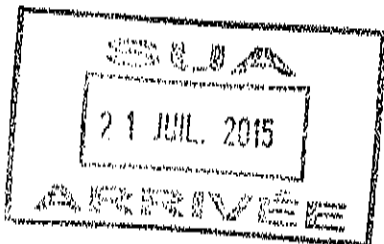


REPUBLICQUE FRANCAISE

dossier n° PA 085 294 15 S0003

Commune de La Tranche-sur-Mer



date de dépôt : 04 mai 2015
demandeur : SAS LES VILLAS DE LA PINEDE,
représentée par Monsieur et Madame
BREVIERE Olivier et Virginie
pour : création du lotissement "Les Villas de
La Pinède" comprenant 17 lots à usage
principal d'habitation
adresse terrain : 50 Avenue de L'Atlantique, à
La Tranche-sur-Mer (85360)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de La Tranche-sur-Mer

Le maire de La Tranche-sur-Mer,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 04 mai 2015 par la SAS LES VILLAS DE LA PINEDE, représentée par Monsieur et Madame BREVIERE Olivier et Virginie demeurant 18 Rue du 65ème Régiment d'Infanterie, Nantes (44000) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création du lotissement "Les Villas de La Pinède" comprenant 17 lots à usage principal d'habitation ;
- sur un terrain cadastré section ZW numéro 722 pour une superficie de 9 392 m² situé 50 Avenue de L'Atlantique, à La Tranche-sur-Mer (85360) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les pièces fournies en date du 12 juin 2015 ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 15 octobre 1999, révisé le 24 août 2009 et modifié en dernier lieu le 06 septembre 2013 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°12 DDTM-SERN/SIDPC 77 en date du 22/02/2012 prescrivant l'établissement du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) Bassin du Lay ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions émis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 12/06/2015 ;

Vu l'avis favorable de DDTM / SUA / Planification urbaine en date du 23/06/2015 ;

Vu l'avis favorable de Direction départementale des Territoires et de la Mer - Service Eau Risques et Nature en date du 16/06/2015 ;

ARRETE :

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de dix sept.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2 818 m² ; sa répartition entre les différents lots figure dans les pièces du règlement.

Article 3

La présente décision est subordonnée à l'exécution de la (ou des) prescription(s) suivante(s) :

- Il sera tenu compte de l'avis du Service Départemental d'Incendie et de secours ci-annexé.

Article 4

Contribution forfaitaire mise à la charge du lotisseur en application de l'article L. 332-12 alinéa c) du code de l'urbanisme et représentative des participations suivantes : néant

Article 5

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 fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis.
- 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 6

Conformément aux dispositions des articles L. 442-9, R. 442-22 et R. 442-23 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu 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 7

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.

Fait à La Tranche-Sur-Mer, le **16 JUIL. 2015**

Le Maire,



Pour le Maire,
Jacques GAUTIER

Adjoint Délégué à l'Urbanisme

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 le sous-sol, 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 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) Le bénéficiaire de l'autorisation sera soumis au versement de la taxe d'aménagement prévue par les articles L. 331-1 et suivants du code de l'urbanisme au titre la réalisation d'emplacements de stationnements collectifs. Son montant lui sera communiqué ultérieurement.

4) Le bénéficiaire de l'autorisation sera soumis au versement de la redevance d'archéologie préventive. Son montant lui sera communiqué ultérieurement.

5) L'aléa mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (risque de sécheresse) est moyen. Il est recommandé de procéder à des études de reconnaissance des sols et d'éviter l'épandage ou l'infiltration des eaux de toiture à proximité immédiate des fondations.

6) Concernant la réglementation relative aux constructions parasismiques s'applique à tout permis déposé à compter du 1er 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.

7) Il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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. 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'État. 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, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable 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.



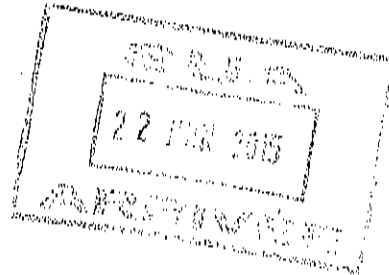
**Bureau Prévision Opérations
Compagnie Ouest**

Affaire suivie par : Lieutenant de 1^{ère} classe Thierry ARNAUD

☎ : 02.51.95.98.84.

@ : thierry.arnaud@sdis-vendee.fr

Réf : N°SPRE H 294 13 283



**RAPPORT D'ETUDE DE DOSSIER
PERMIS D'AMENAGER**

Référence : votre dossier reçu le 3 juin 2015.

Nom du projet : Création du lotissement « LES VILLAS DE LA PINÈDE », de 17 lots supplémentaires à usage d'habitation.

Adresse de l'implantation du projet: 50 Avenue de l'Atlantique - LA TRANCHE SUR MER (85360).

Dossier : n° PA 085 294 15 S0003 - n° d'identification SPRE : H 294 13283.

Demandeur : SAS LES VILLAS DE LA PINÈDE, représentée par Monsieur Olivier BRÉVIERE- 18 Rue du 65^{ème} régiment d'Infanterie - NANTES (44000).

Requérant : DDTM de la Vendée - n°19, rue Montesquieu - BP 60827- LA ROCHE SUR YON cedex (85021).

