



Comité pour la Protection de la Nature et des Sites

canton de Saint-Hilaire-de-Riez

1973 – 2015 – 42 ans au service de l'environnement et du cadre de vie

Saint-Gille-Croix-de-Vie
le 30 décembre 2015

à l'attention de Monsieur le Maire
Mairie de Saint-Gilles-Croix-de-Vie
85800 Saint-Gilles-Croix-de-Vie

Objet : permis de construire N° 08522212C0111
délivré le 14 février 2013
non respect de l'autorisation délivrée

Monsieur le Maire,

L'attention du CPNS a été attirée sur la construction d'un nouveau bâtiment après démolition totale des bâtiments existants situés sur la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie, 2 rue de La Roche Bonneau.

Les bénéficiaires du permis de construire délivré le 14 février 2013 étaient autorisés à procéder à la rénovation d'un bâtiment situé sur la façade Nord-Ouest de la propriété, et à la démolition et reconstruction avec extension d'un autre bâtiment sur la façade Sud-Est.

Ces mêmes personnes ont acquis courant 2015 un délaissé de voirie communal d'une surface de 31m² environ le long de la rue de La Roche Bonneau, jouxtant leur propriété. Il n'y a pas eu d'enquête publique pour la cession de ce bien appartenant au domaine privé de la commune.

Le 6 octobre 2014 l'ensemble des bâtiments est entièrement démoli, ce qui contrevient au permis de construire délivré l'année précédente. Le 19 novembre 2014 une dalle de béton est coulée et recouvre la totalité de la surface foncière. A la suite de quoi les travaux sont interrompus jusqu'au 7 septembre 2015 ; il seront repris après cette date. A ce jour les nouveaux bâtiments sont hors d'eau.

Nos observations et questions porteront sur les faits suivants :

adhérent de COORLIT85 affiliée Vendée Nature Environnement
enregistrement préfectoral n° W85 3000 930

CPNS BP 432 85804 Saint-Gilles-Croix-de-Vie



l'acquisition du délaissé communal par le bénéficiaire du permis est-elle en lien avec la modification du projet de construction ? L'acquisition intervient courant 2015 conformément à la délibération municipale du 27 mai 2015, elle donc très postérieure au permis de construire délivré le 14 février 2013. Dans cette hypothèse, le permis de construire devenait caduque dès la reprise des constructions courant septembre 2015.

le défaut d'affichage du permis de construire : après avoir été apposé en limite de propriété comme le prévoit la réglementation, le panneau d'affichage du permis de construire a disparu, empêchant la population d'exercer son droit de contrôle.

Le non respects des disposition du permis de construire : outre le fait qu'un bâtiment a été détruit et reconstruit sans autorisation, il s'avère que la construction autorisée ne respecte pas les termes du permis du 14 février 2013 sur le plan de l'implantation, de la surface et des hauteurs. Un procès-verbal d'infraction a probablement été dressé par vos services ; quelle est la suite donnée à ce constat ? Pouvez-vous nous indiquer si ce Procès verbal a été transmis au parquet des Sables d'Olonne ?

Le dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire : selon nos constatations en mairie, les propriétaires de la construction ont déposé le 7 décembre 2015 une nouvelle demande de permis de construire visant à régulariser leur situation. S'agissant d'une nouvelle construction, le nouveau permis de construire devra être conforme aux dispositions de l'actuel Plan Local d'Urbanisme, notamment de son article 6 qui prévoit, au titre du zonage UC, un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes. Or la construction en remplacement du bâtiment démoli sans autorisation ne respecte pas cette disposition du règlement d'urbanisme qui cependant est connue des pétitionnaires ; en effet dans leur projet initial, ces derniers notaient que « le volume en RDC implanté en limite Sud-Est qui sera reconstruit respectera le recul de 5m par rapport à l'alignement de la voie publique » (note descriptive, PCMI 4). Ce permis de construire ne pourrait donc être accordé sans méconnaître les dispositions applicables du Plan local d'urbanisme ; il ne saurait de ce fait régulariser la situation d'infraction dans laquelle se trouvent les auteurs de ces travaux illicites.

En conséquence, nous demandons le refus pur et simple du nouveau permis de construire présenté à votre approbation et l'application des dispositions légales qui en découleront.

Pour le CPNS

Benoît GRAUX, Président

Copie : Service urbanisme Communauté de communes du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie