



4 Place du Marché
85170 LE POIRÉ-SUR-VIE
Tél : 02 51 31 80 14



GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

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



Verstrada
- URBANISME & PAYSAGE -

46 rue Benjamin Franklin ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@verstrada.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DU POIRÉ-SUR-VIE

Rue Auguste Gendreau

Lotissement communal à usage principal d'habitation " Les Genêts 2 "

PA2 - NOTE DE PRESENTATION



Sommaire

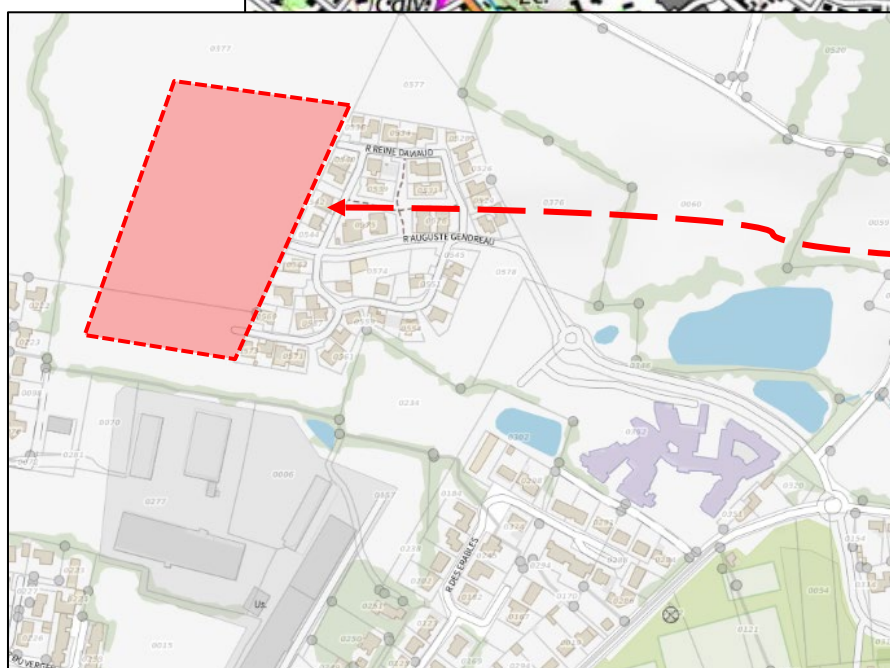
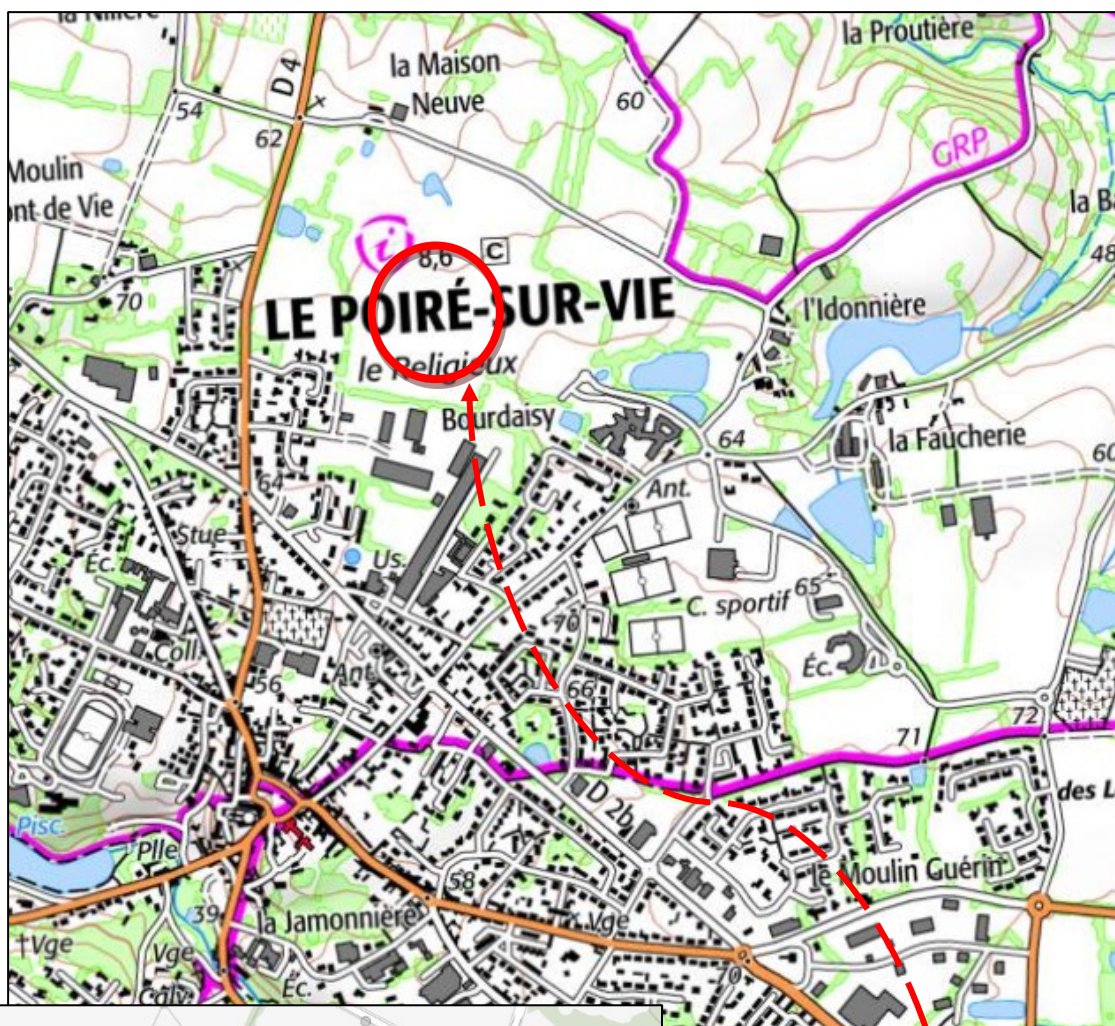
Sommaire	2
PA2.1 – État initial du site	3
1. Situation	4
2. Cadre réglementaire Urbanisme	6
3. Foncier	8
4. Dessertes / voies de communication	9
5. Réseaux	10
6. Relief	11
PA2.2 - Principes d'aménagement	12
1. Définition du programme	13
2. Dessertes	13
3. Aménagements paysagers	15
4. Urbanisme / Habitat	15
5. Réseaux	15
6. Résumé	16

