

Porter à connaissance
relatif au projet d'aménagement du site de l'ancienne clinique
du Val d'Olonne
Avenue du Pas du Bois - 85 180 Les Sables d'Olonne

Maître d'ouvrage	PRIMALYS. 2A, rue Michael Faraday. 44 800 Saint-Herblain.
Localisation du site d'étude	Avenue du Pas du Bois. 85 180 Les Sables d'Olonne.
Caractéristiques du projet	Nature des travaux : Construction d'un hôtel et d'un parking. (Lot 4) Parcelles cadastrales : n°371 et 372p de la section 060 AM. Date des investigations de terrain : 2 juin 2026. Superficie de la zone d'étude : 4 436 m ² .

Visé à Saint André de la Marche, Le 16 juin 2026
Par M. Guillaume TAMISIER
Dirigeant et Chargé d'Affaires

Sommaire

1 – PREAMBULE	1
2 – PRESENTATION DU SITE	1
3 – GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	5
4 – REGLEMENTATION.....	6
5 – AVERTISSEMENTS	8
6 – ANNEXES	9
6.1 - ANNEXE 1 : RECEPISSE DE DECLARATION	9
6.2 - ANNEXE 2 : COMPLEMENT DE L'ETUDE HYDRAULIQUE INITIALE	9

1 – Préambule

Ce porter à connaissance concerne le projet d'aménagement du site de l'ancienne clinique du Val d'Olonne sur la commune des Sables d'Olonne.

Cette étude a pour objectif de présenter les modifications du projet lié au lot 4 par rapport au dossier initial.

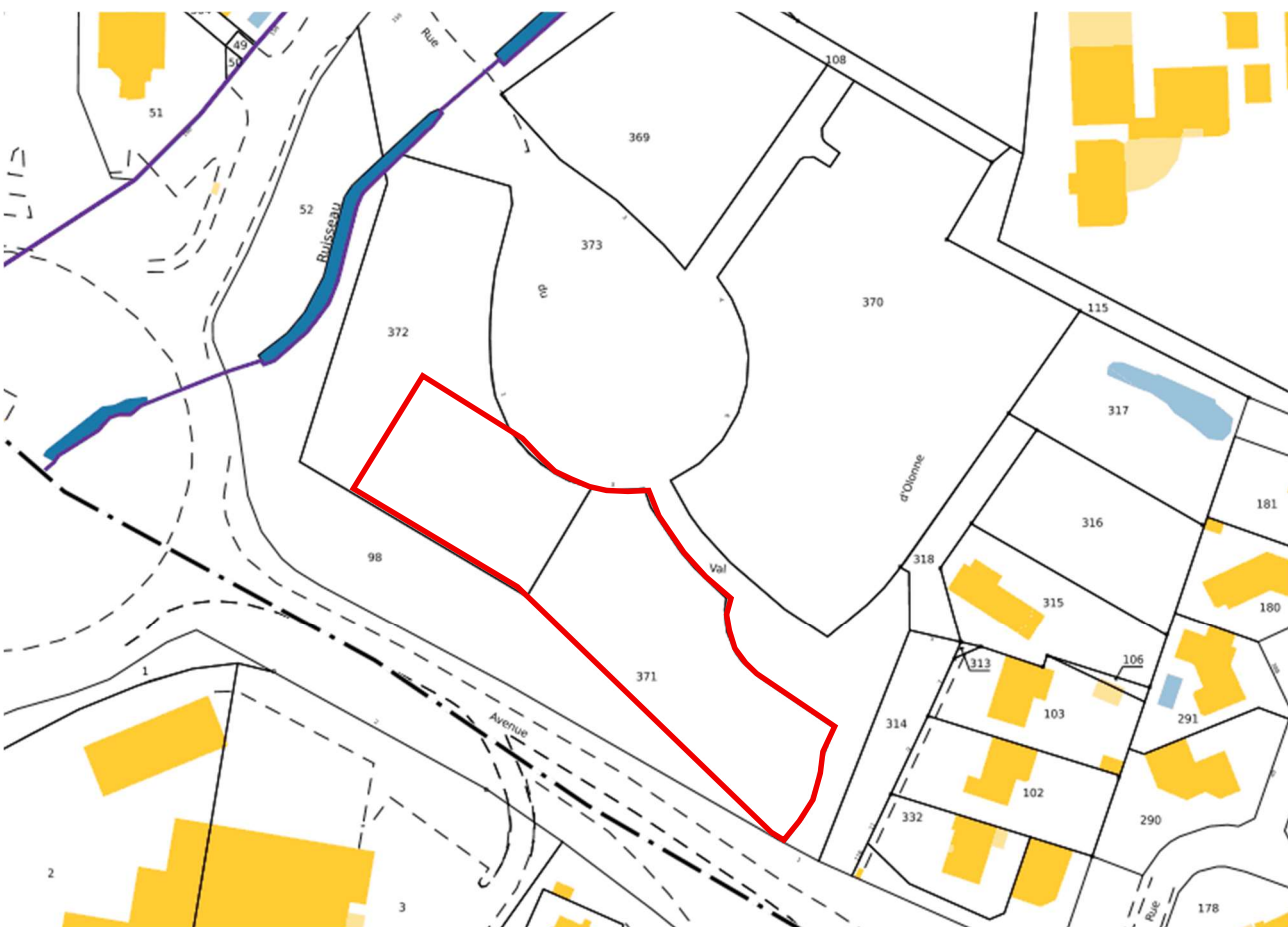
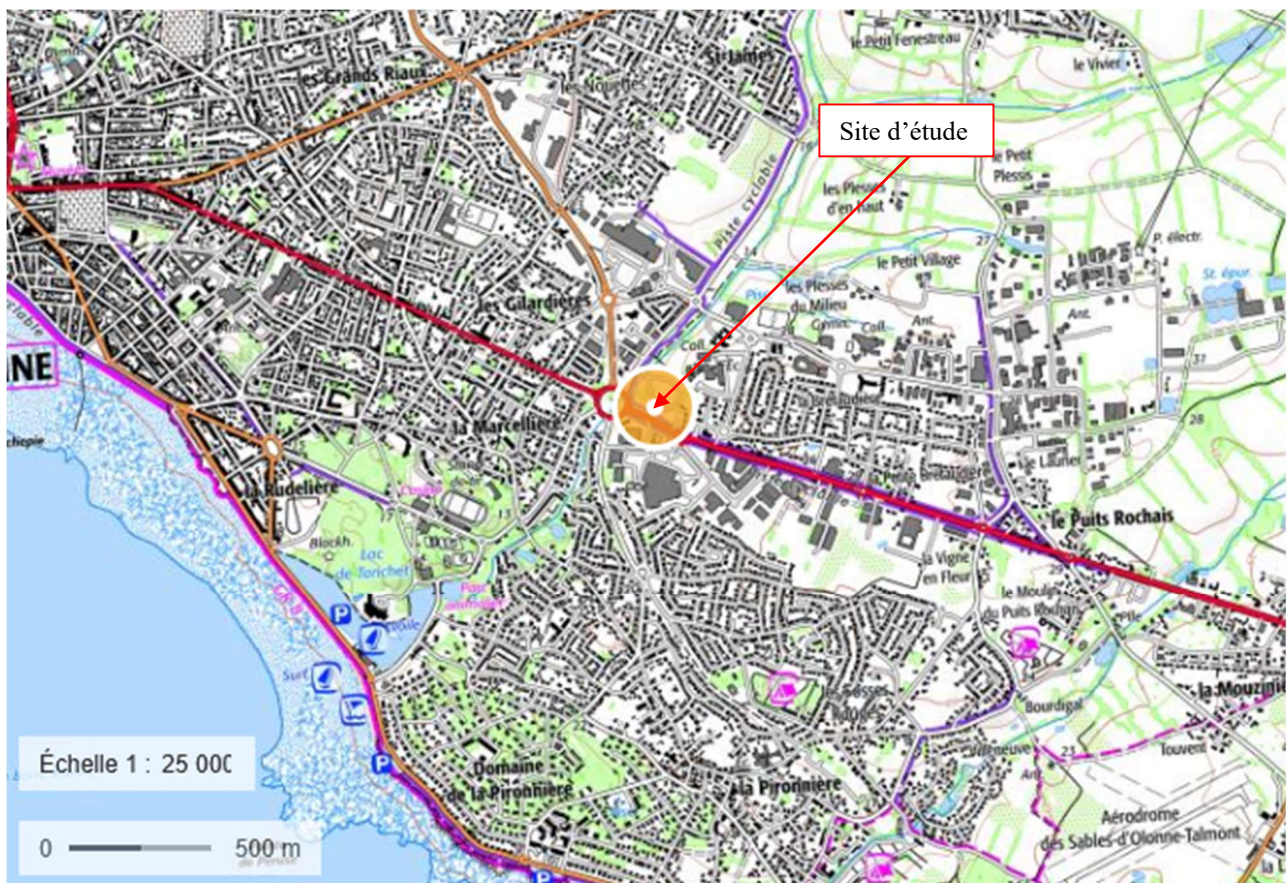
Le dossier loi sur l'eau a été enregistré sous le numéro : 85-2022-00112.

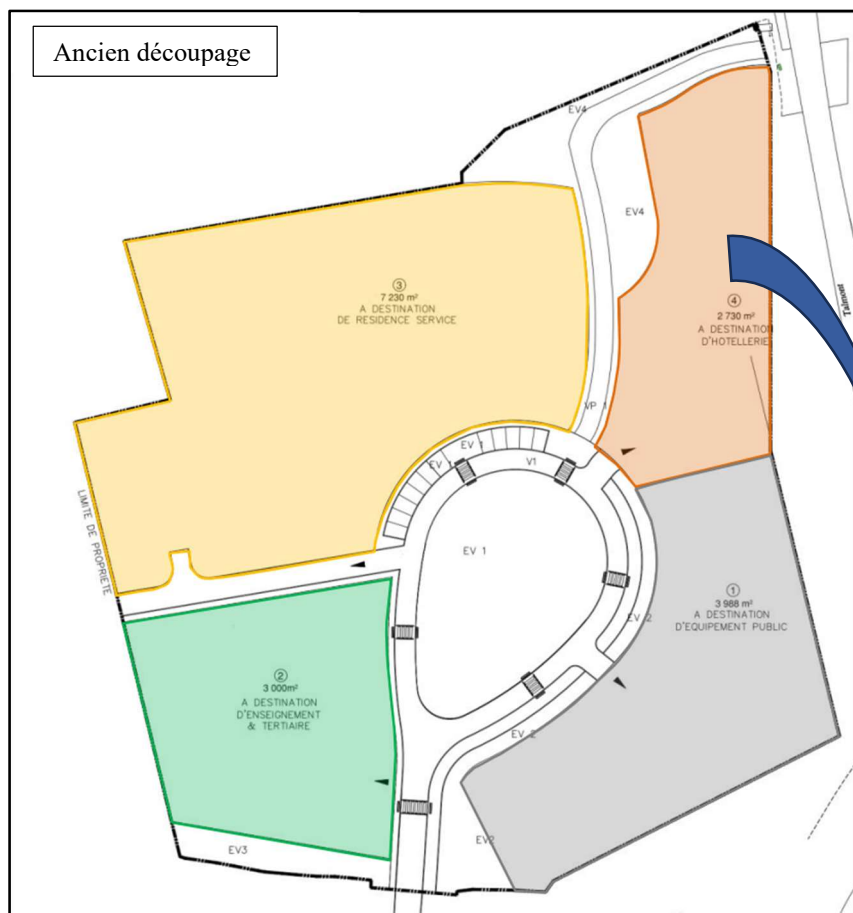
Le récépissé de déclaration donnant accord pour commencement des travaux a été accordé le 5 août 2022. Le document est fourni en annexe 1.

2 – Présentation du site

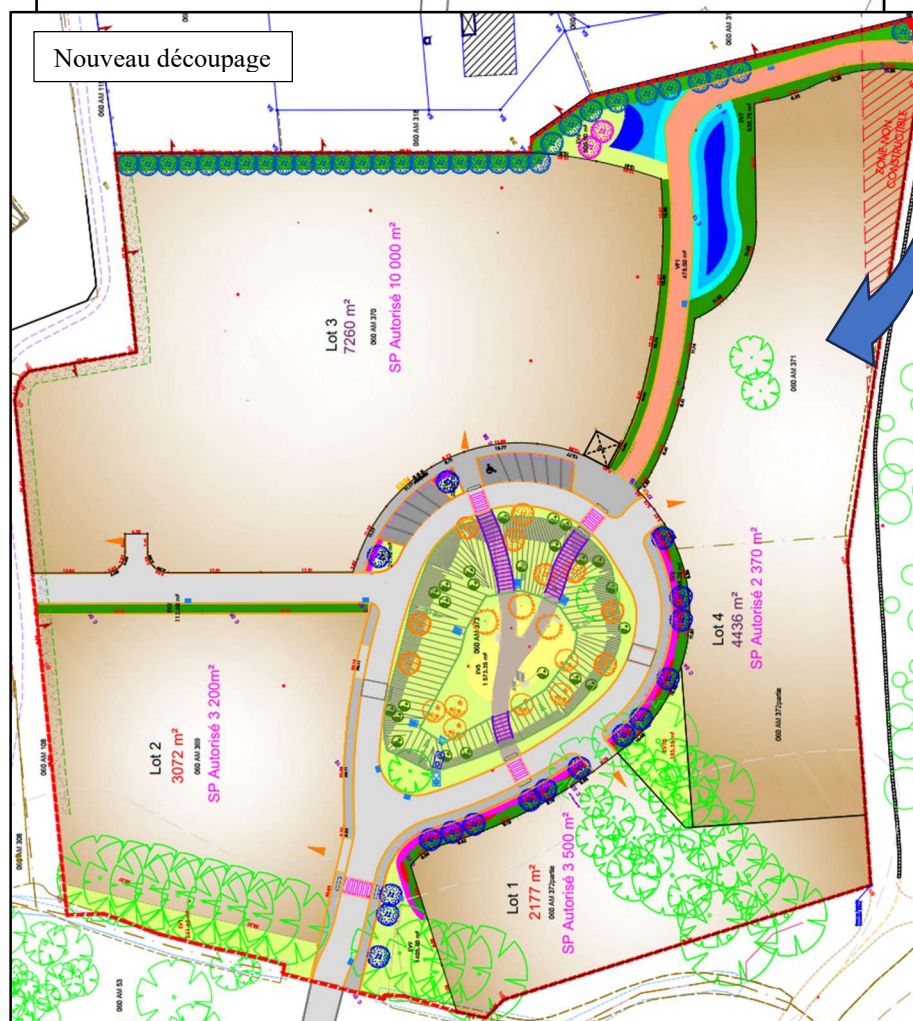
Le site étudié est localisé sur la commune des Sables d'Olonne. Le contexte de l'aire d'étude est précisé ci-dessous :

