

Demande déposée le : 11/05/2023		N° PA 085 280 22 C0001 M01
Par :	LOTIPROMO, S.V.L.	
Représenté par :	Monsieur PAJOT Philippe	
Demeurant à :	4 Square John Bardeen 85300 CHALLANS	
Sur un terrain sis à :	Rue de la Guérinière	
Nature des Travaux :	Lotissement 27 lots	

Le Maire :

Vu la demande de permis d'aménager modificatif susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SALLERTAINE approuvé par délibération en date du 11 juillet 2006, modifié par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 juillet 2016 et révisé de manière allégée par délibération du 6 juillet 2023,
Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 16/11/2017 portant la Prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi),
Vu le Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) réalisé au Conseil Communautaire en date du 25/10/2018,
Vu l'arrêté n° PA 085 280 22C0001 en date du 10/12/2022, autorisant LOTIPROMO, S.V.L. représenté par Monsieur PAJOT Philippe à réaliser un lotissement dénommé « LES JASMINES »,
Vu la demande de modification de lotir et ses pièces annexes présentées le 11/05/2023 par le lotisseur,
Vu l'avis du SyDEV en date du 07/06/2023 ci-annexé,
Vu l'avis de Vendée Eau en date du 21/06/2023 ci-annexé,
Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 27/07/2023 ci-annexé,

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager modificatif est ACCORDEE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article suivant.

ARTICLE 2 : Subséquemment sont modifiés le règlement, le plan de composition, la notice, le programme et le plan des travaux.



SALLERTAINE, le 11 août 2023
Le Maire Jean Luc MENUET

Avis de dépôt affiché en mairie le

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **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 d'un an, deux fois, 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 L241-1 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.

Demande de modification d'un permis de construire en cours de validité

Désignation du permis

Permis d'aménager N° PA 085 280 22 C0001

Identité du ou des demandeurs

Personne 1

Identité : LOTIPROMO

Numéro Professionnel : 48361647000041

Type de société :

Représentant : Monsieur PAJOT Philippe

Adresse : 4 Square John Bardeen 85300
CHALLANS

Complément d'adresse : (Code INSEE 85047)

Adresse email :

Indicatif si pays
étranger :

Téléphone :

Pays :

Division
territoriale :

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Personne 2

Identité : S.V.L.

Numéro Professionnel : 44911756300022

Type de société :

Représentant : Monsieur PERROCHEAU Olivier

Adresse : 3 Le Lignerons 85220 COEX

Complément d'adresse : (Code INSEE 85070)

Adresse email :

Indicatif si pays
étranger :

Téléphone :

Pays :

Division
territoriale :

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Correspondant

Identité : GEOUEST

Numéro Professionnel : 48036595600014

Type de société :

Représentant : Monsieur DAVID Gregory

Adresse : 26 rue Jacques Yves Cousteau 85000 LA ROCHE
SUR YON

Complément d'adresse : (Code INSEE 85191)

Adresse email : urbanisme@geouest.fr

Indicatif si pays
étranger :

Téléphone : 02 51 37 27 30

Pays :

Division
territoriale :

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le terrain

Ma demande de modification ne concerne pas ces informations

Adresse du (ou des) terrain(s)

Adresse : 85300 SALLERTAINE

Complément d'adresse :

Superficie totale du terrain (m²) : _____

Références cadastrales

Préfixe	Section	Numéro	Surface (m ²)	Observation	Partielle
---------	---------	--------	---------------------------	-------------	-----------

Architecte

Ma demande de modification ne concerne pas ces informations

Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire

Identité : _____

Adresse : _____

Complément d'adresse : _____

N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes : _____

Conseil Régional : _____

Téléphone : _____

Télécopie : _____

Adresse email : _____

Objet de la modification

Description des modifications apportées à votre projet :

- Modification des limites et de la surface des lots suite à la réalisation du bornage du lotissement;- Modification du plan coupé à l'angle du lot 19 afin de conservé le poteau téléphone et électrique sur les espaces communs;- Modification du règlement aux articles 2.5 et 3.2.

Superficies

Ma demande de modification ne concerne pas ces informations

Superficie totale du (ou des) terrain(s) (m²) : _____

Superficie du (ou des) terrain(s) à aménager (m²) : _____

Informations complémentaires

Ma demande de modification ne concerne pas ces informations

Logements

Nombre total de logements créés : _____

dont individuels : _____

dont collectifs : _____

Mode de financement du projet

Logement Locatif Social : _____

Accession Sociale (hors PTZ) : _____

Prêt à taux zéro (PTZ) : _____

Autres financements : _____

Mode d'utilisation principale des logements

Mode d'utilisation principale : _____

S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser : _____

Type d'annexes

Piscine Garage Véranda Abri de jardin Autres annexes à l'habitation

Précisez : _____

Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre

Type de résidence : _____

Veuillez préciser le type de résidence : _____

Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type : _____

Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces

1 pièce : _____
 2 pièces : _____
 3 pièces : _____
 4 pièces : _____
 5 pièces : _____
 6 pièces et plus : _____

Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé

Au dessus du sol : _____

Au dessous du sol : _____

Vos travaux comprennent

Extension Surélévation Création de niveaux supplémentaires

Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif

Transport Enseignement et recherche Action sociale Ouvrage spécial Santé Culture et loisir

Destination des constructions et tableau des surfaces

Ma demande de modification ne concerne pas ces informations

Destinations	Sous-destinations	Surface existante avant travaux	Surface créée	Surface créée par changement de destination	Surface supprimée	Surface supprimée par changement de destination	Surface totale
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
Habitation	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
Commerce et activités de service	Restauration						
Commerce et activités de service	Commerce de gros						
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
Commerce et activités de service	Cinéma						
Commerce et activités de service	Hotels						
Commerce et activités de	Autres hébergement						

Destinations	Sous-destinations	Surface existante avant travaux	Surface créée	Surface créée par changement de destination	Surface supprimée	Surface supprimée par changement de destination	Surface totale
service	touristiques						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Salles d'art et de spectacles						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Équipements sportifs						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition						
Surfaces totales (m²)		0	0	0	0	0	0

Stationnement

Ma demande de modification ne concerne pas ces informations

Nombre de places avant réalisation du projet : _____

Nombre de places après réalisation du projet : _____

Nombre de places : _____

Surface totale affectée au stationnement (m²) : _____

Surface bâtie (m²) : _____

Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet

Adresse 1 des aires de stationnement

Numéro : _____
Voie : _____
Lieu dit : _____
Code postal : _____
Commune : _____

Adresse 2 des aires de stationnement

Numéro : _____
Voie : _____
Lieu-dit : _____
Code postal : _____
Commune : _____

Pour les commerces et cinémas

Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement (m²) : _____

Participation pour voirie et réseaux

Ma demande de modification ne concerne pas ces informations

Le propriétaire ou le bénéficiaire de la promesse de vente est-il différent du demandeur ? : Non _____

Pour un permis d'aménager un lotissement

Ma demande de modification ne concerne pas ces informations

Je certifie avoir fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental

Si la surface du terrain à aménager est supérieure à 2500 m², je certifie qu'un architecte ou qu'un paysagiste-concepteur a participé à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental

Le professionnel sollicité est un : Paysagiste concepteur

Identité : Madame DONDAINAS Lorraine
Adresse : 26 Rue Jacques Yves Cousteau 85000 LA ROCHE SUR YON
Complément d'adresse : (Code INSEE 85191)
N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes : _____
Conseil Régional : _____
Téléphone : 0251372730
Télécopie : _____
Adresse email : urbanisme@geouest.fr

Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions

	Avant modification	Après modification
Surface taxable totale de la construction, hors annexes à usage de stationnement (m ²)	0	0
Surface taxable des parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale, ainsi que des annexes à usage de stationnement intérieur des locaux(2 bis) non situés dans à la verticalité du bâti (m ²)	0	0
Surface taxable des annexes à usage de stationnement intérieur des locaux situés dans la verticalité du bâti (m ²)	0	0
Surface taxable démolie (m ²)	0	0

Création de locaux destinés à l'habitation

Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes		Avant modification	Après modification
Nombre de logements avant modification	Nombre de logements après modification		

	Surfaces créées hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert non situées dans la verticalité du bâti	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert situées dans la verticalité du bâti	Surfaces créées hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert non situées dans la verticalité du bâti	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert situées dans la verticalité du bâti
Ne bénéficiant pas de prêt aidé						
Bénéficiaire d'un PLA1 ou LLTS						
Bénéficiaire d'un prêt à taux zéro (PTZ)						
Bénéficiaire d'autres prêts aidés (PLUS, LES, PSLA, PLS, LLS)						

Locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes

Nombre de logements avant modification	Nombre de logements après modification	Avant modification			Après modification		
		Surfaces créées hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert non situées dans la verticalité du bâti	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert situées dans la verticalité du bâti	Surfaces créées hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert non situées dans la verticalité du bâti	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert situées dans la verticalité du bâti

Locaux à usage d'hébergement et leurs annexes

Nombre de logements avant modification	Nombre de logements après modification	Avant modification			Après modification		
		Surfaces créées hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert non situées dans la verticalité du bâti	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert situées dans la verticalité du bâti	Surfaces créées hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert non situées dans la verticalité du bâti	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert situées dans la verticalité du bâti

Ne bénéficiant pas de prêt aidé
Bénéficiaire d'un PLA1 ou LLTS
Bénéficiaire d'autres prêts aidés

Création ou extension de locaux non destinés à l'habitation

Nombre de logements avant modification	Nombre de logements après modification	Avant modification			Après modification		
		Surfaces créées hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert non situées dans la verticalité du bâti	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert situées dans la verticalité du bâti	Surfaces créées hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert non situées dans la verticalité du bâti	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert situées dans la verticalité du bâti

Nombre de

Pays :

France

Division territoriale :

Pièces obligatoires pour tous les dossiers

Code	Description	Fichiers
PA02	Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu [Art. R. 441-3 du code de l'urbanisme]	L22062-PA2-M01.pdf
PA04	Un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions [Art. R. 441-4 2 du code de l'urbanisme]	L22062-PA4g-M01.pdf

Pièces complémentaires à joindre selon la nature ou la situation du projet

Code	Description	Fichiers
Si votre projet porte sur un lotissement		
PA05	Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel [Art. R. 442-5 a) du code de l'urbanisme]	L22062-PA5-9-M01.pdf
PA08	Le programme et les plans des travaux d'aménagement [Art. R. 442-5 c) du code de l'urbanisme]	22-027 SALLERTAINE LES JASMIN PA MODIF-PA8 AMEAS TRAVAUX.pdf
PA10	Un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur [Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme]. Le pourcentage consacré aux logements sociaux en cas de réalisation d'un programme de logement, si vous êtes dans un secteur délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans lesquels une partie doit être affectée à des logements sociaux [Art. L. 151-15 du code de l'urbanisme]	L22062-PA10 - Règlement - M01.pdf

MAITRISE D'OUVRAGE

LotiPromo

Lotisseur - Aménageur foncier

Pôle Activ'Océan

4 Square John Bardeen
85300 CHALLANS

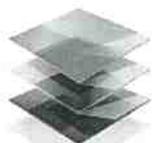
S.V.L.

