MAITRISE D'OUVRAGE

Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts

2, Rue Jules Verne
85 250 – SAINT-FULGENT

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DES ESSARTS-EN-BOCAGE

Rue Gustave Eiffel

Lotissement à usage principal d'activités "ZAE LA BELLE ENTREE Extension"

ARCHITECTE-PAYSAGISTE

LORRAINE DONDAINAS

PAYSAGISTE – CONCEPTEUR

GEOUEST

PA2 - NOTE DE PRÉSENTATION

PA MODIFICATIF N°1

GEOMETRE EXPERT

GÉOUEST
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

46 rue B. Franklin ▪ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ▪ contact@geouest.fr

Objet :

- Création d'une nouvelle voie de desserte en sens unique (V2) desservie par l'ensemble des réseaux ;
- Création d'un ilot supplémentaire (Ilot D) et augmentation du nombre maximum de lots à 30 ;
- Modification du principe de gestion des eaux pluviales sur les lots.

L20.942/202396 – 02 Octobre 2025

Sommaire

Sommaire *2*

PA2.1 – Etat initial du site *3*

1. Situation 4
2. Document d'urbanisme 6
3. Foncier 8
4. Desserte / voies de communication 9
5. Réseaux 10
   - 5.1. Assainissement EU 10
   - 5.2. Assainissement EP 10
   - 5.3. Eau potable 10
   - 5.4. Réseaux EDF / téléphone 10
   - 5.5. Ordures ménagères 10
6. Relief 11
7. Environnement et paysage 12

PA2.2 - Principes d'aménagement *13*

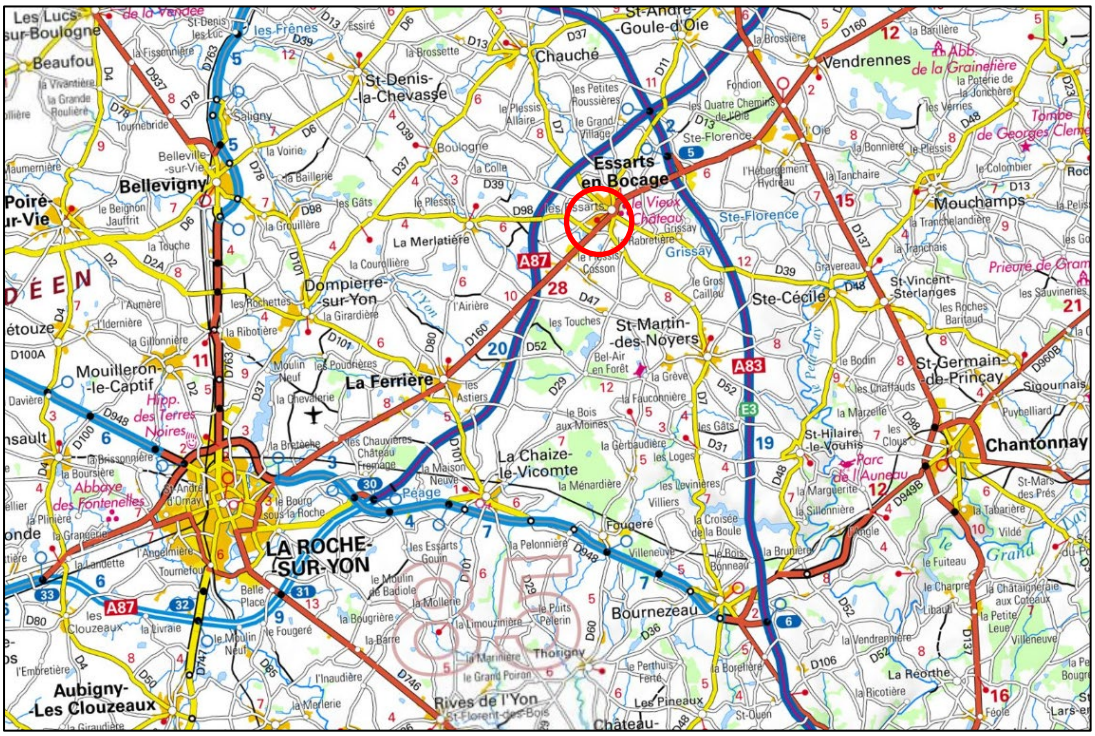
1. Dessertes 14
2. Aménagements paysagers 15
3. Gestion des zones humides 15
4. Réseaux 15
   - 4.1. Réseaux d'assainissement eaux pluviales 15
   - 4.2. Réseaux d'assainissement eaux usées 15
   - 4.3. Ordures ménagères 15

