

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier :
Déposée le 27/04/2017 Complétée le 13/06/2017 et le 21/06/2017		<b>N° PA 085 214 17 S0002</b>
Par : Demeurant à : Représenté par : Pour : Sur un terrain sis à : Référence cadastrale :	<b>VENDEE HABITAT - OPH</b> <b>28 RUE BENJAMIN FRANKLIN</b> <b>CS 60045</b> <b>85002 LA ROCHE SUR YON CEDEX</b> <b>Madame DOTEAU Françoise</b> <b>Réalisation d'un lotissement de 30 lots à</b> <b>usage principal d'habitation</b> <b>RUE DE LA BOULE</b> <b>85150 SAINTE-FOY</b> <b>AD 104p ; AD 108p ; AD 141p</b>	Surface de plancher autorisée : 8 200 m2  Nombre de lots : 30

**LE MAIRE DE SAINTE-FOY,**

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,  
 Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 442-1 à L 442-14 inclus, L 480-15 et L 480-16, les articles R 442-1 à R 442-21 inclus relatifs aux lotissements,  
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/02/2009, le 10/01/2012 par modification n°1 et révision simplifiée n°1, le 10/07/2012 par la révision simplifiée n°2 et le 10/05/2016 par révision allégée n°1,  
 Vu le règlement y afférent et notamment celui de la zone 1AUh,  
 Vu l'avis réputé favorable du Service Régional de l'Archéologie de la DRAC consulté le 15/05/2017,  
 Vu l'avis du Service Domaine Public et Foncier de la Direction des Routes en date du 13/06/2017,  
 Vu l'avis du Pôle Police de l'eau du Service Eau, Risques et Nature de la DDTM de Vendée en date du 24/05/2017,  
 Vu l'avis des Sables d'Olonne Agglomération en date du 07/06/2017,  
 Vu l'avis du SDIS en date du 12/06/2017,  
 Vu l'avis de Vendée Eau en date du 30/05/2017,  
 Vu l'avis du Sydev en date du 22/05/2017,  
 Vu les pièces complémentaires en date du 13/06/2017,  
 Vu les pièces modifiées en date du 21/06/2017,  
 Vu la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) approuvée par le conseil Municipal le 14/02/2017, signée le 21/04/2017 par l'Office Public de l'Habitat de Vendée (Vendée Habitat) et la Commune portant sur des travaux de voirie, d'éclairage, d'aménagement de carrefour, de création d'une voie de liaison et des réseaux, d'évacuation des eaux pluviales, nécessités par l'opération de réalisation du Lotissement « Les hauts du Lac »,  
 Vu la demande pour procéder à la vente des lots avant d'avoir exécuté les travaux de finition,

**ARRÊTE****ARTICLE 1**

Le permis d'aménager est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve des prescriptions figurant aux articles suivants.

**ARTICLE 2**

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 30.

La surface de plancher maximale autorisée pour les constructions est de 8200 m2 pour l'ensemble du lotissement. La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée conformément aux plans ou tableaux joints à la demande.

**ARTICLE 3**

Les prescriptions des avis ci-joints, des Sables d'Olonne Agglomération en date du 07/06/2017, de la Police de l'Eau en date du 24/05/2017, de la Direction des Routes en date du 13/06/2017, du SDIS en date du 12/06/2017, de Vendée Eau en date du 30/05/2017 et du Sydev en date du 22/05/2017 devront être respectées.

#### ARTICLE 4

Cette autorisation est délivrée sous réserve de la réalisation d'un aménagement de type tourne à gauche, afin de sécuriser l'accès sur la RD 109. Des plans de l'aménagement devront être déposés auprès de la Direction des Routes afin de préparer une convention entre les deux collectivités.

#### ARTICLE 5

Le lotisseur est autorisé à procéder à la vente des lots avant l'exécution des travaux de finition ci-après désignés conformément aux dispositions de l'article R442-13 a) :

- Pose des caniveaux et des bordures
- Câblage d'éclairage public et pose des candélabres
- Voirie définitive
- Espaces verts

Cette autorisation ne pourra être mise en œuvre qu'à compter du dépôt, par le lotisseur, d'une DAACT partielle, non contestée dans les délais, attestant de l'exécution des travaux de viabilisation primaires. Il est sera de même pour le dépôt des demandes de Permis de Construire sur les lots autorisés par ce Permis d'Aménager.

Tous les travaux de finition visés par le présent arrêté devront être achevés au plus tard dans un délai de 3 ans à compter de l'obtention de l'arrêté de permis d'aménager.