3 Le Ligneron
85220 COËX

PAYSAGISTE CONCEPTEUR

Lorraine DONDAINAS

GÉOMETRE EXPERT



GÉOUEST

LES EXPERTS EN GÉOMÉTRIE SUR VOS PROJETS

26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE SALLERTAINE

Rue de la Guérinière

Lotissement à usage principal d'habitation "Les Jasmins"

PA2 - NOTE DE PRESENTATION

Modificatif n°1

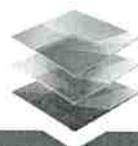
Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023

Le Maire
MENUET Jean-Luc



L22.062/220893 - Mars 2023



Vu pour être annexé
à mon arrêté en date de

11 AOUT 2023



Le Maire
MENUET Jean-

Sommaire

Sommaire	2
PA2.1 – Etat initial du site	3
1. Situation	4
2. Cadre réglementaire	6
3. Foncier	7
4. Dessertes / voies de communication	8
5. Contexte paysager	9
6. Réseaux.....	11
7. Relief.....	12
PA2.2 - Principes d'aménagement	13
1. Definition du programme.....	14
2. Dessertes	14
3. Aménagements paysagers	15
4. Urbanisme / Habitat	15
5. Réseaux.....	15
6. Résumé	16



Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023



Le Maire
MENUET Jean-Luc

PA2.1 – Etat initial du site



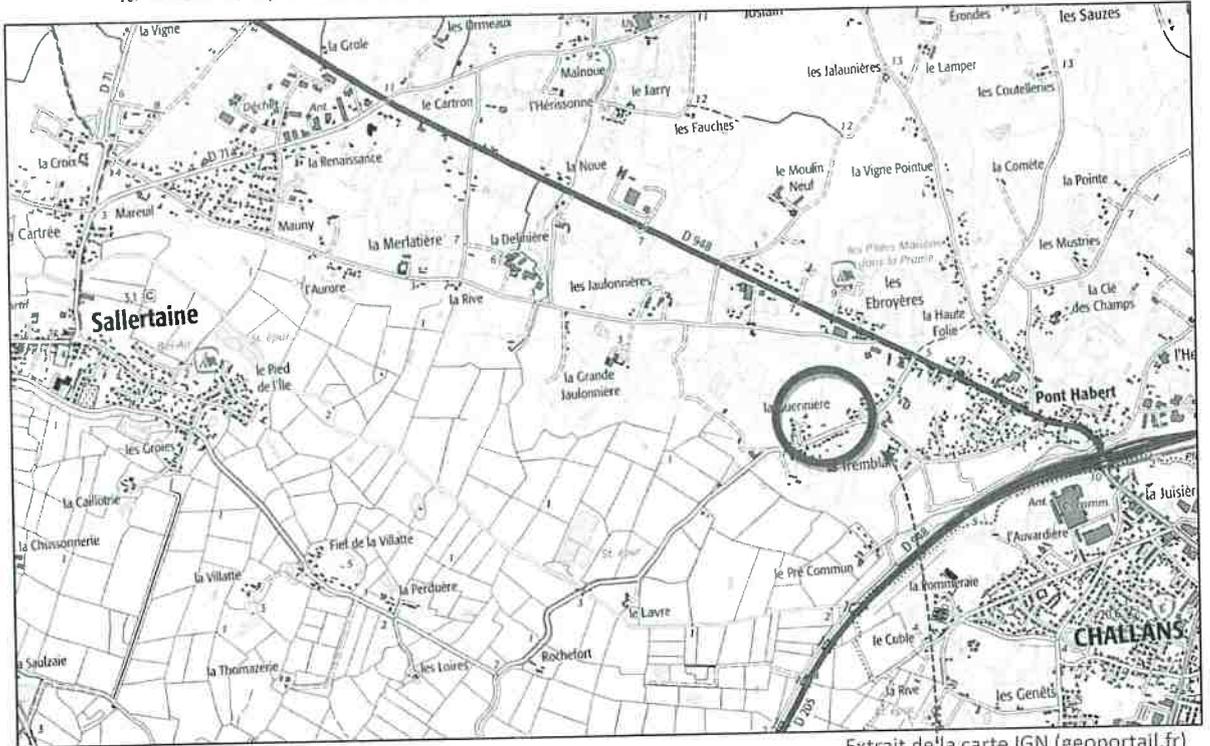
11 AOUT 2023

1. SITUATION

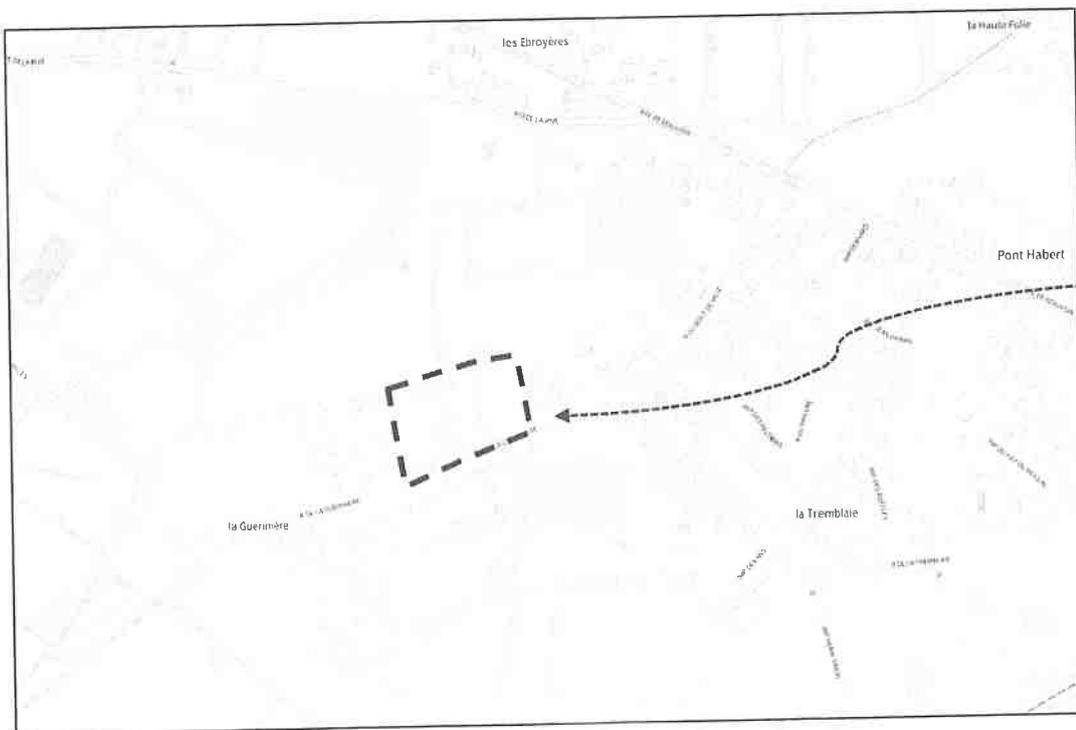


MEN

Les terrains faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager sont situés rue de la Guérinière, à Pont-Habert, à proximité de la ville de Challans.

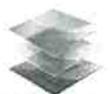


Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)



Localisation du projet
d'aménagement

Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)



Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

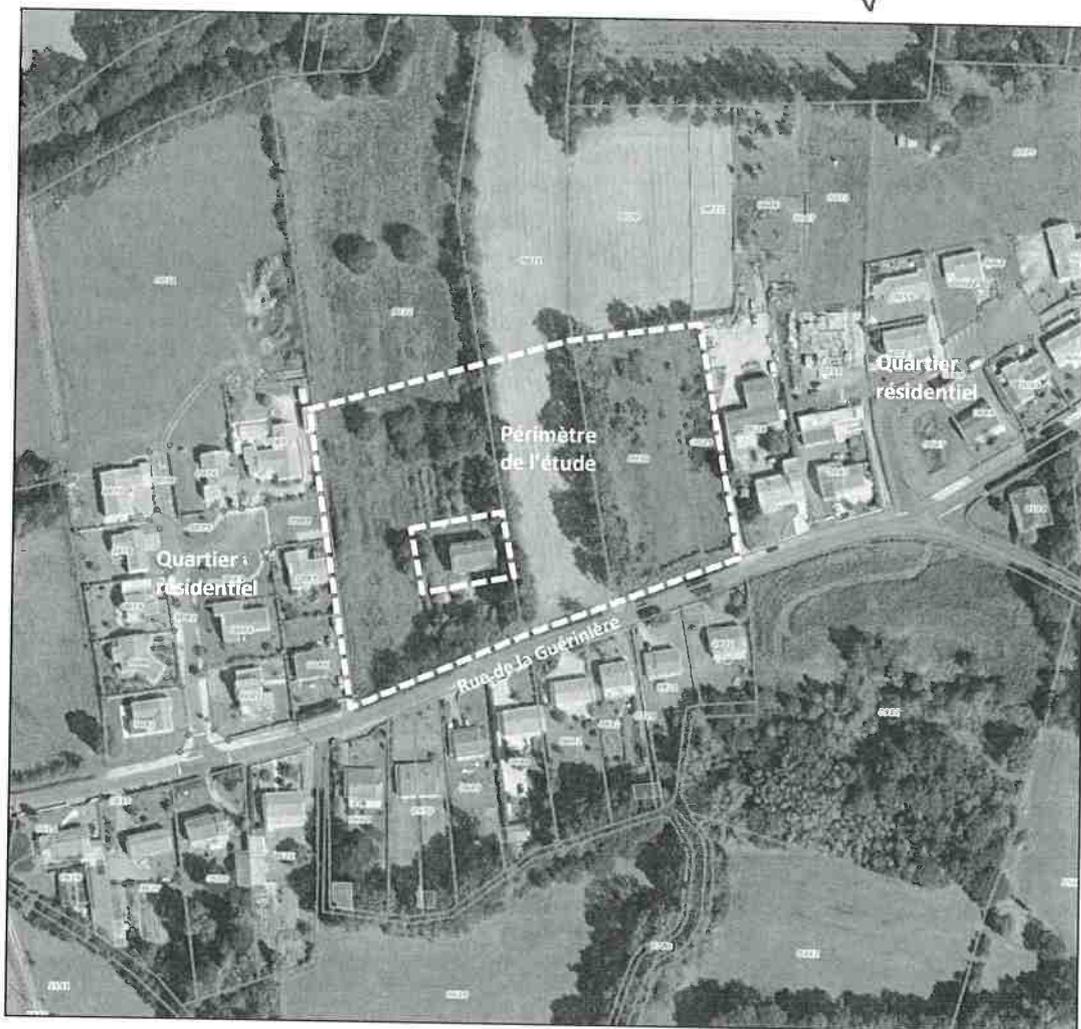
11 AOUT 2023

Les terrains sont délimités :

- Au Nord par une zone agricole ;
- A l'Est et à l'Ouest, par des habitations existantes
- Au Sud, par la rue de la Guérinière puis des habitations existantes.