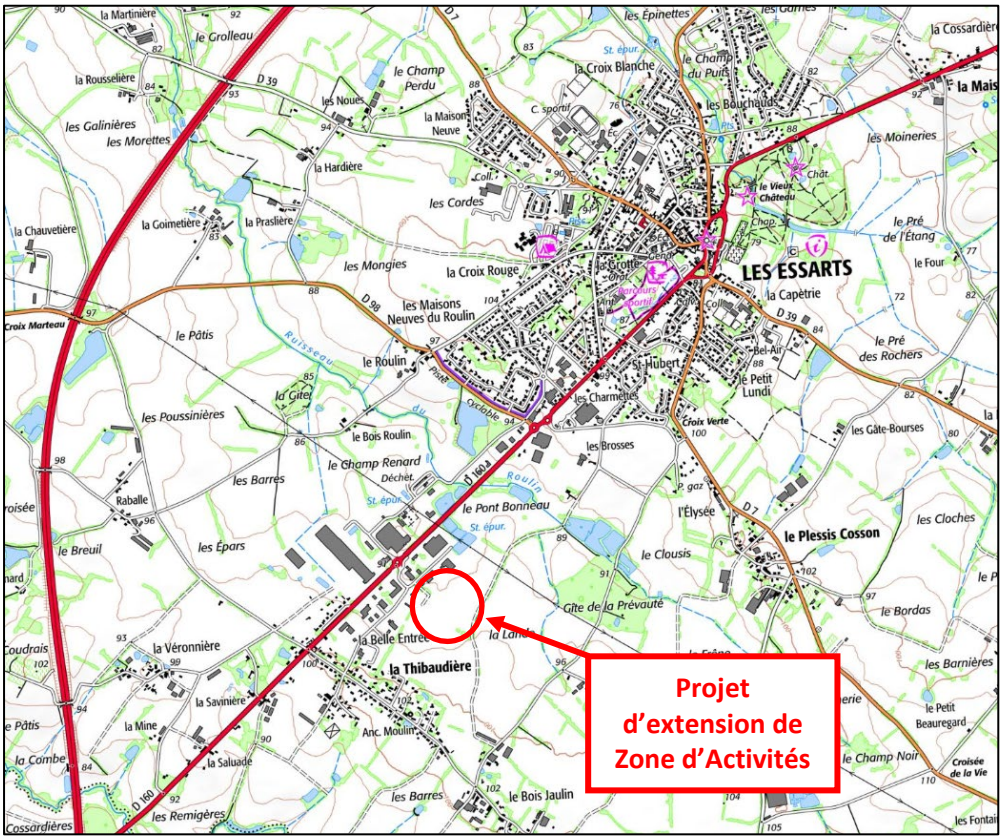
PA2.1 – Etat initial du site

1. SITUATION

La Commune des Essarts en Bocage est située au Nord-Est de la Roche-Sur-Yon et appartient à la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts.

Son territoire couvre une superficie de 100 km² et elle recense 9 174 habitants en 2019.