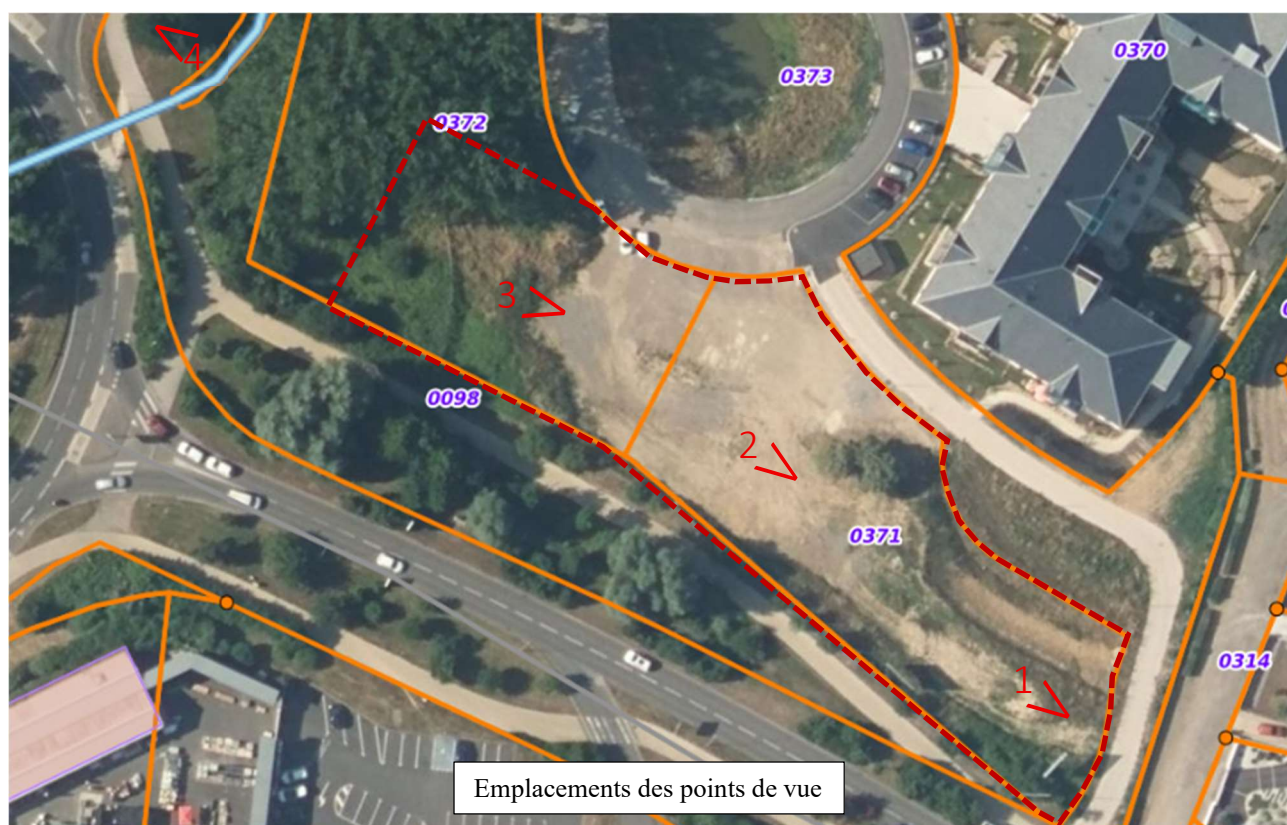
Localisation du site étudié & situation géodésique Lambert 93	Avenue du Pas du Bois – 85 180 Les Sables d'Olonne. Coordonnées : X : 336 044 – Y : 6 609 732
Numéro(s) de parcelle(s)	Parcelle n°371 et 372p de la section 060 AM.
Surface du bassin versant	4 436 m².
Altitude IGN NGF 69	Entre 21,5 et 14,0 m NGF.
Géologie : BRGM n° 584 Sables d'Olonne Longeville	- Micaschistes et gneiss à grenat, disthène et staurotide (Chaillé, Les Sables, Le Puits-Rochais, pointe du Payré).





Modification de la
surface du Lot 4

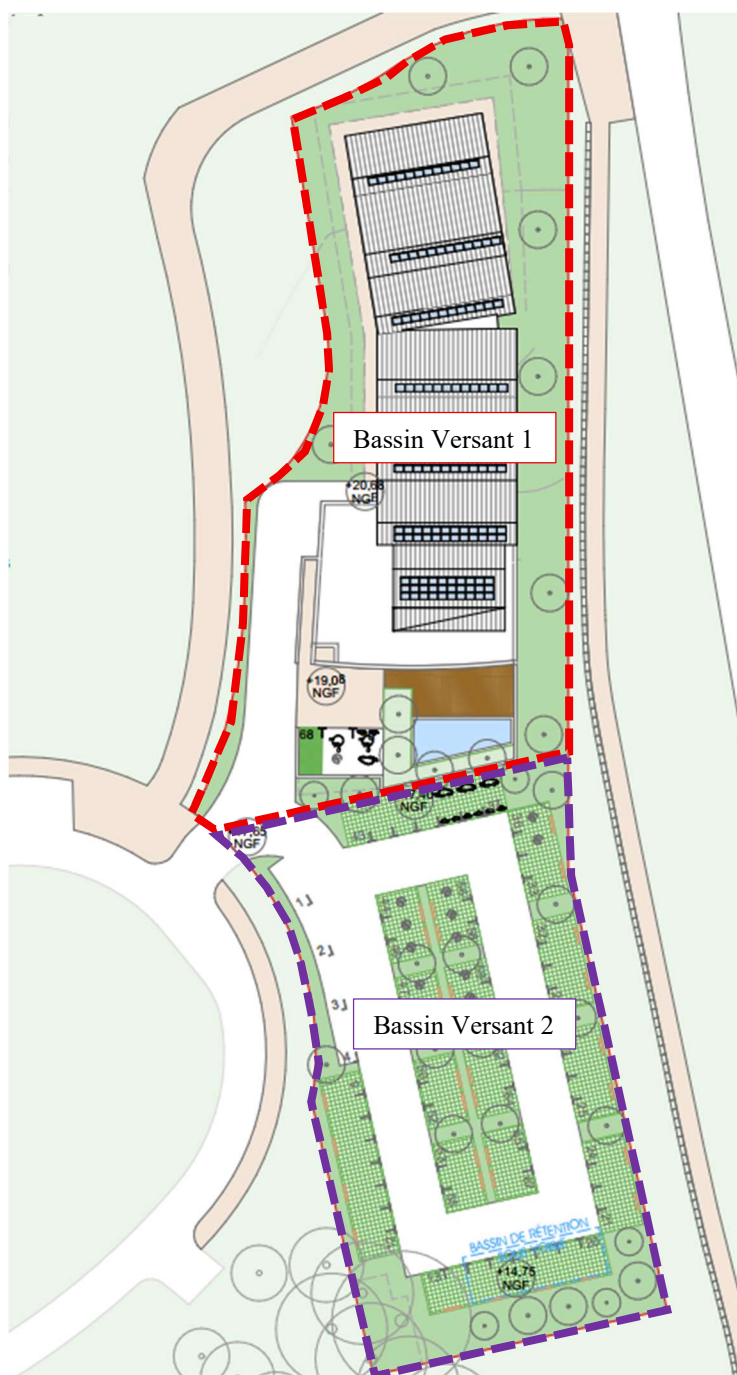




3 – Gestion des eaux pluviales

Par rapport au dossier initial, le lot 4 a été agrandi et intègre en plus une partie du lot 1. L'agrandissement de la surface du lot 4 implique une modification dans la gestion des eaux pluviales.

Sur l'ensemble du projet ont été définies les limites de deux bassins versants (ou impluvium) où les eaux de ruissellement convergent vers un point appelé exutoire.



Le bassin versant 1 comportant la partie hôtellerie est proche de l'ancienne surface du lot 4 et le bassin versant 2 correspond à la partie parking du projet.

Les limites des bassins versants reprennent les limites de l'opération.

Les eaux pluviales du bassin versant 1 seront rejetées dans le bassin de rétention central comme prévu initialement et les eaux pluviales du bassin versant 2 seront gérées dans un ouvrage de rétention différent, l'altitude du bas du parking est inférieure à l'altitude de fond du bassin central.

Le rejet de l'ouvrage du bassin versant 2 se fera dans le ruisseau du Tanchet au niveau du point de vue 4.

Le dimensionnement et les plans de la gestion des eaux pluviales du projet sont fournis dans le complément de l'étude hydraulique jointe en annexe 2.

4 – Réglementation

Rubriques	Intitulés	Caractéristiques du IOTA	Régime
2.1.5.0.	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha..... Autorisation 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha..... Déclaration	2,36 ha	D
3.1.2.0.	Installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau, à l'exclusion de ceux visés à la rubrique 3.1.4.0, ou conduisant à la dérivation d'un cours d'eau : 1° Sur une longueur de cours d'eau supérieure ou égale à 100 m Autorisation 2° Sur une longueur de cours d'eau inférieure à 100 m..... Déclaration <i>Le lit mineur d'un cours d'eau est l'espace recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement</i>	Pas d'ouvrage modifiant le profil en long ou en travers du Tanchet	NS
3.3.1.0.	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1° Supérieure ou égale à 1 ha ³ Autorisation 2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha.....Déclaration	100 m ² (hors périmètre)	NS
3.2.2.0.	Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau : 1° Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m ² Autorisation 2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m ² et inférieure à 10 000 m ² Déclaration <i>Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur.</i>	20 m ² maximum (emprise des pieux/pilotis/ouvrages de soutènement)	NS

La modification de la surface du lot 4 n'impacte pas les rubriques et régimes définis initialement.

Comme préciser dans la partie compatibilité avec le SDAGE du dossier loi sur l'eau, l'aménageur doit respecter l'objectif II du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 en prévoyant :

Pour les **îlots 1 et 2** (placés en bordure du ruisseau de Tanchet),

- ⇒ **Interdiction d'aménager** tout ouvrage, toute installation, ou **Interdiction de réaliser** des travaux visant à modifier la cote du terrain actuel, **dans la zone située en-dessous de la cote des 14,50 m_{NGF}** (cote de crue centennale du ruisseau du Tanchet). *Sauf en cas d'adaptation de l'ouvrage ou de l'installation (architectural) permettant de respecter la sécurité des biens et des personnes, sans emprise notable dans le lit majeur ET avec nécessité d'obtenir les autorisations au titre du Code de l'Environnement (cf. paragraphe ci-après).*
- ⇒ **Obligation d'aménager** toute installation, tout ouvrage (bâtiment ou infrastructure à risque submersible tel qu'un parking par exemple) **au-dessus d'une cote placée à 14,75 m_{NGF}, même en dehors du lit majeur.**

Comme indiqué ci-dessus, le pétitionnaire respectera l'obligation d'aménager au-dessus de la cote de 14,75 mNGF puisque le bas du parking du projet sera à la cote de 14,75 mNGF.

Le lot reste à destination d'hôtellerie, seule la surface a changé.

Les modifications du projet sont donc compatibles avec le dossier loi sur l'eau d'origine.

5 – Avertissements

La commune inclut dans ses documents d'urbanisme les préoccupations liées à la gestion de l'eau. Cette étude a pour objectif de déterminer et de dimensionner un dispositif de rétention des volumes d'eaux pluviales adapté à ce projet d'aménagement, afin de respecter les niveaux de rejets demandés (régulation ou infiltration). Il s'agit d'une étude hydraulique qui ne prend pas en compte la réalisation d'un dossier réglementaire suivant le code de l'environnement (Loi sur eau, zone humide, étude d'impact, etc.). Les dispositions des services instructeurs de ces dossiers réglementaires (Directions départementales des territoires, direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement) ne sont pas comprises dans la prestation. Pour notre prestation d'étude hydraulique nous avons pris en compte les prescriptions des services en charge de la gestion des eaux pluviales (Collectivités territoriales, commune)

Cette étude a été réalisée à partir de caractéristiques de bassin versant et des réseaux des eaux pluviales fourni par le cabinet de maîtrise d'œuvre ou de géomètre.

Il agit d'une étude de conception préalable (ESQ esquisse ou faisabilité) suivant la nomenclature des missions de maîtrise d'œuvre définie dans l'arrêté n°93-1268 du 29 novembre 1993 relative aux missions de maîtrise d'œuvre. Notre entreprise CADEGEAU n'étant pas mandaté dans des missions de maîtrise d'œuvre (missions AVP, PRO, DCE), ne peut être tenue responsable quant à la conception, la réalisation des travaux, et l'emploi des matériaux. ***Le maître d'œuvre ou l'architecte devra s'assurer qu'un plan de conception du projet d'assainissement est réalisé. Le maître d'œuvre devra s'assurer que l'ensemble des eaux de débordement (supérieur à la pluie de référence choisie puisse déborder sans occasionner des dégâts sur les biens et personnes alentours).***

Les ouvrages, si nécessaires, devront être posés suivant leur notice de pose et les conditions de sol. Les caractéristiques de dimensionnement pourront être modifiées à condition que le volume de régulation soit respecté. L'entreprise exécutrice ou le maître d'œuvre (suivant ses missions) devra s'assurer que les conditions topographiques et pédo-géologiques sont alors cohérentes sur la variante proposée. Les ouvrages devront aussi suivre les précautions particulières de mise en place afin de ne pas occasionner d'inondation en cas de débordement et ne pas apporter de dégâts d'humidité sur les ouvrages tiers.

Cette étude hydraulique doit être validée par les services compétents de la commune avant engagement de travaux. L'entreprise devra s'assurer de la bonne conception des plans d'exécution du maître d'œuvre avant le commencement des travaux. Les modalités techniques (demandes) et financières (taxes) du raccordement de la filière auprès du gestionnaire public des réseaux sont à la charge du maître d'ouvrage.

6 – Annexes

6.1 - Annexe 1 : Récépissé de déclaration

6.2 - Annexe 2 : Complément de l'étude hydraulique initiale



**PRÉFET
DE LA VENDÉE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

18 AOÛT 2022

Service Eau, Risques et Nature de la DDTM de
Vendée. Pôle police de l'eau.

