

Commune de Sainte-Foy

date de dépôt : 27 septembre 2014

demandeur : OPH VENDEE HABITAT,  
représenté par MME DOTEAU FRANCOISE

pour : création du lotissement "Les Rives du  
Lac" comprenant 35 lots à usage principal  
d'habitation

adresse terrain : RUE DU PETIT BOIS, à Sainte-  
Foy (85150)

**ARRÊTÉ**  
**accordant un permis d'aménager**  
**au nom de la commune de Sainte-Foy**

**Le maire de Sainte-Foy,**

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 27 septembre 2014 par OPH VENDEE HABITAT, représenté par MME DOTEAU FRANCOISE demeurant 28 RUE BENJAMIN FRANKLIN, La Roche-sur-Yon (85000);

Vu l'objet de la demande :

- pour la création du lotissement "Les Rives du Lac" comprenant 35 lots à usage principal d'habitation ;
- sur un terrain situé RUE DU PETIT BOIS, à Sainte-Foy (85150) cadastré section AD numéros 107 et 138 pour une superficie de 23 335 m²;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les pièces fournies en date du 06 novembre 2014;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 février 2009, modifié le 10 janvier 2012 ;

Vu la révision simplifiée approuvée le 10 juillet 2012 ;

Vu l'avis réputé favorable de DRAC/Service Régional de l'Archéologie ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 29/10/2014 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction des Infrastructures Routières et Maritimes en date du 12/01/2015 ;

Vu la convention de projet urbain partenarial (PUP) approuvée par le conseil Municipal le 08 juillet 2014 signée le 11 juillet 2014 par l'Office Public de l'Habitat de Vendée (VENDEE HABITAT) et la commune portant sur le financement et les modalités de la réalisation de l'aménagement de la rue de la Boule, son éclairage public, l'aménagement du carrefour Rue du centre/Rue de la Boule, la création de la voie de liaison à partir de la rue du Petit Bois, et l'aménagement d'un plan d'eau, équipements publics nécessités par l'opération de construction du lotissement « Les Rives du Lac » (art. L 332-11-3 du code de l'urbanisme);

Vu la demande d'OPH Vendée Habitat tendant à être autorisée à procéder à la vente des lots du lotissement susvisé avant d'avoir exécuté les travaux de finition;

**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 trente-cinq.  
La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 9 450 m<sup>2</sup> ; sa répartition entre les différents lots figure dans les pièces de la demande.

## **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.
- Il sera tenu compte de l'avis de la Direction des Infrastructures Routières et maritimes ci-annexé.

## **Article 4**

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

## **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 R. 442-13 a) :

- pose des caniveaux et des bordures;
- allées piétonnes;
- pose des candélabres;
- voirie définitive;
- espaces verts;

Cette autorisation ne pourra cependant 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 "primaires".

Tous les travaux 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 .

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.

A Sainte-Foy, le 19 JAN. 2015

Le Maire,

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



### 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) Concernant l'aléa sismique, il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols.**

*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.*

**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'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 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.

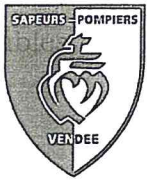
**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée 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.







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

Les Sables d'Olonne, le 29 octobre 2014

**Bureau Prévision Opérations  
Compagnie Ouest**

Affaire suivie par : Lieutenant Thierry ARNAUD

☎ : 02.51.95.95.84.

@ : thierry.arnaud@sdis-vendee.fr

Réf : N°SPRE H21413056



VU POUR ÊTRE  
ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ  
EN DATE DU

19 JAN. 2015



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

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

**Référence** : votre dossier transmis le 15 octobre 2014.

**Nom du projet** : Lotissement « Les rives du lac »- création de 35 lots d'habitation.

**Adresse de l'implantation du projet** : Rue du petit bois-SAINTE FOY(85150).

**Dossier** : n° PA 085 214 14 S0003, le n° SPRE d'identification H 21413056.

**Demandeur** : VENDÉE HABITAT-OPH de Vendée, représenté par Madame Françoise DOTEAU- 28, rue Benjamin Franklin- LA ROCHE SUR YON CEDEX-BP 60045(85002).

**Requérant** : DDTM de la Vendée – 19, rue de Montesquieu – 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.*
- *Code de la construction et de l'habitation.*
- *Article R 111-5 du code de l'urbanisme.*
- *L'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.*
- *Circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951.*
- *Circulaire interministérielle du 20 février 1957.*
- *Les 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.*
- *Note préfectorale du 19 novembre 1991 relative à la défense contre l'incendie.*
- *Document technique D9.*