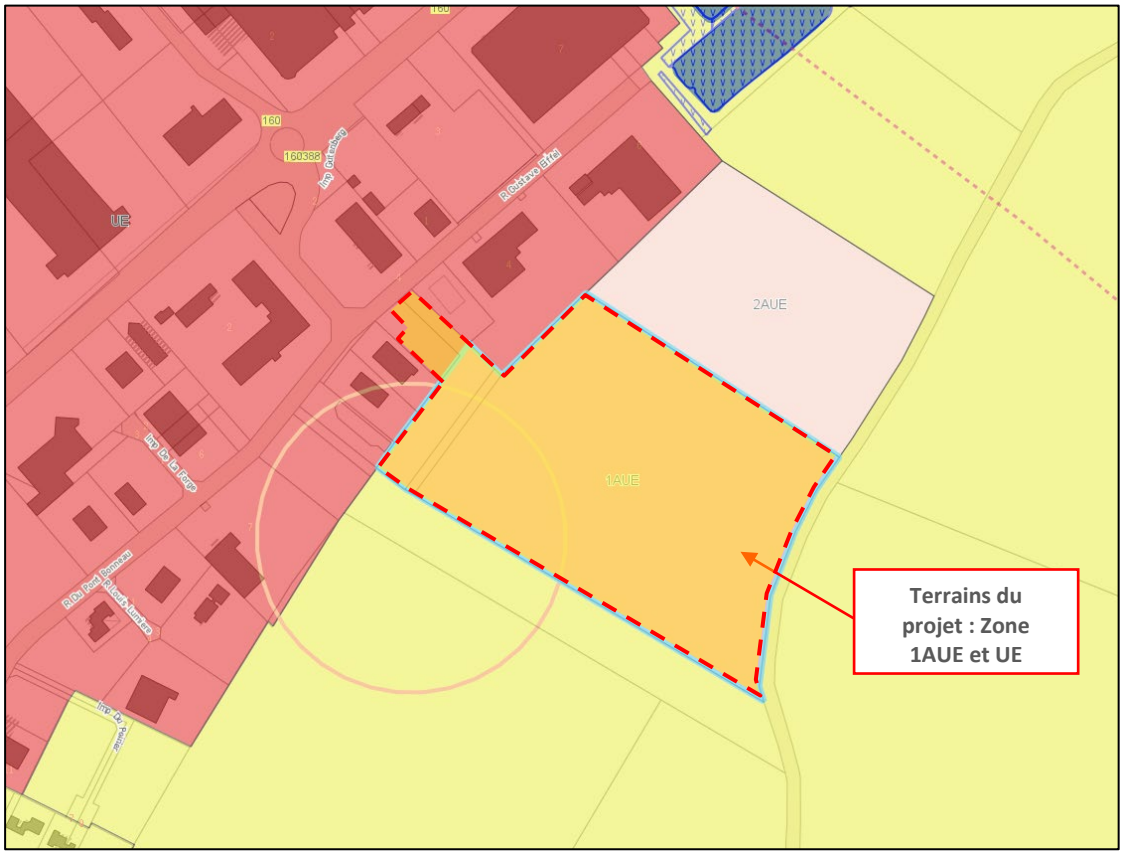
[Note de Présentation]

Les terrains faisant l'objet de la présente demande d'autorisation de lotissement principal à usage d'Activités sont situés en extension de la Zone d'Activité « La Belle Entrée », au Sud de la commune des Essarts-en-Bocage.

Les terrains concernés par la présente demande se situent en extension depuis la rue Gustave Eiffel existante.

2. DOCUMENT D'URBANISME

Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone 1AUE et UE.

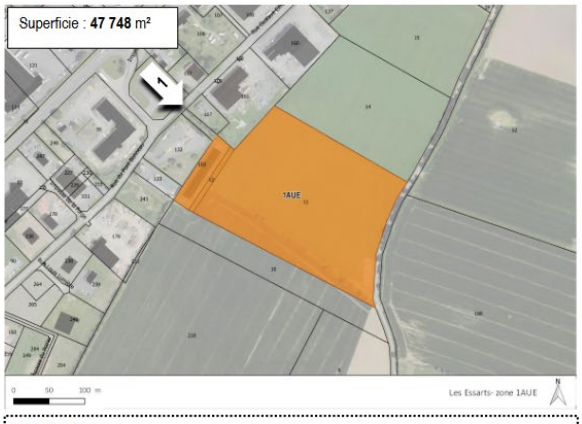


Extrait du règlement graphique de la commune des Essarts-en-Bocage (document sans échelle)

Le site est également concerné par une OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) :

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal — Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts

- *La Belle Entrée*



Etat des lieux :

La zone est localisée dans le prolongement d'une zone économique déjà en activité, à proximité de la D160 plus à l'ouest. Le site, sur sa partie est, jouxte une route étroite à usage essentiellement agricole. Au nord comme au sud s'étendent des champs cultivés.