#### ARTICLE 6

En application de la convention PUP visée ci-avant, les constructions ne seront pas soumises au versement de la part communale de la taxe d'Aménagement pendant 7 ans à compter du premier jour de l'affichage en Mairie de la mention de la signature de la convention.

#### ARTICLE 7

La présente autorisation est soumise au versement de la taxe d'aménagement (part départementale) et de la redevance d'archéologie préventive dont les montants seront communiqués ultérieurement au pétitionnaire.

#### ARTICLE 8

Conformément aux dispositions de l'article L 442-9 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 9

Conformément aux dispositions de l'article L442-7 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté (y compris les pièces annexées) 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 10

Ce présent arrêté vaut autorisation pour l'édification des clôtures. Les haies plantées par l'aménageur devront respecter les dispositions du code civil.

A Sainte-Foy, le  
Le Maire,

29 SEP. 2017

Noël VERDON  
1<sup>er</sup> Adjoint Délégué



#### Rappel important :

L'attention du bénéficiaire est appelée sur le fait que la présente autorisation ne le dispense pas d'effectuer les formalités de déclaration ou de demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau avant le commencement des travaux d'aménagement.

Le cas échéant, les travaux ne pourront être entrepris avant l'obtention de l'autorisation requise au titre de la Loi sur l'eau.

#### *Informations diverses :*

- Par arrêté préfectoral n°08 DDE 175 en date du 19 juin 2008, la commune où se situe le terrain est inscrite dans une zone contaminée par les termites.



- Par arrêté en date du 22 octobre 2010, le département de la Vendée est classé en zone 3 de sismicité modérée.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

#### Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée, si la déclaration comprend une partie coupe et abattage d'arbres.
- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

#### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire, sous réserve de l'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public, si les travaux le nécessitent. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire conformément aux articles A 424-15 à 18 du code de l'Urbanisme. Le bénéficiaire du permis de construire doit adresser en 2 exemplaires une déclaration d'ouverture de chantier à la Mairie. La présente autorisation de travaux ne préjuge en rien des conditions d'autorisation d'occupation du domaine public, délivrée par le Service Voirie, pour la réalisation du projet.
- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :
  - soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
  - soit déposée contre décharge à la mairie.
- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L2411 et suivants du code des assurances.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (*L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFÈTE DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE

MAIRIE DES SABLES D'OLONNE	
ORIGINAL	
DIFFUSION	POUR
CABINET	
DG	
23 MAI 2017	
DCA	
DST	
DASOS	
FINANCES	
PM	
COM	

La Directrice régionale des affaires culturelles

Direction régionale des affaires culturelles

Service régional de l'archéologie

Affaire suivie par :  
Catherine MOREAU  
02 40 14 28 36

catherine.moreau@culture.gouv.fr

Références : PA08521417S0002-1

à  
Mairie des Sables d'Olonnes  
Service Urbanisme  
21 Place du Poilu de France  
BP 30386  
85108 LES SABLES D'OLONNE CEDEX

À l'attention de Mme Thérèse DANIEAU,

VU POUR ÊTRE  
ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ  
EN DATE DU

NANTES, le 19 MAI 2017

29 SEP. 2017

**Objet :** Archéologie préventive - Réception d'un dossier d'aménagement  
**Références :** SAINT-FOY (VENDEE), 2017 - Rue de la Boule - AD 104p  
PA08521417S0002  
Votre courrier du 11 mai 2017  
Livre V du Code du patrimoine

Noël VERDON  
1<sup>er</sup> Adjoint Délégué

Vous m'avez transmis le dossier d'aménagement visé en référence afin que j'évalue son impact sur d'éventuels vestiges archéologiques et que je détermine, le cas échéant, les mesures d'archéologie préventive nécessaires à mettre en œuvre.

J'ai l'honneur d'en accuser réception à la date du 15 mai 2017.

Je dispose d'un délai de 1 mois à compter de cette date, pour vous notifier une prescription de diagnostic ou vous faire connaître mon intention d'édicter une prescription de fouille ou de demander la modification de la consistance du projet. Si aucune décision ne vous a été notifiée au terme de ce délai, je serai réputé avoir renoncé à émettre celle-ci.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter toutes les informations que vous jugerez utiles.