## 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 PA 085 214 14 S0003 datée du 27 septembre 2014.
- ✓ Dossier de permis d'aménager comprenant :
  - cahier des charges,
  - récépissé de dépôt de dossier de déclaration concernant la création d'un lotissement « Les Rives Du Lac » sur la commune de STE Foy.
  - le plan de situation(PA1),
  - notice descriptive(PA2.1),
  - notice descriptive, programmes de construction(PA2.2),
  - notice descriptive, notice défense incendie et accessibilité (PA2.3),
  - le plan de l'état actuel du terrain(PA3),
  - le plan de composition, repérage des coupes(PA4.1),
  - le plan de composition, coupes de principes A1, A2 et A3(PA4.2),
  - le plan de composition, coupes de principes B1, B2 et B3(PA4.3),
  - coupes sur projet et terrain naturel(PA5),
  - terrain dans son environnement proche, plan de repérage des vues(PA6.1),
  - terrain dans son environnement proche, vues 1 et 2- rue du petit bois(PA6.2),
  - terrain dans son environnement proche, vues 3 et 4- vue du périmètre vers le Sud(PA6.3),
  - terrain dans son environnement proche, vues 5 et 6- vue du périmètre vers le l'Ouest(PA6.4),
  - terrain dans son environnement proche, vues 7 et 8- vue du périmètre vers le Nord et l'Est(PA6.5),



- terrain dans son environnement lointain, vue aérienne(PA7.1),
- terrain dans son environnement lointain, vue axonométrique(PA7.2),
- programme des travaux(PA8.1),
- le programme des travaux, plan des travaux (PA8.2),
- hypothèse d'implantation des bâtiments(PA9.1),
- hypothèse d'implantation des bâtiments, vue d'ambiance- voie d'accès(PA9.2),
- hypothèse d'implantation des bâtiments, vue d'ambiance- échappée visuelle vers le plan d'eau(PA9.3),
- règlement,
- règlement graphique (10.2),
- annexe AX.1,
- convention de projet urbain partenarial.

➤ Descriptif sommaire du projet :

- ✓ Le projet présenté concerne la réalisation d'un lotissement d'habitation « Les Rives Du Lac » comprenant 35 lots libres, dont 2 programmes de construction, réalisés par Vendée Habitat :
  - 2 logements PSLA,
  - 6 locatifs (2 individuels + 4 intermédiaires) : 1 lot.
  - Les lots restants seront des lots libres de constructeurs, dédiés à l'habitat individuel.

➤ Accessibilité et défense extérieure contre l'incendie :

- Accessibilité :
  - ✓ L'accès au lotissement « Les Rives Du Lac », s'effectuera à partir de la rue du Petit Bois.
  - ✓ 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 réglementaire :

Les hydrants doivent être conformes aux normes NFS 61.213 et/ou NFS 61.211 et assurer un débit minimum de **60 m<sup>3</sup>/heure, pendant 2 heures**. Toutefois, un débit de 30m<sup>3</sup>/h est toléré pour la seule défense des lotissements d'habitations (maisons individuelles). Leur implantation doit être à -200m, par les voies de communications existantes, du lot le plus éloigné à défendre.

- ✓ Dans la note descriptive PA 2.3, concernant la Défense Extérieure Contre l'Incendie, il est noté « *le projet intègre un Poteau d'Incendie qui placent à moins de 200 mètres tous les lots du lotissement. Les nouveaux poteaux respecteront la norme NFS 61.211(BI) et 61213 (PI) Les relevés réalisés par Vendée Eau confirmeront le débit du réseau de 60 m<sup>3</sup> pendant 2 heures* ».
- ✓ Le positionnement du futur PI, au milieu du futur lotissement, semble cohérent avec la réglementation en vigueur.
- ✓ Le SDIS se tient à disposition pour tout complément concernant le dimensionnement et l'aménagement des points d'eau exigés pour une défense incendie efficiente.

➤ Observations :

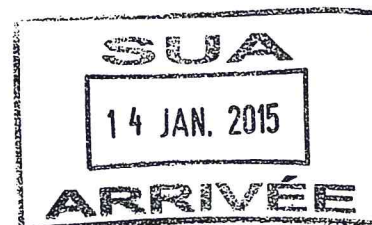
- ✓ Le projet présenté devra être réalisé conformément aux textes en vigueur, et sous réserve de l'application des prescriptions précitées.
- ✓ Il paraît important de sensibiliser les futurs occupants des logements, par le vecteur de communication que vous jugerez le plus adapté, à l'intérêt de disposer des **Détecteurs Autonomes Avertisseurs de Fumées (DAAF)** dans leur habitation.
- ✓ **Respecter les obligations de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.**

Le Rapporteur,

  
**Lieutenant Thierry ARNAUD**



**VENDÉE**  
CONSEIL GÉNÉRAL



Monsieur le Directeur Départemental des  
Territoires et de la Mer  
A l'attention de Mme Isabelle AUVRAY  
Service SUA/ADS  
19 rue Montesquieu  
BP 60827  
85021 LA ROCHE SUR YON cedex

**Pôle Technique**

**Direction Entretien Exploitation**  
**Domaine Public Urbanisme**

Dossier suivi par : Pascale KIMMEL  
N° à rappeler : 02.51.44.40.12  
Réf. : DEE DPU PK 15.0013  
La Roche-sur-Yon, le :

12 JAN. 2015

VU POUR ÊTRE  
ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ  
EN DATE DU

19 JAN. 2015



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

**Objet** : PA 085 214 14 S0003 – Commune de SAINTE FOY

**Demandeur** : OPH VENDEE HABITAT

*PJ : 1 arrêté modifiant les limites d'agglomération daté du 26/12/2014*

Vous m'avez adressé pour avis, un dossier de demande de permis d'aménager n°085 214 14 S0003 déposé par OPH VENDEE HABITAT, représenté par Mme Françoise DOTEAU. Le projet consiste en la création d'un lotissement à usage d'habitation, « Les Rives du Lac », situé rue du Petit Bois, RD 109, commune de SAINTE FOY, comprenant 35 lots.

