

LA TRANCHE PATRIMOINE

Association n° 085006694 agréée par arrêté préfectoral le 15 Septembre 2006
Siège social : 6 rue du Pourpier de Mer 85360 – La Tranche-sur-Mer
courriel : inforlatranchepatrimoine@gmail.com
Site internet : <http://www.latranchepatrimoine.fr/>

Monsieur Benoît BROCARD
Préfet de la Vendée
29 rue Delille
85922 – La Roche-sur-Yon - cdx9

La Tranche-sur-mer, le 10 février 2022

Objet : Rachat de l'Aéro-club de La Tranche-sur-mer **RAR**

Monsieur le Préfet,

Il nous est apparu nécessaire de vous faire part de notre réponse au courrier du Bureau de contrôle de Légalité Section Urbanisme daté du 23 Décembre 2021, référencé JJ-RAMA et signé de Monsieur le sous-préfet MOUGENOT (*copie jointe en annexe*) ainsi que de nos interrogations concernant la « régularisation » du Permis de Construire du hangar de l'Aéro-Club privé sis à La Tranche-sur-mer.

Réponse accompagnée d'une adjonction portant sur le bien-fondé du rachat de ce club privé par la collectivité de La Tranche sur mer.
(*en gras et italique extraits du courrier du Bureau de Contrôle de légalité*)

Natura 2000 dérogations pour sous-secteur Av (aérodrome) art A2 al 2.5 PLU 12/11/2005

Sont autorisées les installations, aménagements et travaux liés au fonctionnement de
l'aérodrome NE CONSTITUANT PAS UNE EXTENSION DE L'URBANISATION.

Comment peut-on interpréter une construction de 476 m² en plus de l'existant comme ne constituant pas une extension de l'urbanisation allant à l'encontre de l'article A2 alinéa 2.5 du PLU du 12/11/2005 si ce n'est en reniant l'existant qui n'est pas virtuel ?

Si cette assertion devait être retenue ne devrait-elle pas figurer dans le règlement du **PLU** approuvé le 12/11/2005 car les Services d'Urbanisme de La Tranche-sur-mer sont très rigoureux sur les autorisations d'extension de vérandas, abris de jardin, celliers...etc... La loi est pour tout le monde !

L'extension est située entre deux bâtiments existants, le projet est donc assimilable à une simple extension.

Interprétation particulièrement surprenante que l'on ne retrouve pas dans le **RNU** (*Règlement National d'Urbanisme*) mais qui fait l'objet de cas de jurisprudence opposés à une telle assertion :

Une extension doit communiquer avec votre maison – c'est pourquoi le garage indépendant n'est pas considéré comme une extension s'il est au milieu du jardin par exemple, tandis qu'un garage attenant à votre maison avec une porte d'accès vers l'intérieur du logement est une extension.

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté (Conseil d'Etat, 25 avril 1990, « préfet commissaire de la République du Var c/ commune de Hyères », req. n° 91290). L'extension d'une construction est donc

l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie (cour administrative d'appel de Marseille, 17 octobre 2007, « SARL les Amandiers »).

Par ailleurs, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre (CE, 15 juin 1992, « M^{me} Anne Baud », req. N° 99470) ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (CE, 27 janvier 1995, « SCI du domaine de Tournon et autres », req. n°19276). Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

S'agissant du terme « mesuré », la jurisprudence porte souvent sur des cas « démesurés ». Pour le Conseil d'Etat, l'extension doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant ». Le Conseil d'Etat refuse le qualificatif de « mesuré » en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. Ainsi, ne sont pas des extensions mesurées :

n° 91 290), l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie (CAA Marseille, 17 octobre 2007, SARL les Amandiers). ... Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle. S'agissant du terme « mesuré », la jurisprudence porte souvent sur des cas « démesurés ». 28 nov. 2013

Il est possible d'associer le hangar à avions à une infrastructure liée au TRANSPORT TERRESTRE :

Le transport aérien apparaît comme plus évident, mais avec beaucoup d'imagination !