Encore plus au sud se trouve une zone pavillonnaire (La Thibaudière), l'éloignement de celle-ci ne remet cependant pas en question la bonne cohabitation habitat/économie.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal — Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts

ELEMENTS A CREER

- Principe de voie structurante à créer
- Principe de voie secondaire à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Haie d'essence locale à créer
- Noue à créer
- Principe de carrefour (d'entrée de zone, de gestion des flux...) à créer
- Arbres d'alignement à créer
- Principe de bassin paysagé pour gestion des eaux pluviales à créer
- Principe d'espace de stationnement mutualisé à créer

ELEMENTS A CONSERVER :

- Muret en pierre à conserver
- Haie d'essence locale à conserver
- Noue / fossé à conserver
- Arbre à conserver

Orientations :

La desserte de la zone s'effectuera par le biais d'un chemin existant donnant sur la rue de la Belle Entrée.

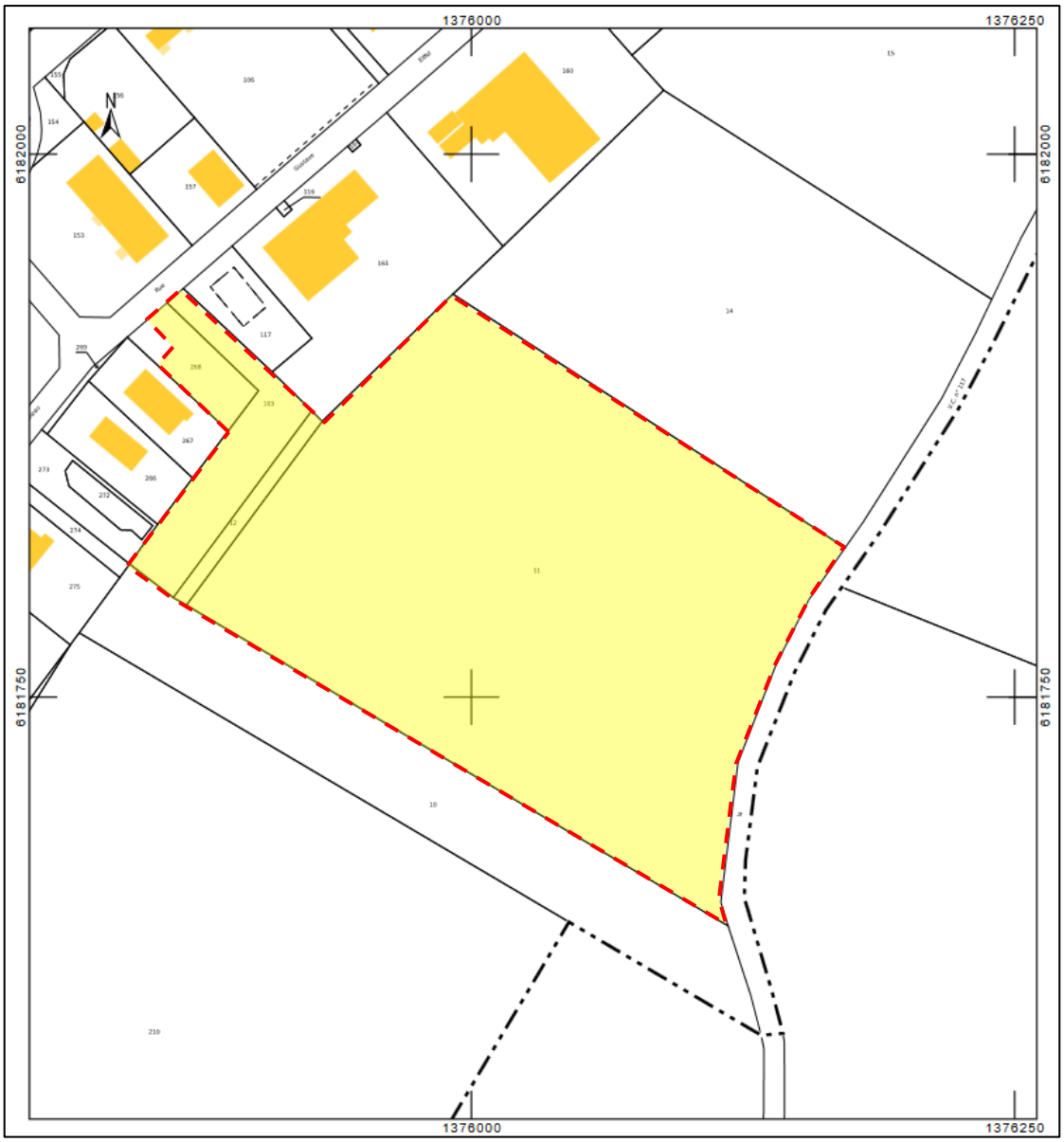
Une intégration dans le grand paysage sera assurée par la plantation d'arbres d'alignement.

