

**COMMUNE DE
LA ROCHE SUR YON**

**RETRAIT REFUS PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
ET ACCORD**

ARRETE N° 2025-VILLE-0439

Demande déposée le 30/07/2024 et complétée le 13/09/2024		N° PC 085 191 24 Y0120
Par :	EUROPEAN HOMES 386	Surface de plancher : 1228m2
Demeurant à :	10 12 Place Vendome 75001 PARIS 01	
Représenté par :	Monsieur BARRANGER Philippe	
Pour :	Construction de 2 immeubles de logements collectifs et de 6 maisons individuelles 54 CHEMIN DE LA BROSSARDIERE	
Sur un terrain sis à :	191 BH 173, 191 BH 174, 191 BH 175, 191 BH 176, 191 BH 52, 191 BH 53, 191 BH 54, 191 BH 55, 191 BH 57, 191 BH 59	

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire susvisée,
Vu le Code de l'urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé,
Vu le permis d'aménager PA 085 191 24 Y0001 accordé le 09/12/2024 et ses pièces annexées,
Vu l'arrêté 24-2366 de refus de ce permis de construire en date du 11/12/2024,
Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée du 28/08/2024,
Vu l'avis de Vendée Eau du 03/09/2024,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental Incendie et Secours de Vendée du 09/09/2024,
Vu l'avis favorable avec prescriptions du service Eau et Assainissement de La Roche-sur-Yon Agglomération du 24/10/2024,

Considérant que l'arrêté de refus 24-2366 du 11/12/2024 est motivé par l'article R442-18c du Code de l'Urbanisme qui précise que le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager ne peut être autorisé que si la construction concernée n'est pas une maison individuelle, or le projet comportant des maisons individuelles, il a été considéré que le projet ne respectait pas cette disposition,
Considérant que l'article R442-18c précise que cette possibilité n'est pas ouverte lorsque le projet ne porte que sur la construction d'une maison individuelle et que c'est donc à tort qu'il a été fait refus sur cette autorisation qui ne porte pas sur une construction d'une maison individuelle mais bien sur un ensemble immobilier comportant 2 immeubles de logements collectifs et des maisons individuelles,
Considérant dès lors que le refus du permis de construire est basé sur une interprétation excessive du R442-18c et qu'à ce titre ce refus était illégal,

Considérant par ailleurs que l'autre motif de refus évoqué par cet arrêté de refus 24-2366 porte sur le non-respect de l'article 3 du règlement de la zone 1AUB, relatif aux clôtures, et qui stipule qu'en façade sur rue les murets ne doivent pas excéder 0.80 mètre de hauteur alors que le projet présente des murets techniques en façade sur rue d'une hauteur de 1 mètre et qui s'apparentent à des clôtures sur rue,
Considérant que ce seul motif ne peut donner lieu à un refus de permis de construire mais qu'une prescription peut suffire à rendre conforme le projet de permis de construire aux dispositions réglementaires sus visées.

Considérant que l'administration peut retirer ou abroger un acte non réglementaire non créateur de droits lorsqu'il est illégal, en application des articles L. 243-1 et L 243-3 du code des relations entre le public et l'administration.

Considérant que la décision de retrait ou d'abrogation ne vaut pas délivrance d'un permis tacite et que, par conséquent, l'autorité demeure saisie de la demande de permis à la suite du retrait de son refus et doit se prononcer à son sujet.

ARRETE

Article 1 :

L'arrêté de REFUS 24-2366 est **RETIRE**

Article 2 :

Le projet de Permis de construire est **ACCORDÉ SOUS RESERVE DU RESPECT DES PRESCRIPTIONS CI-DESSOUS** pour le projet décrit dans la demande susvisée

Article 3 :

Les murets techniques en façade sur rue auront une hauteur maximale de 0.80m

Article 4 :

Les prescriptions formulées par les services consultés susvisés dans leurs avis annexés au présent arrêté devront être strictement respectées.

Article 5 :

La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) prévue par les articles R. 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme, accompagnée des attestations spécifiques, devra être adressée en mairie après réalisation des travaux.

Fait à LA ROCHE SUR YON, le **17 MARS 2025**

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint à l'aménagement, l'urbanisme,
les bâtiments publics, l'espace rural et la commission de sécurité

Pierre LEFEBVRE



Affichage de l'avis de dépôt le 01/08/2024

Transmis en préfecture le 20/03/2025

OBSERVATIONS

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code général des collectivités territoriales (un exemplaire du présent dossier est adressé à la Préfecture de la Vendée, pour le contrôle de la légalité, sous huitaine, à compter de la transmission au pétitionnaire).

Lorsque qu'une autorisation d'urbanisme est soumise au paiement d'une taxe d'aménagement et/ou d'une taxe d'archéologie préventive, elles sont exigibles à la date d'achèvement des opérations imposables (date à laquelle la construction est habitable ou utilisable) en application de l'article 1406 du code général des impôts. Le bénéficiaire devra déclarer les caractéristiques de son bien dans les 90 jours de son achèvement sur les services « Gérer mes biens immobiliers » disponible sur l'espace sécurisé [impôts.gouv.fr](https://impots.gouv.fr).

En application de la délibération de la Communauté d'Agglomération en date du 13 novembre 2015, la participation pour le financement de l'assainissement collectif pourra être applicable par la Communauté d'Agglomération suivant la nature des travaux (construction nouvelle, extension).

Le terrain est situé dans une zone susceptible d'être infestée par des termites. L'attention du pétitionnaire est donc attirée sur les précautions à prendre pour éviter leur propagation et les dégâts qu'ils provoquent.

Le terrain est situé en zone de sismicité 3 (modérée) du Plan de Prévention du Risque Sismique.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

DELAIS 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. **Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.** Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, 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.