PA2.1 – État initial du site



1. SITUATION

Les terrains faisant l'objet de la présente demande d'autorisation de lotissement sont situés au nord centre-bourg de la Commune du POIRÉ-SUR-VIE.



Localisation du projet
d'aménagement

Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)

Le terrain du projet est situé dans un quartier résidentiel et il est délimité :

- À l'Ouest, par une parcelle agricole, puis une haie ;
- Au Nord, par une prairie et la rue La Maison Neuve ;
- A l'Est par des habitations existantes ;
- Au Sud, par un terrain agricole (classé en zone N) ; une haie protégée et des bâtiments industriels existants, qui sont destinés à être démolis.



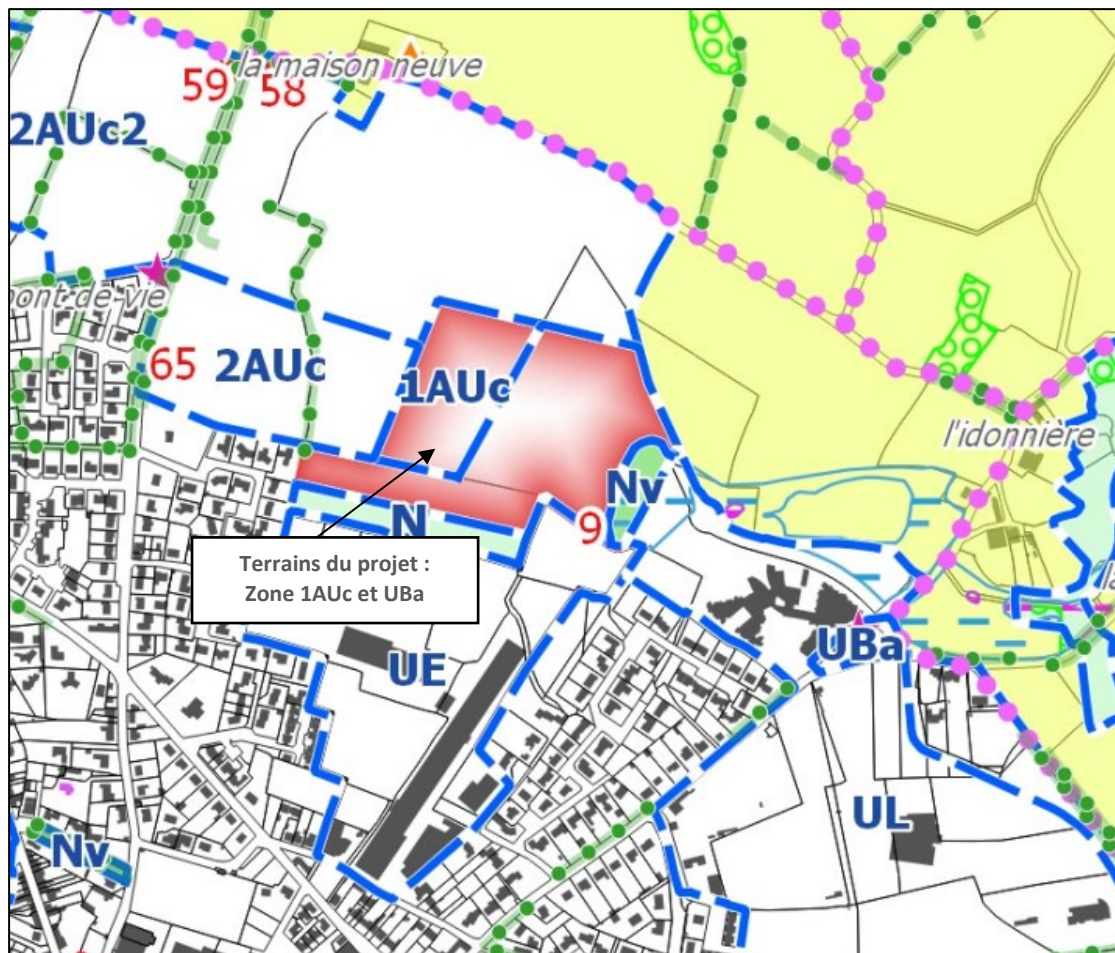
Extrait de la photographie aérienne (geoportail.fr)

2. CADRE REGLEMENTAIRE URBANISME

La Communauté de Communes Vie et Boulogne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUi-H) identifiant les différents secteurs urbanisés.

Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone 1AUc et UBa.

