

REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE DE DERVAL

| | |
|--|---|
| Dossier N° PC 044 051 25 00038 déposé le 05/09/2025 complet le 07/11/2025 | |
| Demandeurs: | BALIOUSSIS Alexandre BLAMPAIN Sabrina |
| Pour: | Le changement d'affectation d'une grange/garage en habitation (sans sanitaire), la modification des façades, la création d'une terrasse et l'édification de clôtures. |
| Adresse du terrain: | 1 La jarrais 44590 DERVAL |

ARRETÉ
accordant un permis de construire
délivré par le Maire au nom de la Commune

Le Maire de DERVAL :

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou de ses annexes présentée le 05/09/2025, par BALIOUSSIS Alexandre et BLANPAIN Sabrina, demeurant 5 La jarrais 44590 DERVAL

Vu l'objet de la demande :

- pour le changement d'affectation d'une grange/garage en habitation (sans sanitaire) la modification des façades, la création d'une terrasse et l'édification de clôtures,

- sur un terrain situé 1 La jarrais 44590 DERVAL

Vu le code de l'Urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 03/06/2022, modifié le 28/03/2025,

Vu la modification de l'article 29 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 (dite loi APER), conformément à l'ordonnance n°2023-816 du 23 août 2023, et à la délibération n° 2023-300 du 22 septembre 2023,

CONSIDERANT:

- Que la demande initiale consiste en un changement de destination d'une grange/garage en habitation (sans sanitaire), la modification des façades, la création d'une terrasse et l'édification de clôtures sur le terrain à l'adresse susvisée,

- Que le terrain d'assiette de l'opération se situe en zone A du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U),

- Que les dispositions générales applicables à toutes les zones disposent s'agissant de "LEXIQUE" :
"Local accessoire (Lexique national de l'urbanisme)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

[...]

À titre d'exemple : Le garage constitue un local accessoire du local principal destiné à l'habitation. Sa transformation en chambre constitue un changement d'affectation du local, et non un changement de destination."

- Que le bâtiment objet de la demande à un usage actuel de grange/garage,

- Que ce bâtiment est à proximité immédiate de l'habitation principale,

- Qu'ainsi le garage constitue une annexe à l'habitation,
- Que par conséquent, il relève de la destination "habitation",
- Que les usages envisagés du bâtiment seront une salle de jeu et atelier (sans sanitaire),
- Qu'ainsi la destination "habitation" reste inchangée,
- Que par conséquent, le changement de destination évoqué par les demandeurs est requalifié par un changement de destination,
- Que l'article A5 du règlement annexé au PLU dispose s'agissant de "Qualité urbaine, architecturale et paysagère":
"BATIMENTS D'HABITATION
> CLOTURES
[...]
CLÔTURES : le long des voies et emprises publiques
[...]
Les clôtures peuvent être constituées par :
 - *un dispositif végétal d'une hauteur maximale de 2,00m éventuellement doublé d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50m.*
 - *un dispositif plein de type muret ou mur plein d'une hauteur maximale de 1,50m*
 - *un dispositif ajouré ou grillage d'une hauteur maximale de 1,50m ",*
- Que le projet comprend l'édification de clôture en limite sur voie et en limites séparatives,
- Que le dispositif comprend des piquets en bois d'une hauteur d'1,60m et d'un grillage d'une hauteur d'1,50m,
- Qu'ainsi les piquets en bois dépassent de 10 cm la hauteur autorisée pour les clôtures le long des voies,
- Que le projet peut nécessiter des travaux sur le réseau électrique existant afin de permettre son raccordement électrique.
- Que suite à la modification de la loi APER, la contribution financière portant sur la réalisation des extensions électriques situées hors du terrain d'assiette de l'opération de raccordement électrique est désormais à la charge du pétitionnaire à hauteur de 60% (les 40% restants demeurant financés par le TURPE) qu'il soit privé ou public, et non plus à la charge de la CCU (Collectivité en Charge de l'Urbanisme),
- Qu'ainsi, en cas d'extension du réseau électrique, celle-ci sera à la charge du pétitionnaire à hauteur de 60%,

ARRETE

Article 1

Le permis de construire **est ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Le long de la voie, la clôture ne devra pas excéder une hauteur de 1,50m, grillage et poteaux compris.



A DERVAL, le
Pour le Maire
l'Adjoint Délégué

- 5 JAN. 2026

Michel HORHANT

N.B :

Pour plus d'informations sur les modalités de financement des travaux électriques de raccordement, vous pouvez vous rendre sur <https://www.te44.fr/missions/infrastructures-reseaux/urbanisme-et-raccordements/> ou consulter directement la fiche « Comment se raccorder au réseau électrique ? » via ce lien https://www.te44.fr/app/uploads/2025/03/20250321_FICHE_Raccordement_Reseau_Electricite.pdf

| | | |
|---|------------------|---------------|
| Date d'envoi au Préfet : | / | - 5 JAN. 2026 |
| Cadre réservé à l'administration | | |
| Date d'envoi au demandeur : | / / | - 5 JAN. 2026 |
| Date de réception par le demandeur : | - 5 / JAN / 2026 | |
| Date d'affichage de l'arrêté en Mairie : | / / | - 5 JAN. 2026 |
| Date d'affichage de l'avis de dépôt de la demande : | 5 / 9 / 25 | |

« Certaines opérations de construction et d'aménagement peuvent donner lieu au paiement d'une taxe d'aménagement (TA), qui sera dû par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme.

Cette TA se décompose en deux parts :

- une part communale au taux de 1,5 ou 3 %
- une part départementale au taux de 2,5 %

Ainsi que de la Redevance Archéologie Préventive au taux de 0,40% et la Participation pour le Financement de l'Assainissement collectif. »

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.

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 saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Il peut également saisir d'un recours gracieux 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. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'à ce qu'il soit prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

N.B. - le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux est le tribunal de Nantes, 6 allée de l'île Gloriette, BP 24111, 44041 Nantes cedex 01