LA ROCHE-SUR-YON, le 05 Août 2022

Dossier suivi par : Solen HERCENT
Tél. : 02.51.44.33.27
Fax : 02.51.44.33.48
Mail : solen.hercent@vendee.gouv.fr
Réf. : **85-2022-00112**
Visa : 

Monsieur le Gérant,

Par courrier en date du 11 Avril 2022, vous avez déposé un dossier de déclaration, complété le 01 Août 2022 concernant :

**Aménagement de l'ancienne clinique du val d'Olonne, parcelle 060AM n° 97, surface lotie
2ha36 sur la commune de LES SABLES-D'OLONNE**

dossier enregistré sous le numéro : **85-2022-00112**.

Vous trouverez ci-joint le récépissé de déclaration relatif à cette opération.

J'ai l'honneur de vous informer qu'après instruction, votre dossier est complet et régulier et que je ne compte pas faire opposition à votre déclaration. Dès lors **vous pouvez commencer votre opération à réception du présent courrier et du récépissé ci-joints.**

Par ailleurs vous trouverez également le (ou les) arrêté(s) de prescriptions générales qu'il vous appartient de respecter compte tenu des rubriques concernées par votre opération.

La mise en service de l'installation, la construction des ouvrages, l'exécution des travaux, et l'exercice de l'activité, objets de votre déclaration, doivent intervenir dans un délai de 3 ans à compter de la date du présent récépissé.

A défaut, en application de l'article R. 214-40-3 du code de l'environnement, sauf cas de force majeure ou de demande justifiée et acceptée de prorogation de délai, la déclaration du projet cessera de produire effet lorsque celui-ci n'aura pas été mis en service ou réalisé dans le délai fixé par l'arrêté d'autorisation ou, à défaut, dans un délai de trois ans à compter de la date de déclaration. .

En cas de demande de prorogation de délai, celle-ci sera adressée au préfet, dûment justifiée, au plus tard deux mois avant l'échéance ci-dessus.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Gérant, l'expression de mes sentiments distingués.

La Cheffe de Service Eau, Risques et Nature


Sylvie DOARÉ

S.C.C.V. OLONNE TANCHET
17 RUE RACINE
44000 NANTES

**RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT DE DOSSIER DE DÉCLARATION
DONNANT ACCORD POUR COMMENCEMENT DES TRAVAUX
CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DE L'ANCIENNE CLINIQUE DU VAL D'OLONNE,**

COMMUNE DES SABLES-D'OLONNE

Dossier n° 85-2022-00112

Le préfet de la VENDÉE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'environnement, et notamment les articles L. 211-1, L. 214-1 à L. 214-6 et R. 214-1 à R. 214-56 ;

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2224-8 ;

VU le code civil et notamment son article 640 ;

VU le schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers, approuvé le 18 décembre 2015 ;

VU le dossier de déclaration déposé au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement considéré complet en date du 22 Avril 2022, présenté par S.C.C.V. OLONNE TANCHET représenté par Monsieur le Gérant LANCELOT Yannick, enregistré sous le n° 85-2022-00112 et relatif à l'aménagement de l'ancienne clinique du val d'Olonne ;

VU les compléments fournis par le pétitionnaire et reçus à la DDTM de la VENDÉE le 1^{er} août 2022 ;

donne récépissé du dépôt de sa déclaration au pétitionnaire suivant :

**S.C.C.V. OLONNE TANCHET
17 RUE RACINE
44000 NANTES**

concernant :

Aménagement de l'ancienne clinique du val d'Olonne, parcelle 060AM n° 97, surface lotie 2ha36

dont la réalisation est prévue sur la commune des SABLES-D'OLONNE

Les ouvrages constitutifs à ces aménagements rentrent dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement. Les rubriques du tableau de l'article R. 214-1 du code de l'environnement concernées sont les suivantes :

Rubrique	Intitulé	Régime	Arrêtés de prescriptions générales correspondant
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D)	Déclaration	
3.2.2.0	Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau : 1° Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m ² (A) 2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m ² et inférieure à 10 000 m ² (D) Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage, la digue ou le remblai dans le lit majeur.	Déclaration	Arrêté du 13 février 2002

Le déclarant devra respecter les prescriptions générales définies dans les arrêtés dont les références sont indiquées dans le tableau ci-dessus et qui sont joints au présent récépissé.

Le déclarant peut débiter son opération dès réception du présent récépissé. Au vu des pièces constitutives du dossier complet, il n'est pas envisagé de faire opposition à cette déclaration.

Copies de la déclaration et de ce récépissé sont adressées à la mairie des SABLES-D'OLONNE où cette opération doit être réalisée, pour affichage du récépissé et mise à disposition pendant une durée minimale d'un mois et à la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers pour information.

Le récépissé sera mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture de la VENDEE durant une période d'au moins six mois.

Cette décision est susceptible de recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent, conformément à l'article R.514-3-1 du code de l'environnement, par les tiers dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de sa publication ou de son affichage à la mairie de la commune des SABLES-D'OLONNE, et par le déclarant dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Cette décision peut également faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans un délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés ci-dessus.

Le service de police de l'eau devra être averti de la date de début des travaux ainsi que de la date d'achèvement des ouvrages et, le cas échéant, de la date de mise en service.

En application de l'article R. 214-40-3 du code de l'environnement, la mise en service de l'installation, la construction des ouvrages, l'exécution des travaux, et l'exercice de l'activité objets de votre déclaration, doivent intervenir dans un délai de 3 ans à compter de la date du présent récépissé, à défaut de quoi votre déclaration sera caduque.

En cas de demande de prorogation de délai, dûment justifiée, celle-ci sera adressée au préfet au plus tard deux mois avant l'échéance ci-dessus.

Les ouvrages, les travaux et les conditions de réalisation et d'exploitation doivent être conformes au dossier déposé.

L'inobservation des dispositions figurant dans le dossier déposé ainsi que celles contenues dans les prescriptions générales annexées au présent récépissé, pourra entraîner l'application des sanctions prévues à l'article R. 216-12 du code de l'environnement.

En application de l'article R. 214-40 du code de l'environnement, toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale doit être porté, **avant réalisation** à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle déclaration.

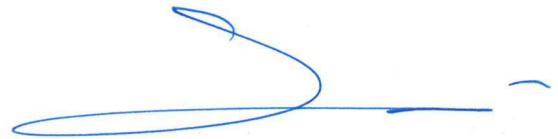
Les agents mentionnés à l'article L. 216-3 du code de l'environnement et notamment ceux chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès aux installations objet de la déclaration dans les conditions définies par le code de l'environnement, dans le cadre d'une recherche d'infraction.

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Le présent récépissé ne dispense en aucun cas le déclarant de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

A La Roche sur Yon, le 05 Août 2022

Pour le Préfet, par délégation,
La Cheffe du Service Eau, Risques et Nature



Sylvie DOARÉ

Conformément au règlement général sur la protection des données du 27 avril 2016, applicable depuis le 25 mai 2018 et à la loi « informatique et liberté » dans sa dernière version modifiée du 20 juin 2018, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition des informations qui vous concernent. Si vous désirez exercer ce droit et obtenir une communication des informations vous concernant, veuillez adresser un courrier ou un courriel au guichet unique de police de l'eau où vous avez déposé votre dossier. Cette demande écrite est accompagnée d'une copie du titre d'identité avec signature du titulaire de la pièce, en précisant l'adresse à laquelle la réponse doit être envoyée.

Toute décision susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent l'est au moyen de l'application Télérecours (<https://www.telerecours.fr/>)

Mise à jour de l'étude hydraulique n°EE19009 du 14/09/2021**de l'entreprise Géouest****Aménagement du site de l'ancienne clinique du Val d'Olonne - Lot 4****« Etude hydraulique et dimensionnement d'un ouvrage de rétention »**

Maître d'ouvrage	PRIMALYS. 2A, rue Michael Faraday. 44 800 Saint-Herblain.
Localisation du site d'étude	Avenue du Pas du Bois. 85 180 Les Sables d'Olonne.
Caractéristiques du projet	Nature des travaux : Construction d'un hôtel et d'un parking. (Lot 4) Parcelles cadastrales : n°371 et 372p de la section 060 AM. Date des investigations de terrain : 2 juin 2026. Superficie de la zone d'étude : 4 436 m ² .

Caractéristiques du dispositif de rétention	
Type d'ouvrage	Structure réservoir
Volume de l'ouvrage	Volume tampon de stockage d'eau pluviale de 35 m ³
Débit de fuite trentennal	Débit de fuite d'infiltration 1,8 L.s ⁻¹

Visé à Saint André de la Marche, Le 11 juin 2026
Par M. Guillaume TAMISIER
Dirigeant et Chargé d'Affaires

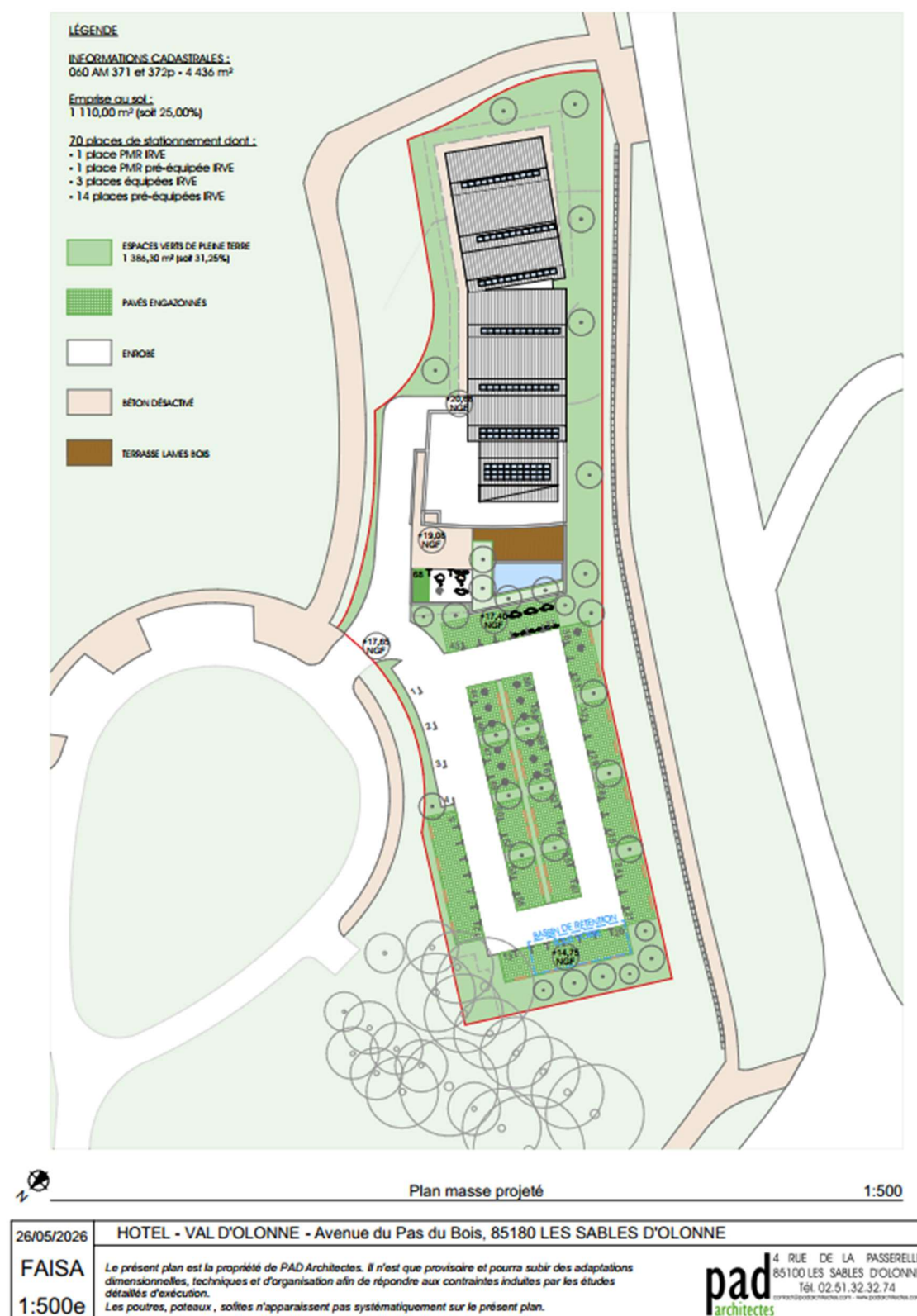
Sommaire

1 – PREAMBULE	1
2 – DETERMINATION DES APPORTS	4
2.1 - LES CARACTERISTIQUES DU PROJET	4
2.2 – BILANS DES SURFACES.....	5
2.3 - DETERMINATION DU DEBIT DE FUITE ET DU VOLUME DE RETENTION	6
3 – DIMENSIONNEMENT DU DISPOSITIF DE RETENTION.....	7
3.1 - CHOIX DE L’OUVRAGE DE RETENTION	7
3.2 - RETENTION PAR STRUCTURE RESERVOIR	7
3.3 - DIMENSIONS DE L’OUVRAGE DE RETENTION	7
4 – MISE EN PLACE ET ENTRETIEN DU DISPOSITIF DE RETENTION	9
4.1 - MISE EN PLACE	9
4.2 - ENTRETIEN.....	9
5 – AVERTISSEMENTS	10
6 – PLANS ET ELEMENTS GRAPHIQUES.....	11
6.1 - PLAN D’OBSERVATION D’ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES	11
6.2 - PLAN DU DISPOSITIF D’ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES	11
7 – ANNEXES	12
7.1 - ANNEXE 1 : ETUDE HYDRAULIQUE INITIALE N°EE19009 DU 14/09/2021 DE L’ENTREPRISE GEOUEST	12