Le Maire
MENUET Jean-Luc



Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)

La construction existante située au centre des terrains du projet n'est pas intégrée à la présente demande de permis d'aménager.



11 AOUT 2023

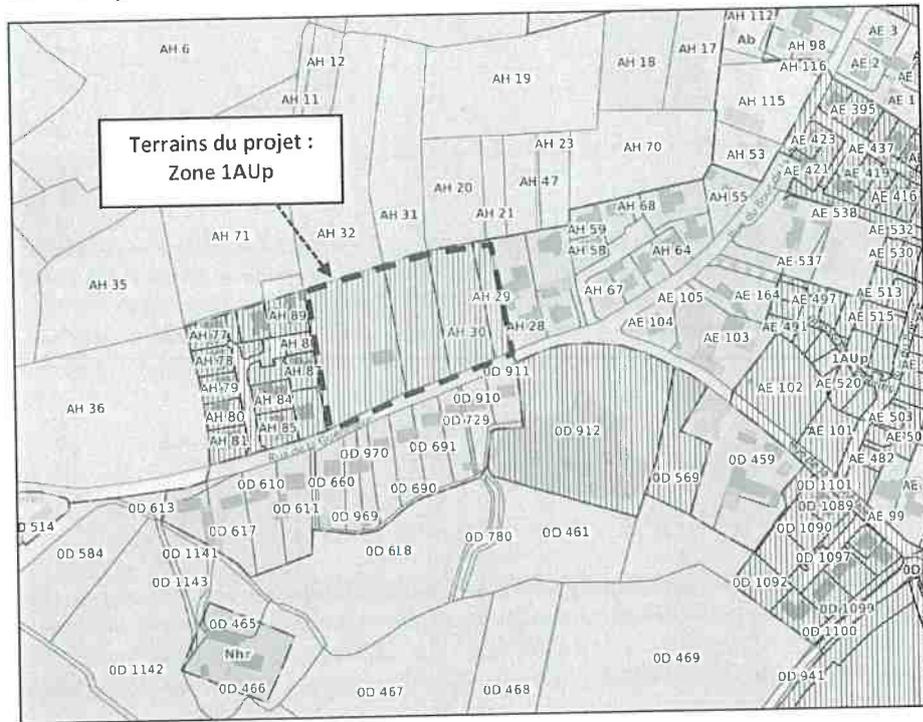
2. CADRE REGLEMENTAIRE



Le Maire
MENUET Jean-Luc

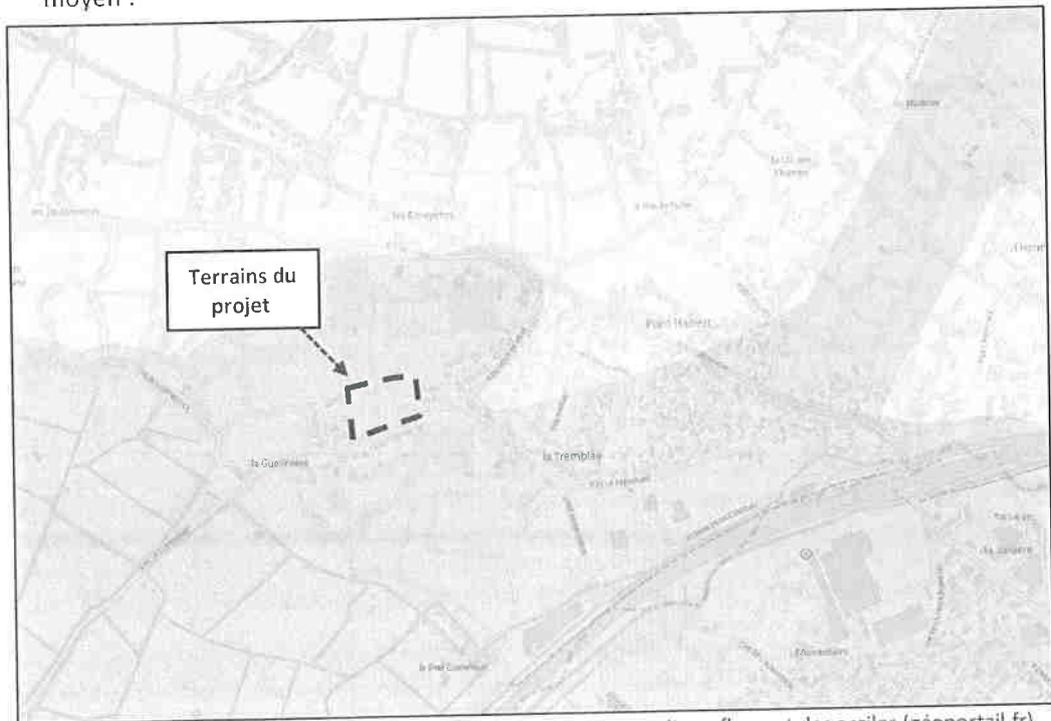
2.1. Urbanisme

La commune de Sallertaine est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) identifiant les différents secteurs urbanisés. Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone 1AUp.



Extrait du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sallertaine

Exposition retrait-gonflement des argiles : le terrain du projet est situé en secteur d'aléa moyen :



Extrait de la carte d'exposition au retrait gonflement des argiles (géoportail.fr)



3. FONCIER

La totalité des terrains d'emprise de ce projet porté au plan cadastral, sous la désignation suivante (exclusion de la maison existante) :

Section	Numéro	Contenance
AH	29	11a 94ca
	30	34a 36ca
	31p	35a 55ca
	32p	63a 12ca
Contenance totale		1 ha 44 a 97 ca

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023

Le Maire
MENUET Jean-Luc




Extrait du plan cadastral

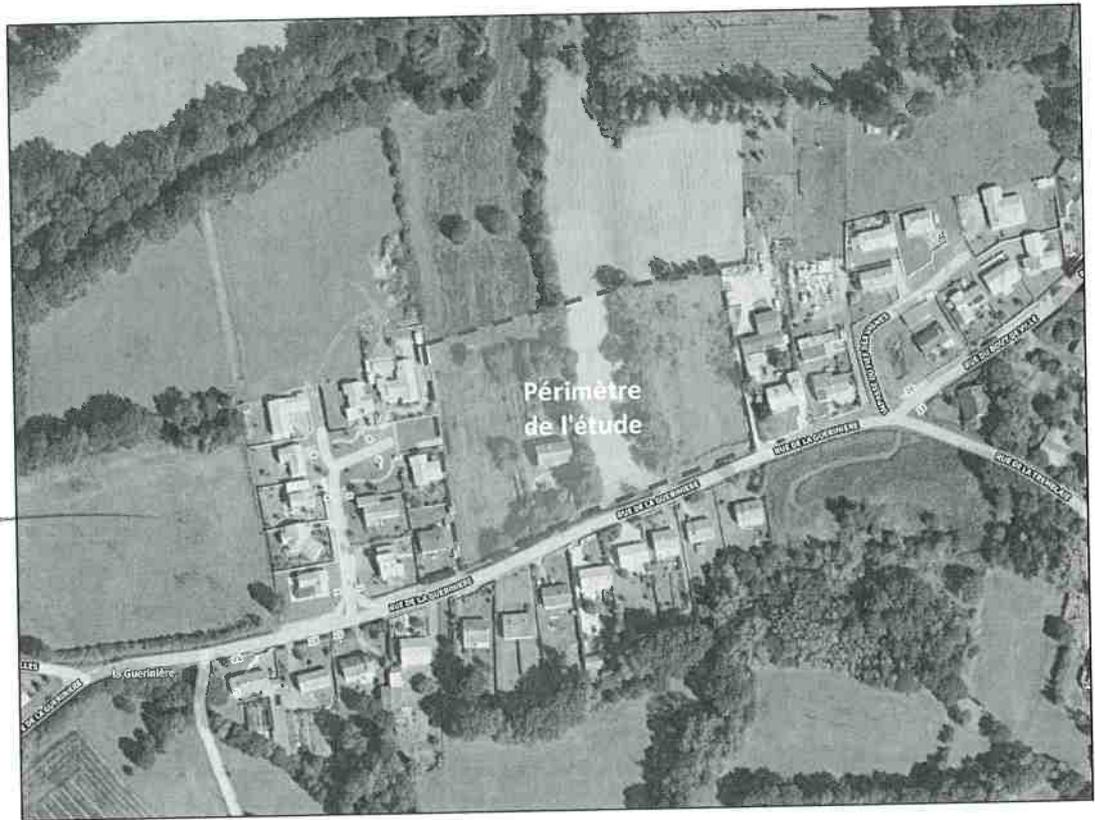


4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION

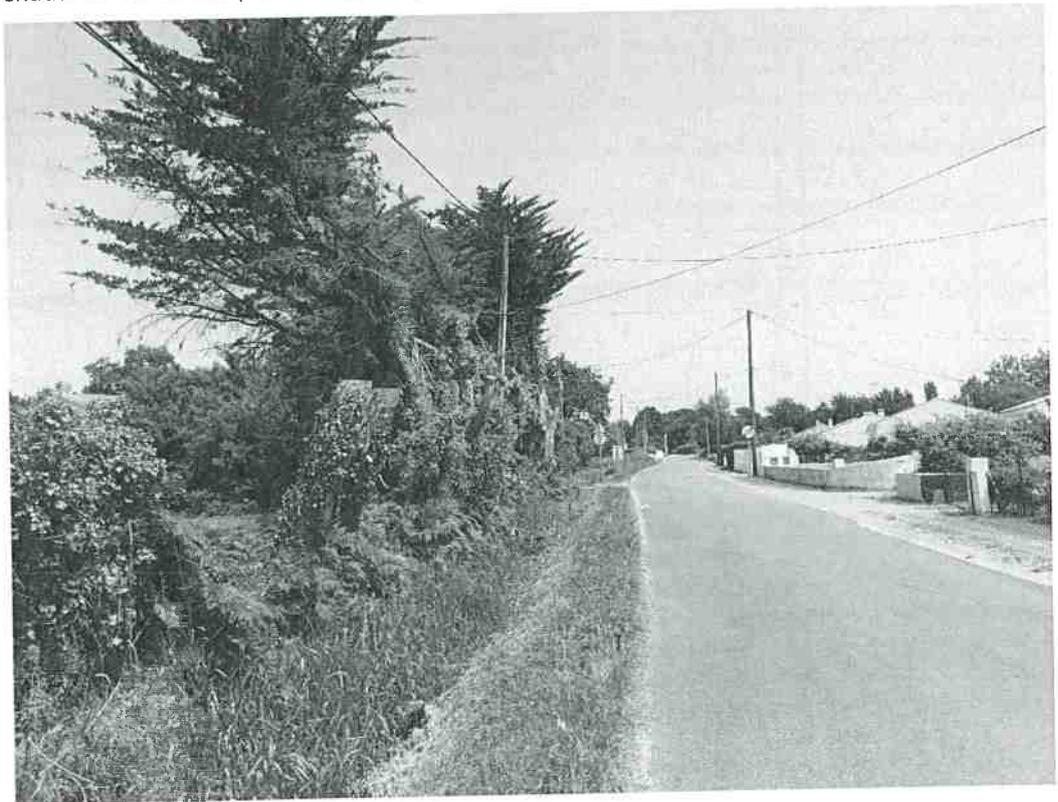
Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023

Le Maire
MENUET Jean-Luc



Le terrain est actuellement desservi au Sud par la rue de la Guérinière, composée d'une chaussée bordée de part et d'autre par des accotements enherbés.