Une liaison douce permettra de rejoindre le chemin agricole plus à l'est.

3. FONCIER

Le terrain d'emprise de ce projet porté au plan cadastral est le suivant :

Propriétaires	Section	Numéro
Communauté de communes du canton de Saint-Fulgent	YV	292
	YV	103
	YV	12
	YV	11
	Superficie totale	49 709 m²



Extrait du plan cadastral

4. DESSERTE / VOIES DE COMMUNICATION

Le terrain est actuellement jouxté par deux voies de communications : la voie située dans la zone d'activité existante et chemin rural.

Rue Gustave Eiffel

Cette voie dessert une partie des lots de la Zone Artisanale La Belle Entrée existante. Elle offre une chaussée de 5,50 mètres bordée de part et d'autre par des accotements enherbés et des fossés de 2,00 mètres de large.

Chemin rural à l'Est du projet

5. RÉSEAUX

Positionnés en extension de zone d'activités, les terrains bénéficient de la présence de tous réseaux d'alimentation ou de distribution posés dans le cadre des travaux de ces opérations.

5.1. Assainissement EU

Une canalisation EU de diamètre 200 mm est située sous chaussée dans la voie desservant la Zone Artisanale existante.

5.2. Assainissement EP

Les eaux de ruissellement et de drainage du site s'infiltrent sur place ou s'écoulent naturellement vers l'Ouest.

5.3. Eau potable

Les canalisations les plus proches se situent dans la voie desservant la Zone Artisanale La Belle Entrée.

5.4. Réseaux EDF / téléphone

Les terrains du projet sont traversés d'Est en Ouest par de réseaux électriques souterrains haute tension. La rue Gustave Eiffel est également équipée de réseaux électriques souterrains basse tension et de réseaux téléphone souterrains. Des lampadaires assurent l'éclairage sur cette voie.