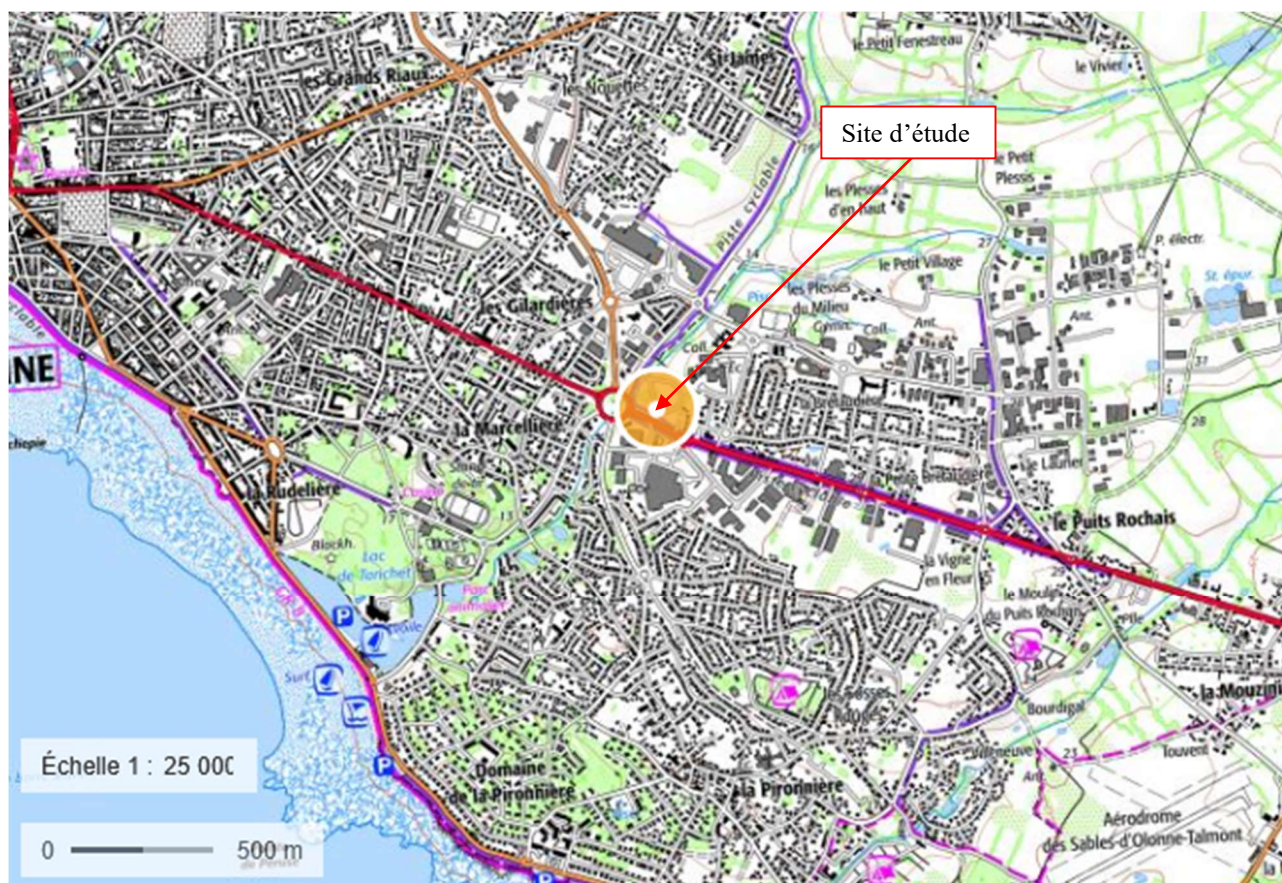
1 – Préambule

Le maître d'ouvrage, à savoir PRIMALYS, projette la construction d'un hôtel et d'un parking.

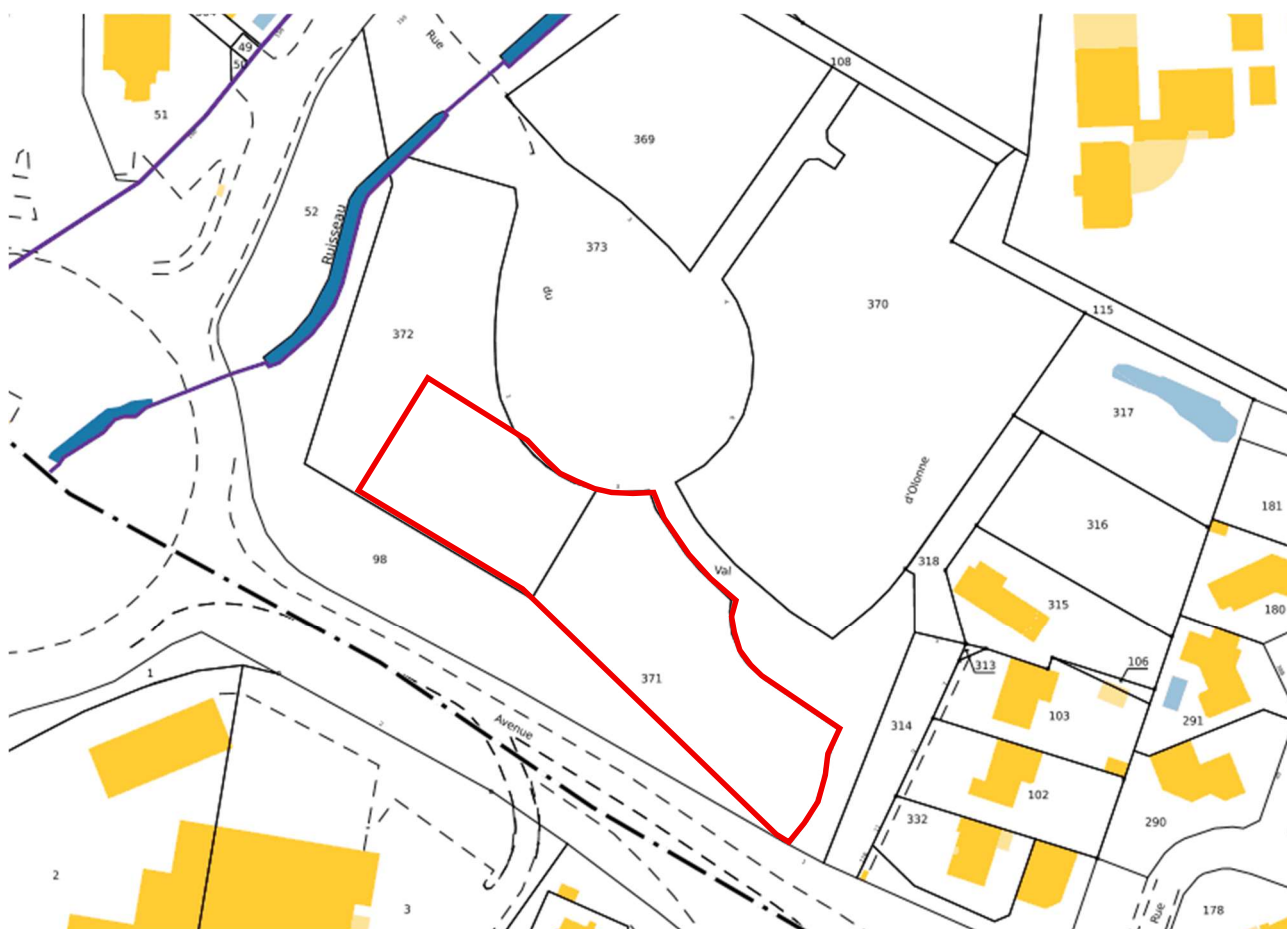
Le projet est situé sur les parcelles cadastrées n°371 et 372p de la section 060 AM sur la commune des Sables d'Olonne (85180).



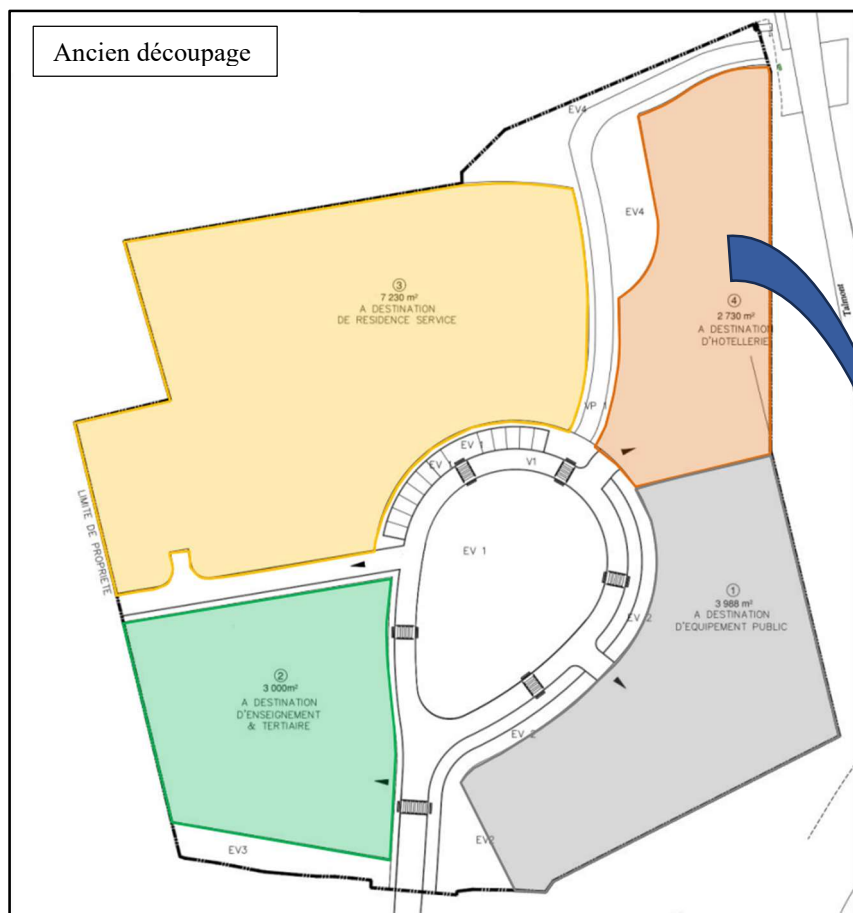
Plan d'implantation (Source : PAD Architectes)



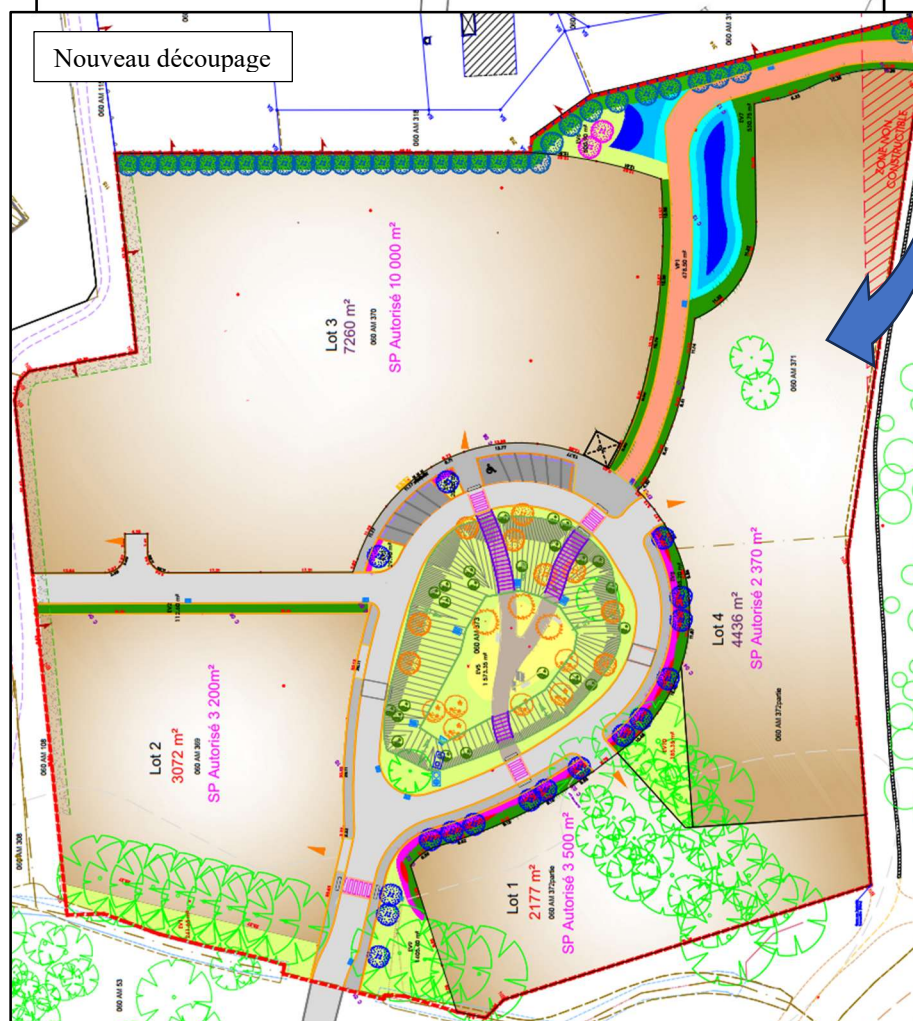
Plan de situation (Source : Géoportail)



Plan du cadastre (Source : Cadastre.gouv)



Modification de la surface du Lot 4

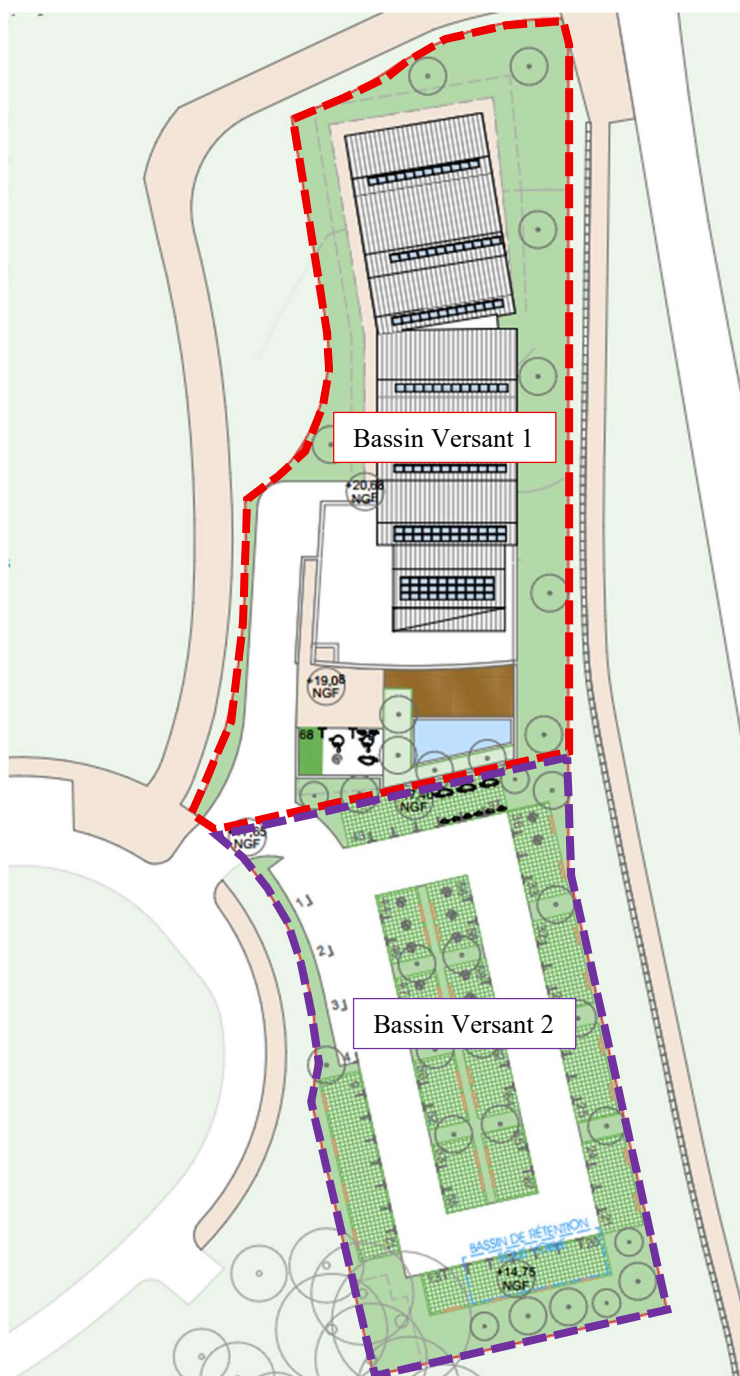


2 – Détermination des apports

2.1 - Les caractéristiques du projet

a) Les caractéristiques du bassin versant

Sur l'ensemble du projet ont été définies les limites de deux bassins versants (ou impluvium) où les eaux de ruissellement convergent vers un point appelé exutoire.