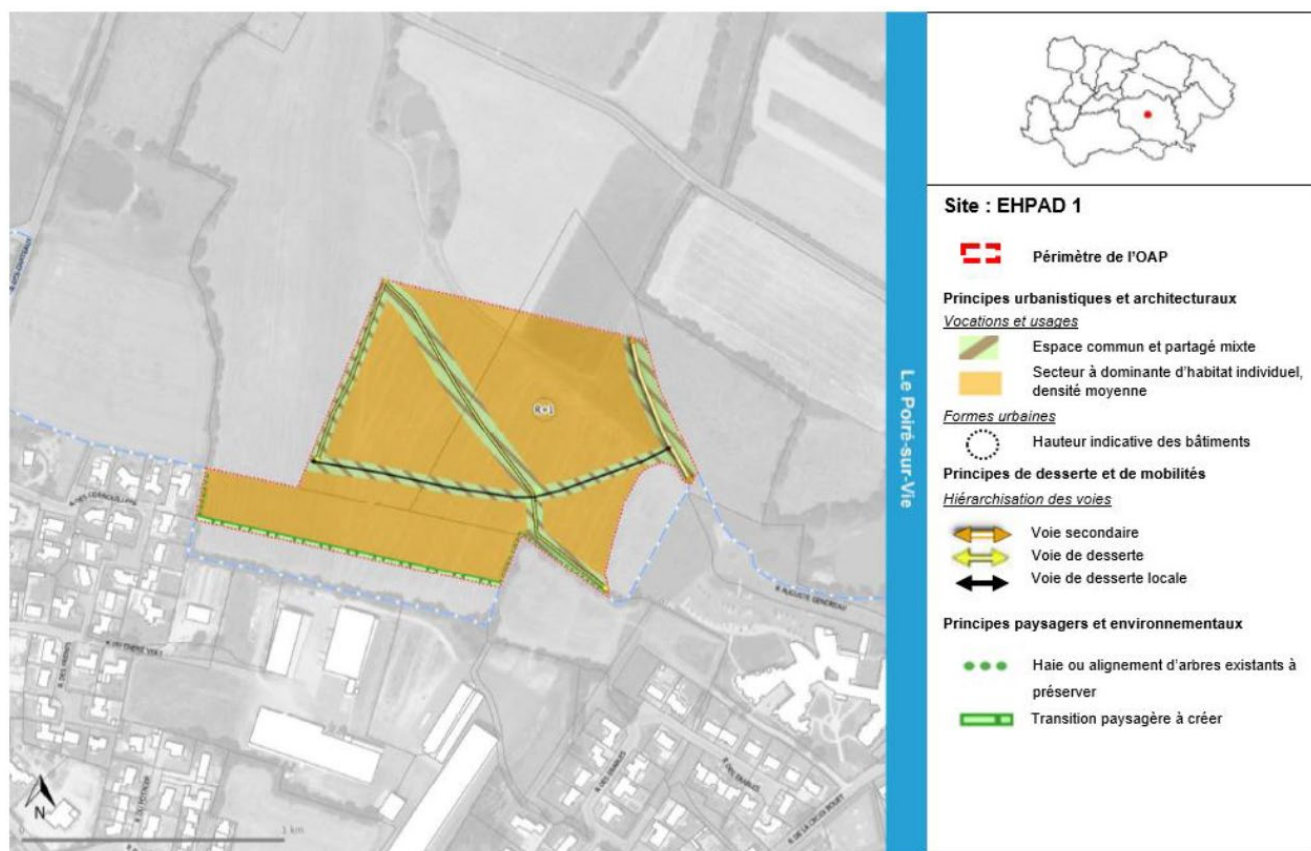
Extrait du PLU



OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Ce secteur est celui dit de la "ZAC – EHPAD 1", il est concerné par les orientations d'aménagement suivantes :

1. Principes urbanistiques et architecturaux ➤ Le site a vocation à accueillir de l'habitat. ➤ La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif. ➤ L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines. ➤ Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier.	CONTEXTE  <i>Le secteur se localise au nord du centre-bourg dans la continuité de l'EHPAD. Ce secteur en extension est un des sites de la ZAC multisites de la commune. Actuellement cultivé, il a vocation à devenir sur le court terme une tranche du nouveau quartier dessiné par la ZAC.</i>
2. Principes de desserte et mobilité ➤ L'accès et la desserte du site se feront par la rue Auguste Gendreau et la voirie créée dans le programme de ZAC. ➤ Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site. ➤ Des accès futurs sont à maintenir pour garantir l'urbanisation des secteurs de projets limitrophes.	
3. Principes paysagers et environnementaux ➤ Les alignements d'arbres, de haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés. ➤ Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées. ➤ Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement. ➤ Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).	
PROGRAMMATION Superficie : 6,12 hectares (ha) Densité minimum : 24 habitations / ha Logements sociaux : 21 %	