TEXTES APPLICABLES OU DOCUMENTS DE REFERENCE

- *Loi 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit : article 77.*
- *Décret n° 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie.*
- *Code de la construction et de l'habitation.*
- *Article R111-5 du Code de l'urbanisme.*
- *Arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.*
- *Normes relatives aux PI et BI à savoir plus particulièrement les normes NFS 62200, NF EN 14384 et NFS 61213/CN, NF EN 14339 et NFS 61211/CN, NFS 61221.*

ETUDE

PREAMBULE :

La présente étude des services d'incendie et de secours ne porte que sur la desserte des bâtiments et la défense extérieure contre l'incendie.

➤ Documents étudiés :

- ✓ Demande de Permis d'Aménager n° PA 085 294 15 S0003.
- ✓ Dossier de permis d'aménager daté du 6 mars 2015 comprenant :
 - plan de situation- PA1,
 - notice descriptive du projet- PA2,
 - plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords- PA3.
 - plan de composition d'ensemble du projet- PA4,
 - vues et coupes avant et après travaux- PA5,
 - photographies dans l'environnement proche et lointain- PA6 et PA7,
 - plan des travaux d'équipement (voirie)- PA8.1,
 - plan des travaux d'équipement (EU/EP)- PA8.2,
 - programme des travaux- PA8.3,
 - note hydraulique- PA8.4,
 - plan d'aménagement des EV- PA8.5,
 - hypothèse d'implantation des bâtiments- PA9,
 - règlement- PA10,
 - engagement à créer une Association Syndicale- PA12.

➤ Descriptif sommaire du projet :

- ✓ Le projet présenté concerne une opération de lotissement portant sur la création de 17 logements. Les lots vendus sont libres de constructeur.
- ✓ La voie de desserte principale du lotissement sera constituée d'une chaussée de 5 mètres de large et d'une banquette de 1 mètre d'espace vert. Il n'y aura pas de trottoir afin d'accentuer la priorité donnée aux modes de déplacements doux, plutôt qu'aux voitures.

➤ Accessibilité et défense extérieure contre l'incendie :

Notre service s'est attaché à donner son avis uniquement sur la voirie permettant l'accès à la parcelle par les services de secours, ainsi que sur les moyens en eau permettant d'assurer la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

• Accessibilité :

✓ Le terrain de l'opération est situé sur la commune de la Tranche sur Mer, il est accessible par l'avenue de l'Atlantique située à l'Est du projet.

✓ Conformément à l'arrêté du 31/01/86-Chapitre II-Art-4, les voies de circulation assurant la desserte et le raccordement doivent permettre le cheminement ainsi que les manœuvres (Rayons de braquage) des engins de secours.

• Défense extérieure contre l'incendie :

✓ Rappel :

- Les besoins en eau nécessaires pour assurer la DECI sont de 30m³/h sur une heure pour 250 m² de bâti.

- Compte tenu d'une part de la cinétique rapide de ce type d'incendie, eu égard aux combustibles en présence (mobilier bois et composés plastiques notamment), et d'autre part des surfaces généralement réduites (inférieures à 250 m²), la durée de mise en œuvre du potentiel hydraulique est généralement fixée à 1 heure.

- Toutefois, l'habitation de 1^{ère} famille présente de par sa vocation, des enjeux humains identifiés. La rapidité de mise en œuvre du dispositif hydraulique est donc de mise. De ce fait, la distance de **200 m maximum** pour une couverture efficace, doit être la règle.

✓ A l'étude de la cartographie, la défense extérieure contre l'incendie est assurée partiellement, couverte par un hydrant :

- Le PI (294-0103) est situé devant le 31 Avenue de l'Atlantique, à l'Est du projet. Il est situé par les voies carrossables à **moins de 200 mètres** de certaines parcelles à défendre. Les chemins piétonniers peuvent être pris en compte pour permettre de respecter la distance maximale de 200 mètres. **La largeur minimale doit être de 1.80m**, afin de permettre le passage d'un dévidoir. Il est répertorié pour un débit 60 m³/h à 3.2 bars de pression, il est suffisant pour renforcer la DECI.

✓ Le document « PA 8.3 -programme des travaux- en page 7, défense incendie » précise que « la défense incendie sera assurée, selon l'avis du SDIS avec un poteau d'incendie implanté au sein de l'opération, le long de la voie créée (cf. PA8-1 plan des travaux d'équipements de voirie) ».

✓ Il est demandé d'implanter un hydrant comme stipulé ci-dessus, ce qui permettra une défense optimale du projet, sous réserve que le débit minimum du nouvel hydrant soit de 30m³/h.

✓ Le SDIS se tient à disposition pour tout complément d'informations concernant le dimensionnement et l'aménagement du point d'eau exigé pour une défense incendie efficiente.

✓ Compléter la défense extérieure par une prise de mesure des hydrants (débit à 1 bar) et communiquer les résultats au Service Départemental d'Incendie & de Secours, afin de permettre son intégration dans la base de données départementale.

➤ Observations :

✓ Le projet présenté devra être réalisé conformément aux textes en vigueur, et sous réserve de l'application des prescriptions précitées.

✓ Il est important de sensibiliser les futurs occupants des logements, par le vecteur de communication que vous jugerez le plus adapté, à l'obligation de disposer des détecteurs avertisseurs autonomes de fumées dans leur habitation. A ce titre, la fourniture initiale de cet appareillage incombe au propriétaire du logement (cf : loi n°2010-238 du 9 mars 2010 ; décret n°2011-36 du 10 janvier 2011).

Le Rapporteur,


Lieutenant de 1^{ère} classe Thierry ARNAUD.