

Envoyé en préfecture le 19/08/2024

Reçu en préfecture le 19/08/2024

Publié le 20/08/2024

ID : 085-200054260-20240816-URBA570_2024-AR

URBA570EEB160824

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune d'ESSARTS-EN-BOCAGE

Dossier n° PC 085 084 24 U0019

Date de dépôt : 30/04/2024

Demandeur :

SCCV Résidence du Bocage

Représentée par Monsieur Kerdiles Cédrik

Pour : Construction d'une Résidence Senior de 81 logements collectifs et de 6 maisons individuelles après démolition totale d'une ancienne clinique de convalescence

Adresse du terrain :

Rue de la Grotte

Les Essarts à ESSARTS-EN-BOCAGE (85140)

ARRÊTÉ

**Refusant un permis de construire
au nom de la commune d'Essarts-en-Bocage et au nom de l'Etat**

Le Maire d'Essarts-en-Bocage,

Vu la demande de permis de construire présentée le 30/04/2024 par la SCCV Résidence du Bocage, représentée par Monsieur Kerdiles Cédrik, dont le siège social est domicilié 1 rue Jacques Brel à SAINT-HERBLAIN (44800) ;

Vu l'objet de la demande

- Pour la construction d'une Résidence Senior de 81 logements collectifs et de 6 maisons individuelles après démolition totale d'une ancienne clinique de convalescence ;
- Sur des terrains situés rue de la Grotte – Les Essarts à ESSARTS-EN-BOCAGE (85140) ;
- Cadastres 084 85 AC 503, 084 85 AC 505 ;
- Pour une surface plancher créée de 5 498 m² ;

Vu l'avis de dépôt affiché en mairie le 30/04/2024 ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme Habitat approuvé le 19/12/2019, modifié le 07/07/2022 et le 16/03/2024 et révisé le 11/05/2023 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les articles L 111-8-3, R 111-19-11 et R123-46,

Vu le décret modifié n°95-260 du 8 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,

Vu l'arrêté du 1^{er} août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R111-19 à R111-19-6 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations ouvertes au public lors de leur construction ou de leur création,

Vu l'arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R111-19-7 et R111-19-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'article 14 du décret n°2006-555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public,

Vu l'arrêté modifié du ministre de l'intérieur du 25 juin 1980, portant règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 4^{ème} catégorie, complété par l'arrêté du 22 juin 1990 pour les établissements recevant du public de la 5^{ème} catégorie,

Vu l'arrêté du 5 février 2007 modifié relatif aux établissements de type L,

Vu l'arrêté du 21 juin 1982 modifié relatif aux établissements de type N,

Considérant l'établissement recevant du public dénommé « Résidence du Bocage », représenté par Monsieur Kerdiles Cédrik, gérant de la SCCV Résidence du Bocage, d'activité principale : Restaurants et d'activité secondaire : Salles polyvalentes (non visées par le type X), de type principal N et de type secondaire L, de 4^{ème} catégorie pour un effectif public de 210 personnes et un effectif personnel de 10 personnes soit un effectif total de 220 personnes,

Envoyé en préfecture le 19/08/2024

Reçu en préfecture le 19/08/2024

Publié le 20/08/2024

ID : 085-200054260-20240816-URBA570_2024-AR

S'LO

Considérant que la demande porte sur la construction d'une Résidence Senior de 81 logements collectifs et de 6 maisons individuelles après démolition totale de l'ancienne clinique de convalescence ;

Considérant que le terrain se situe en zone U du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé ;

Considérant les dispositions spécifiques à la zone U du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sus-énoncé qui stipule, en sa section 2, que « la hauteur maximale des projets est fixée à 9 mètres », et précise que « des conditions de hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées afin d'être en cohérence avec les hauteurs des constructions existantes dans l'environnement du projet » ;

Considérant le lexique en titre V du règlement écrit du Plan Local d'urbanisme Intercommunal susvisé qui définit précisément la notion de hauteur comme « la différence d'altimétrie entre le point le plus élevé d'une construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel de l'enveloppe de la construction » ;

Considérant les dispositions communes à toutes les zones du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé qui disposent, en son alinéa 1.- qualité urbaine, architecturale et environnementale, que « les constructions [...] doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancements des façades, dimensions des ouvertures, menuiseries » ;

Considérant que la volumétrie du bâtiment collectif en 3 niveaux surplombés d'un couronnement combinant styles traditionnels et contemporains n'est pas en harmonie avec le bâti existant composé essentiellement de maisons traditionnelles d'un à deux niveaux ;

Considérant que le projet de par son emplacement et sa hauteur porte atteinte à l'environnement existant notamment en entravant les co-visibilités existantes depuis l'espace public vers la rue de la Grotte et la rue Saint Michel ;

Considérant l'avis défavorable de la Commission de Sécurité de l'arrondissement de la Roche-Sur-Yon en sa séance du 25 juin 2024 ;

ARRÊTE

Article unique

Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ** pour les motifs mentionnés ci-dessus.

A Essarts-en-Bocage, le 16 août 2024

Le Maire d'Essarts-en-Bocage,



Caroline GILBERT

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.

La (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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la