



PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 27/05/2025 – Complétée le 07/07/2025

N° PC 079195 25 00013

Par :	SCI FLALIN représentée par Madame VRIGNAUD Véronique
Demeurant à :	78 route de Thouars, La Guetière 79250 NUEIL LES AUBIERS
Pour :	Changement de destination d'un volume grange-écurie en hébergement touristique
Sur un terrain sis à :	78 route de Thouars, La Guetière 017D446, 017D409, 017D340, 017D442

Surface de plancher construite :
0 m²

Surface de plancher créée par changement de destination :
163,58 m²

Destination : Commerce et activités de service - Autres hébergements touristiques,

LE MAIRE,

VU la demande de permis de construire susvisée, ayant fait l'objet d'un avis de dépôt affiché en mairie le 02/06/2025,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants,

VU le plan local d'urbanisme de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais, en date du 09/11/2021, mis à jour le 28/10/2022 et le 02/05/2023, ayant fait l'objet d'une mise en compatibilité le 21/03/2023, et d'une modification simplifiée le 30/01/2024,

VU le règlement de la zone A,

VU le certificat d'urbanisme N° 07919522^F0019 tacite en date du 15/02/2022,

VU l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en date du 23/07/2025,

VU les pièces modifiées reçues en cours d'instruction le 02/07/2025,

CONSIDERANT que l'article A-4.1.3.1 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que, sur des bâtiments anciens en pierres, les pierres de taille (pierres d'angles et d'encadrement), les décors et les modénatures existants doivent être conservés apparents, que pour autant, le projet entraîne la suppression d'éléments architecturaux qui méritent d'être conservés,

CONSIDERANT que l'article A-4.1.3.1 du règlement du plan local d'urbanisme, dispose également que « *les façades en moellons, sauf celles des annexes, doivent être enduites. Elles peuvent également être peintes, sous réserve d'un aspect minéral, mat, et d'une texture microporeuse.* » et que « *Les teintes utilisées pour les enduits ou les peintures devront être de couleur locale.* », que pour autant, il est prévu, un enduit à pierres vues sur certaines façades qui semble s'apparenter à un rejointoyage des moellons existants,

ARRETE

Article UNIQUE : le permis de construire est accordé avec les prescriptions suivantes :

- **Les 2 façades projetées en enduit plein conserveront leurs pierres d'angles apparentes ;**

- Les murs en moellons prévus en enduit à pierres vues seront soit laissés à l'identique (pierres non rejointoyées) soit enduits de manière à ne laisser apparaître que les irrégularités des pierres (enduit largement recouvert au ras des pierres saillantes). Se référer à la fiche n°7 pour la réhabilitation du bâti ancien disponible sur le site de la communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Le 19/08/2025

Le Maire



Maire et par délégation,
adjoint chargé de l'urbanisme
et de l'économie

Jérôme BARON

Informations complémentaires :

- *La conservation des pierres d'angles sur les façades prévues en enduit plein induit un piquetage de l'enduit existant et l'application d'un nouvel enduit au ras des pierres de taille, sur le même plan.*
- *En application des dispositions de l'article L332-15 du code de l'urbanisme, les équipements propres de l'opération seront à la charge du pétitionnaire.*
- *L'attention du demandeur est attirée sur la nécessité de fournir, à l'achèvement des travaux, l'attestation de respect des règles relatives aux risques sismiques.*

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans le département, conformément aux dispositions de l'article L2131-2 du code général des collectivités territoriales :

- Dossier transmis le 27/05/2025
- Arrêté transmis le 20/08/2025

INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT – INFORMATIONS – A LIRE ATTENTIVEMENT- INFORMATIONS

♦ **CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE** : la présente décision devient exécutoire à compter de sa notification au demandeur, et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département au titre du contrôle de légalité (article L424-7 du code de l'urbanisme). Par exception toutefois, si elle porte sur une demande de permis de démolir, elle devient exécutoire 15 jours après sa notification au demandeur et, s'il y a lieu, sa transmission au Préfet (articles L424-9 et R452-1a) du code de l'urbanisme).

♦ **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** (articles R424-15 et A424-15 à A424-18 du code de l'urbanisme) : les travaux peuvent débuter dès que l'autorisation devient exécutoire et que son bénéficiaire a 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). Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis, et pendant toute la durée du chantier (cet affichage n'est cependant pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés).

Cet affichage doit s'effectuer sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en Mairie de l'autorisation, la nature du projet et la superficie du terrain, ainsi que l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également, en fonction de la nature du projet : si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions (exprimée en mètres par rapport au sol naturel) ; si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ; si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ; si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir. En outre, le panneau d'affichage doit comporter la mention suivante : « le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R600-1 du code de l'urbanisme) ». Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

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 bénéficiaire au plus tard quinze jours après le dépôt du recours) ; dans le délai de trois mois après la décision, l'autorité compétente peut retirer l'autorisation, si elle l'estime illégale (elle est néanmoins tenue d'en informer préalablement son bénéficiaire, et de lui permettre de répondre à ses observations).

♦ **DUREE DE VALIDITE** (articles 424-17 à R424-23 du code de l'urbanisme) : le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme, ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Ces dispositions sont également applicables à une décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux. Lorsque la déclaration préalable porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme, ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même lorsque la déclaration ne comporte pas de travaux et porte sur l'installation d'une caravane en application du d de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, ou sur la mise à disposition des campeurs de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager en application de l'article R421-19 du même code.

En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou contre la décision de non-opposition à la déclaration préalable, ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L480-13 du code de l'urbanisme, le délai de validité prévu ci-dessus est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R424-10 du code de l'urbanisme, ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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. La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge de l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

Conformément à l'article R752-20 du code de commerce, l'éventuelle autorisation d'exploitation commerciale intégrée au présent permis est quant à elle périmée dans un délai de 1 an à compter de la date de dépôt en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux au permis prévue à l'article L462-1 du code de l'urbanisme, et au plus tard dans un délai de 7 ans à compter de la date à laquelle le permis est devenu définitif (surfaces de vente qui n'ont pas été ouvertes au public, points permanents de retrait qui n'ont pas été ouverts à la clientèle). En cas de recours devant la juridiction administrative contre l'autorisation d'exploitation commerciale, le délai de péremption de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle définitive.

◆ **DROITS DES TIERS** : la présente décision est prise sous réserve du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé, règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement, règles de vue sur fond voisin, etc.). Elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

◆ **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE** : 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 L241-1 et suivants du code des assurances.

◆ **DELAIS ET VOIES ET RECOURS** : si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois suivant sa notification. 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 valant 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.

