

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE
DE
LA TRANCHE-SUR-MER
85360



COMMUNE de LA TRANCHE-SUR-
MER

DOSSIER : N° PA 085 294 23 S0001

Déposé le : **02/02/2023**

Complet le : **18/04/2023**

Demandeur : **LES CHAUMES DE VENDEE REPRESENTEE
par Monsieur DOUTEAU Patrice**

Nature des travaux : **Création d'un lotissement « La
Petite Grière » à usage d'habitation de 4 lots avec une
aire de présentation**

**Projet A - Réhabilitation d'une maison d'habitation en
3 logements locatifs avec modification de façades et
clôtures**

**Projet B - Réhabilitation d'un bâtiment annexe en une
maison d'habitation individuelle avec modifications
de façades et clôtures**

**Projet C – Démolition d'un projet annexe et
construction d'une maison d'habitation individuelle e
clôtures**

Sur un terrain sis à : **35 Bd du Maréchal de Lattre de
Tassigny à LA TRANCHE-SUR-MER (85360)**

Référence(s) cadastrale(s) : **294 ZX 276, 294 ZX 277,
294 ZX 473, 294 ZX 788, 294 ZX 790**

ARRÊTÉ

**Accordant un permis d'aménager
valant permis de construire
et**

**valant permis de démolir
au nom de la commune de LA TRANCHE-SUR-MER**

Le Maire de la Commune de LA TRANCHE-SUR-MER

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 02/02/2023 par LES CHAUMES DE VENDEE représentée par Monsieur DOUTEAU Patrice domicilié 6 Rue des Platanes à 85170 LE POIRE SUR VIE, Madame HERAULT Josiane, Monsieur HERAULT Philippe, demeurant 4 Barrot à 85170 LE POIRE SUR VIE, SCI BARRE CREATIONS représentée par Monsieur BARRE Baptiste domicilié 16 Rue des Ornaies à 85110 MONSIREIGNE, Monsieur GUYODO Laurent demeurant 12 Rue Henri Matisse à 85000 LA ROCHE SUR YON,

Vu l'objet de la demande

- Pour la création d'un lotissement « La Petite Grière » à usage d'habitation de 4 lots avec une aire de présentation (local des ordures ménagères) ;
Pour le projet A - Réhabilitation d'une maison d'habitation en 3 logements locatifs avec modification de façades et l'édification de clôtures ;
Pour le projet B - Réhabilitation d'un bâtiment annexe en une maison d'habitation individuelle avec modifications de façades et l'édification de clôtures ;
Pour le projet C – Démolition d'un projet annexe et construction d'une maison d'habitation et l'édification de clôtures ;

- sur un terrain situé 35 Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny à LA TRANCHE-SUR-MER (85360) ;
- pour une surface de plancher créée de 324.63 m²;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants ;

Vu le dossier complet le 18/04/2023 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°15 DDTM-85-502 en date du 30 novembre 2015, portant approbation du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Littoraux (PPRL) « Bassin du Lay » ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 novembre 2015 et mis à jour le 26 juillet 2021 ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 12 mars 2021, portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jacques GAUTIER, 1er adjoint délégué à l'urbanisme ;

Vu l'avis favorable du Service Départementale d'Incendie et de Secours de la Vendée du 1^{er} mars 2023 et reçu le 2 mars 2023 sur la création d'un lotissement d'habitation ;

Considérant que le zonage réglementaire du PPRL classe le terrain pour une partie en zones bleues B0 et B1 ;

Considérant que dans le cadre des nouvelles habitations admises par le règlement de la zone bleue, la cote de premier plancher devra être au-dessus de la cote « 2100 » (3.30 m NGF) ;

Considérant que la cote de premier plancher habitable ou fonctionnel des lots 1 à 4 devra être au-dessus de la cote « 2100 » de 3.30 m NGF ;

Considérant que la cote de premier plancher habitable ou fonctionnel du lot C est prévue à 3.35 m NGF ;

Considérant que les deux premiers types de clôtures prévus dans la légende du plan PA 19 « *plan implantation clôture + légende* » prévoient la réalisation de « *clôture grillagé hauteur 1.80 m* » et de « *clôture muret de 0.50 m enduit 2 faces + grillage hauteur maximal 1.80 m* » ;

Considérant que le règlement du lotissement autorise en limites séparatives « *l'édification d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.80 m doublé d'une haie végétale d'une hauteur équivalente* » ;

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis d'Aménager valant permis de construire et valant permis de démolir est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées aux articles 2, 3, 4, 5, 6 et 7.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 7 lots à usage d'habitation.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1 800 m², sa répartition entre les différents lots figure dans les pièces du règlement.

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : Conformément aux plans.

