



Commune de Roëzé-sur-Sarthe

DOSSIER : N° PC 072 253 25 00011

Arrêté n° RU.25.063

Déposé le : 10/06/2025

Dépôt affiché le : 13/06/2025

Complété le : 29/07/2025

Demandeur : Monsieur FOURREAU Sylvain

Nature des travaux : Reconstruction à l'identique

Sur un terrain sis à : 1301 ROUTE DE LOUPLANDE à
ROËZE-SUR-SARTHE (72210)

Références cadastrales : 253 H 173, 253 H 556

REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE

prononcé par le Maire au nom de la commune de Roëzé-sur-Sarthe

Le Maire de la Commune de Roëzé-sur-Sarthe

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/01/2019,

Vu la demande de permis de construire présentée le 10/06/2025 par Monsieur FOURREAU Sylvain,

Vu l'objet de la demande :

- pour une reconstruction à l'identique ;
- sur un terrain situé 1301 ROUTE DE LOUPLANDE à ROËZE-SUR-SARTHE (72210) ;
- pour une surface de plancher créée de 103 m² ;

Considérant que le projet est situé en zone A du PLU de la commune,

Considérant que le projet porte sur la reconstruction d'un bâtiment à l'identique détruit en 2024,

Considérant que les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme (PLU) disposent que « conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal, le permis de démolir est institué sur l'ensemble des zones UA, A et N, (...) pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme »,

Considérant que le bâtiment n'a pas fait l'objet d'un permis de démolir,

Considérant que l'article L 111-3 du code de l'urbanisme dispose que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,

Considérant que l'article 1 de la section 1 du PLU, en zone A, dispose que sont interdits « les constructions, installations, occupations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif »,

Considérant que l'article 2 de la section 2 du PLU, en zone A, autorise, sous conditions, notamment « la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation dans une limite de +30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et à condition que le projet n'induisse pas la création de logement supplémentaire »,

Considérant que les dispositions générales du PLU dispose que « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée à conditions que celui-ci ait été régulièrement autorisé, et que la reconstruction soit réalisée à l'identique »,

Considérant qu'au vu des pièces du dossier, le projet ne porte pas sur une réhabilitation d'une construction existante,

Considérant que, selon la jurisprudence, les termes de reconstruction à l'identique doivent être entendus comme une obligation de reconstruction stricte du bâti détruit ou démoli puisqu'il s'agit de reconstruire le bâti tel qu'il avait été initialement autorisé,

Considérant que la reconstruction à l'identique n'est pas explicitement accordée dans la zone et que tout ce qui n'est pas autorisé explicitement en zone Agricole est interdit,

Considérant qu'au vu des pièces du dossier, la légalité de la construction existante et la reconstruction à l'identique n'ont pas été démontrées, le projet porte donc sur une démolition et une nouvelle construction,

Considérant qu'une nouvelle construction à usage d'habitation est autorisée uniquement si l'habitation est nécessaire à une exploitation agricole,


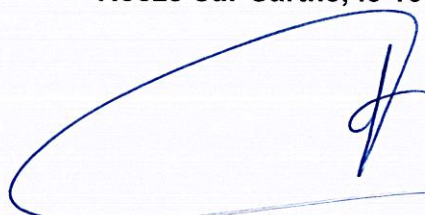
Considérant qu'au vu des pièces du dossier, la nouvelle construction n'est pas nécessaire à une exploitation agricole,

ARRÊTE

Article unique

Le présent Permis de Construire est **REFUSÉ**.

Roëzé-sur-Sarthe, le 15 septembre 2025



Le Maire, Mme Catherine TAUREAU

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

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. 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 décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).