Le bassin versant 1 comportant la partie hôtellerie est proche de l'ancienne surface du lot 4 et le bassin versant 2 correspond à la partie parking du projet.

Les limites des bassins versants reprennent les limites de l'opération.



Prise de vue de l'aire d'étude (Vue depuis le sud-est)

2.2 – Bilans des surfaces

Initialement, le bassin de rétention central situé au nord du lot 4 a été dimensionné pour recevoir les eaux pluviales d'une surface active de 1822 m².

Type de surface	Superficies	Coefficients d'imperméabilisation	Superficies actives
Bâtiments / Toitures	860 m ²	1	860 m ²
Autres surfaces imperméables	890 m ²	0,95	845 m ²
Espaces verts	980 m ²	0,12	117 m ²
Total	2730 m ²	0,67	1822 m²

(cf. annexe 1 : Etude hydraulique de Géouest)

Bassin versant 1 :

Type de surface	Superficies	Coefficients d'imperméabilisation	Superficies actives
Bâtiments / Toitures	765 m ²	1	765 m ²
Autres surfaces imperméables	770 m ²	0,95	732 m ²
Surfaces semi-perméables	60 m ²	0,5	30 m ²
Espaces verts	810 m ²	0,12	97 m ²
Total	2405 m ²	0,67	1624 m²

La surface active du bassin versant 1 est inférieure à la surface active dimensionnée initialement ($1624 < 1822$) pour le lot 4, donc les eaux pluviales de ce bassin versant seront rejetées dans le bassin de rétention central comme prévu dans l'étude hydraulique du 14/09/2021.

Bassin versant 2 :

Type de surface	Superficies	Coefficients d'imperméabilisation	Superficies actives
Bâtiments / Toitures	0 m ²	1	0 m ²
Autres surfaces imperméables	718 m ²	0,95	682 m ²
Surfaces semi-perméables	695 m ²	0,5	348 m ²
Espaces verts	618 m ²	0,12	74 m ²
Total	2031 m ²	0,54	1104 m²

Les eaux pluviales de ce bassin versant seront gérées dans un ouvrage de rétention différent, l'altitude du bas du parking est inférieure à l'altitude de fond du bassin central.

2.3 - Détermination du débit de fuite et du volume de rétention

Comme précisé dans l'étude initiale, un débit de fuite de **20 L/s** se fait sur l'opération globale du site.

Pour le bassin versant 2 : - la superficie interceptée est d'environ 0,2 ha ;

- le débit de fuite à retenir est de **1,8 L/s**.

Le volume à tamponner est calculé en fonction des impacts hydrauliques du projet d'aménagement, essentiellement dus à l'imperméabilisation du sol et du débit attribué à l'ouvrage de régulation.

Pour une pluie trentennale, le volume à tamponner pour le bassin versant 2 est de $V_{30} = 35 \text{ m}^3$.

3 – Dimensionnement du dispositif de rétention

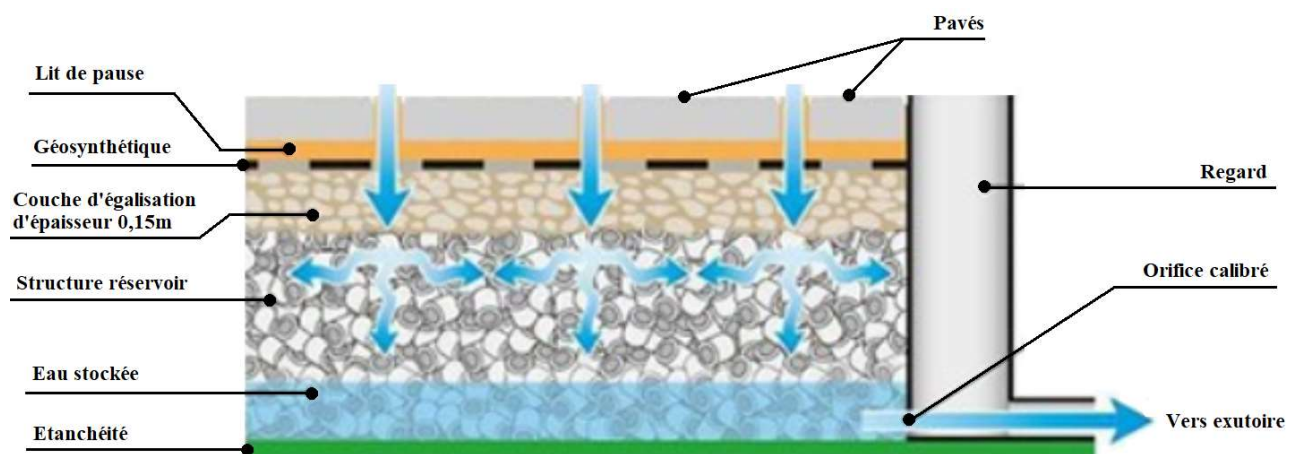
3.1 - Choix de l'ouvrage de rétention

Le système de rétention aura comme objectif de collecter et de réguler les flux d'eaux pluviales précipitant sur le bassin versant étudié. Il sera dimensionné pour contenir les eaux de ruissellement engendrées par la précipitation d'une pluie de retour 30 ans.

Le maître d'ouvrage souhaite réguler les débits d'eaux pluviales par la technique de la rétention par structure réservoir.

3.2 - Rétention par structure réservoir étanche

Les structures réservoirs permettent le stockage provisoire de l'eau sous une chaussée dans le corps constitutif de celle-ci, de même que pour un parking, un trottoir, ou une place. Elles permettent la gestion des eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées des voiries, sans consommation d'espace. (Cf photo ci-dessous d'un exemple type de structure réservoir).



Les eaux sont ensuite évacuées via un orifice permettant de respecter le débit de fuite spécifique au projet.

3.3 - Dimensions de l'ouvrage de rétention

L'ouvrage de rétention doit pouvoir contenir les eaux issues de la pluie trentennale. Les précipitations d'intensité supérieures doivent être évacuées par surverse.

Le débit de fuite retour 30 ans calculé est de 1,8 litre par seconde.

Comme expliqué dans le chapitre 2.3- Détermination du débit de fuite et du volume de rétention, de la présente étude, l'ouvrage de rétention-régulation devra contenir au minimum **un volume global d'eau tampon de 35 m³**.

Le tableau suivant dresse un exemple de caractéristique d'une structure réservoir :

Bassin Versant 2		
Désignation	Valeur	Unité
Surface de la structure réservoir	100 (5x20)	m2
Epaisseur de la structure réservoir	1,00	m
Taux de vide	35	%
Volume d'eau stocké	35	m3

Le taux de vide varie suivant le type de matériau composant la structure réservoir (de 20 à 60% et de 95% pour les structures alvéolaires). Dans cet exemple, un taux de vide de 35% est utilisé.

L'ouvrage ici proposé permettra la rétention d'un volume d'eau tampon d'environ 35 m³. Le temps de vidange est inférieur à 24h.

Remarque : L'ensemble de ces dimensions pourra être modifié, seul le volume à écrêter égal ou supérieur à 35 m³ devra être respecté.

4 – Mise en place et entretien du dispositif de rétention

4.1 - Mise en place

Le stockage dans les ouvrages de rétention doit répondre aux règles de conceptions suivantes :

- ↳ Un ouvrage de régulation est installé à l'aval de la structure réservoir.
- ↳ La pente de l'ouvrage est très faible.
- ↳ Un organe de surverse assuré soit par un déversoir de crue de type seuil en aval de l'ouvrage ou une canalisation.
- ↳ Les eaux de drainage ne devront pas être raccordées au réseau des eaux pluviales.
- ↳ Le raccordement de l'ouvrage de rétention devra être réalisé suivant l'existant.
- ↳ **Les conditions de pose dont le recouvrement de l'ouvrage devront se faire en fonction des prescriptions du constructeur choisi.**
- ↳ **Sous les voies de circulation, les canalisations et ouvrages devront être protégés ou renforcés (dalle, signalisation, recouvrement, etc).**

4.2 - Entretien

- ↳ Vérifier le bon écoulement à travers les organes de collecte (obstructions des grilles).
- ↳ Réaliser des curages préventifs des canalisations.
- ↳ Vérifier le fonctionnement des dispositifs de régulation et de surverse.
- ↳ Eviter l'installation de nuisibles.

5 – Avertissements

La commune inclut dans ses documents d'urbanisme les préoccupations liées à la gestion de l'eau. Cette étude a pour objectif de déterminer et de dimensionner un dispositif de rétention des volumes d'eaux pluviales adapté à ce projet d'aménagement, afin de respecter les niveaux de rejets demandés (régulation ou infiltration). Il s'agit d'une étude hydraulique qui ne prend pas en compte la réalisation d'un dossier réglementaire suivant le code de l'environnement (Loi sur eau, zone humide, étude d'impact, etc.). Les dispositions des services instructeurs de ces dossiers réglementaires (Directions départementales des territoires, direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement) ne sont pas comprises dans la prestation. Pour notre prestation d'étude hydraulique nous avons pris en compte les prescriptions des services en charge de la gestion des eaux pluviales (Collectivités territoriales, commune)

Cette étude a été réalisée à partir de caractéristiques de bassin versant et des réseaux des eaux pluviales fourni par le cabinet de maîtrise d'œuvre ou de géomètre.

Il agit d'une étude de conception préalable (ESQ esquisse ou faisabilité) suivant la nomenclature des missions de maîtrise d'œuvre définie dans l'arrêté n°93-1268 du 29 novembre 1993 relative aux missions de maîtrise d'œuvre. Notre entreprise CADEGEAU n'étant pas mandaté dans des missions de maîtrise d'œuvre (missions AVP, PRO, DCE), ne peut être tenue responsable quant à la conception, la réalisation des travaux, et l'emploi des matériaux. ***Le maître d'œuvre ou l'architecte devra s'assurer qu'un plan de conception du projet d'assainissement est réalisé. Le maître d'œuvre devra s'assurer que l'ensemble des eaux de débordement (supérieur à la pluie de référence choisie puisse déborder sans occasionner des dégâts sur les biens et personnes alentours).***

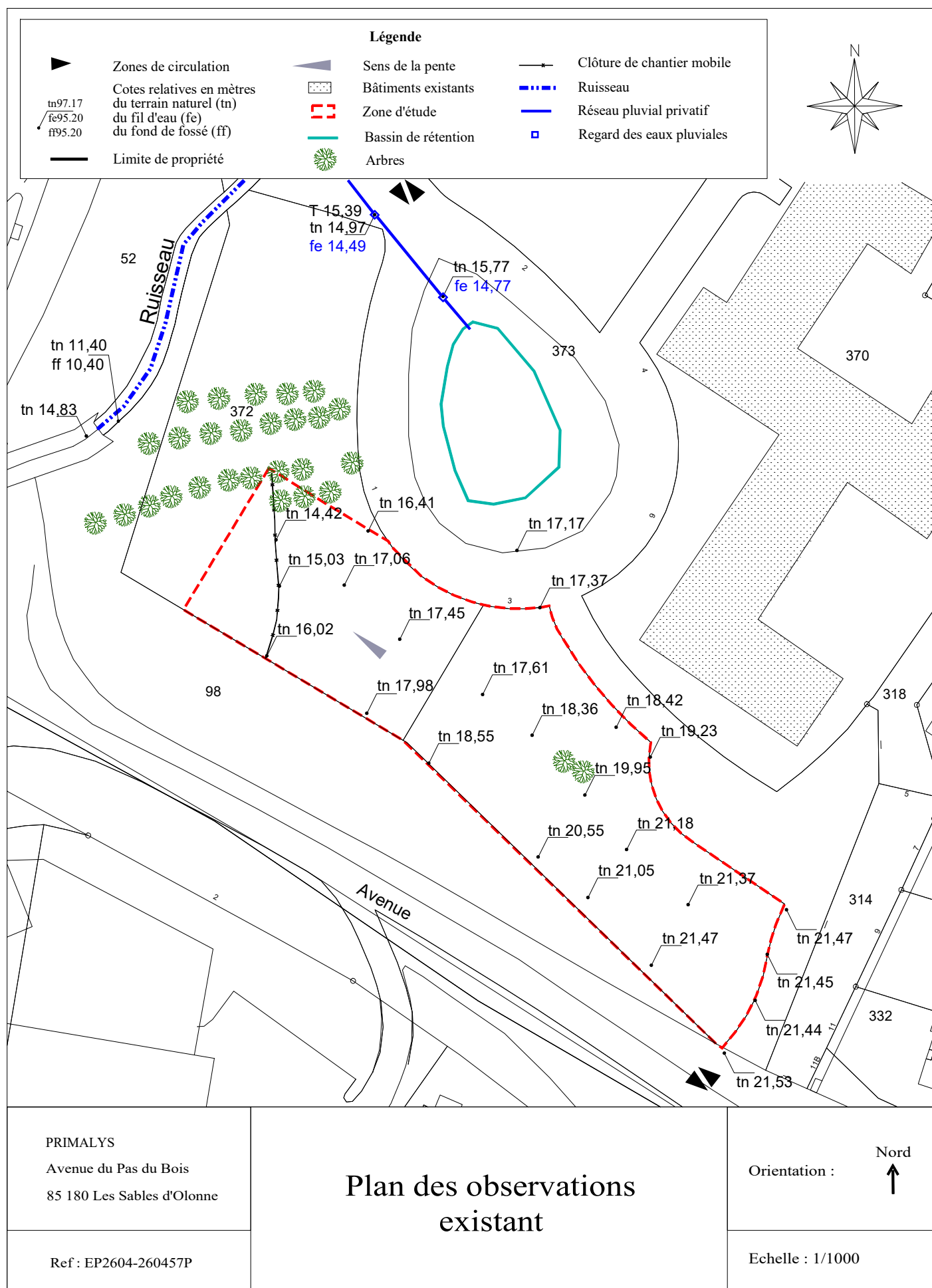
Les ouvrages, si nécessaires, devront être posés suivant leur notice de pose et les conditions de sol. Les caractéristiques de dimensionnement pourront être modifiées à condition que le volume de régulation soit respecté. L'entreprise exécutrice ou le maître d'œuvre (suivant ses missions) devra s'assurer que les conditions topographiques et pédo-géologiques sont alors cohérentes sur la variante proposée. Les ouvrages devront aussi suivre les précautions particulières de mise en place afin de ne pas occasionner d'inondation en cas de débordement et ne pas apporter de dégâts d'humidité sur les ouvrages tiers.