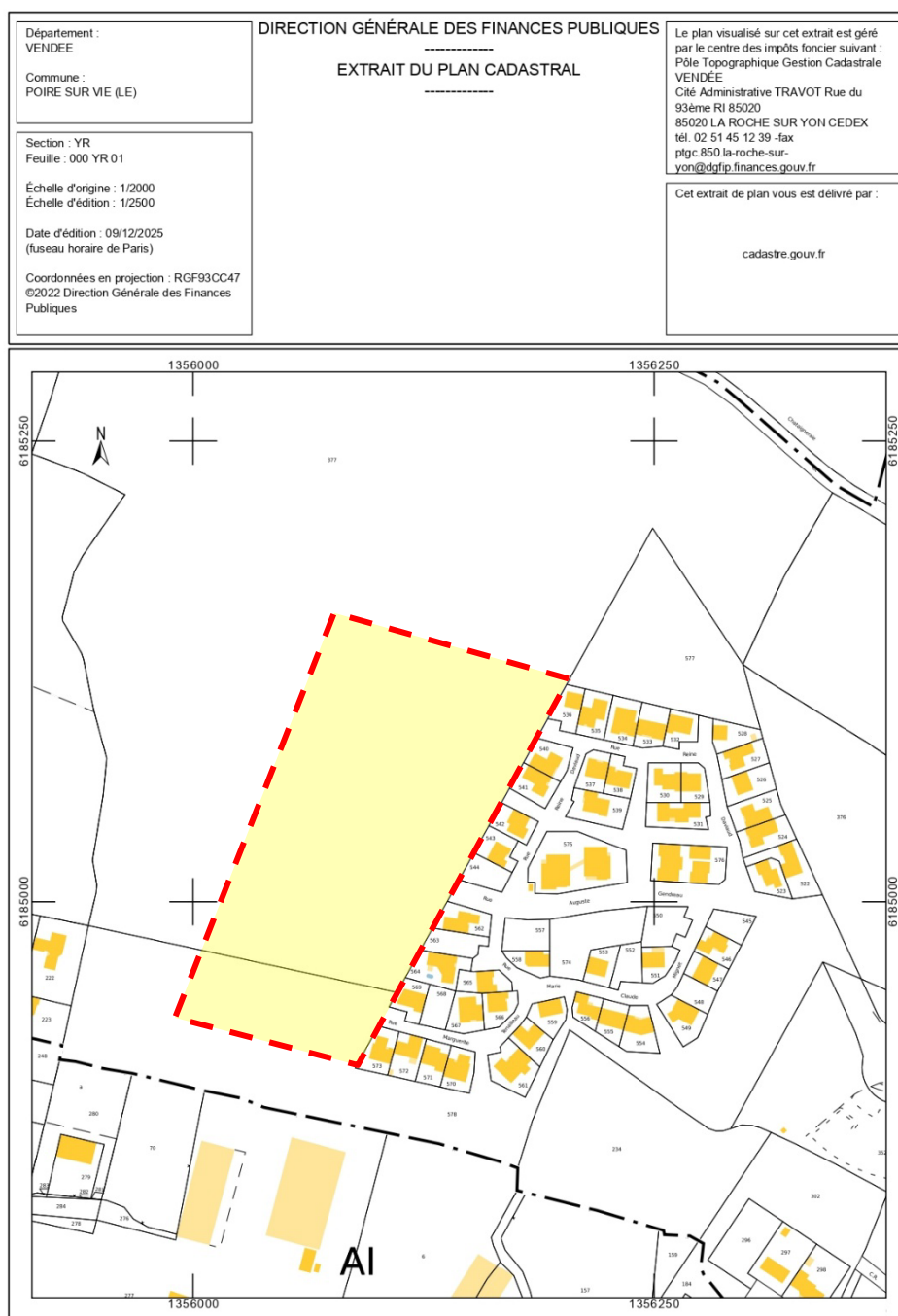


3. FONCIER

La totalité des terrains d'emprise de ce projet est portée au plan cadastral, sous la désignation suivante :

Section	Numéro	Contenance
YR	377p	1ha 94a 56ca
YR	578p	40a 76ca
Contenance totale		2ha 35a 32ca

Extrait du plan cadastral



4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Extrait de la photographie aérienne (geoportail.fr)

Le terrain est actuellement desservi à l'Est depuis le lotissement « Les Genêts » par :

- La rue Auguste Gendreau, d'une emprise d'environ 13,00m composée d'une chaussée d'environ 5,50m bordée par des noues d'environ 2,00m et d'un trottoir en enrobé d'environ 2,50m.
- La rue Reine Daviaud, au Nord-Est, d'une emprise d'environ 6,50m composée d'une chaussée de 3,50m en sens unique et bordée d'accotements enherbés de 1,50m avec des accès aux lots en béton.
- La rue Marguerite Tenailleau, au Sud-Est, d'une emprise d'environ 6,50m composée d'une chaussée de 3,50m en sens unique et bordée d'accotements enherbés de 1,50m avec des accès aux lots en béton.

Rue Auguste Gendreau



Vue direction Ouest

5. RESEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous les réseaux d'alimentation ou de distribution sur le lotissement « Les Genêts ».

5.1. Assainissement EU

Une canalisation Ø200 mm se situe sur la rue Reine Daviaud et la rue Marguerite Tenailleau.

5.2. Assainissement EP

Les eaux de ruissellement et de drainage du site s'infiltrant sur place ou s'écoulent naturellement vers le Nord.

Des canalisations Ø315 mm se situent sur la rue Reine Daviaud et la rue Marguerite Tenailleau. Une noue est également existante sur la rue Auguste Gendreau.

5.3. Eau potable/protection incendie

Des canalisations Ø75 mm se situent sur la rue Reine Daviaud et la rue Marguerite Tenailleau. Une canalisation Ø110 mm est également existante sur la rue Auguste Gendreau. Un poteau incendie ainsi qu'une réserve enterrée de 30m³ avec son poteau d'aspiration sont existants sur la rue Auguste Gendreau.

5.4. Réseaux EDF / téléphone

Le lotissement « Les Genêts » est équipé de réseaux électriques basse tension et téléphone souterrains.