Article 3

La vente des lots ne sera autorisée qu'à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il soit fait application des dispositions de l'article R. 442-13 prévoyant la possibilité de différer la réalisation de tout ou partie des travaux.

Les permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager pourront être accordés conformément aux dispositions de l'article R.442-18 :

a) soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux dispositions des articles R. 462-1 à R. 462-10.

b) soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b) ci-dessus. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire.

c) soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4

Conformément aux dispositions des articles L. 442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents annexés au présent arrêté cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la date d'autorisation du lotissement.

Article 5

Conformément aux dispositions de l'article L.442-7 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté (y compris les pièces annexées) et, s'il existe, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis, préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente, à l'acquéreur ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.

Article 6

En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté ;
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

Article 7

Les clôtures en grillage devront obligatoirement être doublées d'une haie végétale et ne comporter aucun muret (hors soutènement).

Fait à LA TRANCHE-SUR-MER, Le 14 juin 2023

M. Jacques GAUTIER
1er Adjoint,
Par délégation du maire,
En charge de l'Urbanisme



NOTA BENE : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes et de participations d'urbanisme. Vous recevrez un avis d'imposition de la part des services de l'Etat ultérieurement.

Informations importantes :

- 1) **Au titre de la législation sur l'eau et les milieux aquatiques, le projet est susceptible d'être soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L.214-3 du Code de l'Environnement.**

Deux rubriques de la nomenclature peuvent concerner le projet :

■ 2.1.5.0 rejet des eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans les sous-sols, si la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est :

- Supérieure ou égale à 20 ha : dossier soumis à autorisation.
- Comprise entre 1 et 20 ha : dossier soumis à déclaration.

■ 3.3.1.0 Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblai de zones humides ou de marais, si la zone asséchée ou mise en eau est :

- Supérieure ou égale à 1 ha : dossier soumis à autorisation.
- Comprise entre 0.1 et 1 ha : dossier soumis à déclaration.

La demande d'autorisation ou de déclaration devra comporter les pièces prévues aux articles R.214-6 et R. 214-32 du Code de l'Environnement et déposée auprès du Service Eau Risques et Nature- 19, Rue Montesquieu B.P. 827 – 85021 LA ROCHE SUR YON Cedex.

- 2) **En application de la Loi n°2005-12 du 11 février 2005, les espaces publics ainsi que l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique devront être conçus pour permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.**
- 3) **Concernant la réglementation relative aux constructions parasismiques, elle s'applique à tout permis déposé à compter du 1^{er} mai 2011, en application du décret n°2010-1254, du décret n°2010-1255 et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.**
- 4) **Concernant le risque sismique, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols.**
- 5) **Dans le cadre des futurs projets de construction, l'architecte du CAUE se tient à disposition des pétitionnaires pour un appui architectural.**

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les différentes assurances-garanties obligatoires en cas de travaux ; notamment (à titre indicatif et non exhaustif) l'assurance de responsabilité civile décennale, la garantie de bon fonctionnement ou garantie biennale, la garantie de parfait achèvement, la garantie légale de conformité, ou encore l'assurance dommages-ouvrages. Il appartient au pétitionnaire de se renseigner sur ses droits et obligations en la matière, ainsi que sur ceux des professionnels auxquels il ferait appel.

Dans toutes les communes de la Vendée, en application des articles R.112-2 à R.112-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté ministériel du 27 juin 2006, des dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages.

L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon, classe la commune de Tranche sur Mer en Zone 1 (aléa faible).

La totalité du département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 modifié par les arrêtés du 19 juillet 2011 et 15 septembre 2014 ; des règles parasismiques doivent être prises en compte lors de la conception de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

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.

Ce dernier 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).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- 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) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

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 (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Attestations à fournir obligatoirement lors du dépôt de la DAACT

- **Réglementation environnementale** : En application des articles R.462-4-1 et suivants du code de l'urbanisme, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) devra être accompagnée obligatoirement d'une attestation, établie par une personne habilitée en la matière, dans laquelle le maître d'ouvrage atteste de la prise en compte de la réglementation environnementale par le maître d'œuvre, si celui-ci a reçu une mission de conception de l'opération et de l'exécution des travaux, ou sinon par le maître d'ouvrage lui-même.

- **Accessibilité** : Conformément aux dispositions de l'article R.122-30 et 35 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-3 du code de l'urbanisme], à l'issue des travaux, le constructeur devra joindre à la Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), un document établi par une personne habilitée attestant de la prise en compte des règles concernant l'accessibilité (article R.462-3 du code de l'urbanisme).

A l'achèvement des travaux, il sera exigé la délivrance d'un relevé géomètre pour attester que la cote plancher habitable ou fonctionnel du projet C (lot C) respecte la cote de 3.35 m NGF.