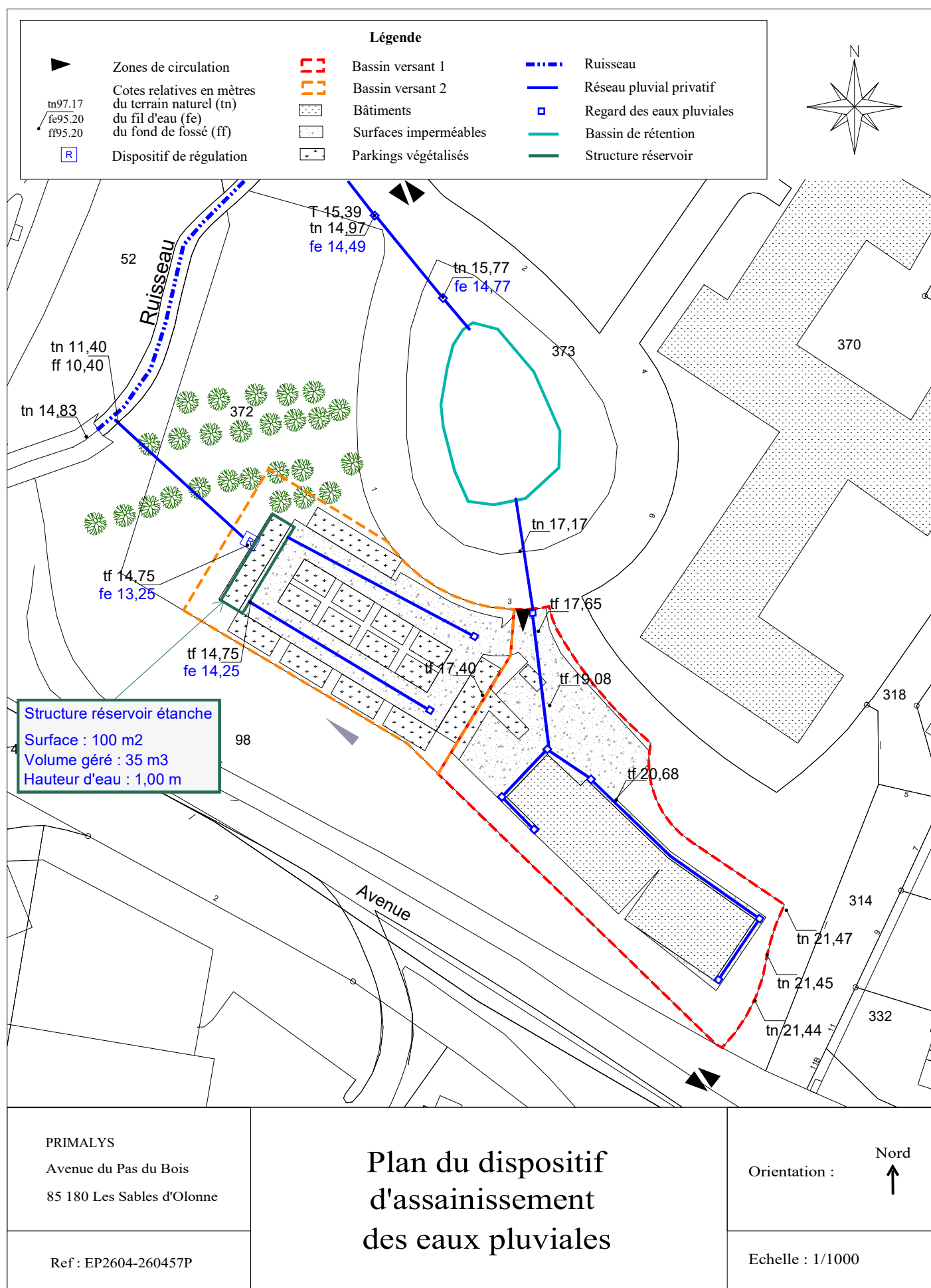
Cette étude hydraulique doit être validée par les services compétents de la commune avant engagement de travaux. L'entreprise devra s'assurer de la bonne conception des plans d'exécution du maître d'œuvre avant le commencement des travaux. Les modalités techniques (demandes) et financières (taxes) du raccordement de la filière auprès du gestionnaire public des réseaux sont à la charge du maître d'ouvrage.

6 – Plans et éléments graphiques

6.1 - Plan d'observation d'assainissement des eaux pluviales

6.2 - Plan du dispositif d'assainissement des eaux pluviales





7 – Annexes

7.1 - Annexe 1 : Etude hydraulique initiale n°EE19009 du 14/09/2021 de l'entreprise Géouest



PRIMALYS
17 Rue Racine
44000 NANTES

- VENDEE -

VILLE DES SABLES D'OLONNE

AVENUE DU PAS DU BOIS

Aménagement du site de l'ancienne clinique du Val d'Olonne

**NOTE HYDRAULIQUE REALISEE DANS LE
CADRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

**PA 085 194 20 A0019
COMPLETE LE 14/09/2021**



GEOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

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



Propriétaire foncier, le Groupe PRIMALYS projette le réaménagement du site de l'ancienne clinique du Val d'Olonne à l'entrée Est du territoire des Sables d'Olonne, avenue du Pas du Bois.

Cet aménagement dénommé "Le Val d'Olonne" comportera 1 résidence seniors, 1 bâtiment d'enseignement, 1 hôtel et 1 équipement public non défini à ce jour.

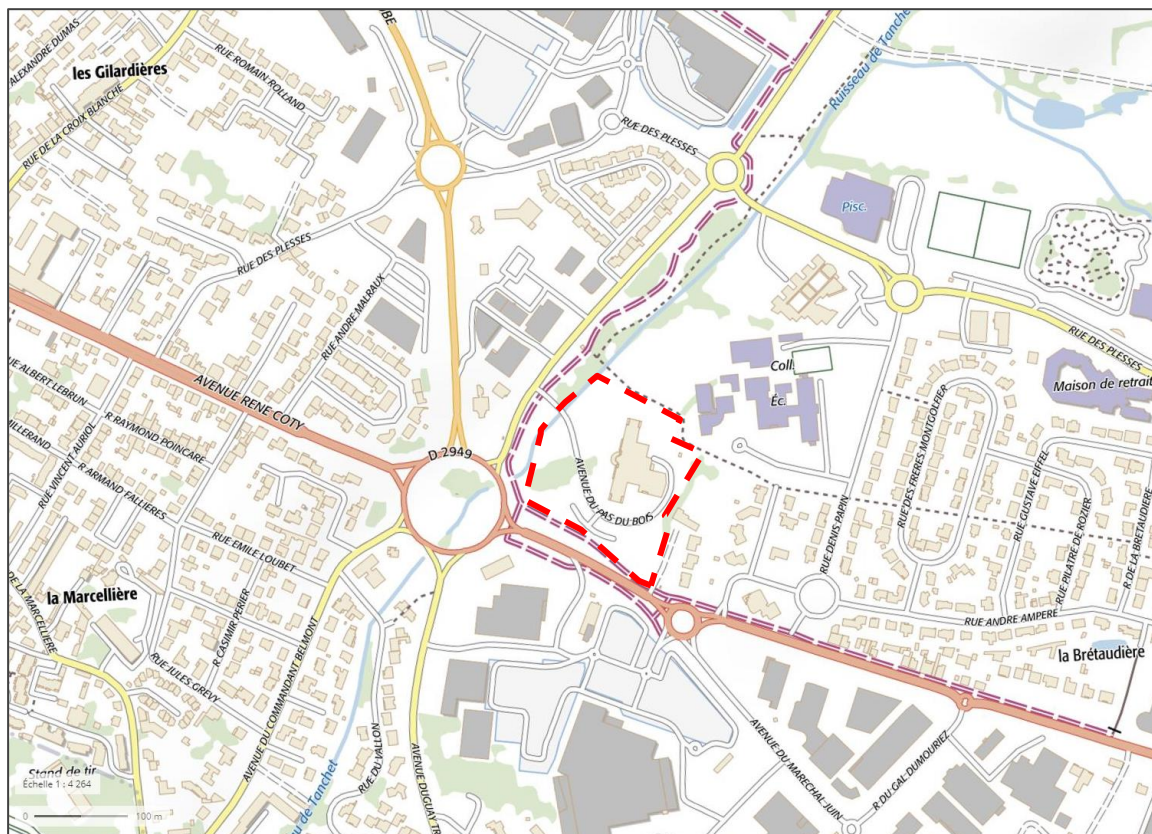


Figure 1 : Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)

La note hydraulique porte sur la gestion des eaux pluviales du projet dans son ensemble suivant les règles d'assainissement prescrites par la Ville des Sables d'Olonne au document d'urbanisme.

Le terrain d'assiette couvre une surface de 2ha 36a 14ca, interceptant un bassin versant supérieur à 1 ha. Ce dossier est donc également soumis à Déclaration Loi sur l'eau et milieux aquatiques.

La présente note est jointe au Permis d'aménager du projet.



1. Présentation du site

1.1 Périmètre d'études

Le projet se présente sur la parcelle cadastrée au numéro 97 de la section 060 AM, pour une superficie de 23 614 m².

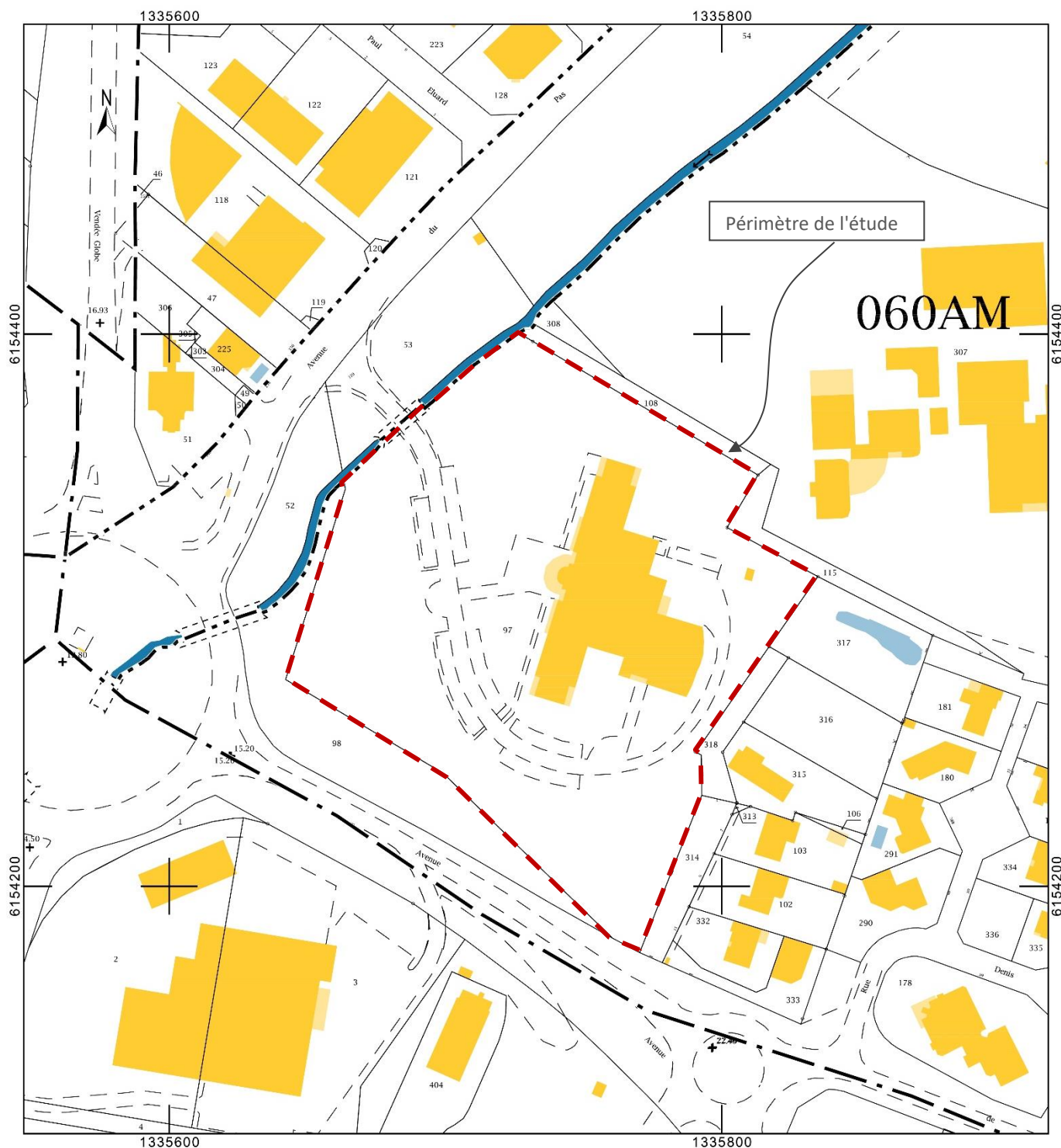


Figure 2 : Extrait du cadastre sur le site étudié (cadastre.gouv.fr, 10/07/2019)



1.2 État initial

Le site est à l'abandon et accueillait jusqu'en 2010 la Clinique du Val d'Olonne (Centre hospitalier Côte de Lumière) qui a été construite et mise en service en 1984.