Le hangar pouvant être associé à une annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Notons que cette analyse confirme une récente réponse ministérielle dont il ressortait qu' :

« une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale » (Rép. min. n°1342 : JO Sénat Q, 22 févr. 2018, p. 821).

Le taxiway peut être assimilé à de la voirie :

Le « taxiway » ou chemin de roulement entre les pistes et les hangars, tout comme les pistes d'envol sont constitués par des zones végétales herbeuses tondues ou à tondre. Peut-on l'assimiler à de la voirie, sauf pour l'intégrer dans le budget voirie au détriment du traitement des nombreux « nids de poule » constituant bon nombre de rues du village ?

Il est recommandé que le garage à avions soit mis à la côte de référence indiquée par le PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux), soit 2,60 NGF (Nivellement Général de la France) afin de garantir les biens de tout dommage éventuel liés à une inondation :

Les inondations constatées *in situ* proviennent généralement de remontées de la nappe phréatique, la RD 747 faisant office de barrage vis-à-vis du LAY.

Les remontées de nappe phréatique sont difficilement maîtrisables car fluctuantes, suivant les précipitations, suivant le niveau des marées, la hauteur d'eau de la mer permettant ou non l'exutoire de la nappe phréatique.

Les travaux envisagés n'aggravaient pas la vulnérabilité avant/après travaux pour les terrains avoisinants

Les remontées de nappe étant généralement uniformément réparties, les terrains avoisinants seront plus ou moins impactés suivant leur niveau NGF.

Le projet étant « hors d'eau »

L'appellation « hors d'eau » est plus souvent utilisée dans le Code de la Construction et signifie que l'habitation est imperméable. La mise hors d'eau d'une habitation intervient lorsque la charpente et la toiture ont été posées.

Il semblerait qu'ici cette appellation doive être interprétée comme « hors submersion »

La construction de cet immeuble a été réalisée en toute illégalité et il est à présumer que sa pérennité demeurera dans cette illégalité...tolérée par les Services de l'État !

La condamnation à obligation de démolition est assez rare sauf atteinte à la sécurité publique.

L'évolution de sa situation juridique

Il semblerait que l'Aéro-club Privé, **SANS AUCUN INTERET PUBLIC POUR LA TRANCHE-SUR-MER**, constitué de quelques personnes, dont peu habitant La Tranche-sur-mer soit en projet de restructuration après le départ de son président et mise à jour de leurs statuts.

Pour ce faire, se trame un « arrangement » consistant en **un transfert de propriété vers la collectivité de La Tranche-sur-mer**

Transfert de propriété implique donc le transfert du foncier bâti, le transfert des responsabilités sur la légalité du hangar, transfert financier soit des dettes, transfert des coûts de gestion du foncier bâti et non bâti ainsi que de l'ensemble des équipements.

Tout cela avec la complicité voire l'instigation complice du Maire Serge Kubryk et l'approbation du Conseil Municipal dont la complaisance servile est à toute épreuve.

Un cadeau princier (*d'un coût non dévoilé voire non estimé !*) pour les administrés Tranchais, pour les contribuables qui le ressentiront sur leur feuille d'impôts locaux ainsi que pour les non-imposables qui subiront la médiocrité des équipements voirie, réseaux entre autres délaissés au profit des loisirs d'une poignée d'«aviateurs».

Le contenu du courrier expédié par un membre de vos services nous laisse pantois.

Eu utilisant le langage fleuri de Monsieur le Président de la République on peut affirmer que vos services nous prennent pour des imbéciles auxquels on peut faire avaler des couleuvres sans respect pour les lois de la République et sans retenue.

Bien entendu nous nous réservons le droit de communiquer le contenu de ce courrier à des tiers.

En espérant que vous saurez rappeler à vos services quels sont leurs devoirs (pour lesquels ils sont rémunérés), veuillez agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération désenchantée.

