

Demande déposée le : 13/12/2024 Complétée le : 13/12/2024		N° PA 085 047 22 C0022 M02
Par :	SAS LOTIPROMO	
Représenté par :	Monsieur PAJOT Philippe	
Demeurant à :	2 impasse de la Fougeraie 85300 CHALLANS	
Sur un terrain sis à :	Chemin des Bourbes	
Cadastré :	47 CP 128, 47 CP 129, 47 CP 73, 47 CP 96, 47 CP 97, 47 CP 99	
Nature des Travaux :	lotissement 31 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 Intercommunal approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2024,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de CHALLANS approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 juillet 2006, révisé de manière simplifiée par délibération du 09 novembre 2009, mis en compatibilité par délibération du 1er octobre 2012 et modifié, en dernier lieu, par délibération du Conseil Communautaire du 2 juin 2022, classant le terrain en zones 1AUh, Np et UC,

Vu l'arrêté n° PA 085 047 22 C0022 T01 en date du 04/05/2023 transféré le 08/02/2024, autorisant la SAS LOTIPROMO représentée par Monsieur PAJOT Philippe à réaliser un lotissement dénommé « Le Clos Fleuri »,

Vu la demande de modification de lotir et ses pièces annexes présentées le 13/12/2024 par le lotisseur,

Considérant que la demande de modification susvisée a pour but de modifier le nombre de logements sur le lot n°32 et la gestion des eaux pluviales,

Vu l'avis favorable avec réserves du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 05/02/2025 ci-annexé,

Vu l'arrêté en date du 6 juillet 2020 portant délégation de fonctions à Madame Roselyne DURAND FLAIRE, 4ème adjointe au Maire,

ARRÊTE :

ARTICLE 1^{er} : La modification est autorisée.

Subséquemment sont modifiés le règlement, les programmes et plans des travaux ainsi que le plan de composition.

ARTICLE 2 : Les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours devront être respectées.

CHALLANS, le 10 mars 2025



Pour le Maire
L'Adjointe déléguée,


Roselyne DURAND FLAIRE

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.



**SERVICE DÉPARTEMENTAL
D'INCENDIE ET DE SECOURS
DE LA VENDÉE**

La Roche-sur-Yon, le 05 02 2025,

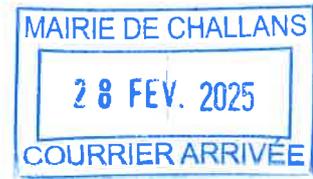
**GROUPEMENT GESTION DES RISQUES
Service prévision-planification**

Affaire suivie par : LTN Stéphane ROCHETEAU

☎ 02.51.93.49.61

✉ secretariat.sprep@sdis-vendee.fr

📄 Référence n° 56775



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

Référence : courrier du 31 décembre 2024

Nom du projet : - Modification du nombre de logements sur le lot n°32.
- Modification de la gestion des eaux pluviales.

Adresse de l'implantation du projet : CHE DES BOURBES 85300 CHALLANS

Dossier : 56775 – PA08504722C0022M02

Demandeur : GFA LES TERRES NOIRES Représentée par CHARDONNEAU Monique

Requérant : Communauté de Communes Challans Gois

TEXTES APPLICABLES OU DOCUMENTS DE REFERENCE

- *Loi 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit : article 77.*
- *Décret n° 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie.*
- *Code de la construction et de l'habitation.*
- *Article R111-5 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.*

VU pour être annexé à mon arrêté
en date du

1 0 MARS 2025



LE MAIRE
Pour le Maire
L'Adjointe déléguée

Roselyne DURAND FLAIRE

ETUDE

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 Challans en date du 03/01/2025
- Un jeu de plans et photos du projet en date du 12/12/2024

➤ **Descriptif sommaire du projet :**

Le dossier enregistré sous le n° de PA 085 047 22 C 0022 M 02 consiste en la modification d'un permis délivré préalablement. Ce projet est situé sur la commune de Challans et la modification concerne le nombre de logements du lot 32 ainsi que la gestion des eaux pluviales. Un courrier en date du 03/12/2024 émanant de nos services, avait émis un avis conforme sur le projet. La modification ne modifie pas l'avis initial émis par nos services sous réserve du respect des préconisations demandées.

➤ **Accès et défense extérieure contre l'incendie :**

- Accès des engins de secours :
 - ▶ EXISTANT
 - ▶ Le projet est desservi par un accès unique à l'Ouest depuis le chemin des Bourbes, puis par la voie du lotissement.
 - ▶ 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 ;
 - 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 ;
 - 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 de DECI estime les besoins en eau à :

- 30 m³/h pendant 1 heure sous 1 bar de pression dynamique pour une surface de plancher maximale autorisée de 250 m²;

- 60 m³/h pendant 1 heure sous 1 bar de pression dynamique pour une surface de plancher maximale autorisée supérieure à 250 m².

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.

La surface dépassant les 250 m², il sera donc pris en compte une DECI à 60m³/h.

- ▶ EXISTANT

- ▶ Il existe actuellement :

- un poteau ou une bouche incendie référencé(e) n° 047-0195 et situé à moins de 200m de l'entrée du site, et fournissant un débit de 60 m³/h sous 1,1 bar.

- ▶ Il avait également été précisé lors d'un précédent rapport conforme, sur le lotissement du Clos Fleuri en date du 05/04/2023, la pose d'un poteau d'incendie face au lot 32. Le lot 32 étant le lot accueillant le projet de bâtiment collectif. Ce poteau, si posé, n'a pas été réceptionné.

- ▶ AVIS

- ▶ La DECI du projet, telle qu'existante, est conforme.

➤ **Observations :**

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>

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 : 2025.02.06 10:39:15
+01'00'

