

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

Commune d'ESSARTS-EN-BOCAGE

Dossier n° PC 085 084 25 00047

Date de dépôt : 24/11/2025

Demandeur :

**SAS LA RIBREAUTIERE****représentée par Monsieur RIBREAU François-Guillaume**  
**Pour: Changement de destination d'une grange en**  
**habitation, extension et démolition**

Adresse du terrain : 2 la Rousselière

**Les Essarts à ESSARTS-EN-BOCAGE (85140)****ARRÊTÉ****Accordant un permis de construire valant permis de démolir**  
**Au nom de la commune d'ESSARTS-EN-BOCAGE**

L'Adjoint délégué à l'urbanisme,

Vu la demande de permis de construire valant permis de démolir présentée le 24/11/2025 par SAS LA RIBREAUTIERE, représentée par Monsieur RIBREAU François-Guillaume, dont le siège social est domicilié 3 rue de l'Aubépine à CHANTONNAY (85110) ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour le changement de destination d'une grange en habitation, une extension et une démolition ;
- Sur un terrain situé : 2 la Rousselière - Les Essarts à ESSARTS-EN-BOCAGE (85140) ;
- Cadastéré 084 XH 29 ;
- Pour une surface de plancher créée de 100,68 m<sup>2</sup> ;
- Et une surface de plancher créée par changement de destination de 194,75 m<sup>2</sup> ;

Vu l'avis de dépôt affiché en mairie le 25/11/2025 ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme Habitat approuvé le 19/12/2019, modifié le 07/07/2022 et le 16/03/2024, révisé le 11/05/2023, dernière mise à jour le 11/09/2024 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels, agricoles et forestiers du 30/12/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions sur Service Départemental d'incendie et de Secours de la Vendée du 28/11/2025 ;

Vu la pièce complémentaire fournie le 27 janvier 2026 ;

**ARRÊTE****Article 1**

Le présent Permis de Construire est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées de l'article 2 à l'article 3.

**Article 2**

La conformité du projet est subordonnée à son raccordement aux différents réseaux existants : eau potable et électricité.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle ou, à défaut, dirigées vers un collecteur public existant.

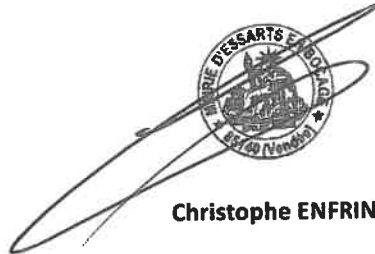
Les eaux usées seront traitées conformément à l'étude de filière validée par le Service d'assainissement non collectif.

### Article 3

Le demandeur se conformera aux prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours dans son avis du 28/11/2025, annexé au présent arrêté.

A Essarts-en-Bocage, le 28 janvier 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.
- 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.

**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**

La Roche-sur-Yon, le 28 11 2025,

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

Affaire suivie par : LTN Frédéric LARGILLIERE

☎ 02.51.45.73.07

✉ [secretariat.sprep@sdis-vendee.fr](mailto:secretariat.sprep@sdis-vendee.fr)

📄 Référence n° 60863

## RAPPORT D'ÉTUDE DE DOSSIERS BÂTIMENT D'HABITATION

**Référence** : courrier du 25 novembre 2025

**Nom du projet** : transformation d'un bâtiment agricole en bâtiment d'habitation

**Adresse de l'implantation du projet** : 2 LD LA ROUSSELIERE (ESSARTS (LES)) 85140 ESSARTS EN BOCAGE

**Dossier** : 60863 – PC0850842500047

**Demandeur** : SAS LA RIBREAUTIERE

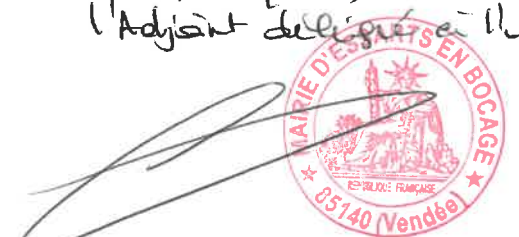
**Requérant** : Mairie de ESSARTS EN BOCAGE

## TEXTES APPLICABLES OU DOCUMENTS DE REFERENCE

- *Loi 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit : article 77.*
- *Décret n° 2015-235 du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie*
- *Code de la construction et de l'habitation.*
- *Article R111-5 Code de l'urbanisme.*
- *Arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.*
- *Arrêté n°25/CAB/541 du 18 Juillet 2025 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.*