Bernard A. BODINIER

Président de l'association La Tranche Patrimoine

Copies : Monsieur J-J RAMA Direction de la citoyenneté et de la légalité – Bureau du contrôle de la légalité – Section urbanisme, domanialité et patrimoine

Monsieur le Maire de La Tranche-sur-mer



**Sous-préfecture
des Sables d'Olonne**

Direction de la citoyenneté et de la légalité
Bureau du contrôle de légalité
Section urbanisme, domaniaité et patrimoine

Les Sables d'Olonne, le **23 DEC. 2021**

Dossier suivi par : J-J RAMA
Tél. : 02 51 36 72 59
Mail : jean-jacques.rama@vendee.gouv.fr

Monsieur,

Vous m'avez saisi par courrier en date du 22 septembre dernier au sujet du rachat de l'Aéro-club de La Tranche-sur-Mer, et interpellé en particulier au sujet de la construction d'un hangar de 476 m², que vous jugez illégale.

Concernant la conformité Natura 2000 ; l'évaluation des incidences (article R 414-23 du code de l'environnement) n'avait pas été correctement réalisée lors du dépôt du 1^{er} permis de construire. Cette étude a été finalisée par la commune avant la délivrance du permis de construire le 15 septembre 2021.

Concernant la conformité au règlement du PLU ; le projet est situé en zone Av du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Tranche-sur-Mer, approuvé le 12/11/2015. Le titre 4 – du règlement du PLU, relatif aux dispositions applicables aux zones agricoles, réserve le sous-secteur Av à l'aérodrome.

Le titre 4 – article A2 – alinéa 2.5 du règlement du PLU sur les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières autorise dans le sous-secteur Av :

- les installations, aménagements et travaux liés au fonctionnement de l'aérodrome ne constituant pas une extension de l'urbanisation ;
- la rénovation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

L'extension est située entre deux bâtiments existants, le projet est donc assimilable à une simple extension.

29, rue Delille
85922 La Roche sur Yon cédex 9
Tél. : 02 51 36 70 85 – Mail : prefecture@vendee.gouv.fr
www.vendee.gouv.fr

Concernant la conformité au règlement du Plan de prévention des risques littoraux (PPRL), il ressort que le cas spécifique des aérodromes n'ait pas été pris en compte en tant que tel dans la rédaction du règlement PPRL du Bassin du Lay, mais qu'il est possible d'associer le hangar à avions à une infrastructure liée au transport terrestre, intrinsèquement liée à la piste d'aviation. Le hangar pouvant être associé à un « garage et autres annexes », il apparaît possible d'abaisser le plancher au niveau de la voirie de desserte la plus proche, la topographie des lieux le justifiant, puisque la piste de taxiway peut être assimilée à de la voirie. Pour autant, il est recommandé que le garage à avions soit mis à la cote de référence indiquée par le PPRL, soit 2,60 m NGF, afin de garantir les biens de tout dommage éventuel lié à une inondation.

Pour être totalement en conformité avec le PPRL, le projet devait attester de la réalisation d'une étude hydraulique attestant que les travaux envisagés n'aggravaient pas la vulnérabilité avant/après travaux pour les terrains avoisinants.

Le projet respecte la cote de 1^{er} plancher du hangar, puisque celle-ci est située à 3,05 m NGF, soit 0,45 m au-dessus de la cote actuelle de 2,60 m NGF imposée par le règlement du PPRL. Cependant, il apparaît que l'étude hydraulique n'a pas été versée au dossier. Il est d'ailleurs observé que la notice de présentation du permis de construire indique que « le projet étant hors d'eau, ce terrain est dispensé d'étude hydraulique ».

La zone étant déjà urbanisée et la cote de référence étant respectée, ce projet ne pose pas de difficultés particulières et, par conséquent, l'étude pouvait être succincte.

Au regard de la faible incidence qu'une étude hydraulique revêt dans le présent dossier, j'ai informé le maire que je n'effectuerai pas de recours gracieux, auprès de la collectivité.

Tels sont les éléments que je puis vous apporter sur ce dossier, en matière d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

le sous-préfet,

Johann MOUGENOT

M. Bernard A. BODINIER
Président de l'association La Tranche Patrimoine

29, rue Delille
85922 La Roche sur Yon cédex 9
Tél. : 02 51 36 70 85 – Mail : prefecture@vendee.gouv.fr
www.vendee.gouv.fr