

Envoyé en préfecture le 29/07/2026

Reçu en préfecture le 29/07/2026

Publié le 29/07/2026

ID : 085-200054260-20260716-URBA402_2026-AR

URBA402EEB160726

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

Commune d'ESSARTS-EN-BOCAGE

Dossier n° PC 085 084 26 00018

Date de dépôt : 28/04/2026

Demandeur(s) :

EPIDOTE

Pour: Construction d'un ensemble de logements collectifs répartis en deux bâtiments en R+1.

Adresse du terrain : 6 rue Armand de Rougé
Les Essarts à ESSARTS-EN-BOCAGE (85140)

ARRÊTÉ

Accordant un permis de construire
Au nom de la commune d'ESSARTS-EN-BOCAGE

L'Adjoint délégué à l'urbanisme,

Vu la demande de permis de construire présentée le 28/04/2026 par EPIDOTE, domicilié(s) 17 rue Océane à ST HERBLAIN (44800) ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour Construction d'un ensemble de logements collectifs répartis en deux bâtiments en R+1. ;
- Sur un terrain situé : 6 rue Armand de Rougé - Les Essarts à ESSARTS-EN-BOCAGE (85140) ;
- Cadastéré 84 AK 137, 84 AK 14 ;
- Pour une surface de plancher créée de 1420 m² ;

Vu l'avis de dépôt affiché en mairie le 30/04/2026 ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme Habitat approuvé le 19/12/2019 et ses évolutions : la mise à jour n°1 arrêtée le 23/07/2020, la mise à jour n°2 arrêtée le 07/12/2020, la mise à jour n°3 arrêtée le 11/09/2024, la mise à jour n°4 arrêtée le 23/02/2026; la modification n°1 approuvée le 07/07/2022, la modification n°2 approuvée le 28/12/2023; la révision allégée n°1 approuvée le 11/05/2023, la révision allégée n°3 approuvée le 25/09/2025;

Vu l'avis du SDIS85 du 22/06/2026 ;

Vu l'avis de Vendée Eau du 20/05/2026 ;

Vu l'avis du SYDEV du 06/05/2026 ;

Vu l'avis de la communauté de communes Pays St Fulgent -Les Essarts du 07/05/2026 ;

ARRÊTE

Article 1

Le présent Permis de Construire est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées de l'article 2.

Article 2

Le demandeur fera son affaire des extensions de réseaux et des taxes afférents à la construction.

A Essarts-en-Bocage, le 16/07/2026

Pour le Maire d'Essarts-en-Bocage,
L'Adjoint délégué à l'urbanisme,
Christophe ENFRIN



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.

INFORMATIONS IMPORTANTES

- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que cette autorisation est uniquement valable au titre du Code de l'Urbanisme et ne prévaut pas des autres réglementations applicables au projet.
- Le présent permis est soumis au versement de la taxe d'aménagement. Le montant de cette taxe sera communiqué ultérieurement au pétitionnaire.
- La présente autorisation est soumise au versement de la redevance d'archéologie préventive. Le montant de cette taxe sera communiqué ultérieurement au pétitionnaire.
- En application des articles R.462-4-1 et suivants du code de l'urbanisme, la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) devra être accompagnée obligatoirement d'une attestation, établie par une personne habilitée en la matière, dans laquelle le maître d'ouvrage atteste de la prise en compte de la réglementation thermique par le maître d'œuvre, si celui-ci a reçu une mission de conception de l'opération et de l'exécution des travaux, ou sinon par le maître d'ouvrage lui-même. Les formulaires d'attestation de prise en compte de la réglementation thermique sont disponibles sur ce lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46960>.
- Le terrain est classé en zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux par arrêté n°201933A du 22 juillet 2020 modifié par l'arrêté n°2019233Z du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. L'arrêté n°2019476A du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans ces zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols et l'arrêté n°2021179A du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction à appliquer dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols s'appliquent.
- La totalité du département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ; des règles parasismiques doivent être prises en compte lors de la construction de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".
- Par arrêté préfectoral n°08-DDE-175 en date du 19 juin 2008, l'ensemble des communes du département de la Vendée ont été déclarées contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme ; Toutes dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites.