Vue vers l'Est depuis la rue de la Guérinière



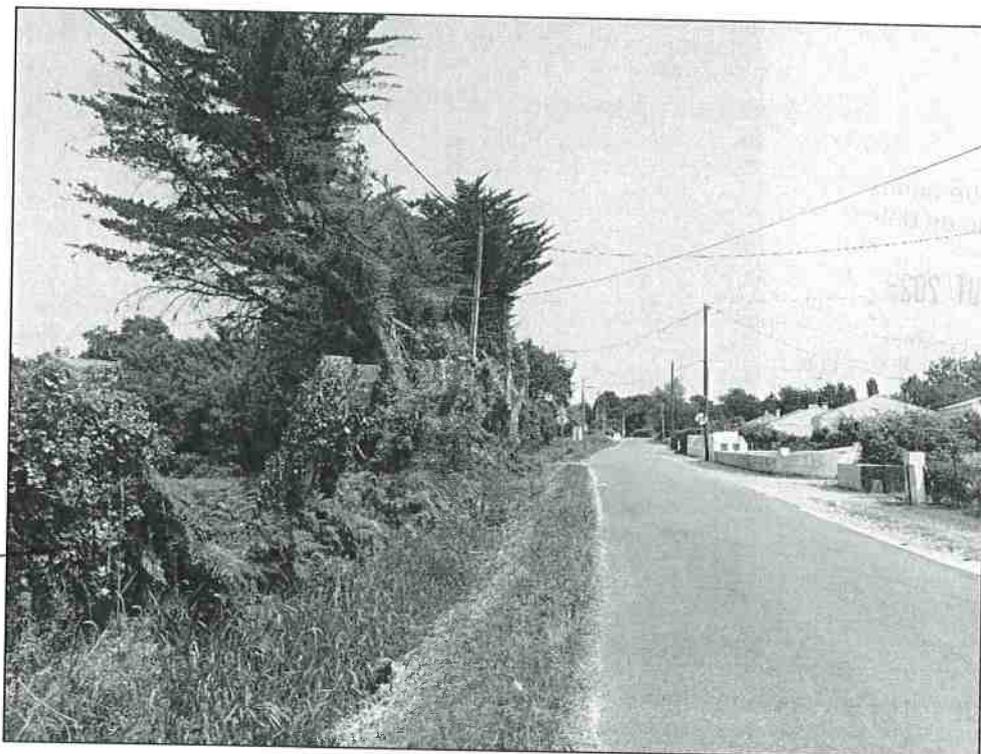
5. CONTEXTE PAYSAGER

Le terrain concerné par le projet est traversé par deux haies bocagères comportant des sujets de grandes tailles.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023

Le Maire
MENUET Jean-Luc



Vue vers l'Est depuis la rue de la Guérinière



Construction existante sur le terrain



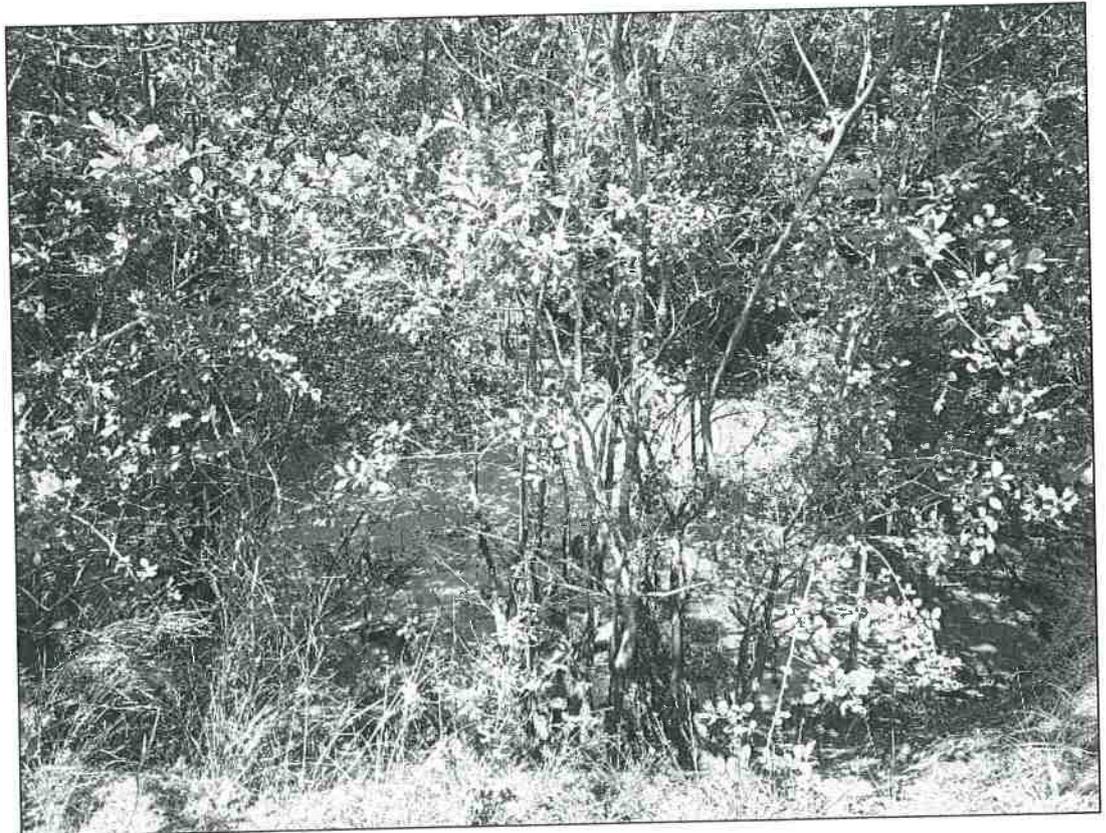


Hale existante sur l'emprise du projet

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date de

11 AOUT 2023

Le Maire
MENUET Jean Luc



Mare existante sur l'emprise du projet



6. RESEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous réseaux d'alimentation ou de distribution nécessaires rue de la Guérinière.

6.1. Assainissement EU

Des canalisations EU existantes de diamètre 200 mm passent sous la rue de la Guérinière à proximité du site.

6.2. Assainissement EP

Les eaux de ruissellement et de drainage du site s'infiltrent sur place ou s'écoulent naturellement vers des fossés au Sud du terrain.

6.3. Eau potable

Des canalisations sont présentes sous la rue de la Guérinière avec un diamètre de 90 mm. Un poteau incendie est existant sur la rue de la Guérinière en face des terrains du projet.

6.4. Réseaux EDF / téléphone

La rue de la Guérinière est équipée de réseaux électriques aériens basse tension. Une ligne MT aérienne traverse le projet sur sa limite Ouest et une ligne BT aérienne longe la limite Sud du terrain.

6.5. Ordures ménagères

La collecte des déchets ménagers sur la commune est gérée par la communauté de communes de Challans Gois Communauté et elle s'effectue toutes les deux semaines pour les particuliers au porte-à-porte.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023

Le Maire
MENUET Jean-Luc



7. RELIEF

Les terrains d'emprise de cette nouvelle opération d'habitat offrent une pente assez faible de l'ordre de 0,4% orientée de l'Est vers l'Ouest.

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut en limite Est à la cote 3.80 NGF et le point bas à la cote 3.05 NGF en limite Ouest.

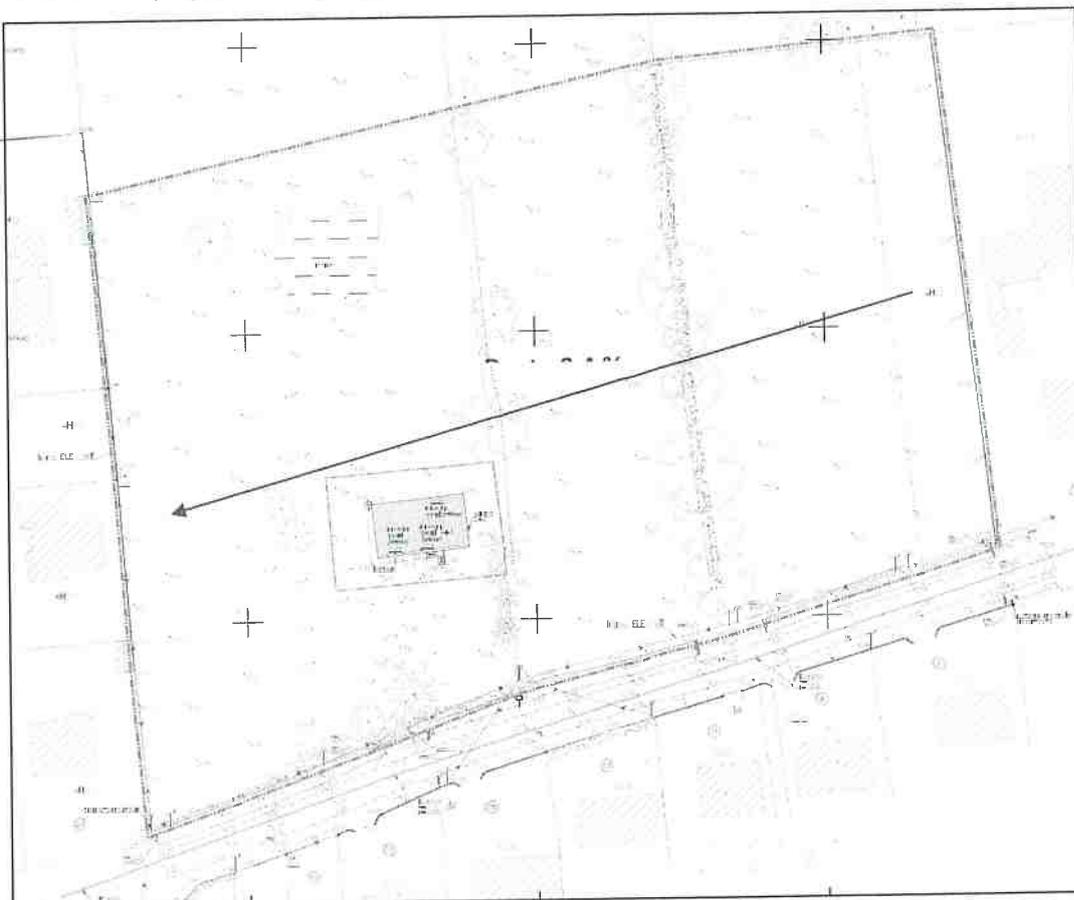
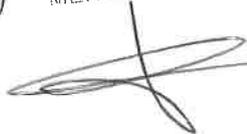
Le relevé topographique ci-après précise les pentes et la végétation existante dans l'emprise et en périphérie du terrain.

