

Arrêté municipal n° 2024 -

<b>Demande déposée le 12/02/2024</b>	
Par :	<b>IBARRA Laurent et IBARRA Stéphanie</b>
Demeurant à :	
Pour :	<b>Rénovation complète d'une bâtisse existante composée d'une habitation et d'espaces de stockage, en 4 logements.</b>
Sur un terrain sis :	<b>Quartier TOUROUNADE</b>
Références cadastrales :	<b>A 0692, A 0691</b>

**N° PC 64 289 24B0004**

**Destination : Habitation**

**LE MAIRE,**

Vu la demande de permis de construire susmentionnée,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé en date du 22/02/2020, modifié en date du 21/05/2022,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme infracommunautaire (PLUi) Labourd-Est prescrit par délibération en date du 09 décembre 2023,

Vu le règlement de la zone A,

**Considérant** que le projet se situe en zone A,

**Considérant** que la zone A est une zone inconstructible,

**Considérant** que le projet s'apparente à un changement de destination d'une partie agricole en habitation et en la réhabilitation d'appentis en garage et terrasse,

**Considérant** que l'article A1.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal indique que seuls sont autorisés les changements de destination des constructions en habitation identifiées dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme,

**Considérant** que ce bâtiment n'est pas repéré au Plan Local d'Urbanisme intercommunal comme changement possible de destination,

**Considérant** que le projet n'est pas conforme au Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

**Considérant** que le projet consiste à transformer la construction annexe initiale en garage et terrasse,

**Considérant** que l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme précise que : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

**Considérant** que l'annexe prévue ne reprend pas la forme ni le volume de la construction annexe existante,

**Considérant** que l'annexe projetée n'est pas une reconstruction à l'identique,

**Considérant** que le projet prévoit la réalisation d'une terrasse en hauteur et une rénovation importante du bâti,

**Considérant** que l'article 2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal précise que : « Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. »

**Considérant** que le projet prévoit sur sa façade Ouest une terrasse surélevée,

**Considérant** que cette terrasse surélevée ne s'intègre ni dans le paysage, ni dans la pente du terrain,

**Considérant** que le projet prévoit des murs gouttereaux avec encorbellements factices et pierres de placages,

**Considérant** que ces éléments ne s'intègrent pas dans l'environnement,

**Considérant** que le projet ne respecte pas le PLUi en vigueur,

**Considérant** que le projet prévoit la rénovation complète d'une bâtisse existante et de la grange attenante,

**Considérant** que l'article 2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal précise que : « Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. »

**Considérant** que la notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme] fournie est imprécise,

**Considérant** que la notice ne détaille pas les modifications concernant les annexes,

**Considérant** qu'elle ne présente ni un état des lieux détaillés, ni une liste précise des matériaux existants et futurs,

**Considérant** que le projet ne peut être apprécié en l'état,

**Considérant** que le projet prévoit la réalisation d'une terrasse en hauteur, permettant d'accéder à un logement, sur limite séparative,

**Considérant** que l'article 2.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal précise que : « Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. »

**Considérant** que la terrasse en hauteur projetée n'est pas conforme au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en s'implantant à 2,35m de la limite séparative,

**Considérant** que le projet ne s'insère pas dans son environnement,

**Considérant** que la section 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme précise que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

**Considérant** que les baies plus larges que hautes ne participent pas à la bonne intégration de la construction dans son environnement,

**Considérant** que les volets battants bois ne doivent pas être de simple agrément de façade,

**Considérant** que les ouvertures ne peuvent être complétées de volets roulants lorsque des volets battants sont imposés par le PLU,

**Considérant** que le projet ne respecte pas le PLUi en vigueur,

**Considérant** que le plan des façades n'indique pas la hauteur des ouvertures mais seulement la largeur,

**Considérant** que l'article 2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme précise que : « Les ouvertures, hormis les façades commerciales et les portes de garages, doivent être plus hautes que larges. »

**Considérant** que le projet ne respecte pas le PLUi en vigueur,

**Considérant** que le projet prévoit en façade Sud, de la construction principale, prévoit une baie vitrée de 3,43 mètres de large par 2,12 mètres de haut,

**Considérant** que l'article 2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal prévoit que : « Les portes fenêtres sont autorisées dans les logements individuels, en respectant les règles suivantes :

- Un maximum de 1 porte fenêtre plus large que haute par logement est autorisé (en plus des façades commerciales) ; la largeur maximale autorisée est de 3 mètres. »

**Considérant** que le projet prévoit une baie vitrée trop large,

**Considérant** que le projet n'est pas conforme au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

**Considérant** que le projet prévoit en sa façade Ouest une fenêtre en rez de chaussée de dimension 1,21m de large par 1,24m de haut,

**Considérant** que l'article 2.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal précise que : « Les ouvertures, hormis les façades commerciales et les portes de garages, doivent être plus hautes que larges. »

**Considérant** que le projet n'est pas conforme,

**Considérant** l'article 2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui précise : « L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. »

**Considérant** que le projet prévoit deux ouvertures à meneaux pour séparer 3 vitrages en façade NORD,

**Considérant** que les meneaux entre les châssis sont en habillage bois vert basque,

**Considérant** que ce type et ce format d'ouverture ne respecte pas le caractère architectural traditionnel de la construction existante,

**Considérant** que les ouvertures projetées sont de format plus large que haut (H : 1,27 m x L : 2,46 m et H : 0,93 m x L : 2,41 m)

**Considérant** que les volets prévus sur les différentes façades ne sont pas proportionnés aux ouvertures projetées,

**Considérant** que les volets semblent revêtir une fonction d'agrément de façade,

**Considérant** que ce type d'occultation ne respecte pas le caractère architectural de la construction,

**Considérant** que le projet ne respecte pas le PLUi en vigueur

## ARRETE

**Article unique** : La demande de permis de construire susvisée est **REFUSÉE** pour les motifs mentionnés ci-dessus.

### Notes complémentaires :

Voici quelques remarques vous permettant de préparer votre prochain dossier,

- Il semble que votre projet porte sur la rénovation de 3 bâtiments. Merci de les numéroter sur le plan de masse et de fournir 4 photographies par bâtiment. Chacune des façades doit être nommée avec son orientation.
- Veuillez fournir un plan des façades PC5. Le terrain après travaux ne doit pas apparaître, la façade dans son ensemble doit être dessinée. Ce ne doit être ni une insertion graphique, ni une coupe.
- Veuillez indiquer, dans la notice et sur les façades, les portes d'entrée de chacun des 3 logements afin de faciliter la lecture du dossier.
- Veuillez revoir l'habillage de l'escalier permettant l'accès au logement à l'étage. Pour rappel l'article 2.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal précise que : « Les bardages bois de couleur rouge (RAL 3003 3004 3005) ou verte (RAL 6004 6005) sont également acceptés dans une proportion surfacique maximale de 35% de chaque façade. »
- Si vous démolissez les annexes, vous avez deux possibilités :
  - > Soit les reconstruire à l'identique.
  - > Soit en construire de nouvelles dans le respect de l'article 1.1 du PLU qui prévoit : « L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition que la distance entre l'habitation et l'annexe soit de 20 m maximum, distance comptée entre les points les plus proches de chaque construction. Les annexes sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour la piscine et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes. »

Par ailleurs, un rendez-vous en mairie peut être organisé avec le service instructeur afin de vérifier la complétude et la conformité de votre nouveau dossier et ce en amont du dépôt.

LA BASTIDE CLAIRENCE, le 03/04/2024

Le Maire,

François DAGORRET,



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

---

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

---

**DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.