Pour la directrice régionale des affaires culturelles  
et par délégation  
L'adjoint au Conservateur régional de l'archéologie  
Conservateur en Chef du patrimoine

Jean-Philippe BOUVET





29 SEP. 2017



Noël VERDON  
1<sup>er</sup> Adjoint Délégué

Commune des Sables-d'Olonne  
Service Urbanisme – Thérèse DANIEAU  
21, place du Poilu de France  
BP 30386  
85108 LES SABLES D'OLONNE CEDEX



**VENDÉE**  
LE DÉPARTEMENT

**Pôle Infrastructures et Désenclavements  
Direction des Routes**

**Service Domaine Public et Foncier**

Dossier suivi par : Michèle CHANSON

N° à rappeler : 02.28.85.87.37

Réf. : SDPF 17.0600

La Roche-sur-Yon, le : **13 JUIN 2017**

MAIRIE DES SABLES D'OLONNE	
ORIGINAL	
DIFFUSION	
CABINET	POUR
DG	
19 JUIN 2017	
DGA	
DST	
DASCS	
FINANCES	
PM	
COM	

**Objet** : PA 085 214 17 S0002 – Commune de Sainte-Foy  
**Demandeur** : VENDEE HABITAT

Vous m'avez adressé pour avis, un dossier de demande de permis d'aménager n°085 214 17 S0002 déposé par VENDEE HABITAT, représenté par Madame Françoise DOUTEAU, Directrice générale.

Le projet consiste en la création d'un lotissement « Les Hauts du Lac » comprenant 30 lots à usage principal d'habitation dont 1 lot pour la réalisation de 6 logements locatifs et 2 lots destinés à des logements en PSLA, rue de la Boule, sur la commune de Sainte-Foy.

Ce lotissement vient compléter un programme de logements qui a fait l'objet d'un précédent permis d'aménager n°085 214 14 S0003 sur lequel un avis favorable a été donné sur les conditions de desserte sans aménagement de sécurité sous réserve que l'accès envisagé sur la RD 109 soit destiné à ce seul lotissement. Or le futur lotissement sera, en outre, desservi par ce même accès.

Par conséquent, afin de sécuriser cet accès sur la RD 109, un aménagement de type tourne à gauche devra être réalisé.

En attente de documents complémentaires pour cet aménagement, j'émet un avis réservé sur le dossier.

Le Directeur des Routes

Patrice ANGLADE

Copie : ARD Sud-Ouest - SCSR

**Conseil Départemental**

Pôle Infrastructures et Désenclavements  
Direction des Routes

40 rue du Maréchal Foch - 85923 La Roche sur Yon cedex 9  
Tél. 02 28 85 85 85 - Fax. 02 51 44 88 85 - www.vendee.fr







PRÉFET DE LA VENDEE

Direction départementale  
des Territoires et de la Mer  
de la Vendée.

Service Eau, Risques et  
Nature de la DDTM de  
Vendée. Pôle police de  
l'eau.

Dossier suivi par :  
Solen HERCENT

Tél. : 02.51.44.33.27  
Fax : 02.51.44.33.48

Réf. : 85-2017-00226

Mèl : solen.hercent@vendee.gouv.fr

Objet : dossier de demande d'avis instruit au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de  
l'environnement :

Lotissement "les Hauts du Lac" sur la commune de SAINTE-FOY  
Demande d'avis sur projet de dossier

LA ROCHE-SUR-YON, le 24 Mai 2017

MAIRIE DES SABLES D'OLONNE	
ORIGINAL	
DIFFUSION	POUR
CABINET	
DG	
30 MAI 2017	
DGA	
DST	
DASCS	
FINANCES	
PM	
COM	

COMMUNE DES SABLES-D'OLONNE

21, Place du Poilu de France  
BP 30386

85108 LES SABLES-D'OLONNE  
DU POUR ÊTRE  
ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ  
EN DATE DU

29 SEP. 2017



Noël VERDON  
1<sup>er</sup> Adjoint Délégué

Monsieur le Maire,

Le **projet** de dossier de demande d'avis, que vous avez adressé au service police de l'eau, amène de ma part les remarques suivantes : une déclaration devra être déposée auprès du service chargé de la police de l'eau pour la création d'un réseau d'eaux pluviales collectant une superficie supérieure à un hectare (rubrique 2150 de la nomenclature de l'article R 214-1 du Code de l'environnement).

**Le présent courrier n'est qu'un avis au vu des éléments que vous avez transmis. Il ne constitue en aucun cas un récépissé de déclaration ou une décision d'autorisation.**

Mon service, dont les coordonnées sont indiquées en pied de page du présent courrier, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez concernant l'élaboration de votre dossier ou relatif au déroulement de la procédure d'instruction de celui-ci.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Monsieur le Chef de service eau, risques et nature  
de la DDTM de la VENDEE

Grégory COURBATIEU

P.J. Dossier en retour.





les Sables  
d'Olonne...  
AGGLOMÉRATION

CABINET		
DG		
09 JUIN 2017		
DGA		
DST		
DASCS		
FINANCES		
PM		
...		

