MAIRIE PUILBOREAU

ARRÊTÉ
DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE
PRONONCÉ PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE DE PUILBOREAU

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 5 décembre 2025	
Par :	SCI SYG
Demeurant à :	34 rue Ampere 17139 DOMPIERRE-SUR-MER
Représenté par :	Yasin GUCLU
Pour :	Maison individuelle - Clôture
Terrain sis à :	rue des Amandiers A Puilboreau

Référence dossier
PC 17291 25 00033

Surface de plancher : 156,88 m²

Le Maire de Puilboreau,

Vu la demande de Permis de Construire Maison Individuelle enregistrée sous le numéro PC 17291 25 00033, déposée le 5 décembre 2025 par SCI SYG dont le siège social se situe 34 rue Ampere à DOMPIERRE-SUR-MER (17139), pour des travaux de « Maison individuelle - Clôture », sis rue des Amandiers à Puilboreau,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 19/12/2019, modification simplifiée n°1 le 04/03/2021, mise à jour n°1 le 29/04/2022,

Vu l'arrêté en date du 13 septembre 2022 autorisant le lotissement « Esprit Village», à BRC Aménagement, représenté par Monsieur Romain BARBIN,
Vu l'arrêté rectificatif en date du 24 janvier 2023, et le transfert du PA à la SARL PROMOTERRE (M. Romain BARBIN) le 6 avril 2023,
Vu l'arrêté de vente des lots par anticipation en date du 7 novembre 2023 (R442-13b du Code de l'Urbanisme),

Considérant les dispositions du lotissement « Esprit village » dans lequel se situe le projet,

Considérant que le projet, qui consiste en la réalisation d'une maison individuelle et de clôtures d'une surface de plancher de 156,88 m², est implanté en zone 1 AUM du PLUi/ applicable,

Considérant l'article 1 AUM-4 du PLUi applicable aux aménagements et aux constructions en matière d'insertion et d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer, dont les dispositions s'expriment sous la forme de 7 modèles qualitatifs d'implantation et d'insertion,

Considérant qu'en zone 1 AUM, sont admis sans conditions les modèles : « façade sur rue, pignon sur rue, maison sur cour, jardinet à l'avant, maison ouverte et jardin à l'avant » ,

Considérant que le règlement du lotissement « esprit village » indique que sont autorisés sur le lot n°2, les deux modèles suivants « façade sur rue » ou « jardinet à l'avant »,

Considérant que le projet indique s'inscrire au sein du modèle « jardinet à l'avant », décrit par l'article 1 AUM-4 « implantation et qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », au chapitre 4.1. « implantation et insertion des constructions par rapport aux voies »,

Considérant que ce modèle implique que la construction principale et les annexes doivent être implantées avec un recul compris entre 1 et 4 mètres maximum mesuré depuis la limite d'emprise de la voie, de manière à dégager un espace libre* sur la partie du terrain au contact de la voie,

Considérant que l'article 1 AUM-4 précise qu'en modèle « jardinet à l'avant », l'obligation d'implantation sus-énoncée ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause la continuité visuelle du bâti et la présence d'un espace libre au contact de la voie, bien que que toutefois, cette obligation ne puisse s'appliquer uniquement pour la réalisation de portes de garage,

Considérant que le projet prévoit l'implantation de 6,87 mètres linéaires de la construction principale à 2,91 mètres depuis la voie et de 7,42 mètres linéaires de la construction principale à 6 mètres depuis la voie,

Considérant que la partie de la construction située en retrait de 6 mètres est constituée d'un volume en R+1 et qu'aucune continuité visuelle entre la partie située à 2,91 mètres et celle située à 6 mètres n'est assurée,

Considérant que l'article 1 AUM-4 prévoit pour les constructions respectant le modèle « jardinet à l'avant » que l'espace non bâti prévu au contact de la voie doive être traité sous la forme d'un espace vert planté sur au moins 60% de son emprise,

Considérant que l'espace non bâti au contact de la voie n'est pas planté sur 60% de son emprise,

Considérant que par conséquent, le projet contrevient aux dispositions de l'article 1 AUM-4, chapitre 4.1, du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal,

Considérant que le règlement du lotissement « esprit village », au sein du plan des clôtures, prévoit que les clôtures situées le long du cheminement doux et en fond de parcelle donnant sur l'espace public puissent être constituées soit d'un mur bahut de 60 cm maximum surmonté d'une grille ouvragée, soit d'un mur bahut de 60 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, (les deux dispositifs ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur), soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètre,

Considérant que le projet prévoit le long du chemin communal la réalisation d'un mur bahut surmonté d'un grillage rigide,

Considérant que par conséquent, le projet ne respecte pas les dispositions du plan des clôtures prévues par le réglementa du lotissement « esprit village »,

Considérant que le dossier ne précise pas les teintes retenues pour le grillage situé en limites séparatives et que le cadre du cerfa relatif à la typologie des logements n'est pas correctement renseigné,

ARRETE

ARTICLE 1 : Le Permis de Construire Maison Individuelle est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 : La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Puilboreau, le
Le Maire

- 6 JAN. 2026

Alain DRAPEAU

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au Tribunal Administratif de Poitiers (15 rue de Blossac - CS 80541 - 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télérecours (https://www.telerecours.fr/). Il peut également saisir d'un recours gracieux dans un délai **d'un mois** l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. A compter du 28 novembre 2025 et selon l'article L. 600-12-2 du Code de l'urbanisme cette démarche ne prolonge pas le délai de recours contentieux (l'absence de réponse au terme d'un mois vaut rejet implicite).