Figure 3 : Extrait de la photographie aérienne (google earth, 20/04/2017)

1.3 Bilans des surfaces actuelles

Type de surface	Superficies	Coefficients d'imperméabilisation	Superficies relatives
Bâtiment	2 718 m ²	1	2 718 m ²
Voirie et parkings	4 310 m ²	0,90	3 879 m ²
Espaces verts	16 586 m ²	0,12	1 990 m ²
Bilan et total	23 614 m²	0,36	8 587 m²

Le coefficient d'imperméabilisation actuel est estimé à **0,36**.

Le **débit de fuite à l'exutoire actuel** est estimé à **278 l/s** (Méthode de Caquot pour milieu urbanisé).



2. Le projet d'aménagement

2.1 Le périmètre à gérer

Etant donné la topographie du site, une bande enherbée présente le long du ruisseau ne pourra être captée vers un réseau d'eaux pluviales du projet (614 m²).

De ce fait, la surface à gérer est donc inférieure au périmètre du projet, soit **23 000 m²**.



Figure 4 : Superficie interceptée pour la gestion des eaux pluviales et périmètre du projet (GEOUEST, 2021)

2.2 Composition du projet

Le projet est composé de 4 ilots : 3 seront aménagés par le Groupe PRIMALYS et 1 dernier sera aménagé par la Ville des Sables d'Olonne :

- **Ilot 1** : Surface d'environ **3 988 m²** à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics et d'enseignement/ de formations. La Ville des Sables d'Olonne en sera l'aménageur ;
- **Ilot 2** : Surface d'environ **3 000 m²** à destination d'enseignement/formations et de bureaux ;
- **Ilot 3** : Surface d'environ **7 230 m²** à destination d'une résidence services seniors ;
- **Ilot 4** : Surface d'environ **2 730 m²** à destination de résidence hôtelière.



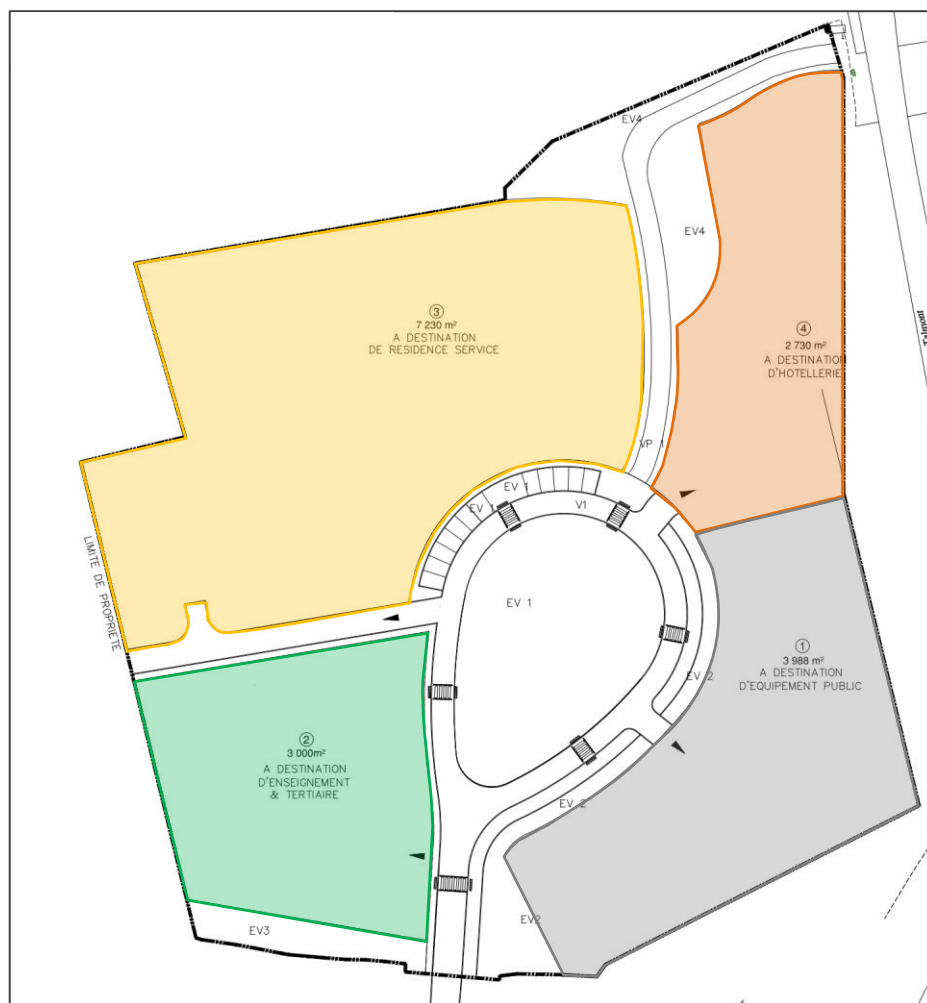


Figure 5 : Plan de découpage des ilots (en couleur) et des espaces communs (en blanc) (sur plan PAD Architectes, GEOUEST, 2021)

Le projet comporte des espaces verts répartis dans tout le parcellaire (espaces verts communs) :

- Espaces Verts **EV 1** : ilot central comportant la zone de gestion des eaux pluviales principale du site ; cette zone verte dite "jardin de pluie" sera accessible aux personnes, aménagé de cheminements submersibles et non submersibles. La surface de l'espace EV1 est de **1 840 m²**.
- Espaces Verts **EV 2** : place à l'entrée du site, cet espace vert longe la voirie d'accès. Sa surface est de **550 m²**.
- Espaces Verts **EV 3** : actuellement plantée de peupliers en berge (très) haute du ruisseau, l'espace EV 3 couvre une superficie de **343 m²**.
- Espaces Verts **EV 4** : placé au Nord du site, de part et d'autre du chemin d'accès pompiers, sa surface est de **1 031 m²**.

Nota : Les espaces verts EV2 (en partie basse) et EV3 (en totalité) sont exclus des calculs suivants du fait de leur localisation proche du ruisseau où les ruissellements se feront directement vers le ruisseau.



3. Gestion des eaux pluviales

3.1 Aspect réglementaire

a. Débit de restitution demandé

Le projet "Val d'Olonne" est situé dans la zone urbaine des Sables d'Olonne, anciennement sur la Commune du Château d'Olonne.

La Commune des Sables d'Olonne est en cours d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, regroupant les Communes des Sables d'Olonne, du Château d'Olonne et d'Olonne-sur-Mer. Ce document n'est pas encore applicable et le document régissant l'urbanisation sur le territoire du Château d'Olonne reste le PLU de la Commune approuvé en 2003, dont la dernière modification n°7 a été approuvée le 26 mars 2018.

Le secteur du projet est inscrit en zone Us.

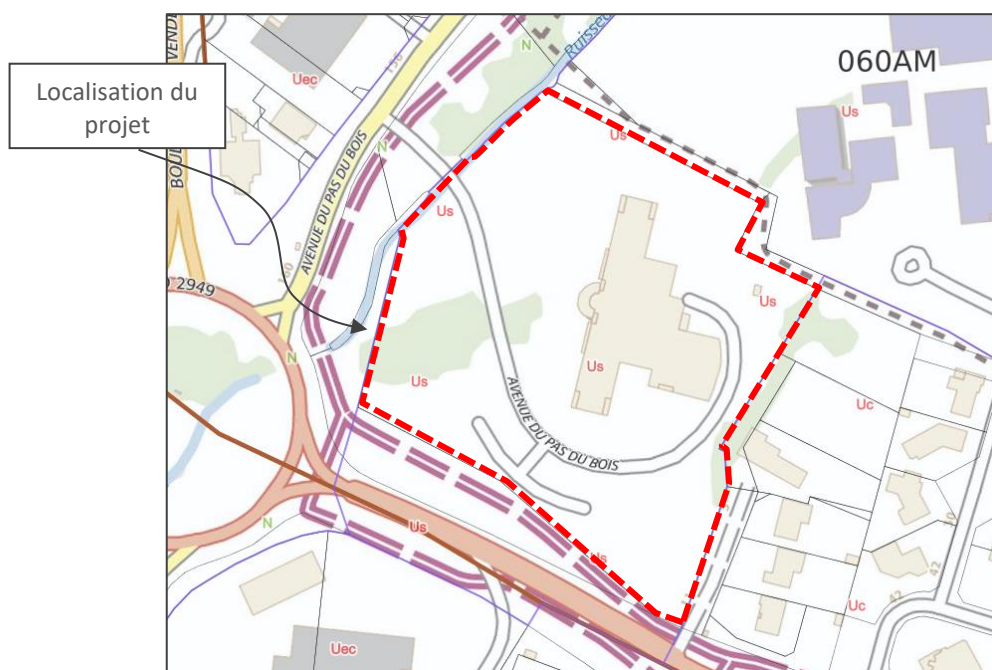


Figure 6 : extrait du PLU actuellement applicable (geoportail-urbanisme.gouv.fr)

Extrait des dispositions applicables à la zone Us :

Modification n°7 du PLU - Dossier d'enquête publique - Règlement

68

4.2.2 - Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré via la canalisation publique de collecte après tamponnement. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet dans le réseau public peuvent être imposés.



Dans tous les cas, les débits de rejet au réseau public devront se conformer aux prescriptions du SDAGE LOIRE BRETAGNE et au zonage d'assainissement des eaux pluviales communales figurant au tableau ci-après :

Surface aménagée	Debit de rejet des EP au réseau public	
	Bassin de la Maissonnette	Autres bassins versants
Moins d'1ha	7 l/s maximum	7 l/s maximum
De 1 à 7ha	12 l/s/ha	20 l/s maximum
Au delà de 7 ha	3 l/s/ha	3 l/s/ha

Il est précisé que des mesures plus contraignantes pourront être imposées par les services de police de la loi sur l'eau.

▪ Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le domaine public doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseaux.

Toute construction doit être raccordée gravitairement au réseau public. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales et dans le cas d'un réseau existant insuffisant ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

▪ Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

▪ La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

b. Pluie d'occurrence retenue

Le projet **n'est pas situé** sur le vaste bassin versant du ruisseau de la Maissonnette défini sur le Pays des Olonnes lors d'une étude hydraulique générale faite en 2000 (SOGREAH).

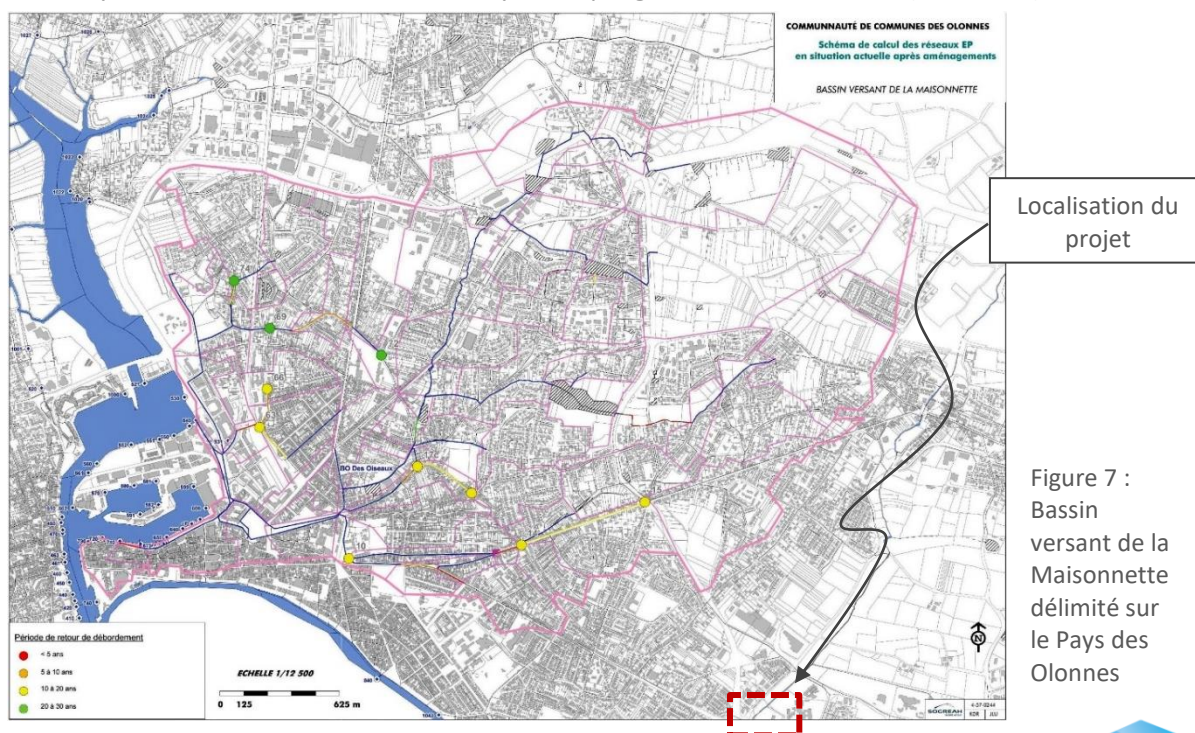


Figure 7 : Bassin versant de la Maissonnette délimité sur le Pays des Olonnes



c. Débit retenu

Du fait de l'absence du projet du périmètre du bassin versant du ruisseau de la Maisonnnette et d'une superficie comprise entre 1 et 7 ha, **le débit retenu pour ce projet (périmètre global) est de 20 l/s, pour une pluie trentennale.**

3.2 Répartition et bilans des surfaces du projet

a. Configuration des zones à gérer

La topographie du site est marquée, en ayant une pente importante orientée Est - Ouest (c'est-à-dire vers le ruisseau). Etant donné les profondeurs du réseau EP et la contre-pente pour aller jusqu'à l'espace de rétention central, la partie "entrée du site" (voirie et trottoirs) ainsi que l'Ilot 2 ne pourront être raccordés sur l'ouvrage de rétention central, principal.