*Su pour être annexé à  
mon arrêté en date  
du 28 11 2025,*

*Pl le Jauré,  
l'Adjoint délégué à l'Urbanisme*



*Christophe ENFRIN*

## 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 Mairie d'Essarts-en-Bocage en date du 24/11/2025
- Un jeu de plans Architecte DPLG
- Une notice descriptive Architecte DPLG

### ➤ **Descriptif sommaire du projet :**

Le projet, qui se situe n°2 lieu-dit La Rousselière commune d'Essarts-en-Bocage, a pour objet la transformation d'un bâtiment agricole en bâtiment d'habitation de 2ème famille. Ce bâtiment agricole est implanté sur une parcelle de 3058 m<sup>2</sup> cadastrée XH 29.

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

#### • Accès des engins de secours :

##### ▶ EXISTANT

Le projet est desservi par un accès unique à l'Est depuis le chemin rural de La Rousselière.

##### ▶ AVIS

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

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 m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure sous 1 bar de pression dynamique pour une surface de plancher maximale autorisée de 250 m<sup>2</sup>;

- 60 m<sup>3</sup>/h pendant 1 heure sous 1 bar de pression dynamique pour une surface de plancher maximale autorisée supérieure à 250 m<sup>2</sup>.

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.

► EXISTANT

Il existe actuellement un poteau incendie référencé n° 084-0049 et situé à PLUS de 200 m de l'entrée du bâtiment, et fournissant un débit de 24 m³/h sous 1 bar.

Toutefois, compte-tenu du débit renseigné et de la distance, ce point d'eau ne peut être pris en compte dans la DECI du projet.

► PROJET

Le projet propose l'utilisation d'un étang aménagé d'une aire d'aspiration situé à moins de 200m du projet.

► AVIS

La DECI du projet, telle que présentée, sera conforme, sous réserve de la réception de ce PEN conforme au RDDECI.

► PRESCRIPTIONS

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](mailto: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.

Il est important de sensibiliser les futurs occupants des logements, par le vecteur de communication que vous jugerez le plus adapté, à l'obligation de disposer des détecteurs avertisseurs autonomes de fumées dans leur habitation. A ce titre, la fourniture initiale de cet appareillage incombe au propriétaire du logement (cf. : loi n°2010-238 du 9 mars 2010 ; décret n°2011-36 du 10 janvier 2011).

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  
Lcl Alexis PAQUEREAU  
Chef du Groupement  
Gestion des Risques  
SDIS85  
Date : 2025.11.28 14:53:36  
+01'00'



La Roche-sur-Yon, le 13 0 DEC. 2025

Monsieur le Président,

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné, lors de la séance du 10 décembre 2025, le **permis de construire n°0850842500047**.

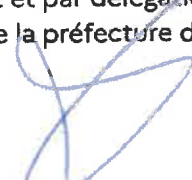
Au préalable, je vous rappelle que cette commission a pour objet d'évaluer l'opportunité de projets au regard de la préservation des espaces naturels, forestiers ou à vocation ou à usage agricole, dès lors qu'ils sont susceptibles d'avoir pour conséquence une réduction de ces espaces.

Au titre de l'article L.151-11-I-2° du Code de l'urbanisme, suite à un premier avis favorable en date du 21 juillet 2025, le PC référencé 0850842500047 (SAS La Ribreautière) relatif à un projet de changement de destination d'une grange en habitation avec extension sur la commune des Essarts-en-Bocage a reçu, à l'unanimité, un nouvel **avis conforme favorable**.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

*Cordialement,*

Pour le préfet et par délégation,  
le secrétaire général de la préfecture de la Vendée

  
NICOLAS REGNY à mon arrêté  
en date du 28/11/2025

Monsieur Jacky Dallet  
Président de la communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-les-Essarts  
2 rue Jules Verne  
85250 Saint-Fulgent

*Il le faut,  
l'Adjoint délégué à  
l'urbanisme,*

Copie : SAS La Ribreautière, mairie des Essarts en Bocage, PREF/DCL/BCL

19, rue Montesquieu - BP 60827  
85021 La Roche-sur-Yon Cedex  
Tél. : 02 51 44 32 32 - Télécopie : 02 51 05 57 63 - Mail : ddtm@vendee.gouv.fr  
Ouverture au public : du lundi au vendredi, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30



*Christophe ENFRAN*