Après examen du dossier, par courrier référencé DEE DPU PK 14.0771 en date du 28 octobre 2014, je vous ai indiqué qu'il conviendrait pour assurer la desserte des 35 logements, d'en sécuriser l'accès par un aménagement de type tourne à gauche.

Depuis, un contact a été pris entre la commune de SAINTE FOY et notre Agence routière départementale Sud- Ouest pour réétudier la desserte du lotissement. L'accès se trouve maintenant situé à l'intérieur de l'agglomération suite à une modification de ses limites par arrêté municipal en date du 26 décembre 2014. Le déplacement des panneaux EB10/20 d'agglomération est programmé courant janvier 2015, et sera accompagné d'un marquage au sol. De plus, il a été convenu que l'accès sera agrandi et qu'un dégagement de visibilité sera réalisé.

Aussi en prenant en compte les modifications sus-citées et en précisant que l'accès est destiné à ce seul lotissement, j'émetts un avis favorable sur le dossier de permis d'aménager.

Je vous rappelle que toute intervention sur la RD 109 devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie à solliciter auprès de l'Agence Routière Départementale du Sud-Ouest – Allée Alain Gauthier – 85340 OLONNE SUR MER, deux mois avant le début des travaux.

Copie : ARD Sud- Ouest

Le Directeur Général Adjoint  
du Pôle Technique,

Benoît ROCHET

**Conseil Général**

Pôle Technique

40 rue du Maréchal Foch - 85923 La Roche sur Yon cedex 9  
Tél. 02 51 34 48 48 - Fax. 02 51 44 88 85 - www.vendee.fr

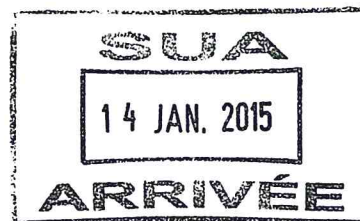




MAIRIE DE SAINTE-FOY

ARRETE

PORTANT MODIFICATION DES LIMITES  
DE L'AGGLOMERATION DE SAINTE-FOY  
SUR LA R.D. N°109, RUE DU PETIT BOIS



VU POUR ÊTRE  
ANNEXÉ A MON ARRÊTÉ  
EN DATE DU

19 JAN. 2015

Le Maire de la Commune de SAINTE-FOY,

Vu la loi n° 82-213 du 2 Mars 1982 relative aux droits et libertés des collectivités locales ;

Vu la loi n° 83-8 du 7 Janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'état ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2213-1 ;

Vu le Code de la Route, et notamment les articles R.110-1, R.110-2, R.411-2, R.411-8 et R411-25 à 28 ;

Vu l'arrêté Interministériel du 24 Novembre 1967 modifié relatif à la signalisation des routes et autoroutes ;

Vu l'instruction interministérielle sur la signalisation routière - livre I - 5<sup>ème</sup> Partie - signalisation d'indication et des services - approuvée par l'arrêté interministériel du 31 Juillet 2002 modifié ;

Considérant l'avis favorable de l'Agence Routière Départementale de la Vendée,

Considérant la réalisation de travaux d'aménagement et de desserte du parc de loisirs et d'un nouveau lotissement,

Considérant qu'il y a lieu de modifier la limite d'agglomération sur la RD 109, Rue du Petit Bois ;



Noël VERDON

1<sup>er</sup> Adjoint Délégué

ARRETE

**Article 1er :** La limite d'agglomération de Sainte-Foy au sens de l'article R.110-2 du code de la route est fixée sur la route départementale N°109, Rue du Petit Bois, au PR 9+775.

**Article 2 :** La signalisation réglementaire, conforme aux dispositions de l'instruction interministérielle -- livre I - 5<sup>ème</sup> partie -- signalisation d'indication -- sera mise en place par les Services de l'Agence Routière Départementale.

**Article 3 :** Les dispositions définies par l'article 1<sup>er</sup> du présent arrêté prendront effet le jour de la mise en place de la signalisation prévue à l'article 2 ci-dessus.

**Article 4 :** Toutes les dispositions définies par les arrêtés antérieurs, fixant les anciennes limites de l'agglomération de Sainte-Foy sur la RD 109, Rue du Petit Bois, sont abrogées.

**Article 5 :** Le présent arrêté sera publié et affiché conformément à la réglementation en vigueur et dans la commune de Sainte-Foy.

**Article 6** : Le Secrétaire de Mairie, le Commandant du Groupement de Gendarmerie de la Mothe-Achard sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à l'Agence Routière Départementale de la Vendée.

Fait à SAINTE-FOY, le 26 Décembre 2014.

Le Maire,

Jean-Paul DUBREUIL

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