Le terrain du projet est traversé par deux haies bocagères et comporte une mare.

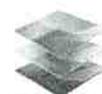
Vu pour être annexé
à mon arrêté en date de

11 AOÛT 2023

Le Maire
MENEUET Jean-Luc



Aucune espèce animale notable et protégée n'a été observée lors de l'inventaire réalisé sur la mare.



Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023



Le Maire
MENUET Jean-Luc

PA2.2 - Principes d'aménagement



1. DEFINITION DU PROGRAMME

Ce projet a pour vocation d'offrir 27 logements destinés à l'usage d'habitat, sur une palette de superficies variant de 241 m² à 683 m² pour les lots libres.

2. DESSERTES

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du 11 AOUT 2023 La desserte des terrains du projet sera assurée par une unique voie interne qui s'intégrera le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après) :

11 AOUT 2023



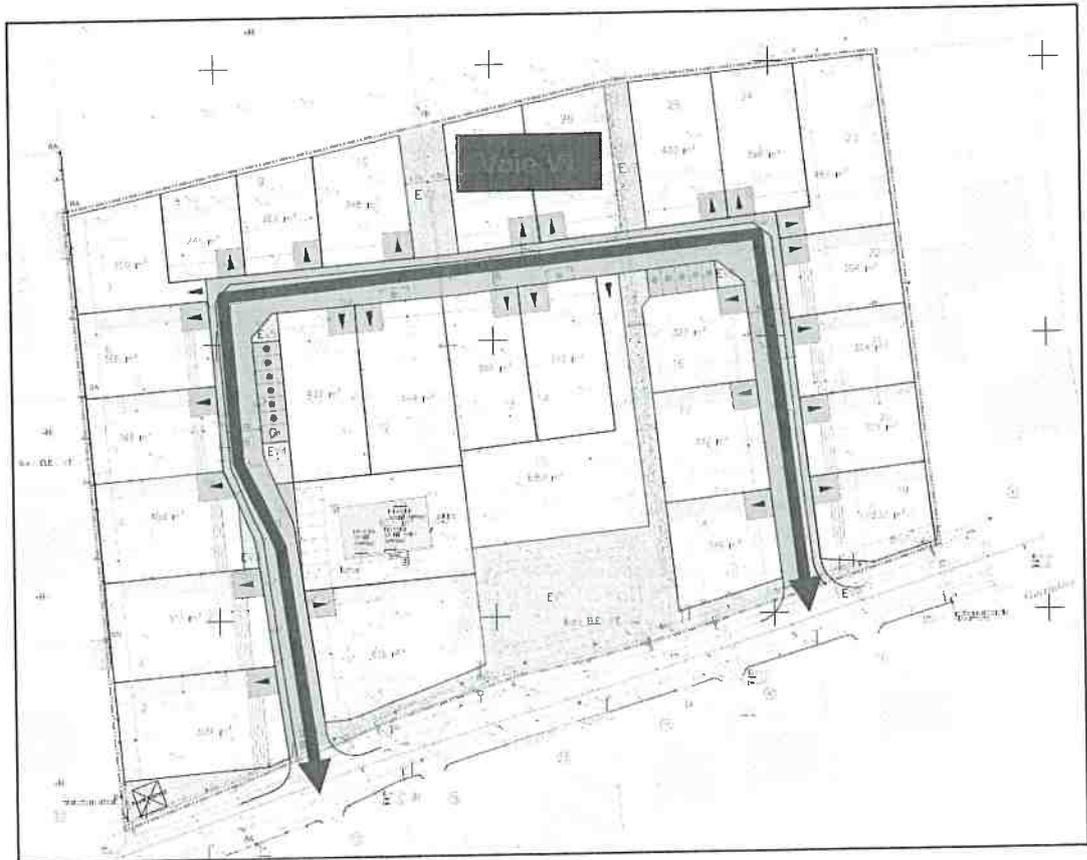
Le Maire
MENUJET Jean-François

Voie V1 :

Cette voie à double sens en bouclage sur la rue de la Guérinière, aura les caractéristiques suivantes :

- une chaussée de 6,00 m de largeur ;
- un trottoir de 1,40 m de largeur ;
- 14 places de stationnement dont une PMR.

Cette voie permettra également de desservir la construction existante. Le stationnement des véhicules nécessaire à cette construction sera géré à l'intérieur de la parcelle.



3. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La haie bocagère principale traversant le projet sera conservée dans les espaces communs du lotissement. Des percées seront réalisées pour permettre le passage de la voie.

L'espace vert EV1 permettra d'accueillir le bassin de rétention nécessaire à la gestion des eaux pluviales sur le projet.

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du 11 août 2023

Sur l'ensemble du projet, la surface totale d'espace libres paysagers sera de 1582 m², soit 10,9% de la surface totale du projet.

La palette végétale sera inspirée des essences tant arborées, qu'arbustives utilisées localement.



11 AOUT 2023

Le Maire
MENUET Jean-Luc

4. URBANISME / HABITAT

Les constructions devront présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, la topographie du site et les habitations voisines existantes.

Les dispositions du plan de composition imposent un recul de la construction à 3m de l'alignement des voies.

Le projet comporte 14 places de stationnement à destination des visiteurs, soit 1 place pour 2 logements.

Le règlement établi pour cette opération s'appuie sur celui de la zone 1AUp du PLU, avec toutefois des prescriptions complémentaires en termes d'occupation et d'utilisation du sol, stationnement ou autres.

Une hypothèse d'implantation des constructions ainsi que des coupes et vues sont jointes au dossier d'instruction.

5. RESEAUX

Tous les réseaux d'électricité, téléphone, câble d'éclairage public... seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants sur la rue de la Guérinière.

L'éclairage public et la signalétique seront conformes aux exigences de sécurité, suivant un matériel approuvé par la municipalité.

Des canalisations de diamètre suffisant à la desserte propre du lotissement seront posées à partir des canalisations existantes.

La construction existante sera également desservie par l'ensemble des réseaux ci-dessus et posés dans le cadre de l'aménagement du lotissement.

Ordures ménagères

La collecte des déchets ménagers se fera au porte-à-porte. Les acquéreurs devront sortir leurs containers à ordures ménagères et bacs ou sacs de recyclage devant leur maison le jour de la collecte.



6. RESUME

11 AOUT 2023

FICHE RESUME



Le Maire
MENUET Jean-L

Etat Initial

NOM DU PROJET : Aménagement d'un lotissement " Les Jasmins ", 27 lots libres

MAITRE D'OUVRAGE : LOTIPROMO

LOCALISATION : Commune de SALLERTAINE

CADASTRE : parcelles AH n°29, 30, 31p et 32p

SUPERFICIE (hors habitation existante) : 1 ha 44 a 97 ca

ZONAGE DU PLU : PLU Zone 1AUp

OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : NON

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : NON

ACCES DU PROJET : Rue de la Guérinière

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 27 lots libres

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 10 804 m²

SUPERFICIE ESPACES VERTS : 1 582 m² (10,9%)



LotiPromo

Lotisseur - Aménageur foncier

Pôle Activ'Océan

4 Square John Bardeen
85300 CHALLANS

S.V.L.

3 Le Ligneron
85220 COËX

Lorraine DONDAINAS



GÉOUEST

LES EXPERTS IMMOBILIERS EN ÎLE DE FRANCE

26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE SALLERTAINE

Rue de la Guérinière

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOÛT 2023

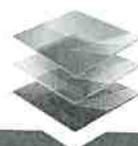


Le Maire
MENUET Jean-Luc

**Lotissement à
usage principal d'habitation
"Les Jasmins"**

PA10 - REGLEMENT

Modificatif n°1



Sommaire



11 AOUT 2023

Le Maire
MENUET Jean-Luc

Sommaire	2
1. OBJET DU REGLEMENT	3
2. CHAMP D'APPLICATION	3
2.1. Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
2.3. Accès et voirie	3
2.4. Desserte par les réseaux	3
Ordures ménagères	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.8. Emprise au sol	4
2.9. Gestion des eaux pluviales	4
2.10. Hauteur maximale des constructions	5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Dispositions générales	5
b) Clôtures	5
2.12. Stationnement des véhicules	6
2.13. Espaces libres et plantations	6
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	6
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	7
3.1. Syndicat des acquéreurs	7
3.2. Servitudes diverses	7
Droit de tour d'échelle	7
3.3. Taxes	8
3.4. Adhésion aux présentes	8
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	8
3.6. Obligation du permis de construire	8



Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du :

11 AOUT 2023

Le Maire
MENUET Jean-Luc



Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de l'aménageur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

Ordures ménagères

Le principe de collecte des ordures ménagères (container ou autres sacs jaunes), appliqué au lotissement, sera par présentation des bacs ou sacs en façade des lots.

En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres sacs devront être stockés dans les lots.

2.5. Forme et caractéristique des lots

- Les lots numérotés 1 à 27 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Les lots V1 et EV1 à EV10 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les zones non constructibles et bandes d'accroche définies au plan de composition (PA4).

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière des constructions principales, suivant les conditions d'occupation du sol autorisées à l'article 2.9 de ce règlement

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre, ou en respectant un recul minimal de 3.00m par rapport à ces limites.

2.8. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies aux documents graphiques. Des abris de jardins seront autorisés sous réserve qu'ils soient implantés en fond de parcelle et qu'ils respectent la végétation existante.

Suivants les conditions d'imperméabilisation du sol autorisées à l'article 2.9 de ce règlement.

2.9. Gestion des eaux pluviales

Pour chaque lot, un raccordement au réseau de collecte des eaux pluviales mis en place dans le cadre de cette opération est autorisé sous conditions :

- Les eaux de toitures seront collectées et envoyées dans le réseau EP du lotissement dans une limite maximale de 140 m² collectées ;



11 AOUT 2023

Le Maire
MENUET Jean-Luc

1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé " Les Jasmins " situé rue de La Guérinière sur la commune de SALLERTAINE, tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

Ce règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

2. CHAMP D'APPLICATION

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2.2 du présent règlement.

