



**REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 24/09/2024 et complétée le 18/10/2024	
Par :	SAS LUDIS représentée par Monsieur DESFONTAINES Morgan
Demeurant à :	2 Route de Fontenay 85400 LUCON
Sur un terrain sis à :	AVENUE DES ERABLES Sainte-Hermine - 85210 SAINT-JEAN-D'HERMINE 223 YW 224, 223 YW 225, 223 YW 233, 223 YW 236
Nature des Travaux :	création d'un point de retrait E.Leclerc (marchandises, colis) dans un local commercial existant

N° PC 085 223 24 F0015

Surface de plancher : 89,50 m<sup>2</sup>

**Le Maire au nom de la commune**

VU la demande de permis de construire présentée le 24/09/2024 par SAS LUDIS ;

VU l'objet de la demande :

- pour création d'un point de retrait E.Leclerc (marchandises, colis) dans un local commercial existant ;
- sur un terrain situé AVENUE DES ERABLES ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Sainte-Hermine approuvé par le Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2021 et modifié le 04 avril 2024 ;

VU l'arrêté préfectoral n°05-CAB-SIDPC-014 du 18 février 2005 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondations des rivières "Le Lay, Le Grand Lay, Le Petit Lay" de leur source au village de Péault sur le territoire du département de la Vendée ;

VU la loi n° 91663 du 13 juillet 1991 tendant à favoriser l'accessibilité aux personnes handicapées dans les locaux recevant du public ;

VU les arrêtés du 25 juin 1980 et du 22 juin 1990 modifiés relatifs à la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ;

VU l'avis favorable assorti de prescriptions émis le 14 novembre 2024 par la Commission Départementale pour l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public ;

VU la notice d'information destinée aux exploitants des ERP de 5ème catégorie sans locaux à usage de sommeil dont l'effectif constituant le public est inférieur ou égal à 19 personnes, en date du 18 octobre 2024 ;

**Considérant** l'Article UEp 1.1 : autorisant la destination « *commerces et activités de service* » et la sous-destination « *artisanat et commerce de détail* » ;

**Considérant** que selon l'Article UEp 1.2.2 : sont admis : « *La modification et l'extension mesurée dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ; des bâtiments existants et non compatible avec la vocation de la zone (dont les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail existantes)* » ;

**Considérant** l'Article UEp 1.2.3 précisant que « *L'urbanisation de l'ensemble de la zone doit se faire dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques « trame verte et bleue » et « équipement commercial et artisanal » (dans un rapport de compatibilité)* ».



**Considérant** l'OAP « Equipement commercial et artisanal » disposant que « - Zone UA et UB délimitées dans les documents graphiques permettent l'implantation de nouvelles constructions appartenant à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sans condition.

- En zones UEa, UEp et 1 AUEp, UEc et Ah, seules la modification et l'extension mesurée (de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi) sont permises pour les bâtiments existants et non compatible avec la zone (dont ceux à usage d'artisanat et commerce de détail) » ;

**Considérant** le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi susvisé, souhaitant « limiter l'offre commerciale en peripherie des bourgs » : « Les élus souhaitent valoriser l'armature commerciale du territoire. Il s'agit de privilégier la création des commerces de détail dans le tissu urbain des bourgs et de limiter le développement de ce type d'offre dans les zones d'activités, à l'exception de showrooms annexes à des activités artisanales ou industrielles. » ;

**Considérant** le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) listant les espaces commerciaux périphériques ;

**Considérant** le projet de transformation d'un garage en un point de retrait (marchandises, colis) dans la zone d'activité du Vendéopôle ;

**Considérant** que le garage existant relève de la destination « commerce et activités de service » et de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » en tant qu'activité artisanale ;

**Considérant** que le projet de création d'un point de retrait (marchandises, colis) relève de la même destination et de la même sous-destination mais en tant que commerce de détail ;

**Considérant** que le projet ne se situe pas dans un bourg ni dans un des espaces commerciaux périphériques listés dans le DOO du SCOT ;

**Considérant** que le projet n'est alors pas compatible avec l'OAP thématique « équipement commercial et artisanal » visée au PLUi, et avec les orientations du SCOT.

**ARRETE**

*Article unique* : Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ**.

Décision transmise au  
représentant de l'Etat  
le 21 JAN. 2025

SAINT-JEAN D'HERMINE, le 21 JAN. 2025  
Le Maire,

Philippe BARRÉ



*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.*

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

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](http://www.telerecours.fr).