Ainsi, un 2nd ouvrage de rétention sera mis en place. Afin d'optimiser et de limiter la taille de ce 2nd ouvrage (*il est prévu un dispositif enterré*), **une partie de la toiture du futur bâtiment de l'ilot 2 sera collectée vers le bassin de rétention central (surface retenue : 630 m²).**

Enfin, l'ilot 1, voué à être aménagé par la Ville des Sables d'Olonne (*Equipement d'intérêt collectif et services publics*), sera déconnecté du réseau de collecte et donc des 2 ouvrages de rétention des eaux pluviales posés dans le projet PRIMALYS. Il aura son propre dispositif tampon pour gérer les eaux pluviales.

b. Répartition du débit global

La répartition du débit de **20 l/s** se fait sur 3 secteurs où des dispositifs de régulation vont être réalisés :

- **secteur A** zone principale (ilots 2 partiel, 3, 4 et 5) :
 - les réseaux de collecte mis en place achemineront les eaux pluviales vers un bassin de rétention (principal) créé en cœur de site.
 - la superficie interceptée est d'environ 1,63 ha.
 - **le débit à retenir est de 13 l/s.**
- **secteur B** (ilot 2 partiel et voirie d'entrée) :
 - les réseaux de l'ilot 2 se raccorderont sur un dispositif commun mis en œuvre pour le voirie d'accès (chaussée + trottoirs)
 - la superficie interceptée est d'environ 0,27 ha
 - **le débit à retenir est de 3 l/s.**

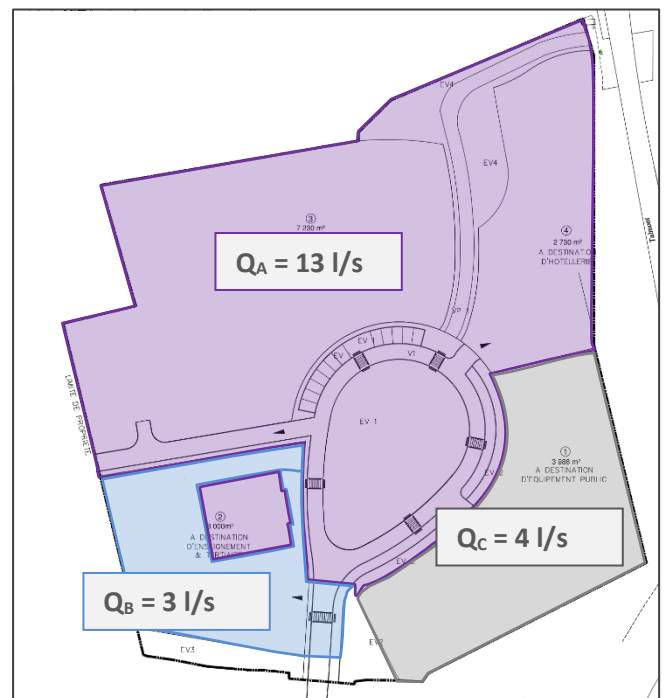


Figure 8 : Plan de surfaces interceptées (GEOUEST, 2021)



- **secteur C** (ilot 1) :
 - le projet n'est pas connu, porté par la Ville
 - la superficie interceptée correspondrait à la surface de l'ilot
 - **le débit imposé à cet ilot est de 4 l/s.**

c. Bilans des surfaces

Le bilan des surfaces interceptées pour les ilots 2 (pour partie), 3 et 4 collectés vers le bassin de rétention central est le suivant :

	Type de surface	Superficies	Coefficients d'imperméabilisation	Superficies relatives
Ilot 2p	Bâtiments / Toitures	720 m ²	1	720 m ²
Ilot 3_Projet PC	Bâtiments / Toitures	3 600 m ²	1	3 600 m ²
	Voirie, cheminements et parkings bitumés / escaliers	855 m ²	0,95	812 m ²
	Espaces verts sur dalle	985 m ²	0,90	887 m ²
	Espaces verts de pleine terre / talus	1 790 m ²	0,3	537 m ²
Ilot 4	Bâtiments / Toitures	860 m ²	1	860 m ²
	Parking et cheminement piéton	890 m ²	0,95	845 m ²
	Espaces verts	980 m ²	0,12	117 m ²
Espaces communs	Allées (bétons) dt VP	385 m ²	0,90	346 m ²
	Voirie bitumée + trottoirs	2 505 m ²	0,95	2 441 m ²
	Espaces verts	2 840 m ²	0,12	301 m ²
	Bilan et total	16 410 m²	0,68	11 125 m²

Le coefficient d'imperméabilisation futur (avec un projet pour l'ilot 3 (objet de la demande de PC) ; deux hypothèses d'aménagement pour les ilots 2 et 4) est estimé à 0,68 pour les ilots 2p, 3, 4.



Le bilan des surfaces interceptées (ilot 2 *hors toiture de 720 m²* et espaces communs) et collectées vers le dispositif de rétention à l'entrée du site est :

Type de surface	Superficies	Coefficients d'imperméabilisation	Superficies relatives
Bâtiments / Toitures	800 m ²	1	720 m ²
Voirie et parkings bitumés interne au lot	685 m ²	0,95	427 m ²
Voirie entrée du site	315 m ²	0,95	262 m ²
Espaces verts	508 m ²	0,12	144 m ²
Bilan et total	2 308 m²	0,78	1 811 m²

Le coefficient d'imperméabilisation futur est estimé à **0,78** pour l'ilot 2 *hors 720 m² de bâtiment* et les espaces communs à l'entrée.

3.3 Volume de rétention nécessaire à la gestion des Eaux Pluviales du projet

Le volume à tamponner est calculé en fonction des impacts hydrauliques du projet d'aménagement, essentiellement dus à l'imperméabilisation du sol et du débit attribué à l'ouvrage de régulation.

a. Volume à tamponner pour le secteur A (ilots 2 (toiture), ilots 3, 4 et 5)

Pour une pluie trentennale, le volume à tamponner pour le secteur A est de **V₃₀ = 345 m³**.

b. Volume à tamponner pour le secteur B (ilot 2)

Pour une pluie trentennale, le volume à tamponner pour le secteur B est de **V₃₀ = 52 m³**.

c. Volume à tamponner pour le secteur C (ilot 1)

Aucun calcul n'a été réalisé pour le secteur C (ilot 1) puisque le projet n'est pas connu. La Ville des Sables d'Olonne devra, de toute façon, **réaliser un dispositif dont le rejet ne se fera pas vers les ouvrages de rétention du reste du site (secteurs A et B).**



4. Dispositifs de régulation et rétention des eaux pluviales retenus

4.1 Secteur A

Ce secteur comportera en son centre **un espace vert central** dans lequel il sera **créé le bassin de rétention**. Cet espace vert constituera un "jardin de pluie". Il sera paysagé et aménagé d'un cheminement.

Le bassin de rétention aura un volume de **350 m³** ; son emprise sera de 1 550 m².

La surface miroir atteindra 740 m² au Niveau des Plus Hautes Eaux.

Le bassin sera équipé en sortie d'un **dispositif régulateur** permettant d'assurer le débit de **13 l/s**, équipé d'une **vanne à lame** pour retenir les eaux en cas de pollution.

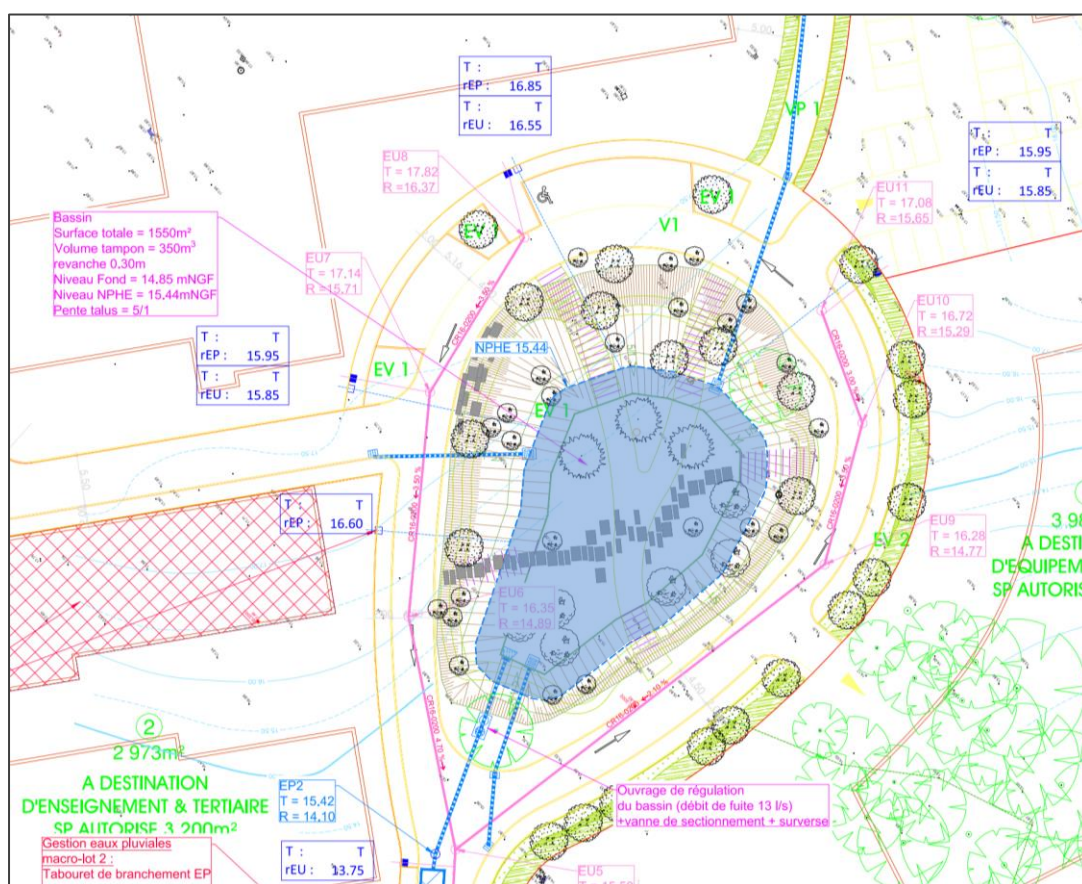


Figure 9 : Bassin de rétention mis en place au cœur du projet (GEOUEST, 2021)

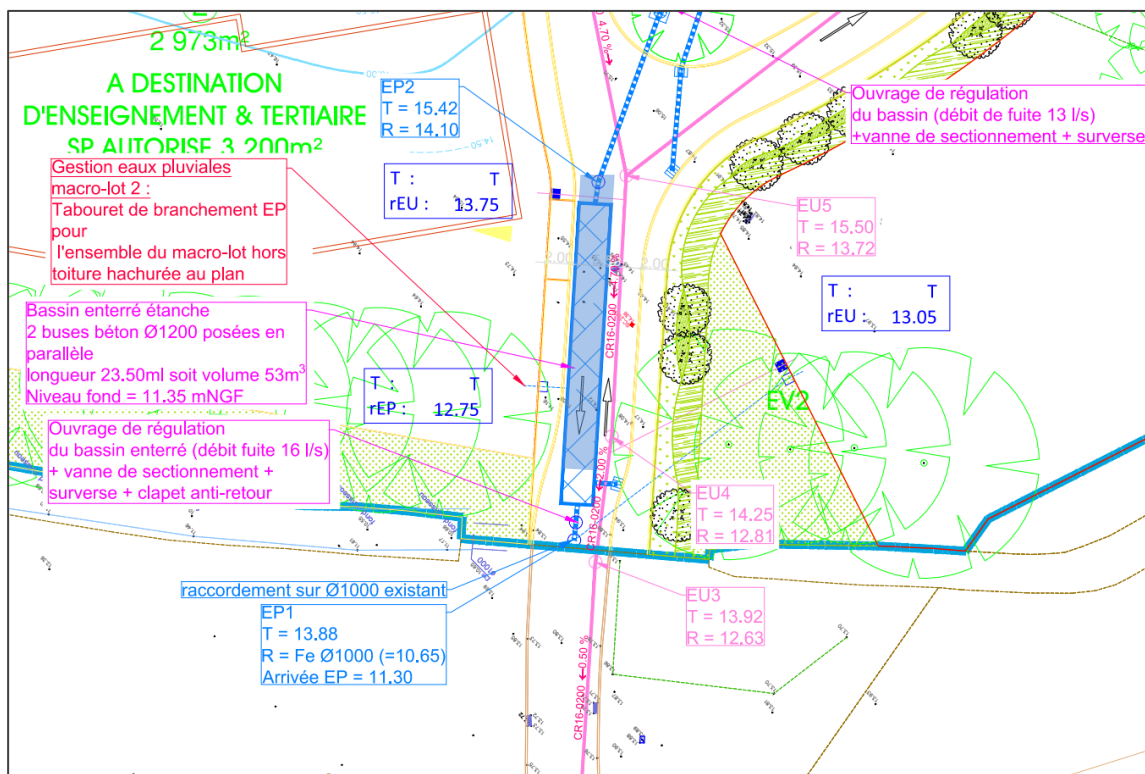


4.2 Secteur B

La gestion des eaux pluviales pour ce secteur se fera à l'aide d'un **dispositif enterré**, posé sous voirie à l'entrée du site.

L'ouvrage de rétention aura un volume **53 m³** ; le dispositif se composera de buses surdimensionnées Ø1200 mm sur une longueur de 23,50 ml.

Le bassin sera équipé en sortie d'un **dispositif régulateur** permettant d'assurer le débit de **16 l/s**. Il sera également équipé d'une vanne à lame pour retenir les eaux en cas de pollution.



4.3 Exutoire des effluents

Le rejet des effluents depuis les bassins de rétention se fera dans une canalisation se jetant dans le ruisseau du Tanchet.

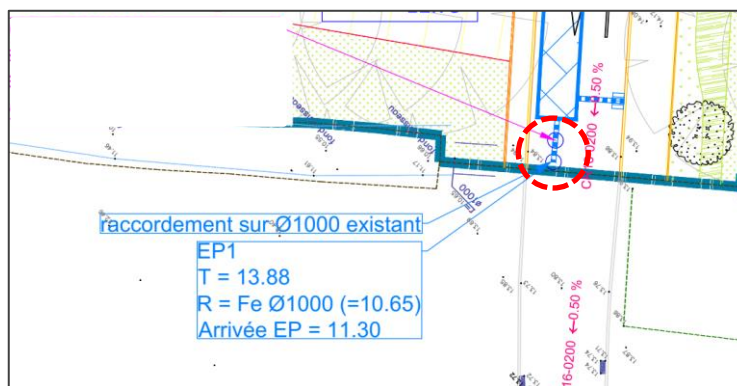


Figure 11 : Exutoire des effluents à l'entrée du site (GEOUEST, 2021)

En protection contre les risques de remontées des eaux en période de crue du Tanchet, il sera installé un clapet anti-retour à la sortie de cette canalisation.