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes, suivant les conditions d'occupation du sol autorisées à l'article 2.9 de ce règlement

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface de plancher nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m², que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit...).

Les espaces communs pourront recevoir des équipements et installations à caractère d'intérêt général (transformateur électrique, point de collecte de tri sélectif...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue de La Guérinière au Sud.

Tous les lots auront accès à une voirie intérieure (V1) réalisées dans le cadre de l'opération.

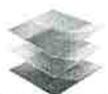
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour l'ensemble des lots.

Chaque propriétaire sera tenu d'établir des seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée. Les aménagements définitifs des accès aux lots devront également respecter la cote NGF au niveau de la voirie finie au droit de la limite.

2.4. Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.



- Au-delà des 140 m² de toitures, et pour l'ensemble des autres surfaces imperméabilisées dans le lot, les eaux devront être gérées dans la parcelle, à la charge des acquéreurs.

Pour chaque lot, il est convenu que les eaux de ruissellement de l'emplacement privatif non clos (25 m²) réalisé en enrobé par l'aménageur seront collectées vers le réseau EP du lotissement.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023

Le Maire
MENUET Jean-Luc



2.10. Hauteur maximale des constructions

Le gabarit des constructions principales est limité à R+1 et 6.00m à l'égout des toitures et 8.00m au faitage.

Les étages seront interdits en limite de propriété sur les emplacements indiqués au plan de composition (PA4).

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

a) Dispositions générales

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Il devra présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Tous les locaux annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal.

b) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles devront respecter les prescriptions ci-dessous :

Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples, les clôtures en brande, en planche, en tôles, en agglomérés de ciment brut non enduits, en panneaux de béton préfabriqués.

Afin de constituer une harmonie dans le lotissement, les clôtures devront respecter les dispositions ci-dessous :

En façade sur la voie portant l'accès au lot et jusqu'au droit de la façade de la construction

Les clôtures pourront être constituées :

- D'un mur plein maçonné enduit des deux côtés en accord avec la construction principale, d'une hauteur maximale de 1.20m et possiblement doublé par une haie d'une hauteur maximale de 1.80m.
- OU D'une clôture grillagée de couleur sombre et poteaux de même couleur, d'une hauteur maximale de 1,50m. Les clôtures grillagées seront de préférence associées à une haie d'une hauteur maximale de 1,80m ou à des espaces plantés.

Les coffrets de branchements EDF devront être incorporés dans le mur de clôtures ou dans un muret technique à charge de l'acquéreur.

Les clôtures devront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close dans le respect de l'article 2-11 de ce règlement.

Les propriétaires prendront à leur charge, les raccordements de chaussées ou trottoirs après la construction des clôtures. Ces raccordements seront effectués à l'identique.



Les acquéreurs devront souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, de l'apposition éventuelle de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (numéros, nom de rue, etc...).

En limites latérales au-delà de la construction et fonds de lots

Les clôtures pourront être constituées de clôtures grillagées de couleur sombre et poteaux de même couleur, d'une hauteur maximale de 1.80m.

Les murs pleins, maçonnés et enduits des deux côtés en accord avec la construction principale, ne sont autorisés que sur une hauteur maximale de 1.80m et sur une longueur de 6m à l'arrière de la construction, de façon à préserver l'intimité entre riverains.

Les pare-vues sous forme de lames occultantes qui s'insèrent dans le grillage sont autorisés.

En limites Sud des lots donnant sur la rue de la Guérinière (lots 1, 2, 18 et 19)

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide de couleur sombre et poteaux de même couleur, pouvant être accompagné d'une haie, d'une hauteur maximale de 1.80m.

Les pare-vues sous forme de lames occultantes qui s'insèrent dans le grillage sont autorisés.

En fond des lots 16, 17, 18, en limite Est du lot 15 et sur les limites des lots donnant sur l'espace vert EV9 (lots 25 et 26)

Les clôtures maçonnées, dont les fondations pourraient endommager les systèmes racinaires des arbres préservés, sont interdites.

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide de couleur sombre et poteaux de même couleur, pouvant être accompagné d'une haie, d'une hauteur maximale de 1.80m.

Les pare-vues sous forme de lames occultantes qui s'insèrent dans le grillage sont autorisés.

2.12. Stationnement des véhicules

Il sera réalisé pour chaque lot un emplacement privatif non clos de 5,00 x 5,00 m comprenant deux places de stationnement et réalisé en enrobé par l'aménageur.

Un stationnement complémentaire pourra être réalisé sur la parcelle ou moyen d'un garage ou d'un carport.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles à usage d'habitation devra être assuré en dehors des espaces communs.

2.13. Espaces libres et plantations

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Les haies de thuyas, cupressus et lauriers palmes sont à proscrire.

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de 6480 m² répartie comme suit :

- 240 m² par lot libre.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du :

11 AOÛT 2023



Le Maire
MENEUET Jean-Luc



Droit de suite

Le lotisseur se réserve le droit, pour lui-même ou tout substitué, d'utiliser les équipements du lotissement s'il réalise un lotissement ou s'il acquiert un terrain contigu, et ce, sans que l'Association puisse s'y opposer, ni prétendre à aucune indemnité.

3.3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune de SALLERTAINNE à la date de dépôt du permis de construire.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOÛT 2023

Le Maire
MENUET Jean-Luc

3.4. Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par l'aménageur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

3.6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de SALLERTAINNE tant pour la construction principale que pour la construction annexe.



3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023

Le Maire
MENUET Jean-Luc



Même si les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement pourraient être incorporés ultérieurement au domaine public communal, une association syndicale des propriétaires sera constituée dans l'année de l'attribution d'un premier lot.

Les lotisseurs ou le syndicat des acquéreurs seront tenus de faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera aux lotisseurs jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires.

3.2. Servitudes diverses

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Les acquéreurs de l'ensemble des lots devront supporter la présence du surplomb végétal des arbres existants à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

Les acquéreurs devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

Les acquéreurs et acquéreurs successifs supporteront toute servitude perpétuelle ou temporaire, de toute nature, qui auraient pour fonds servant les parties communes du lotissement et notamment les servitudes de passage et de réseaux.

Droit de tour d'échelle

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.





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

La Roche sur Yon, le 27 juillet 2023

Groupement Gestion des Risques
Service prévision-planification

Affaire suivie par : LTN ROCHETEAU Stéphane
☎ : 02.51.93.49.61
@ : secretariat.sprep@sdis-vendee.fr
Réf. : #56262

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOÛT 2023



Le Maire
MENUET Jean-Luc

**RAPPORT D'ÉTUDE DE DOSSIER
PERMIS DE LOTIR**

- Référence** : courrier du 31 mai 2023
- Nom du projet** : **LES JASMINES**
Modification des limites et de la surface des lots suite à la réalisation du bornage du lotissement;
- Adresse de l'implantation du projet** : Rue de la Guérinière
85300 SALLERTAINE
- Dossier** : 56262 – PA08528022C0001M01
- Demandeur** : LOTIPROMO Représentée par PAJOT PHILIPPE
- Requérant** : Communauté de Communes Challans Gois

TEXTES APPLICABLES OU DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

- *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.*
- *Arrêté n°17 DSIS 1789 du 29 août 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.*
- *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.*

ÉTUDE

PRÉAMBULE :

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 :

- Un courrier de la mairie de Sallertaine en date du 31/05/2023 pour être annexé à mon arrêté en date du
- Un jeu de plans en date du 22/11/2022
- Une notice descriptive en date du 31/03/2023

11 AOUT 2023



Le Maire
MENUET Jean-Luc

➤ Descriptif sommaire du projet :

Le projet enregistré sous le n° de PA 085 280 22 C 0001 consiste en l'aménagement d'un lotissement dénommé "Les Jasmins" et comportant 27 lots destinés à l'usage d'habitations. Ce projet a reçu un avis défavorable du SDIS en date du 7 septembre 2022 au motif d'une DECI insuffisante. La demande portée par le PA 085 280 22 C 0001-M01 consiste en la modification des limites et de la surface des lots suite à la réalisation du bornage du lotissement, la modification du plan coupé à l'angle du lot 19 afin de conserver la poteau téléphonique et électrique sur les espaces communs, ainsi que la modification du règlement aux articles 2.5 et 3.2.

➤ Accès et défense extérieure contre l'incendie :

- Accès des engins de secours :

▶ EXISTANT

L'accès au projet se fait par un accès unique au Sud depuis la rue de La Guérinière.

▶ AVIS

L'accès des engins de secours, tel que présenté, est conforme.

▶ PRESCRIPTIONS

Assurer l'accessibilité du bâtiment par une « voie engins » permettant le cheminement des engins de secours dont les caractéristiques sont les suivantes :

- largeur utile minimum : 3 m
- hauteur libre minimum : 3,5 m
- pente inférieure à 15 %

- rayon intérieur minimum, R : 11 m

- dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m, une sur-largeur de $S = 15/R$ mètres est ajoutée

Vu pour être annexé - force portante calculée pour un véhicule de 160 kN avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,6 m au maximum

11 AOUT 2023

Le Maire

MENUET Jean-Luc

- résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

- aucun obstacle n'est disposé entre la « voie engins » et les accès à l'installation ou aux « voies échelles ».

Le guide technique relatif à l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours, rédigé par le SDIS de la Vendée, est consultable par le lien suivant : <https://fr.calameo.com/books/0067190136e3a4139537f>.

- Défense extérieure contre l'incendie (DECI) :

► BESOINS

Pour assurer la DECI du projet d'une habitation de 1ère famille le règlement départemental DECI estime les besoins en eau à 30 m³/h pendant 1 heure sous 1 bar de pression dynamique pour une surface maximale autorisée de bâti de 250 m², référence du risque courant faible.

L'habitation de 1ère famille présentant, 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 maximale d'implantation de cette ressource est fixée à 200 m des bâtiments à défendre.

Il existe actuellement un poteau ou une bouche incendie référencé(e) n° 280-0083 et situé(e) face au 7 de la rue de La Guérinière, soit à moins de 200 m de l'entrée du site et des parcelles les plus éloignées, fournissant un débit de 27 m³/h sous 1 bar.

Toutefois, compte-tenu du débit trop faible, ce point d'eau ne peut assurer seul la DECI du projet.

► PROJET

Le projet propose la mise en place sur le site d'un poteau d'incendie face au lot n° 19, rue de La Guérinière.

Toutefois, cette implantation de poteau incendie ne figure pas dans le dossier de travaux hors programme (THP) de Vendée Eau en date du 21 juin 2023.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023



Le Maire
MENUET Jean-Luc

► AVIS

La DECI existante, est NON CONFORME.

La DECI du projet, telle que présentée, sera conforme, sous réserve d'un débit et pression conforme au RDDECI du nouveau poteau.