Monsieur Didier GALLOT  
Maire  
Hôtel de Ville  
Service Urbanisme  
21 place du Poilu de France  
85100 LES SABLES D'OLONNE

DIRECTION GENERALE DES SERVICES TECHNIQUES

Dossier suivi par Rémi ABRIOL (02.51.23.86.05)  
Réf : RA/SL - T /17/409  
Objet : PA 085 214 17 S0002

Le 07 JUIN 2017

VU POUR ÊTRE  
ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ  
EN DATE DU

29 SEP. 2017



Noël VERDON  
1<sup>er</sup> Adjoint Délégué

Monsieur le Maire,

J'accuse réception de votre demande d'avis en date du 11 mai dernier relatif au projet situé rue de la Boule à Sainte Foy.

Au regard des compétences statutaires des Sables d'Olonne Agglomération, ce projet appelle les remarques suivantes :

Concernant la collecte : la collecte sera réalisée au niveau de la voie principale. Il convient de prévoir des aires de regroupement des bacs à l'entrée des impasses.

Concernant l'assainissement : avis ci-joint

Concernant l'aménagement : Le projet non desservi par les Transports Publics Urbains.

Restant à votre disposition,

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.



Rémi ABRIOL

Directeur Général des Services Techniques





## Réponse concernant :

PA 085 214 17 S0002 – lotissement les Hauts du Lac - SAINTE FOY – VENDEE HABITAT  
Création de 30 lots à usage principal d'habitation en logements individuels

### Avis : Le projet est directement raccordable au réseau d'assainissement collectif.

L'ensemble des prescriptions techniques préconisées dans le dossier complet sont cohérentes.  
Il faudra veiller à bien les respecter. Les voici détaillées :

VU POUR ÊTRE  
ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ  
EN DATE DU

29 SEP. 2017

#### 1) Prescriptions générales eaux usées (dossier global)



Noël VERDON  
1<sup>er</sup> Adjoint Délégué

Les eaux usées du lotissement seront évacuées par des collecteurs PVC CR8 de diamètre Ø200 mm posés sous la voirie. Les regards de visite seront préfabriqués, de diamètre Ø 1000 mm, avec cunettes maçonnées, échelons et tampons en fonte ductile série lourde.

Les collecteurs se raccorderont au réseau existant de la rue de la Boule au Nord-Est du projet. Une reprise de la chaussée sera réalisée à l'identique.

Pour chaque lot, il sera réalisé un regard de branchement EU de diamètre Ø250 mm en PVC à passage direct avec cadre et tampon en fonte. Les branchements seront constitués par des tuyaux en PVC CR8 de diamètre Ø125 mm. Les raccordements sur le réseau principal se feront soit par culotte Ø125/200 mm, soit par piquage sur regard de visite avec façonnage de la cunette. Les emplacements portés sur le plan PA8c sont donnés à titre indicatifs. Ils pourront être modifiés en fonction des impératifs techniques de chantier.

Le réseau (collecteur et regards) sera entièrement étanche afin d'éviter toute infiltration d'eau parasite. Un test d'étanchéité et une inspection télévisée seront réalisés à la fin des travaux.

#### 2) Prescriptions générales eaux pluviales (dossier global)

Les eaux de ruissellement et de drainage de l'ensemble du lotissement seront collectées par des canalisations de diamètre Ø300 mm à Ø500 mm en béton série 135 A ou en PVC CR8 selon les caractéristiques techniques exigées et dirigées vers un bassin de rétention à créer. Les regards de visite seront préfabriqués, de diamètre Ø 1000 mm, avec échelons et tampons en fonte ductile série lourde.

Ce bassin, situé au Nord du projet, aura une capacité minimale de stockage de 500m<sup>3</sup> (volume décennal) et son débit de fuite sera de 6 L/s. L'exutoire final sera le fossé existant rue de la Boule.

Pour chaque lot, il sera réalisé un regard de branchement EP de diamètre Ø315 mm en PVC à passage direct avec cadre et tampon en fonte. Les raccordements sur le réseau principal seront réalisés par piquage direct sur canalisation ou par piquage sur regard par des tuyaux en PVC CR 8 de diamètre Ø160 mm. Les emplacements portés sur le plan PA8c sont donnés à titre indicatifs. Ils pourront être modifiés en fonction des impératifs techniques de chantier.

