

**COMMUNE DE  
THORIGNY**

**RETRAIT DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
TACITE ET REFUS DE PERMIS DE  
CONSTRUIRE**

|  |  |  |
|--|--|--|
| Demande déposée le 04/09/2023 et complétée le 04/10/2023 |  | <b>N° PC 085 291 23 Y0016</b>                        |
| Par :  | <b>Monsieur KHARITONOFF Frédéric</b>         | <b>Surface de plancher créée : 150 m<sup>2</sup></b> |
| Demeurant à :  | 2 Le Moulin de la Boule<br>85480 THORIGNY    |  |
| Sur un terrain sis à :                                   | <b>2 LE MOULIN DE LA BOULE</b>               |  |
| Cadastré :   | <b>291 E 1205, 291 E 1208, 291 E 121</b>     |  |
| Nature des travaux :                                     | <b>Rénovation maison / bâtiment agricole</b> |  |

**LE MAIRE,**

Vu la demande de permis de construire susvisée,  
Vu le Code de l'urbanisme,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé,  
Vu l'avis du Service Eau et Assainissement de La Roche-sur-Yon Agglomération en date du 29/09/2023,  
Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de la Vendée en date du 27/09/2023,  
Vu l'avis de Vendée Eau en date du 05/10/2023,  
Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Vendée en date du 16/10/2023,  
Vu le permis tacite né du silence gardé à l'issue du délai d'instruction,  
Vu le courrier recommandé avec accusé de réception adressé au pétitionnaire le 17 janvier 2021,  
Vu les observations exposées par Monsieur Frédéric KHARITONOFF lors de l'entrevue du 1<sup>er</sup> février 2024,  
Vu le mails de Monsieur Frédéric KHARITONOFF par lequel il indique renoncer à « la demande de permis tacite concernant le permis PC 085 291 23Y0016 »

Considérant que la notice insérée dans le dossier de demande présente le projet comme consistant en «*la rénovation d'une maison d'habitation ancienne et la création d'un bâtiment agricole*».  
Considérant qu'à l'instar de celle déposée, sans jamais être finalisée, le 22 avril 2020 et alors enregistrée sous le n°PC08529120Y0007, cette nouvelle demande tend, d'une part, à régulariser les travaux réalisés sur la maison d'habitation en méconnaissance du permis initial délivré sous le n° PC08529112R0008 et, d'autre part, à obtenir l'autorisation d'édifier une nouvelle construction sur l'emprise additionnelle d'ores et déjà en partie mobilisée sans autorisation préalable,  
Considérant que cette démarche ne peut qu'être mise en perspective avec, non seulement, les dossiers de demandes de permis de construire et de permis de construire modificatifs préalablement déposés mais encore avec le jugement rendu par le Tribunal correctionnel de LA ROCHE SUR YON le 19 octobre 2021 et dont est saisie la Cour d'appel de POITIERS,  
Considérant les surfaces successivement déclarées, au titre de la maison d'habitation concernée par la demande de permis de construire à savoir :

| N° de dossier       | Surface existante déclarée | Surface créée déclarée | Surface supprimée déclarée | Total surface déclarée | OBSERVATIONS                    |
|---------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------------------|
| PC08529112R0008     | 223                        | /                      | 58                         | 165                    | Permis tacite                   |
| PC08529112R0008-MO1 | 76                         | 103                    | 28                         | 151                    | PCM délivré le 12 décembre 2013 |
| PC08529112R0008-MO2 | 64                         | 63                     | /                          | 127                    | PCM délivré le 4 décembre 2014  |

|                     |     |   |    |     |                          |
|---------------------|-----|---|----|-----|--------------------------|
| PC08529112R0008-MO3 | 64  | / | /  | 64  | Décision tacite de rejet |
| PC085291120Y0007    | 196 | / | 78 | 118 | Décision tacite de rejet |
| PC08529123Y0016     | 196 | / | 78 | 118 |                          |

Considérant que l'absence de sincérité des surfaces déclarées (196 m<sup>2</sup> de surface déclarée en 2023 contre 64 en 2016 et 2020) procède, de la part du pétitionnaire, de manœuvres de nature à tromper l'administration sur la réalité de son projet et de la construction existante à la date de la demande de permis,

Considérant que cette absence de sincérité empêche la confrontation de la demande de permis de construire aux règles d'urbanisme en vigueur alors même et notamment qu'en zone A l'extension des constructions existantes est limitée à 30% maximum de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU,

Considérant que ces manœuvres intentionnelles dans le but d'échapper à l'application en bonne et due forme de la règle d'urbanisme et, en tout état de cause, ces données paradoxales connues de la Commune, s'opposent, nonobstant le caractère déclaratif du dossier de demande, à la délivrance du permis de construire sollicité,

Considérant, par ailleurs, qu'il ressort des dispositions de l'article 2 du règlement de la zone A que « les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et paysages naturels et urbains » mais encore que les « travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale »

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la couverture de la partie de l'habitation est prévue, dans le dossier de demande de permis de construire, en bac acier,

Considérant qu'il est constant qu'une toiture en bac acier sur cette partie habitation ancienne en pierre porte atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux mais encore à la qualité architecturale initiale des bâtiments d'habitation existants pour lesquels il était d'ailleurs prévu, dans le cadre du permis de construire délivré en 2012, une toiture en tuile,

