



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

Demande déposée le 24/03/2025 et complétée le 13/06/2025	
Par :	Monsieur GUIART Jacques
Demeurant à :	37 Grande Rue du Mouton Sainte-Hermine 85210 SAINT JEAN D'HERMINE
Sur un terrain sis à :	37 GRANDE RUE DU MOUTON Sainte Hermine 85210 SAINT-JEAN-D'HERMINE 223 AC 751
Nature des Travaux :	installation d'un chalet en bois sur pilotis

N° PC 085 223 25 00008

Le Maire au nom de la commune

VU la demande de permis de construire présentée le 24/03/2025 par Monsieur GUIART Jacques ;
 VU l'objet de la demande :
 • pour l'installation d'un chalet en bois sur pilotis ;
 • sur un terrain situé 37 GRANDE RUE DU MOUTON ;
 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 délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral, complétée en date du 17 novembre 2022 ;
 VU l'arrêt du projet de PLUi CC SVL par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 mai 2025 ;
 VU les articles L. 621.1 et suivants du Code du Patrimoine relatifs à la protection des Monuments Historiques ;
 VU l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 09/07/2025 ;

Considérant l'article N1.2 « interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités » du PLUi susvisé indiquant qu'en zone N, « l'ensemble des constructions, installations et travaux divers est interdit, hormis ceux expressément prévus ci-après :
 1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole en activité (en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles), le caractère et les fonctionnalités naturelles des milieux et la qualité paysagère du site : [...]

Les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants, sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un nouveau logement, dont les piscines ».

Considérant le point « 1 lexique » du PLUI indiquant « *Annexes : constructions secondaires accolées ou non à la construction principale, sans communication directe, et implantée sur la même parcelle ou la même unité foncière. La destination de l'annexe est la même que celle de la construction principale à laquelle elle est rattachée. Sont notamment considérées comme des annexes les réserves, remises, garages, piscines (couvertes et non couvertes), abris de jardin, etc. Elles présentent de faibles dimensions, sont inhabitables et ne peuvent constituer des pièces à vivre ».*

Considérant que le projet consiste en l'édification d'un chalets bois sur pilotis en zone N du PLUI, que de par ses caractéristiques (deux chambres, un séjour/cuisine, une salle d'eau) ce projet doit être considéré comme un nouveau logement et non une annexe à l'habitation existante ;

Considérant donc que le projet est contraire à l'article N1.2 du PLUI et doit donc être refusé.

ARRETE

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

SAINT-JEAN-D'HERMINE, le 17 JUIL. 2025
Le Maire,

**Décision transmise au
représentant de l'Etat
le 17 JUIL. 2025**

Philippe BARRÉ
Maire de Saint-Jean-d'Hermin
Par délégation du Maire,
Johan GUILBOT
Maire délégué



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

Dans l'optique d'un futur dépôt, compte tenu de la configuration de l'unité foncière il conviendra de privilégier une implantation en zone U et non en zone N.

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.