Envoyé en préfecture le 29/07/2026

Reçu en préfecture le 29/07/2026

Publié le 29/07/2026

ID : 085-200054260-20260716-URBA402_2026-AR

SLO

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 via le site de télérecours.

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 deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Par dérogation au régime de droit commun, le décret n°2014/1661 en date du 29/12/2014 porte le délai de validité à 3 ans. 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.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis 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 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 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**

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

Affaire suivie par : LTN Vincent ORCEAU

☎ 02.51.45.73.21

✉ secretariat.sprer@sdis-vendee.fr

📄 Référence n° 60673

Envoyé en préfecture le 29/07/2026

Reçu en préfecture le 29/07/2026

Publié le 29/07/2026

SLO

ID : 085-200054260-20260716-URBA402_2026-AR

La Roche-sur-Yon

Mairie de ESSARTS EN BOCAGE

Objet : Construction de deux bâtiments d'habitation de 2ème famille

Réf : SCI EPIDOTE (HERBERT Mathieu) – 6 RUE ARMAND DE ROUGE (ESSARTS (LES)) 85140 ESSARTS EN BOCAGE – PC085 084 26 00018

Par courrier en date du 29 avril 2026 ci-dessus référencé, vous avez sollicité l'avis du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) concernant le projet cité en objet, 6 RUE ARMAND DE ROUGE (ESSARTS (LES)) 85140 ESSARTS EN BOCAGE.

Après analyse de la DECI et de l'accessibilité de votre projet, je vous informe que le SDIS émet un avis favorable à votre demande.

Pour rappel le RDDECI est consultable sur le site internet de la préfecture :

<https://www.vendee.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Securite-publique-civile-et-routiere-et-transport/Securite-civile/Reglement-Departemental-de-Defense-Exterieur-Contre-l-Incendie>

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>

En cas de mise en place d'installations photovoltaïques, vous veillerez à prendre en considération les préconisations consultables par le lien suivant

<https://fr.calameo.com/read/0067190131ece78739bb7>

Le service prévision / planification se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le chef du groupement gestion des risques,
Lieutenant-colonel Alexis PAQUEREAU

Signature numérique de
Lieutenant-colonel Alexis
PAQUEREAU - Chef du
groupement Gestion des
Risques
Date : 2026.06.23 09:31:28
+02'00'

Instruction d'une dem d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/07/2026

Reçu en préfecture le 29/07/2026

Publié le 29/07/2026

ID : 085-200054260-20260716-URBA402_2026-AR

S'LO

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

Références du dossier

PC 085 084 26 00018 déposé le : 28/04/2026

LES ESSARTS

EPIDOTE

Permis de Construire

6 Rue Armand de Rougé-Les Essarts

Parcelle(s) AK137;AK14

Consulté par :

Commune des ESSARTS EN BOCAGE

ESSARTS EN BOCAGE

Date de réception : 2026-04-29

Secteur : Les Deux Maines

N° d'ordre 126797

Partie renseignée par Vendée Eau

☒ Un réseau d'eau potable existe sous la voie publique : rue armand de rougé, 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 : , 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 : , sur une longueur de **139** mètres.

Le coût de cette extension (hors branchement(s)) est évalué à : **20514** € 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:

Envoyé en préfecture le 29/07/2026

Reçu en préfecture le 29/07/2026

Publié le 29/07/2026
ID : 085-200054260-20260716-URBA402_2026-AR

Dans le cas où votre autorisation d'urbanisme serait accordée, vous pourrez réaliser votre demande de raccordement sur "MES RÉSEAUX" : cette plateforme en ligne permet d'effectuer une demande d'extension, de viabilisation ou de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'assainissement et de fibre optique. Cette plateforme est commune aux trois organismes concessionnaires publics vendéens : SYDEV, VENDÉE EAU et VENDÉE NUMÉRIQUE. Pour vous connecter et effectuer votre demande, rendez-vous sur : mesreseaux-vendee.fr

Le service "Gestion des Réseaux" Vendée Eau est à votre disposition pour tout complément d'information, Manon FONTENY pour la partie technique 📞 et Cecile DUCROS pour la partie administrative 📞 02.51.24.82.08 thp@vendee-eau.fr