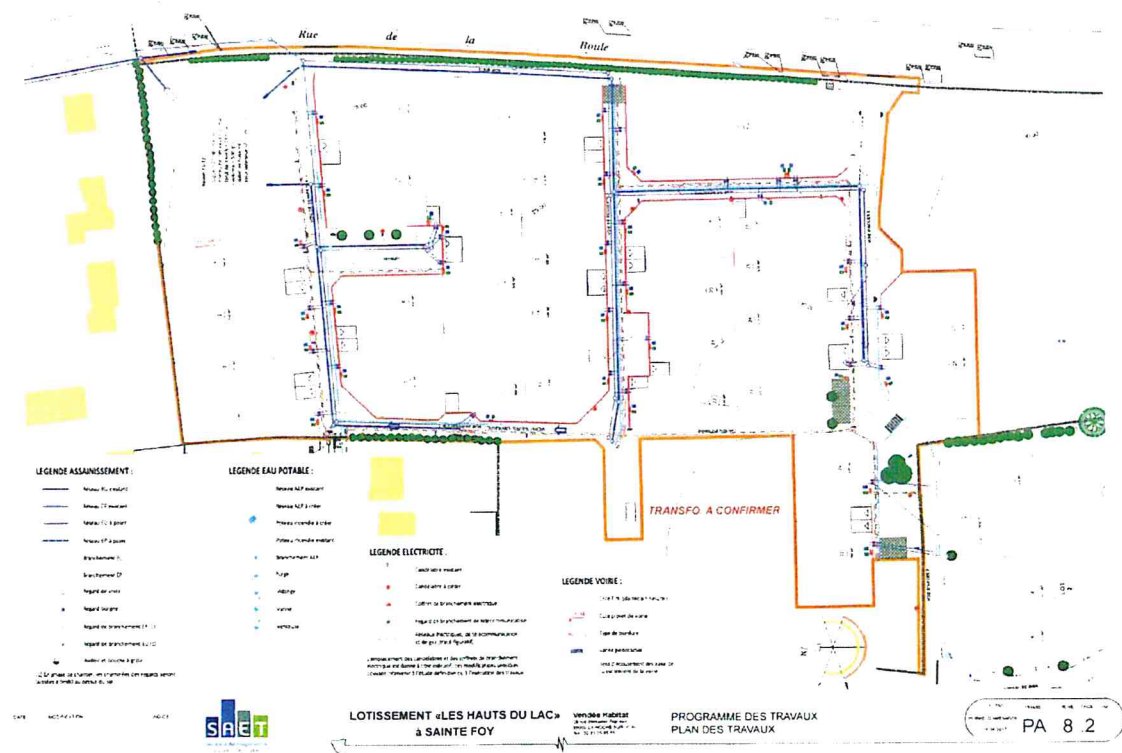
Les bouches à grilles ou avaloirs auront une cheminée de Ø 500 mm, et seront munis d'un bac de décantation. Leurs grilles seront en fonte et définies suivant le profil des bordures. Leurs branchements seront constitués par des tuyaux en PVC de diamètre Ø 200 mm ou Ø 250 mm selon les cas et exécutés par piquage dans regard ou par piquage direct sur canalisation.

Une inspection télévisée sera réalisée dans le réseau (collecteurs et regards) à la fin des travaux.

### 3) Aménagement et emplacement des branchements individuels



### 4) Aménagement des parties communes et emplacement des réseaux







**Service Départemental  
d'Incendie et de Secours  
de la Vendée**

MAIRIE DES SABLES D'OLONNE	
ORIGINAL	
DIFFUSION	FOUR
CABINET	
DG	
26 JUIN 2017	
DGA	
DST	
DASCS	
FINANCES	
PM	
COM	

## **BORDEREAU D'ENVOI**

Date : 12 Juin 2017

Bureau expéditeur : Groupement Territorial  
des Sables d'Olonne

Service Gestion des risques

Dossier suivi par : Ltn Thierry ARNAUD

N° Téléphone : 02.51.95.90.06

Réf. Dossier : #50630

**Monsieur le Maire**

**Mairie des Sables d'Olonne  
Service de l'Urbanisme  
21, Place du Poilu de France – BP 30386  
85 108 – LES SABLES D'OLONNE**

**Objet : Retour dossier**

Veillez trouver ci-joint :

Un rapport d'étude concernant la construction du lotissement « **LES HAUTS DU LAC** »  
sis Rue de la Boule commune de STEINTE FOY.

Vous en souhaitant bonne réception.