5.5. Ordures ménagères

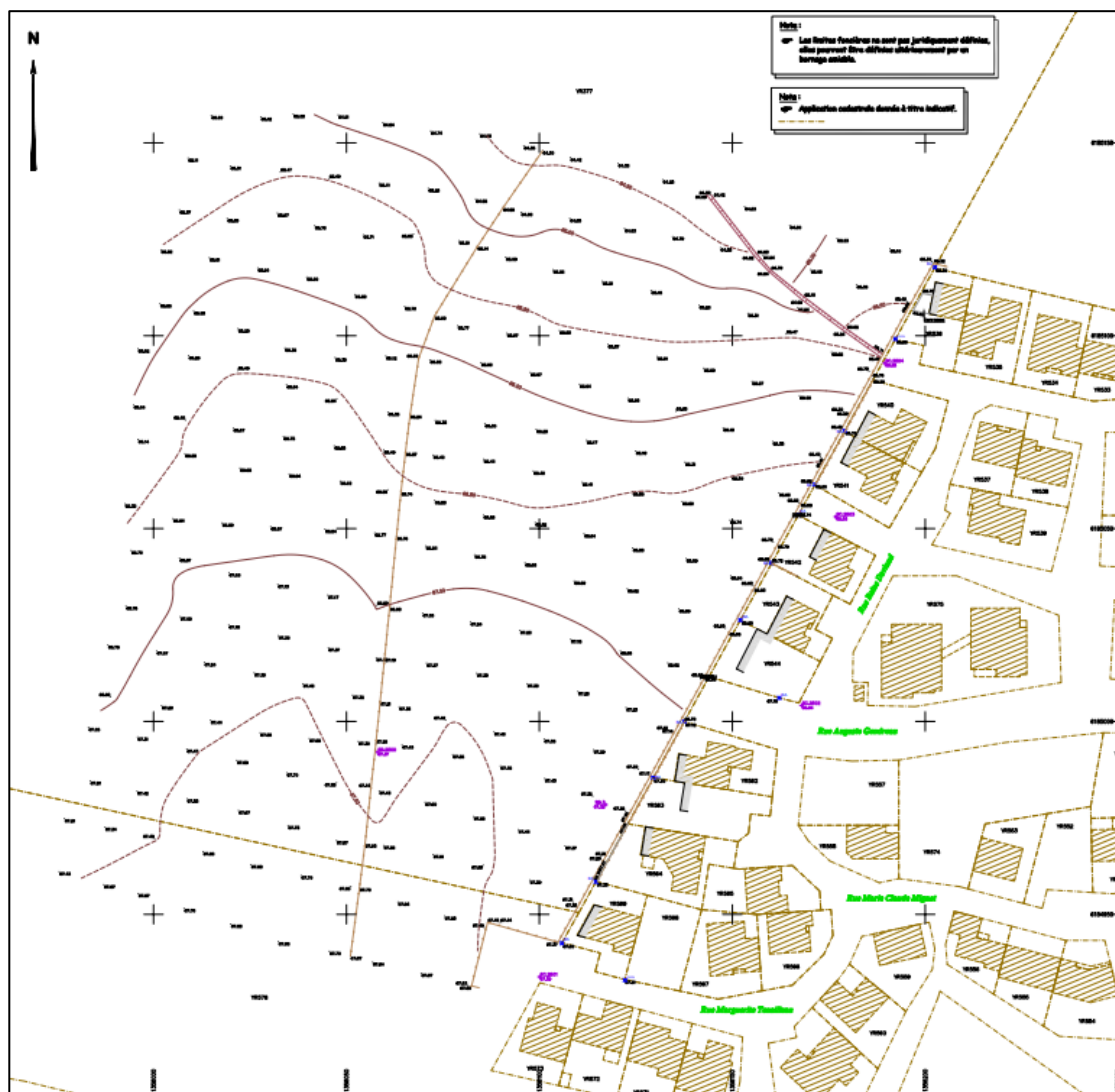
La collecte des déchets ménagers sur Le Poiré-sur-Vie est gérée par la Communauté de Communes de Vie et Boulogne.

La collecte des déchets ménagers s'effectue actuellement via plusieurs aires de présentation sur le lotissement « Les Genêts ».

6. RELIEF

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut du projet en limite Sud, à la cote 67.90 NGF et le point bas au Nord à la cote 64.30 NGF.

Le relevé topographique ci-après précise les réseaux et la végétation existante dans l'emprise et en périphérie du terrain (cf PA3).