5.5. Ordures ménagères

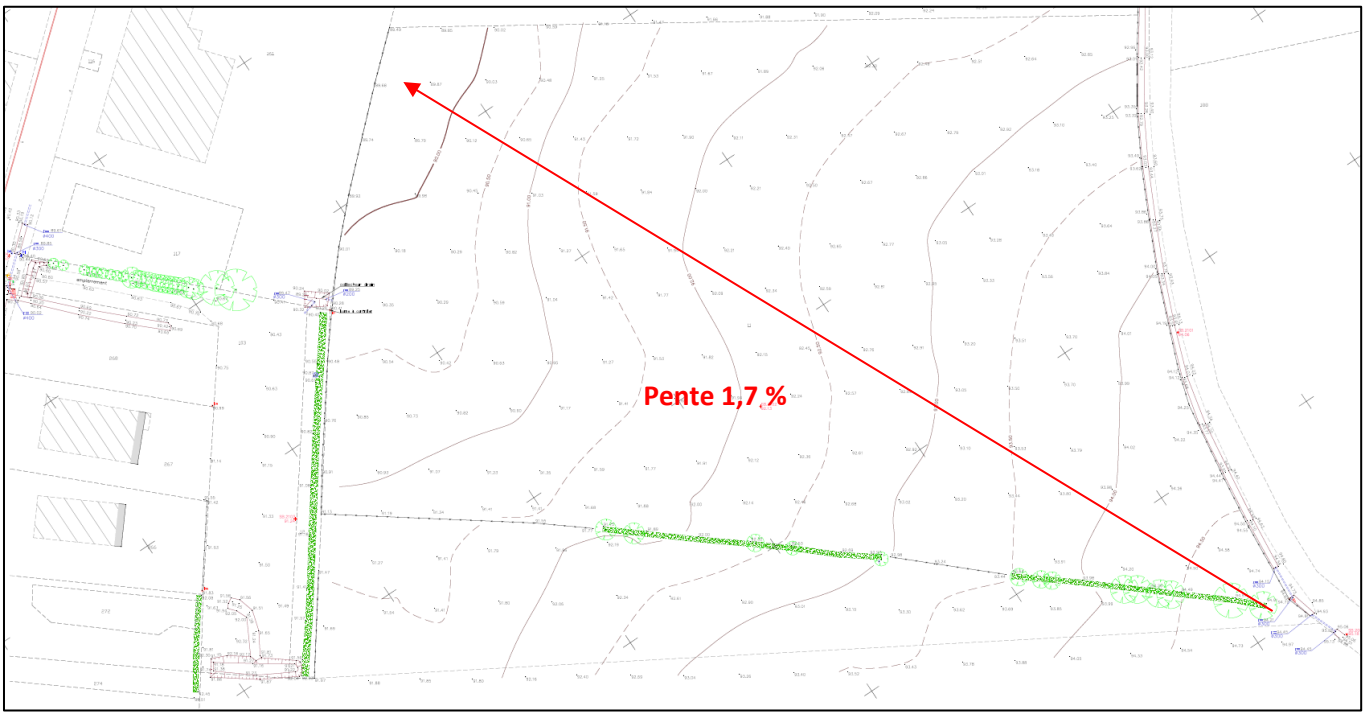
La collecte des ordures ménagères sur les Essarts-en-Bocage est réalisée en porte à porte.

6. RELIEF

Les terrains d'emprise de cette nouvelle opération d'activités offrent une pente régulière orientée du Sud-Est vers le Nord-Ouest.

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut en limite Sud-Est à la cote 94.81 NGF et le point bas à la cote 89.49 NGF en limite Nord-Ouest.

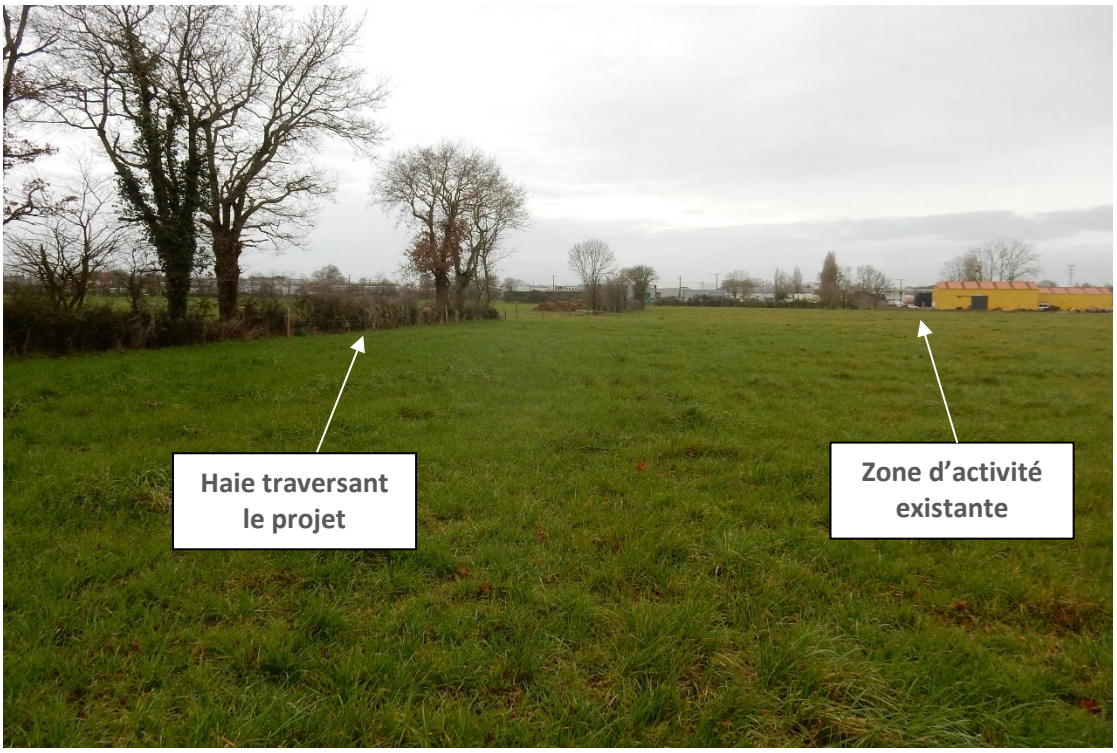
Le relevé topographique ci-après précise les pentes et la végétation existante dans l'emprise et en périphérie du terrain.



7. ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Les terrains concernés par le projet de zone d'activité sont actuellement vides de toute construction et à usage agricole.

Des clôtures bordent le terrain principal au Sud et à l'Ouest. Une haie bocagère travers le terrain principal à d'Est en Ouest.



PA2.2 - Principes d'aménagement

1. DESSERTES

Le projet est constitué de 4 îlots divisibles en 30 lots maximum destinés à recevoir des constructions à usage d'activités économiques.

La desserte de ces futurs lots sera assurée à partir de la rue Gustave Eiffel dans la Zone de La Belle Entrée existante.

Voie V1

Voie principale d'accès à l'extension de la zone d'activité.

Cette voie de desserte aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée de 6,50 m de largeur à double dévers ;
- Un accotement enherbé d'une largeur de 2.70 m ;
- Un trottoir piéton et cyclable d'une largeur de 2,50 m séparé de la chaussée par une bande enherbée de 0,50m.

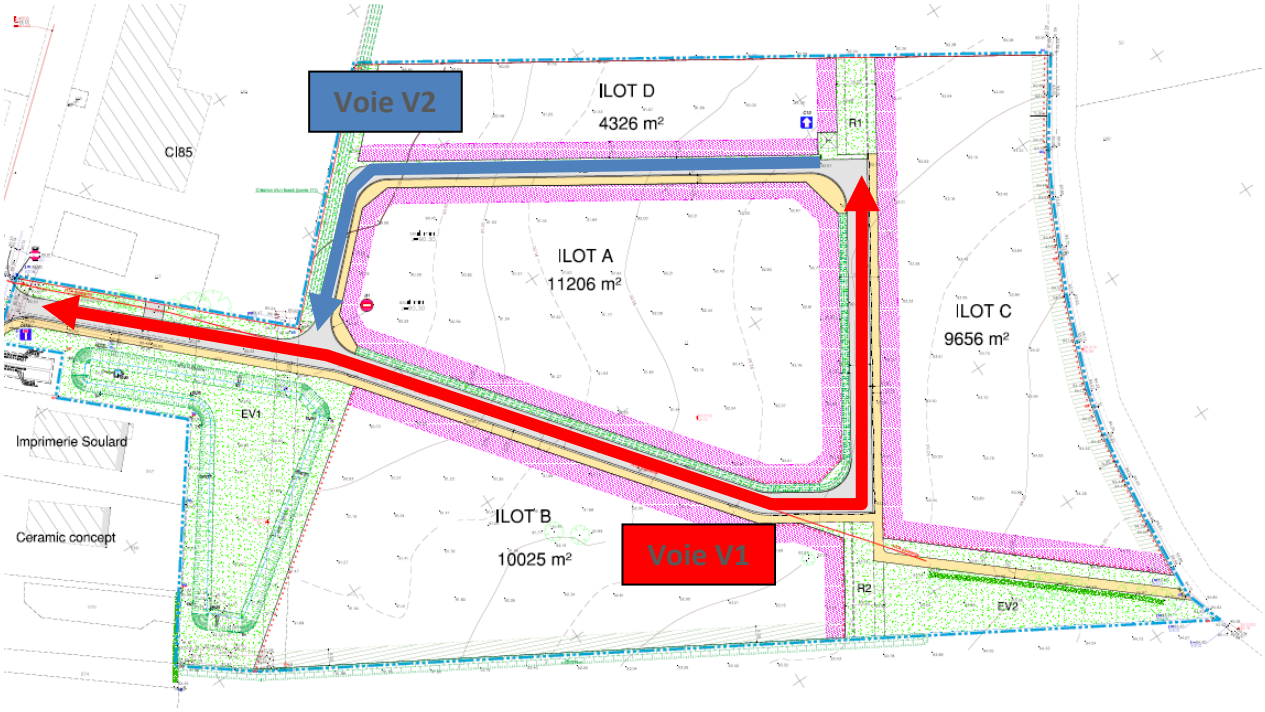
Voie V2

Voie secondaire en sens unique en bouclage de la voie V1 de l'Est vers l'Ouest.

Cette voie de desserte aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée de 4.00 m à simple dévers avec réalisation d'un espace vert de 1.50 m de largeur ;
- Un trottoir d'une largeur de 2.50 m à 2.80 m de largeur.

Des réserves foncières R1 et R2 en limite Nord et Sud permettront la desserte d'éventuelles extensions futures.



2. AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

La haie existante et traversant le projet sera maintenue sur sa partie à l'Est.

Des haies seront plantées par l'aménageur en limite Sud et Est, en cohérence avec l'OAP.

3. GESTION DES ZONES HUMIDES

Le diagnostic par sondages pédologiques et relevés floristiques a conclu à l'absence de zone humide sur le site.

4. RÉSEAUX

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

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

Des canalisations de diamètre suffisant à la desserte propre du lotissement seront posées à partir du réseau AEP existant sur la Rue Gustave Eiffel (suivant études et exigences techniques de VENDEE EAU).

La protection incendie sera assurée par deux réserves enterrées de 120 m3 chacune positionnées en entrée d'opération, et réalisées dans le cadre du réaménagement global de la zone existante.