VU POUR ÊTRE  
ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ  
EN DATE DU

29 SEP. 2017



Noël VERDON  
1<sup>er</sup> Adjoint Délégué

Le directeur départemental,

**Colonel Noël STOCK**



**Service Départemental  
d'Incendie et de Secours  
de la Vendée**

Les Sables d'Olonne, le 12 juin 2017

**Groupeement Gestion des Risques**  
Service Prévision

Affaire suivie par : Ltn de 1<sup>ère</sup> classe Thierry ARNAUD

☎ : 02.51.95.90.06

@ : [thierry.arnaud@sdis-vendee.fr](mailto:thierry.arnaud@sdis-vendee.fr)

Réf : N° 50630/TA

VU POUR ÊTRE  
ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ  
EN DATE DU

**29 SEP. 2017**



Noël VERDON  
1<sup>er</sup> Adjoint Délégué

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

**Référence** : votre dossier reçu le 1<sup>er</sup> juin 2017

**Nom du projet** : Lotissement « **Les hauts du lac** »

**Adresse de l'implantation du projet** : Rue de la Boule  
85 150 - SAINTE FOY

**Dossier** : n° PA 085 214 17 S0002, le n° SPRE d'identification 50630.

**Demandeur** : OPH de Vendée – VENDÉE HABITAT –  
Représentée par Madame Françoise DOTEAU  
Directeur Général  
28 rue Benjamin Franklin – CS 60045  
85 002 - LA ROCHE SUR YON cedex

**Requérant** : Pour le Maire de Sainte-Foy  
Service urbanisme de la Commune de Sables d'Olonne  
21 Place du Poilu de France - BP 30386  
85 108 - LES SABLES D'OLONNE

**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 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 085 214 17 S0002 datée du 27 avril 2017.
- ✓ Dossier complet de Permis d'Aménager, signé et daté de février 2017 :
  - attestation de Madame DOTEAU s'engageant à réaliser une voirie dans le futur lotissement,
  - plan de situation- PA1.1,
  - cadastre- PA1.2,
  - plan local d'urbanisme- zone archéologique- PA1.3,
  - notice de présentation- PA2.1,
  - notice de défense incendie et accessibilité- PA2.2,
  - plan état actuel- plan topographique- PA3,
  - plan de composition- PA4.1,
  - coupes séries A- PA4.2,
  - coupes séries B- PA4.3,
  - coupe sur terrain naturel- PA5,
  - photographies du site : vues 1 et 2- PA6.1,
  - photographies du site : vues 3 et 4- PA6.2,
  - terrain dans son environnement lointain : vue aérienne- PA7.1,
  - terrain dans son environnement lointain : vue axonométrique projet- PA7.2,
  - programme des travaux- SAET - notice- PA8.1,
  - programme des travaux- SAET- plan des travaux- PA8.2,
  - hypothèse d'implantation des bâtiments : plan- PA9,
  - projet de règlement- PA10.1,
  - règlement graphique- PA10.2,
  - une convention de projet urbain partenarial du lotissement- PA17,
  - surface de plancher maximum- AX.1.

VU POUR ÊTRE  
ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ  
EN DATE DU

29 SEP. 2017



Noël VERDON  
1<sup>er</sup> Adjoint Délégué

#### ➤ Descriptif sommaire du projet :

- ✓ Le dossier à l'étude concerne la réalisation du lotissement dit « Les Hauts du Lac » de 30 lots à usage principal d'habitation en logements individuels, comprenant :
  - 1 lot (lot 18= ilot A) pour la réalisation de 6 logements locatifs sociaux comprenant 4 logements intermédiaires et 2 logements individuels.
  - 2 lots (lots 10 et 21) destinés à des logements en PSLA.
- ✓ Le nombre de logements est de 35.



✓ Le projet présente les caractéristiques suivantes:

- accès par la rue de la Boule, voire rue du Petit Bois à l'Est,
- la régulation des voies permet la ré-purgation des ordures ménagères et de la Défense Incendie sans demi-tour.

✓ Le terrain est libre de toute construction, il n'y aura pas d'éléments à démolir.

VU POUR ÊTRE  
ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ  
EN DATE DU

➤ Accessibilité et défense extérieure contre l'incendie :

29 SEP. 2017



Noël VERDON  
1<sup>er</sup> Adjoint Délégué

• Accessibilité :

✓ L'accès au projet se fait par la rue de la Boule, à l'Est et à la rue du Petit Bois, à l'Ouest. L'ensemble des lots est distribué par des voiries publiques.

✓ 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 30 m<sup>3</sup>/h sur une heure pour 250 m<sup>2</sup> de bâti.