A La Roche sur Yon, le 20 mai 2026



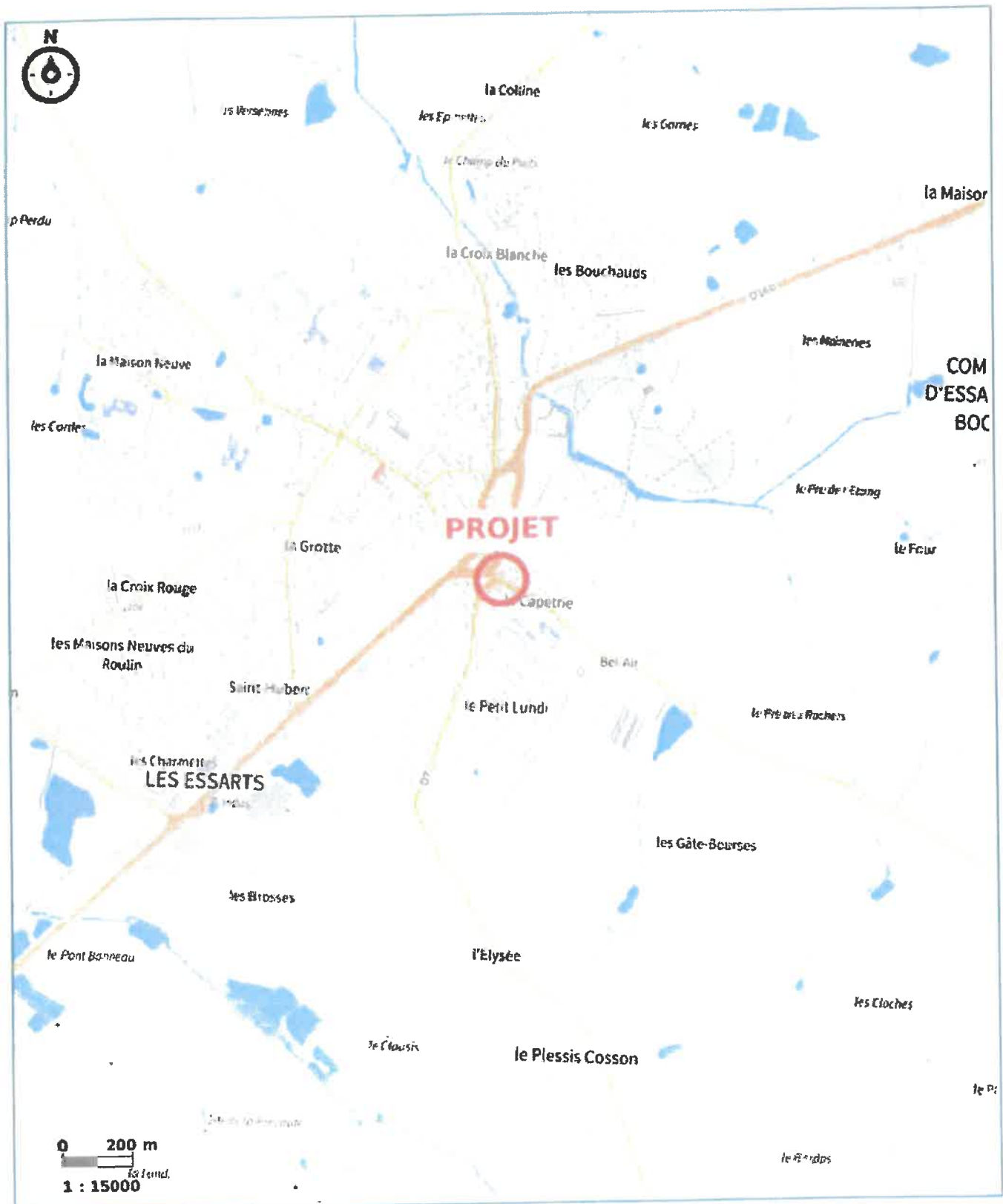
Michel BOSSARD

Vice-président de Vendée Eau

Délégué à la gestion des travaux

ID : 085-200054260-20260716-URBA402_2026-AR

Date: 20/05/2026



ADS - Avis réseau mutualisé

Numéro du dossier: PC 085 084 26 00018

Numéro de consultation: 1

Envoyé en préfecture le 29/07/2026