Extrait plan topo GEOUEST, 2025

PA2.2 - Principes d'aménagement



1. DEFINITION DU PROGRAMME

Ce projet a pour vocation d'offrir :

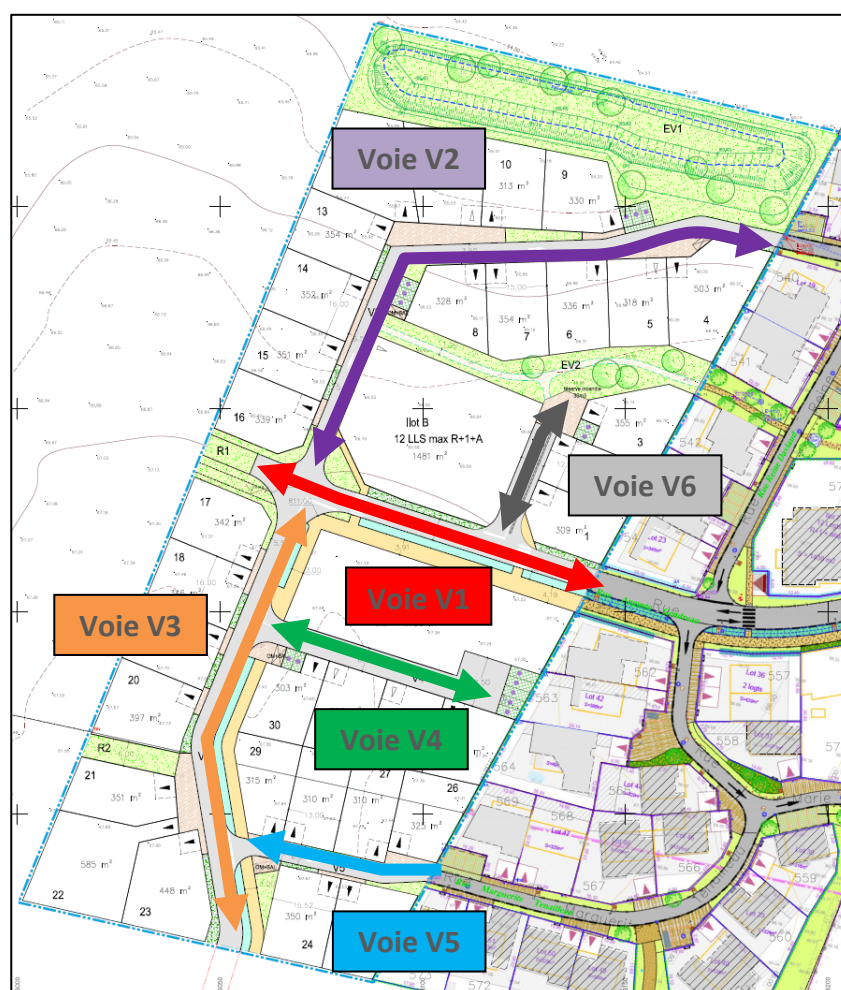
- 33 terrains viabilisés destinés à l'usage d'habitat (lots 1 à 33).
- 2 îlots (A et B) de 12 LLS chacun.

La densité sur le projet est donc de 24 logements à l'hectare.

2. DESSERTES

La desserte des lots du projet sera assurée par la rue Auguste Gendreau.

La voie de desserte s'intégrera le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après) :



Voies V1 et V3

Les voies principales V1 et V3, d'une emprise de 13,00m environ, auront les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée de 5,50 m à simple dévers ;
- Une noue de 2,00 m permettra de recueillir les eaux pluviales de la voirie ;
- Un cheminement piéton et cycle de 4,00 m en moyenne sur la voie V1 et 3,00m sur la voie V3, se déversant vers la noue.

Voie V2

La voie V2, d'une emprise variable, sera réalisée en bouclage de la voie principale et de la rue Reine Daviaud en sens unique de l'Ouest vers l'Est et aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 5,00 m à simple dévers sur la partie Sud, à double sens ;
- Une chaussée partagée en sens unique de 3,50 m à simple dévers vers l'Est ;
- Un caniveau de type CC1 permettra de recueillir les eaux pluviales de la voirie ;
- 6 places de stationnement transversales réparties sur la voie.

Voie V4

La voie V4 en impasse, d'une emprise de 6,00m, sera réalisée à partir de la voie V3 et aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m à double dévers intérieur ;
- Un caniveau désaxé de type CC1 permettra de recueillir les eaux pluviales de la voirie ;
- Une palette de retournement de 12,50m ;
- 7 places de stationnement transversales réparties sur la voie.