- Compte tenu d'une part, de la cinétique rapide de ce type d'incendie, eu égard aux combustibles en présence (mobiliers bois et composés plastiques notamment) et d'autre part, des surfaces généralement réduites (inférieures à 250 m<sup>2</sup>), la durée de mise en œuvre du potentiel hydraulique est généralement fixée à 1 heure.

- Toutefois, l'habitation de 1<sup>ère</sup> 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.

✓ Dans le document Notice défense incendie et accessibilité- PA2.2, il est précisé en § 2 « la Défense Incendie », que « *la Défense Incendie sera assurée par le Poteaux d'Incendie existants en périphérie du périmètre du projet. Ils sont situés Allée du plein Air et rue de La Boule et un troisième fait parti du lotissement existant « les rives du lac ».*

✓ Par contre dans le document « programme des travaux- SAET-notice- PA8.1 » il est précisé dans le §5 « défense incendie » que « *La Défense Incendie du lotissement sera assurée à partir de 3 poteaux incendie »*

- ✓ Après contact téléphonique avec Madame CHAUMEAU, chargée de projet Service Aménagement, Prospective Accession Vendée Habitat, une proposition de nouvelle implantation de PI supplémentaire est proposée dans un mail qui précise une nouvelle option de la façon suivante :

- « Après analyse du dossier, mes collègues ont choisi d'intégrer un nouveau poteau d'incendie à l'entrée Est de la tranche 1, poteau qui sera également profitable pour les tranches futures 2 & 3. Le Poteau des Rives du Lac (ancien PA) a été remis à sa place initiale, conformément au PA validé pour que tous les lots soient à moins de 200m. »

- ✓ A l'étude du plan « notice défense incendie et accessibilité- PA2.2 »

- Le PI (214- 0004) est situé à l'Ouest du projet, devant le n° 70, allée du Plein Air. Il est répertorié pour un débit de 41 m<sup>3</sup>/h à 1 bar de pression. Il couvre à moins de 200 mètres, par les voies carrossables, certaines parcelles à défendre. Il peut être retenu pour assurer en partie la DECI du projet.

- Le PI (214- 0027) est situé au Sud/Est du projet, à l'angle de la rue de la Boule et de l'allée du Grand Omelet. Il est répertorié pour un débit de 27 m<sup>3</sup>/h à 1 bar de pression. Il couvre à moins de 200 mètres, par les voies carrossables, certaines parcelles à défendre. Il peut être retenu pour assurer en partie la DECI du projet, en demandant au gestionnaire du réseau d'eau de porter le débit de cette hydrant à 30 m<sup>3</sup>/h. Le positionnement est stratégique pour assurer la DECI de la partie Nord du projet.

- Concernant la nouvelle proposition de Vendée Habitat suite à l'échange de mail, l'implantation prévue du PI permettant d'assurer la DECI du lotissement « Les rives du Lac » est conforme au dossier instruit par nos services en 2014. Une nouvelle implantation d'un hydrant à l'entrée de la tranche 1, permettra d'assurer la DECI du projet en cours, mais aussi d'anticiper sur les projets futurs. Il faudra surtout s'assurer que toutes les parcelles soient toutes situées à moins de 200 mètres de tous les hydrants et que la pression soit au minimum de 30 m<sup>3</sup>/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 efficace.

VU POUR  
ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ  
EN DATE DU

29 SEP 2017



Noël VERDON  
1<sup>er</sup> Adjoint Délégué

➤ 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 de 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<sup>ère</sup> classe Thierry ARNAUD.**

VU POUR ÊTRE  
ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ  
EN DATE DU

