

Affiché le 06/06/2025

DOSSIER N° DP 085 223 25 00047



DECLARATION PREALABLE
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 30/04/2025 (affichage du dépôt le 30/04/2025)	
Par :	SCI LVEN représentée par Madame VIGNERON Laura et Madame NETO Emilie
Demeurant à :	80 Rue Georges Clemenceau Sainte-Hermine 85210 SAINT JEAN D'HERMINE
Sur un terrain sis à :	80 RUE GEORGES CLEMENCEAU – SAINTE HERMINE 85210 SAINT-JEAN-D'HERMINE 223 AD 536, 223 AD 568
Nature des Travaux :	réfection d'une façade commerciale et aménagement d'un magasin d'optique

N° DP 085 223 25 00047

Le Maire au nom de la commune

VU la déclaration préalable présentée le 30/04/2025 par SCI LVEN;

VU l'objet de la déclaration :

- pour la réfection d'une façade commerciale et aménagement d'un magasin d'optique ;
- sur un terrain situé 80 RUE GEORGES CLEMENCEAU ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Sainte-Hermine approuvé par le Conseil
Communautaire en date du 16 décembre 2021 et modifié le 04 avril 2024 ;

VU l'arrêté préfectoral n°05-CAB-SIDPC-014 du 18 février 2005 portant approbation du Plan de Prévention
des Risques d'Inondations des rivières "Le Lay, Le Grand Lay, Le Petit Lay" de leur source au village de
Péault sur le territoire du département de la Vendée ;

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2021 prescrivant l'élaboration du Plan
Local d'Urbanisme intercommunal sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Sud Vendée
Littoral, complétée en date du 17 novembre 2022 ;

VU l'arrêt du projet de PLUi CC SVL par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 mai 2025 ;

VU les articles L. 621.1 et suivants du Code du Patrimoine relatifs à la protection des Monuments

Historiques ;

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 21/05/2025

Considérant que le projet, situé dans les périmètres des abords des monuments historiques Marché couvert,
Temple protestant, Château, Église Notre Dame, a été déclaré visible de ces derniers par l'Architecte des
Bâtiments de France, et qu'en conséquence son avis constitue un avis conforme selon l'article R. 425-1 du code
de l'urbanisme ;

ARRETE

Article 1 : La présente déclaration préalable fait l'objet d'une décision **de non opposition sous réserve** du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2 et suivants ;

Article 2 : Le pétitionnaire se conformera aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France : « *Afin d'insérer au mieux le projet dans le contexte urbain et paysager, et préserver ainsi la qualité des abords du ou des monuments historiques, les prescriptions ci-dessous ont un caractère obligatoire :*

- La composition de la devanture doit faire correspondre les parties vides (baies) et les parties pleines (trumeaux) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs, à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages. Aussi la vitrine à gauche sur la façade Sud sera axée avec la fenêtre du R+1 et l'ensemble porte / vitrine à droite de la porte sera axé sur la fenêtre qui le surplombe.

Le présent avis ne concerne pas l'enseigne. Cette dernière doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable séparée à déposer en mairie » ;

Article 3 : La présente demande ne vaut pas autorisation pour la pose de l'enseigne publicitaire. Conformément au décret n°2012-118 du 30 janvier 2012 relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux préenseignes, vous devrez déposer avant le début des travaux une déclaration préalable d'un dispositif ou d'un matériel supportant de la publicité ou une préenseigne (cerfa N°14798*01 du ministère de l'Environnement) auprès de la mairie.

SAINT-JEAN-D'HERMINE, le **5 JUN 2025**
Le Maire,

Décision transmise au
représentant de l'Etat
le **6 JUN 2025**

Philippe BARRÉ



Informations diverses

L'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait qu'à l'issue des travaux, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux pour le calcul des impositions. La déclaration est à effectuer sur l'espace sécurisé depuis le site « impots.gouv.fr ».

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.

La totalité du département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ; des règles parasismiques doivent être prises en compte lors de la construction de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques 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. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application *Télérecours citoyens* accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Durée de validité de la déclaration préalable :

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 de la déclaration préalable 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 de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- 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.