Reçu en préfecture le 29/07/2026

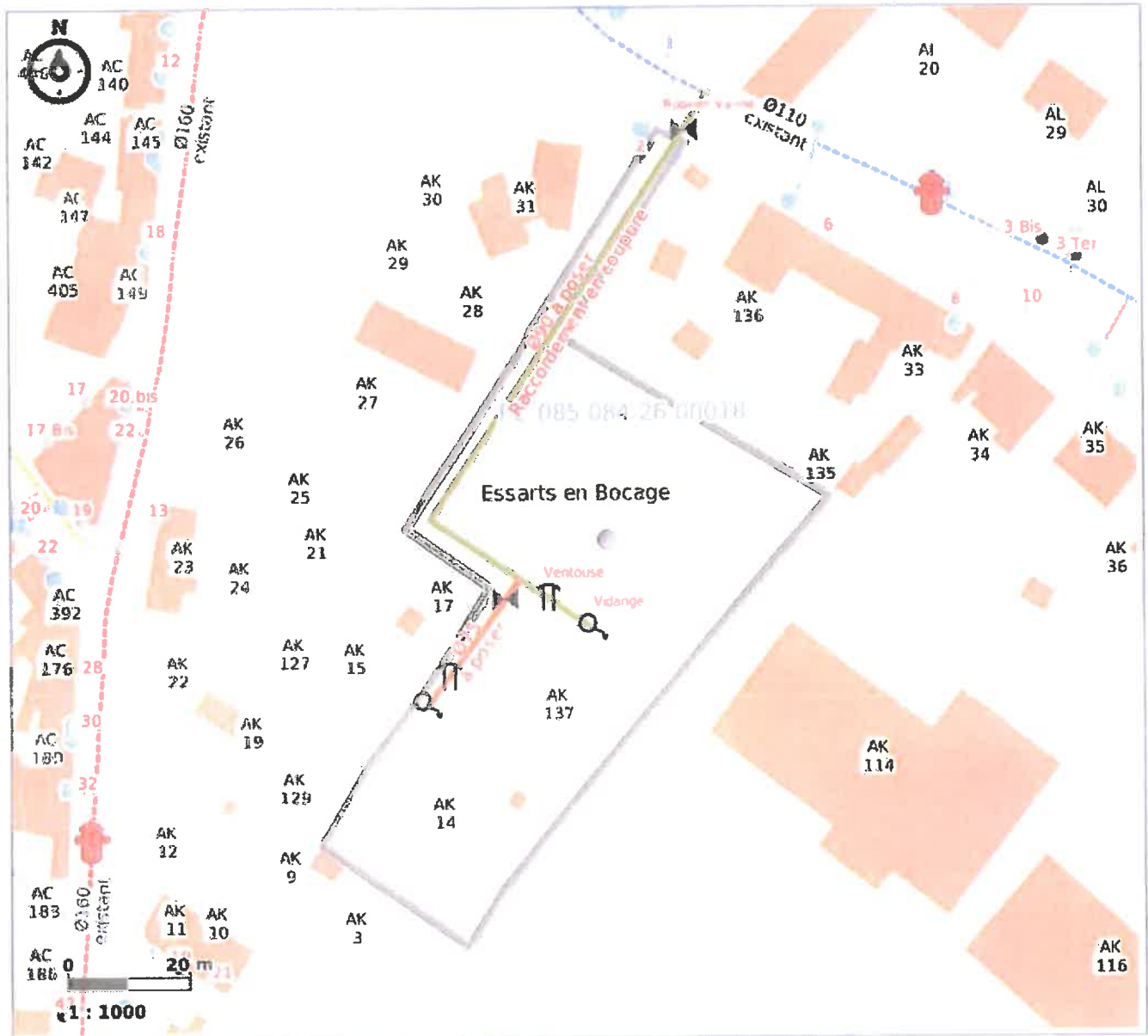
Publié le 29/07/2026

ID : 085-200054260-20260716-URBA402_2026-AR

SLO

Date: 20/05/2026

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
- Point fourniture AEP
- Branchement AEP



Instruction d'une demande d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 29/07/2026