Voie V5

La voie V5, d'une emprise de 3,50m, sera réalisée en bouclage de la voie principale et de la rue Marguerite Tenailleau en sens unique de l'Est vers l'Ouest et aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée en sens unique de 3,50 m à simple dévers ;
- Un caniveau de type CC1 permettra de recueillir les eaux pluviales de la voirie.

Voie V6

La voie V6 en impasse, d'une emprise de 6,00m, sera réalisée à partir de la voie V1 et aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m de largeur à double dévers intérieur ;
- Un caniveau désaxé de type CC1 permettra de recueillir les eaux pluviales de la voirie ;
- 2 places de stationnement transversales réparties sur la voie.

Des réserves foncières dénommées R1 et R2 offrent toutes possibilités d'extensions futures vers l'Ouest de l'opération.

3. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les aménagements paysagers comprendront l'engazonnement des espaces communs définis au plan de composition et la plantation d'arbres et arbustes.

Les essences des arbres à planter seront choisies avec la Commune du Poiré-sur-Vie.

4. URBANISME / HABITAT

Les constructions devront présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante, la topographie du site et les habitations voisines existantes.

Les fonds de lots ou marges latérales donnant sur les propriétés bâties pourront être construites suivant les règles du PLUi-H en vigueur, sauf disposition plus contraignante du plan de composition et du règlement.

Le règlement, établi pour cette opération, s'appuie sur celui de la zone 1Auc et UBa, avec toutefois des prescriptions complémentaires en termes d'occupation et d'utilisation du sol, stationnement ou autres.

Une hypothèse d'implantation des constructions ainsi que des coupes et vues sont jointes au dossier d'instruction.

5. RESEAUX

Tous les réseaux d'électricité et de communication seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants sur la rue Auguste Gendreau et la rue Marguerite Tenailleau.

La signalétique sera conforme aux exigences de sécurité et ceux prescrits par la Commune du POIRÉ-SUR-VIE.

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

La protection incendie sera assurée par le poteau incendie délivrant 40m³/h existant au croisement de la rue Auguste Gendreau et de la rue Reine Daviaud, ainsi que par une réserve incendie enterrée de 30m³ existante rue de Auguste Gendreau.

La protection incendie sera complétée par un réserve incendie enterrée 30m³ à créer dans l'espace vert EV2 au fond de l'impasse V6, sous réserve de validation par le SDIS et faisabilité technique de Vendée Eau.

5.1. Réseaux d'assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la voirie et de surverse des parcelles seront collectées par des canalisations de diamètre Ø300 à Ø500 et dirigées dans un bassin de rétention située au Nord du lotissement. Celui-ci comportera un ouvrage régulateur en sortie et sera dimensionné à cette occasion. Les eaux seront rejetées vers la marre existante au Nord par un fossé à créer

Les eaux pluviales des lots libres devront être gérées par un système de rétention infiltration sur l'unité foncière, avec surverse possible dans le réseau EP du lotissement. Les dispositifs de rétention doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer un volume minimal de **3 m³ par lots libres** (ilots sociaux non concernés).



5.2. Réseaux d'assainissement eaux usées

Le réseau eaux usées recueillera les effluents usés 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 rue Reine Daviaud.

5.3. Ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères sera effectué sur les aires de présentation spécifiquement aménagées à cet effet (voir emplacements sur le plan de composition) et uniquement aux jours et horaires de ramassage prévus par le service gestionnaire.

En dehors des jours de collecte, les containers devront obligatoirement être stockés à l'intérieur des lots.

6. RESUME

FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Lotissement " Les Genêts 2 "

MAITRE D'OUVRAGE : Commune du POIRÉ-SUR-VIE

LOCALISATION : Commune de POIRÉ-SUR-VIE

CADASTRE : parcelle YR n°578p et YR n°377p

SUPERFICIE : 23 532 m² (dans l'attente de bornage)

ZONAGE DU PLU : 1 AUc et UBa

OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) : Oui

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : Non

ACCES DU PROJET : Rue Auguste Gendreau

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 57 logements minimum

NOMBRE DE LOTS : 33 lots + 2 îlots de 12 LLS chacun

DENSITE : 24 logements/hectare

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 14 699 m² (dans l'attente de bornage)

SURFACE MOYENNE PAR LOT LIBRE : 357 m²