► PRESCRIPTIONS

Assurer la DECI par l'augmentation de la capacité hydraulique du poteau d'incendie existant afin de fournir un débit minimal de 30 m³/h, sous une pression dynamique minimale de 1 bar.

Dans la mesure où le réseau hydraulique ne permettrait pas l'alimentation du poteau d'incendie à un débit satisfaisant, la DECI sera complétée par un point d'eau naturel (PEN) ou artificiel (PEA) totalisant un volume de 30 m³ (60 m³ si réserve à l'air libre) situé au maximum à 200 m par les voies praticables d'un accès par lequel les sapeurs-pompiers peuvent pénétrer dans le bâtiment (porte d'entrée ou sortie, porte de garage...) et répondant aux caractéristiques suivantes :

- disposer en toute circonstance d'un volume minimum de 30 m³ (60 m³ si réserve à l'air libre)
- présenter une hauteur géométrique d'aspiration qui, dans les conditions les plus défavorables, doit être inférieure à 6 m et prévoir 50 cm entre la crépine et le fond de la réserve au point de pompage
- la superficie de l'aire d'aspiration sera au minimum de 32 m² (8 m x 4 m) par tranche de 120 m³
- des matériaux durs constitueront l'aire en question et présenteront une pente douce (2 cm/m) permettant l'évacuation constante de l'eau de refroidissement des moteurs
- une bordure sera aménagée du côté du point d'eau
- un panneau standardisé signalera l'emplacement de l'aire d'aspiration et les caractéristiques de cette réserve conformément au règlement départemental de la DECI (RDDECI).

Dans le cas d'un point d'eau naturel (PEN) ou artificiel (PEA) aménagé, un essai d'aspiration devra être réalisé avec les sapeurs-pompiers pour valider l'utilisation de l'ouvrage et permettre son intégration dans la base de données départementale. Pour cela, l'exploitant ou le propriétaire prendra contact à l'adresse mail suivante secretariat.sprep@sdis-vendee.fr.

➤ Observations :

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

En cas de mise en place d'installations photovoltaïques, vous veillerez à prendre en considération les préconisations pour la mise en place de panneaux photovoltaïques consultables par le lien suivant : <https://fr.calameo.com/read/0067190131ece78739bb7>

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023



Le Maire
MENUET Jean-Luc

Pour la présidente du Conseil d'administration,
Et par délégation,
Le chef du groupement gestion des risques,

Lieutenant-colonel Alexis PAQUEREAU

Signature numérique de
Cdt Julien PILEGGI,
Adjoint au chef du
Groupement Gestion des
Risques SDIS85
Date : 2023.08.02 15:15:25
+02'00'



Instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023

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



Le Maire
MENUET Jean-Louis

A La Roche-Sur-Yon, le 07 juin 2023

MAIRIE DE SALLERTAINE
COURRIER ARRIVE LE

REFERENCES DU DOSSIER

08 JUIN 2023

N°
3629
Visa

PA 085 280 22 C0001 M01

Demandeur

Commune :

LOTIPROMO Mr PAJOT Philippe
4 Square John Bardeen
85300 CHALLANS

SALLERTAINE

Interlocuteur :

Anne-Sophie BOCQUIER

☎ 02 51 45 93 28 - urbanisme@sydev-vendee.fr

Frédéric DAVIET

☎ 02 51 45 88 57 - f.daviet@sydev-vendee.fr

Adresse des travaux : Rue de la Guérinière

Parcelle(s) : AH32;AH31;AH30;AH29

PARTIE RENSEIGNEE PAR LE SYDEV

Extension sur voie publique :

Le projet nécessite une extension de réseau électrique en souterrain d'une longueur de 175 mètres sous voie publique pour un montant de 14500 €.

Extension sur voie privée:

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

Observations:

- Dans le cas où une intervention est réalisée sous voirie nouvelle de moins de 5 ans et que le gestionnaire de voirie impose des réfections spécifiques, un forfait supplémentaire s'applique au mètre linéaire de réseau concerné : soit 77€ T.T.C. par mètre linéaire pour le réseau d'électricité et 23€ T.T.C. par mètre linéaire pour le réseau de communication électronique.

- Les coûts d'extension du réseau d'électricité sur voie privée ainsi que les branchements d'une part et tous les coûts d'extension du réseau téléphonique (tant sur le domaine public que privé) sont indiqués à titre indicatif uniquement et sont susceptibles d'évoluer au regard de l'évolution du guide financier du SYDEV en vigueur au moment de la demande de raccordement.

- Un chiffrage sera communiqué au demandeur dans le cadre du dossier SYDEV E.P4.280.22.002 lié à ce dossier d'urbanisme. **Votre interlocuteur est Frédéric DAVIET**

☎ 02 51 45 88 57 - f.daviet@sydev-vendee.fr

PARTIE A RENSEIGNER PAR LA COMMUNE

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 8/06/2023



Le Maire,

Le Maire,
(Cachet et signature)

MENUET Jean-Luc

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023



Le Maire
MENUET Jean-Luc

SYDEV
Travaux la voie de l'énergie vendéenne

FREDERIC DAMIET
06 25 26 53 62
06 25 26 53 62
E.P.4.280.22.002

Lotissement privé Les Jasmins - Rue de la Guénière

Estimation du 26/09/2022
extension de réseau électrique



RESEAU ELECTRIQUE BASSE TENSION

Code (mlu)	Description de la prestation
30	Création d'un réseau souterrain. HTS en 3x240mm ² alu + N
25	Création d'un réseau souterrain. HTS en 3x240mm ² alu + N
25	Création d'un réseau souterrain. HTS en 3x240mm ² alu + N
125	Création d'un réseau souterrain. HTS en 3x240mm ² alu + N
10	Création d'un réseau souterrain. HTS en 3x240mm ² alu + N
45	Création d'un réseau souterrain. HTS en 3x240mm ² alu + N
60	Création d'un réseau souterrain. HTS en 3x240mm ² alu + N
140	Création d'un réseau souterrain. HTS en 3x240mm ² alu + N
35	Formature, pose d'un coffret CCMV BT
7	Recherche de branchement HTS
29	Conduite d'une fosse de fonction
1	Recherche d'une tranchée de fonction
1	Recherche d'une tranchée de fonction
4	Recherche d'une tranchée de fonction

RESEAU ELECTRIQUE MOYENNE TENSION

20	Création d'un réseau souterrain. HTS en 3x150mm ² alu + N
1	Formature, pose, raccordement et terminaison d'un câble triphasé 400 kV
1	Formature, pose, raccordement et terminaison d'un câble triphasé 400 kV
1	Formature, pose, raccordement et terminaison d'un câble triphasé 400 kV

INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

60	Création d'un réseau souterrain de type "DISSERTE" comprenant 3 borniers PAC-42-45
125	Création d'un réseau souterrain de type "DISSERTE" comprenant 3 borniers PAC-42-45
45	Création d'un réseau souterrain de type "DISSERTE" comprenant 3 borniers PAC-42-45
60	Création d'un réseau souterrain de type "DISSERTE" comprenant 3 borniers PAC-42-45
35	Formature, pose d'une chambre de tirage de type "DISSERTE" comprenant 3 borniers PAC-42-45
5	Formature, pose d'une chambre de tirage de type "DISSERTE" comprenant 3 borniers PAC-42-45
1	Formature, pose d'une chambre de tirage de type "DISSERTE" comprenant 3 borniers PAC-42-45
28	Création de borniers souterrains

DESERTE EN GAZ

Realisation d'une vanne en vue du déplacement par le délégataire (RUE) ou SORTIERS sur l'adresse de la rue de la Guénière



Vu pour être annexé à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023

Le Maire
MENUET, Jean-Lu

10m
WG884 / Pseudo Mercator

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

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023



Le Maire
MENUET Jean-L. IC

Références du dossier

<p>PA 085 280 22 C0001 M01 déposé le : 11/05 /2023</p> <p>SALLERTAINE</p> <p>LOTIPROMO Mr PAJOT Philippe</p> <p>Permis d'Aménager</p> <p>Rue de la Guérinière</p> <p>Parcelle(s) AH32;AH31;AH30;AH29</p>	<p>Consulté par :</p> <p>Commune de SALLERTAINE</p> <p>SALLERTAINE</p> <p>MAIRIE DE SALLERTAINE COURRIER ARRIVE LE 21 JUIN 2023</p> <p>N° Visa 3948</p>
<p>Date de réception : 2023-05-26</p>	<p>Secteur : Marais Breton et Iles 1</p> <p>N° d'ordre 87266</p>

Partie renseignée par Vendée Eau

Un réseau d'eau potable existe sous la voie publique : Rue de la Guérinière, 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.**

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 Rue de la Guérinière: , sur une longueur de mètres.

Le coût de cette extension (hors branchement(s)) est évalué à : € HT (plan ci-joint).

Il n'existe pas de réseau d'eau potable sous la **voie privée** au droit de la propriété considérée. Le réseau le plus proche se trouve : . En conséquence, **le projet nécessite une extension sous voie privée.**

Aussi, une extension du réseau d'eau potable doit être réalisée Rue de la Guérinière: , sur une longueur de **263** mètres.

Le coût de cette extension (hors branchement(s)) est évalué à : **21199** € HT (plan ci-joint).

Compte tenu de la situation de la propriété et du projet, il est indiqué pour information que :

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.

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.

- 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.