**29 SEP. 2017**




**Noël VERDON**  
**1<sup>er</sup> Adjoint Délégué**



## Instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme

### Informations sur la desserte en eau potable du projet de construction ou d'aménagement

Références du dossier		VU POUR ETRE ANNEXE A MON ARRETE EN DATE DU	
PA 085 21417S0002	déposé le : 27/04/2017	Consulté par :	29 SEP. 2017
SAINTE-FOY VENDEE HABITAT RUE DE LA BOULE  Parcelle(s) AD - 104P AD - 108P AD - 141P		Mairie Monsieur le Maire 85150 SAINTE-FOY	 Noël VERDON 1 <sup>er</sup> Adjoint Délégué
Date de réception : 15/05/2017		Secteur : Les Olonnes et le Talmondaïs N° d'ordre 03-214-17-446	
Partie renseignée par Vendée Eau			
<input checked="" type="checkbox"/> Un réseau d'eau potable existe sous la voie publique : RUE DE LA BOULE, au droit de la propriété considérée ou de la voie d'accès privée. En conséquence, le projet ne nécessite pas d'extension sous voie publique.			
<input type="checkbox"/> Il n'existe pas de réseau d'eau potable sous la voie publique au droit de la propriété considérée. Le réseau le plus proche se trouve : . En conséquence, le projet nécessite une extension sous voie publique. Aussi, une extension du réseau d'eau potable doit être réalisée : , sur une longueur de mètres. Le coût de cette extension (hors branchement(s)) est évalué à : € HT (plan ci-joint).			
<input checked="" type="checkbox"/> Compte tenu de la situation de la propriété et du projet, il est indiqué pour information que :			
<input checked="" type="checkbox"/> 1 – chaque logement doit disposer de son propre branchement particulier raccordé directement sur un réseau public d'eau potable. Pour cela un réseau public doit être installé dans les voies de desserte internes privées.			
<input type="checkbox"/> 2 – chaque logement dans un immeuble collectif doit disposer d'un compteur divisionnaire appartenant au Service des Eaux, établi sur l'installation intérieure de plomberie.			
<input type="checkbox"/> 3 – le regard de compteur doit être implanté sur la partie privative de la construction qu'il dessert, à proximité du logement considéré. Pour cela un réseau public doit être réalisé dans la voie d'accès privée.			
<input type="checkbox"/>			
<input checked="" type="checkbox"/> Observations : Estimation 00.104.2017 en cours			

Le Service "Gestion des Réseaux" Vendée Eau est à votre disposition pour tout complément d'information, Emilie GIQUEL pour la partie technique ☎ 02.51.24.82.17, et Gaëlle ROTUREAU pour la partie administrative ☎ 02.51.24.82.06

A La Roche sur Yon, le 30 mai 2017

  
 Eric MIESCH  
 Directeur Adjoint



## Instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme

### Information sur la desserte en électricité du projet de construction ou d'aménagement

A La Roche-Sur-Yon, le 22/05/2017

#### REFERENCES DU DOSSIER

PA.085.214.17.S0002

Commune :  
SAINTE FOY

Interlocuteur : Mélanie GRELIER  
02.51.45.88.58 - m.grelier@sydev-vendee.fr

Demandeur :

VENDEE HABITAT OPH DE VENDEE

Adresse des travaux : RUE DE LA BOULE  
Parcelle(s) : AD 104

VU POUR ÊTRE  
ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ  
EN DATE DU

29 SEP. 2017



Noël VERDON  
1<sup>er</sup> Adjoint Délégué

#### PARTIE RENSEIGNÉE PAR LE SYDEV

Extension sur voie privée :

☒ Le projet nécessite une extension de réseau électrique en souterrain sous voie privée.

Observations : Si l'opération justifie la construction d'un poste de transformation électrique, l'aménageur devra mettre à disposition du SyDEV le terrain ou le local adéquat. Un réseau électrique surplombe ce terrain. Vous devrez prendre contact avec ERDF pour vérifier la conformité de l'ouvrage électrique avec le projet. Le coût du déplacement éventuel fera l'objet d'une participation, à la demande du pétitionnaire. Avant d'entreprendre des travaux à proximité, il sera nécessaire d'adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à l'exploitant de l'ouvrage de distribution publique d'électricité.

#### PARTIE A RENSEIGNER PAR LA COMMUNE (si le projet nécessite une extension sur voie publique)

- ☐ La commune prend en charge l'extension du réseau sur voie publique (Retourner la demande de viabilisation au SyDEV).
- ☐ La commune ne prend pas en charge l'extension du réseau sur voie publique et décide que:
  - ☐ Le bâtiment à raccorder est existant (sans changement de destination). La participation peut être exigée du bénéficiaire.
  - ☐ La nature du projet permet l'application du régime des équipements exceptionnels (article L.332-8 du code de l'urbanisme), la participation peut être exigée du bénéficiaire de l'autorisation.
  - ☐ La nature du projet permet l'application du régime des équipements propres (article L.332-15 du code de l'urbanisme), la participation peut être exigée du bénéficiaire de l'autorisation.
  - ☐ L'extension du réseau est mise à la charge du demandeur, s'agissant d'un raccordement long de moins de 100 ml ne desservant aujourd'hui et à terme que le seul branchement électrique considéré pour lequel il est dimensionné (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme). Merci de télécharger, transmettre au demandeur et retourner au SyDEV:
    - la demande de raccordement
    - l'accord de la commune
    - l'accord du demandeur
  - ☐ L'extension du réseau est mise à la charge des demandeurs sur la base d'un PUP.
  - ☐ La commune décide de ne pas donner une suite favorable à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le Maire,  
(Cachet et signature)