

**OPPOSITION A UNE DECLARATION PREALABLE
PRONONCEE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 11/04/2025

N° DP 085 223 25 00037

Par :	SCI MADEINCERA Représentée par Madame VELU Céline
Demeurant à :	La Bergerie Sainte-Hermine 85210 SAINT JEAN D'HERMINE
Sur un terrain sis à :	1 RUE GEORGES CLEMENCEAU SAINTE-HERMINE 85210 SAINT-JEAN-D'HERMINE 223 AC 246
Nature des Travaux :	réhabilitation d'un local commercial (salon de coiffure) en un cabinet de vétérinaire

Le Maire au nom de la commune

VU la déclaration préalable présentée le 11/04/2025 par la SCI MADEINCERA représentée par Madame VELU Céline ;

VU l'objet de la déclaration :

- pour la réhabilitation d'un local commercial (salon de coiffure) en un cabinet de vétérinaire ;
- sur un terrain situé 1 RUE GEORGES CLEMENCEAU ;

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 les articles L. 621.1 et suivants du Code du Patrimoine relatifs à la protection des Monuments Historiques ;

VU l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 16/05/2025 ;

Considérant que le projet, situé dans les abords des monuments historiques « Église Notre-Dame et ancien ossuaire, château de Sainte-Hermine, temple protestant, cimetière protestant, marché couvert, monument à Georges Clémenceau situé à 85223|Sainte-Hermine », a été jugé visible de ces derniers par l'Architecte des Bâtiments de France, et en conséquence son avis constitue un avis conforme selon l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis défavorable pour les motifs suivants : « Le projet proposé, n'ayant pas de référence avec l'architecture singulière dans lequel il s'insère, est de nature à porter atteinte à la qualité architecturale et environnementale du lieu.

Considérant que ce projet entre en contradiction avec les attendus de qualité sur ce secteur par :

- la composition de la devanture commerciale ne respectant pas la trame du bâti sur lequel elle s'insère.
- les ouvertures proposées ne font ni référence à une devanture commerciale qualitative, ni aux dimensions des ouvertures traditionnelles ayant une verticale marquée (de l'ordre d'une largeur représentant 2/3 de la hauteur minimum)
- la couleur des menuiseries gris anthracite RAL 7016 banalisant les espaces urbains. En effet, on retrouve cette teinte dans les secteurs sans valeur architecturale et patrimoniale comme les lotissements et zones artisanales,

- le bardage imitation bois de la devanture commerciale apposé de façon disproportionnée et sans dialogue avec le bâti sur lequel il s'inscrit. La devanture commerciale empiète sur le R+1.
 - la suppression du balcon sur le mur en pan coupé au R+1 appauvrit la qualité du bâti ancien,
 - le bardage imitation bois ne faisant pas référence aux matériaux constitutifs des bâtis anciens que l'on retrouve en abords de monument historique,
 - l'enseigne non intégrée à la devanture commerciale,
- Le projet tel que présenté est refusé. » ;

Considérant l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme disposant que : « Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires : [...] c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ; [...] » ;

Considérant que le projet consiste en la transformation d'un salon de coiffure en un cabinet de vétérinaire et conduit en conséquence à un changement de sous-destination ;

Considérant que le changement de sous-destination (transformation d'un salon de coiffure en un cabinet de vétérinaire) a pour effet de modifier la façade du bâtiment et est donc au titre de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme suscité soumis à permis de construire ;

Considérant l'article R 431-1 du Code de l'Urbanisme disposant que : « Le projet architectural prévu à l'article L. 431-2 doit être établi par un architecte. » ;

Considérant l'article R 431-2 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme disposant que : « Pour l'application de l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques, les exploitations agricoles ou les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas cent cinquante mètres carrés ; » ;

Considérant que le projet déposé par une personne morale devra être établi par un architecte au titre de l'article R 431-1 du Code de l'Urbanisme suscité ;

Considérant en conséquence que le présent projet doit faire l'objet d'un permis de construire établi par un architecte ;

Considérant que pour les motifs susmentionnés le projet doit être **refusé**.

AR R E T E

Article unique : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision **d'opposition**.
Vous ne pouvez donc pas entreprendre vos travaux.

SAINT-JEAN-D'HERMINE, le **19 MAI 2025**
Le Maire,

Décision transmise au
représentant de l'Etat
le **19 MAI 2025**

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