Observations:

Le Service "Gestion des Réseaux" Vendée Eau est à votre disposition pour tout complément d'information, Laurent DUPLENNE pour la partie technique ☎ 02.51.24.81.96 , et Anne-Sophie RIHOUEY pour la partie administrative ☎ 02.51.24.82.07 assistantes.thp@vendee-eau.fr

A La Roche sur Yon, le 21 juin 2023



Michel BOSSARD

Vice-président de Vendée Eau

Délégué à la gestion des travaux

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023



Le Maire
MENUET Jean-Luc

ADS - Avis réseau mutualisé

Numéro du dossier: PA 085 280 22 C0001 M01

Numéro de consultation: 1

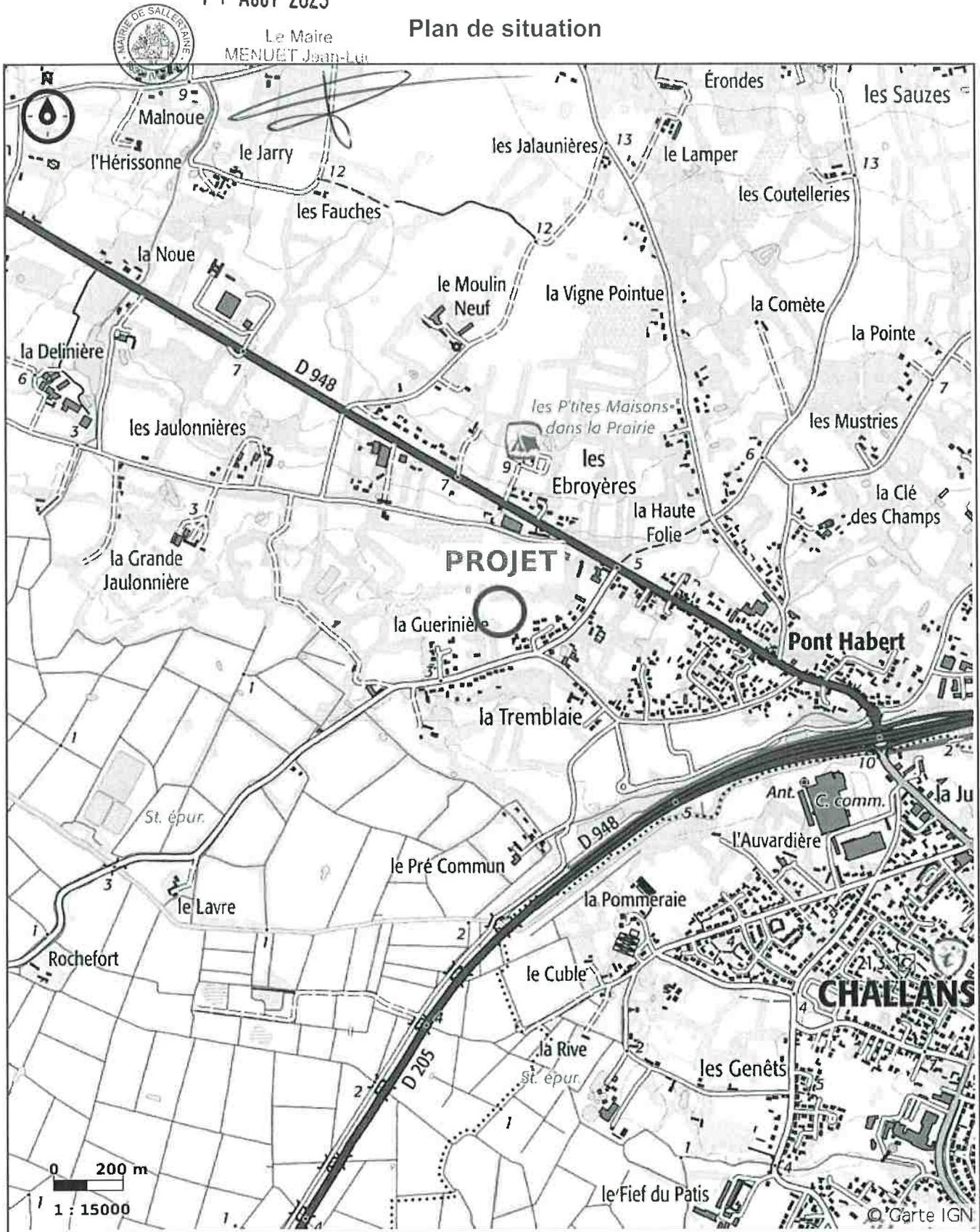
Date: 21/06/2023

Vu pour être annexé

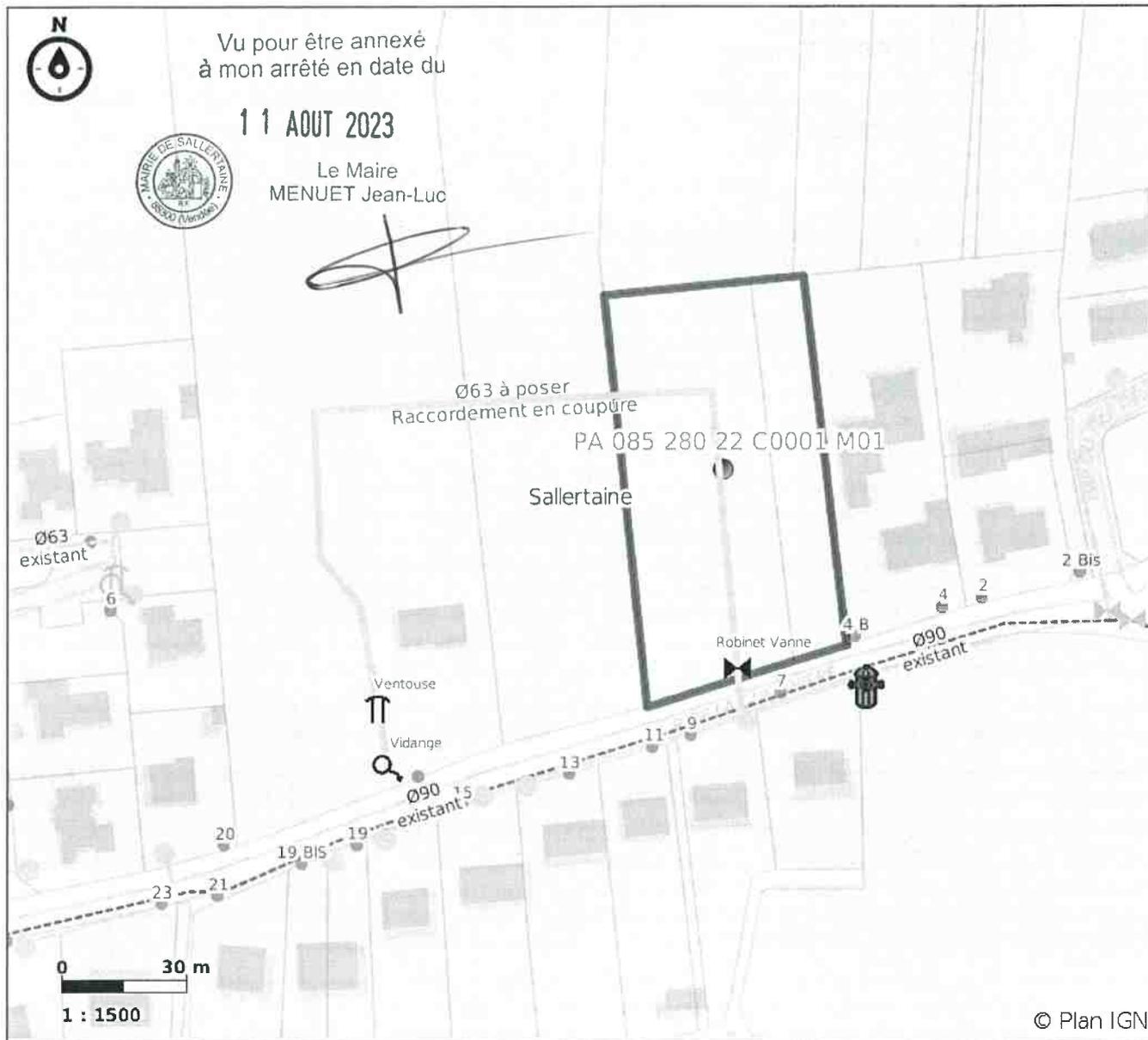
Localisation: Rue de la Carrière - SALLERTE - 85280

11 AOUT 2023

Plan de situation



Plan de détail



Extension - Ponctuel AEP

- Vanne
- Ventouse
- Vidange

Extension - Réseau AEP

- < Ø25
- < Ø64
- < Ø76
- < Ø91

- < Ø111
- < Ø141
- < Ø178,5
- < Ø201
- < Ø251
- < Ø351
- < Ø401
- < Ø451
- < Ø501

- < Ø701
- Emprise Dossier ADS
- PI-BI
- Vanne AEP
- Ventouse AEP
- Vidange AEP
- Point fourniture AEP
- Branchement AEP

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
Commune de SALLERTAINE

Rue de la Guérinière

Lotissement à usage principal d'habitation
" Les Jasmins "

PA8
PLAN DES TRAVAUX

Modificatif n°1

DOSSIER	22-027			
Référence AUTOCAD	L22062.DWG			
Référence PLAN	L22062-PA4.PDF			
Planimétrie	RGF93-CC47			
Nivellement	NGF-IGN69			
Echelle : 1/500				
Indice	Date	Destinataire	Vérificateur	Modifications
A	13/09/2022	L. DONDAINAS		
B	28/05/2022	L. DONDAINAS		
C	07/07/2022	L. DONDAINAS		
D	18/07/2022	B. RIVALIN	L. DONDAINAS	
E	01/09/2022	B. RIVALIN	L. DONDAINAS + S.	Légende plan d'implantation
F	03/09/2022	B. RIVALIN	L. DONDAINAS	Voies à 6,00m
G	22/11/2022	B. RIVALIN	G. DAVID	Application du bornage et actualisation des lots

Lorraine DONDAINAS

28 Rue de la Guérinière - BP 50772
85009 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX
02 51 32 37 10 - www.geoest.fr

Vu pour être annexé
à mon arrêté en date du

11 AOUT 2023

Le Maire
MENUET Jean-Luc



(Signature)

LÉGENDE

- Périmètre du Lotissement
- Accès automobile principal interdit
- Zone non constructible
- Caligation d'implantation d'une partie de la façade principale de la construction dans la zone délimitée ou à sa limite
- Etage interdit en limite séparative sur une largeur de 3m
- Zone non constructible de protection de la végétation existante (zone d'implantation possible d'annexes indépendantes à ossature bois ou d'aspect similaire sans fondations)
- Emplacement obligatoire et unique de l'accès automobile et du parking privatif non clos (dimension 5,00m x 5,00m minimum) réalisé en enrobé par l'aménageur
- Emplacement des places de stationnement publiques
- Plantation projetée (emplacement et nombre de principe)
- Espace vert (engazonnement ou plantation arbusive)
- Végétation existante (conservation possible)

Nota :
La superficie des lots est donnée à titre indicatif, elle ne sera définitive qu'après bornage.



Nota :
Les limites foncières ne sont pas juridiquement définies, elles pourront être définies ultérieurement par un bornage amiable.

Nota :
Application cadastrale donnée à titre indicatif.

TRAVAUX A LA CHARGE DU LOTISSEUR

- Bâtiment E23
- Implantation P.A.L.
- Bornement Eau Pluviale
- Adresse Eau Usées ø 125 en PVC CR16
- Arrière Eau Pluviales ø 150 en CR16
- Construction Eau Usées ø 200 en PVC CR16
- Réseau Eau Pluviales ø100 en CR16
- Réseau Eau Pluviales ø300 en CR16
- Réseau Eau Pluviales ø600 en béton

Titre d'implantation:

- Support Eau Usées
- Support ou regard grille Eau Pluviales
- Salle Eau Pluviales
- Réseau AEP
- Réseau FT-ED1 et fourneau EP
- Réseau EE3
- Réseau TE
- Fondation mur
- Bornage ACI
- Puits en bas enrobé
- Puits incendie
- Panneaux de signalisation

Marquage au sol:

- Arbre existant
- Marquage au sol
- Élément relatif à supprimer
- Revêtement en Crotte-voile et bitume
- Espace vert
- Espace à traiter par le lotisseur
- Accès principal en enrobé