Reçu en préfecture le 29/07/2026

Publié le 29/07/2026

ID : 085-200054260-20260716-URBA402_2026-AR

SLOW

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

A La Roche-Sur-Yon, le 06 mai 2026

REFERENCES DU DOSSIER

PC 085 084 26 00018

Commune :

LES ESSARTS

Demandeur

EPIDOTE
17 Rue Océane
44800 SAINT HERBLAIN

Interlocuteur :

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

Adresse des travaux : 6 Rue Armand de Rougé-Les Essarts

Parcelle(s) : AK137;AK14

PARTIE RENSEIGNEE PAR LE SYDEV

Le projet est desservi

Une extension du réseau électrique peut être nécessaire selon l'analyse de la charge électrique de la part du gestionnaire de réseau.

Observations:

PLATEFORME "MES RESEAUX"

Dans le cas où votre autorisation d'urbanisme serait accordée, réalisez vos demandes de raccordement sur "MES RESEAUX" : C'est quoi ? une plateforme en ligne permettant d'effectuer sur un guichet unique, une demande d'extension, de viabilisation ou de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et de fibre optique. Cette plateforme réunit 3 organismes publics vendéens : SYDEV, VENDEE EAU et VENDEE NUMERIQUE Rendez-vous sur : mesreseaux-vendee.fr

Que les travaux soient réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'ENEDIS ou du SYDEV, le demandeur est invité à réaliser sa demande de raccordement sur le portail d'ENEDIS en premier lieu : www.enedis.fr



DOSSIER D'URBANISME

Commune : ESSARTS EN BOCAGE

Identifiant de l'installation : 850848727

Avis sollicité sur demande : Permis de Construire (PC)

Numéro : 085 084 26 00018

Nom du demandeur : EPIDOTE

Nature du projet : Construction d'un ensemble de logements collectifs (27) répartis en 2 bâtiments en R+1 : A de 17 logements et B de 10 logements

Adresse du projet : 6 Rue Armand De Rouge

Références cadastrales : AK 14 et 137

AVIS TECHNIQUE

Commentaires sur le projet : La parcelle est desservie mais n'est pas raccordée au réseau d'assainissement. Une demande de création de branchement devra être transmise au service assainissement afin de raccorder le projet.

La procédure pour la création d'un branchement est mentionnée au verso de cet avis. Le service assainissement de la Communauté de communes du Pays de Saint - Fulgent - Les Essarts reste à votre disposition pour plus de renseignements au 02-51-43-87-23 ou par mail à : assainissement@paysfulgentessarts.fr.

COUT ESTIMATIF DES TRAVAUX ET PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le branchement étant estimé entre 5 à 6 mètres, l'évaluation financière des coûts de travaux serait de 4 000 €.

Le montant est estimé en fonction de la longueur entre le réseau principal et la limite du terrain. Le coût est à titre indicatif et ne peut être considéré comme définitif. Une étude supplémentaire devra être effectuée en prenant en compte l'emplacement souhaité de la boîte de branchement pour le projet, ainsi que l'ensemble des modalités techniques pour déterminer le montant précis des travaux.

En terme d'altimétrie, le branchement sera réalisé le plus profond possible.

Le Projet est soumis à la Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC) au titre du code de la santé publique : Oui. La facturation de la PFAC est émise au moment du raccordement du bien.

Montant (tarif en vigueur*) si redevable : 18900 €

* Le montant est révisable annuellement par délibération. Le montant communiqué est celui en vigueur au moment où l'avis du service assainissement est transmis.

Le service assainissement,
Le 07/05/2026,

Jallier Fabien



DEMARCHE POUR REALISER LE BRANCHEMENT

- Le formulaire de demande de branchement d'assainissement est disponible à l'accueil et/ou téléchargeable sur le site Internet de la Communauté de Communes du Pays de Saint Fulgent Les Essarts. (Rubrique assainissement collectif - démarche)
- Lorsque le bâtiment est raccordé au branchement, un contrôle gratuit du branchement doit être réalisé.
- Un rapport est ensuite transmis au pétitionnaire indiquant les caractéristiques du branchement et sa conformité.
- La PFAC (Participation pour le Financement à l'Assainissement Collectif) est émise pour règlement, selon les tarifs en vigueur.

SCHEMA BRANCHEMENT ASSAINISSEMENT