La défense incendie pourra être également complétée par les acquéreurs en fonction de leur activité.

4.1. Réseaux d'assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la voirie et de drainage des parcelles seront collectées par des canalisations de diamètre Ø200 à Ø400 et seront dirigées vers un bassin de rétention à créer sur EV1, avant rejet dans un collecteur existant sur la Rue Gustave Eiffel.

Les réseaux de drainage existants seront également repris et dévoyés en amont sur la parcelle agricole attenante au Sud-Ouest. Ceux-ci ayant déjà un exutoire propre, ils feront donc l'objet d'une transparence hydraulique.

4.2. Réseaux d'assainissement eaux usées

Le réseau recueillera les eaux usées en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement. Elles seront captées par des collecteurs Ø 200 mm posés sous chaussée et dirigées gravitairement vers le réseau existant de la zone d'activité actuelle.

Les collecteurs et les branchements seront constitués par des tuyaux en PVC CR 16.

Les regards de visite seront préfabriqués, de Ø 1000 mm avec cunettes maçonnées, échelons et tampons en fonte ductile série lourde estampillés EU. Ils seront réalisés à chaque changement de pente et de direction.

4.3. Ordures ménagères

La collecte des déchets ménagers se fera au porte-à-porte. Le jour de ramassage et uniquement ce jour, les acquéreurs devront amener leur container ordures ménagères et

autres sacs plastiques recevant les matériaux recyclables sur le trottoir pour une collecte en porte à porte.

FICHE RESUME
Etat Initial
NOM DU PROJET : **Aménagement d'un lotissement " ZAE La Belle Entrée Extension "**
MAITRE D'OUVRAGE : **Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent Les Essarts**
LOCALISATION : Commune des Essarts-en-Bocage
CADASTRE : parcelle YV n°11, 12, 103 et 292
SUPERFICIE : 49 709 m²
ZONAGE DU PLUi : PLUi Zone 1AUE
OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : OUI
PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : NON
ACCES DU PROJET : Rue Gustave Eiffel
Projet retenu
NOMBRE TOTAL DE LOTS : **4 îlots divisibles en 30 lots maximum**
SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 35 429 m²