Considérant que le prétendu projet agricole décrit dans le dossier de demande ne peut qu'être mis en perspective avec la construction entreprise en méconnaissance du permis de construire initial délivré en 2012 et cela tant sur le principe constructif que sur l'emprise,

Considérant qu'en 2012, ont été sollicitées et autorisées la rénovation et l'extension d'un abri voiture en bois et c'est finalement un hangar en tôles et matériaux composites s'étendant sur une emprise au sol plus de quatre fois supérieures qui a été édifié,

Considérant que le projet décrit dans le dossier de demande repose sur tout ou partie de cette emprise,

Considérant que sur la forme, comme sur le fond, le projet rejoint celui qui avait été déposé en 2020,

Considérant que là encore la sincérité des surfaces déclarées est sujette à caution au regard de la préexistence d'un bâtiment non autorisé et de la déclaration entreprise en 2020 au travers du dossier de demande de permis de construire alors déposé :

| N° de dossier    | Surface existante déclarée | Surface créée déclarée | Surface supprimée déclarée | Total surface déclarée | OBSERVATIONS             |
|------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|
| PC085291120Y0007 | /                          | 250                    | /                          | 250                    | Décision tacite de rejet |
| PC08529123Y0016  | /                          | 150                    | /                          | 150                    |                          |

Considérant que le plan inséré dans le dossier de demande fait lui, et contrairement à la surface déclarée, apparaitre une surface de 250 m<sup>2</sup> (25\*10), au point que le dossier de demande comporte sur ce sujet une importante contradiction,

Considérant, par ailleurs, que la notice affiche la destruction de l'ancien garage « démoli pour libérer un espace parking », destruction autorisée et manifestement entreprise au titre du permis de construire délivré en 2012 au point qu'un tel ancien garage est aujourd'hui manifestement inexistant,

Considérant que le dossier ne donne, en outre, aucune précision sur le devenir de la construction illégale dont la démolition a été ordonnée par le Tribunal,

Considérant que ces imprécisions et contradictions ne permettent pas une instruction effective de la demande de permis de construire et s'opposent, en conséquence, à la délivrance du permis de construire sollicité,

Considérant que, sur le fond, force est, en premier lieu, de constater que la demande de permis de construire est présentée par Monsieur KHARITONOF alors même que l'activité agricole est présentée comme devant être menée par Madame REY-BROT épouse KHARITONOF,

Considérant qu'il n'y a donc aucun lien entre la demande de permis sollicité et une activité agricole qui serait menée par le pétitionnaire,

Considérant, en outre que l'activité agricole décrite rejoint celle d'ores et déjà exposée en avril 2020 alors même que Madame REY-BROT épouse KHARITONOF ne justifie d'une inscription à la MSA qu'à compter du 1er janvier 2023,

Considérant qu'il est donc permis de douter, alors que plus de 3 ans séparent les deux demandes de permis de construire, de la réalité et de la sincérité du projet affiché alors même que le pétitionnaire est, depuis l'abandon du projet affiché en 2020, sous le coup de la condamnation prononcée par le Tribunal correctionnel de la Roche-sur-Yon et dont il a saisi la Cour d'appel de POITIERS,

Considérant en tout état de cause, qu'alors aux termes de l'article 1 du règlement applicable à la zone A cette construction n'est susceptible d'être autorisée que si elle est nécessaire à l'activité agricole, que la réalité de cette nécessité n'est pas établie par les pièces du dossier dont la production tend manifestement à permettre la conservation d'une partie au moins du hangar illégalement édifié,

Considérant, par ailleurs, qu'il ressort des dispositions de l'article relatif à la volumétrie et l'implantation des constructions du règlement du PLU que les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 5 m de l'alignement des autres voies alors même que le projet de bâtiment agricole est implanté à moins de 5 m du chemin desservant la propriété (soit 1,50 m environ),

Considérant enfin, l'aspect extérieur du bâtiment projeté est manifestement de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants constitué au titre des constructions régulières de bâtiments, anciens, en pierre et couverts de tuiles,

Considérant que l'ensemble de ces motifs caractérise l'illégalité du permis tacite né du silence gardé à l'issue du délai d'instruction,

Considérant qu'il ressort des dispositions de l'article L 424-5 du Code de l'urbanisme que « *la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions* »,

Considérant que le délai ainsi fixé n'est pas expiré et que le permis tacite peut donc être légalement retiré,

Considérant, en outre et de façon surabondante, que le mail du pétitionnaire du 19 février 2024 par lequel il annonce, en marge ou à la suite de la procédure contradictoire initiée dans la perspective de cet alors éventuel retrait, renoncer à « *la demande de permis tacite concernant le permis PC 085 291 23Y0016* » ne peut être que comprise comme formalisant, de sa part, une demande de retrait du permis tacite et une renonciation à la demande permis de construire enregistrée sous le numéro PC 085 291 23Y0016,

## A R R E T E

**Article 1 :** le permis tacite n° PC08529123Y0016 est retiré

**Article 2 :** Les travaux décrits dans la demande de permis de construire enregistrée sous le n°PC08529123Y0016 susvisée sont REFUSES.

Fait à THORIGNY,  
Le 20 février 2024

Le Maire,  
Alexandra GABORIAU

Affichage de l'avis de dépôt le 04/09/2023

Transmis en préfecture le 21/02/2024



## **INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). 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 vaut 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.