



51 Rue Georges Clémenceau
85140 ESSARTS-EN-BOCAGE



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



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

VILLE D'ESSARTS-EN-BOCAGE

COMMUNE DELEGUEE DE BOULOGNE

Rue de l'Aveneau

Lotissement communal à usage principal d'habitation " L'Aveneau "

PA2 - NOTE DE PRÉSENTATION



Sommaire

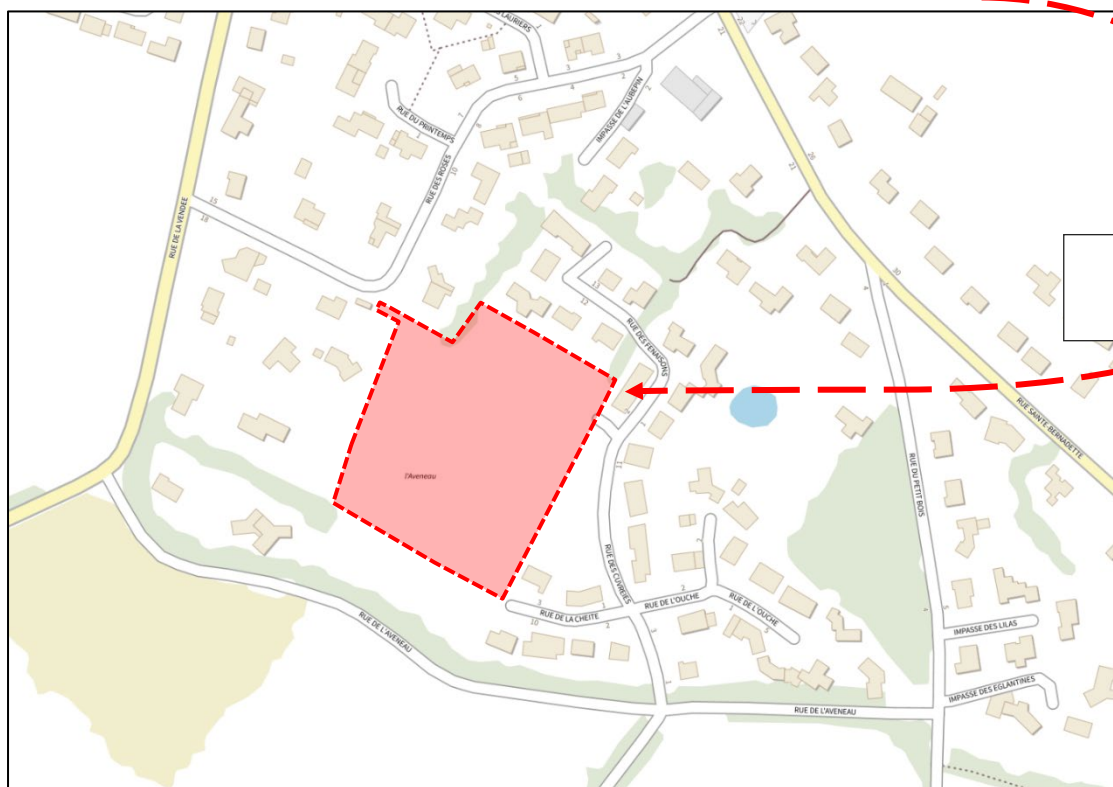
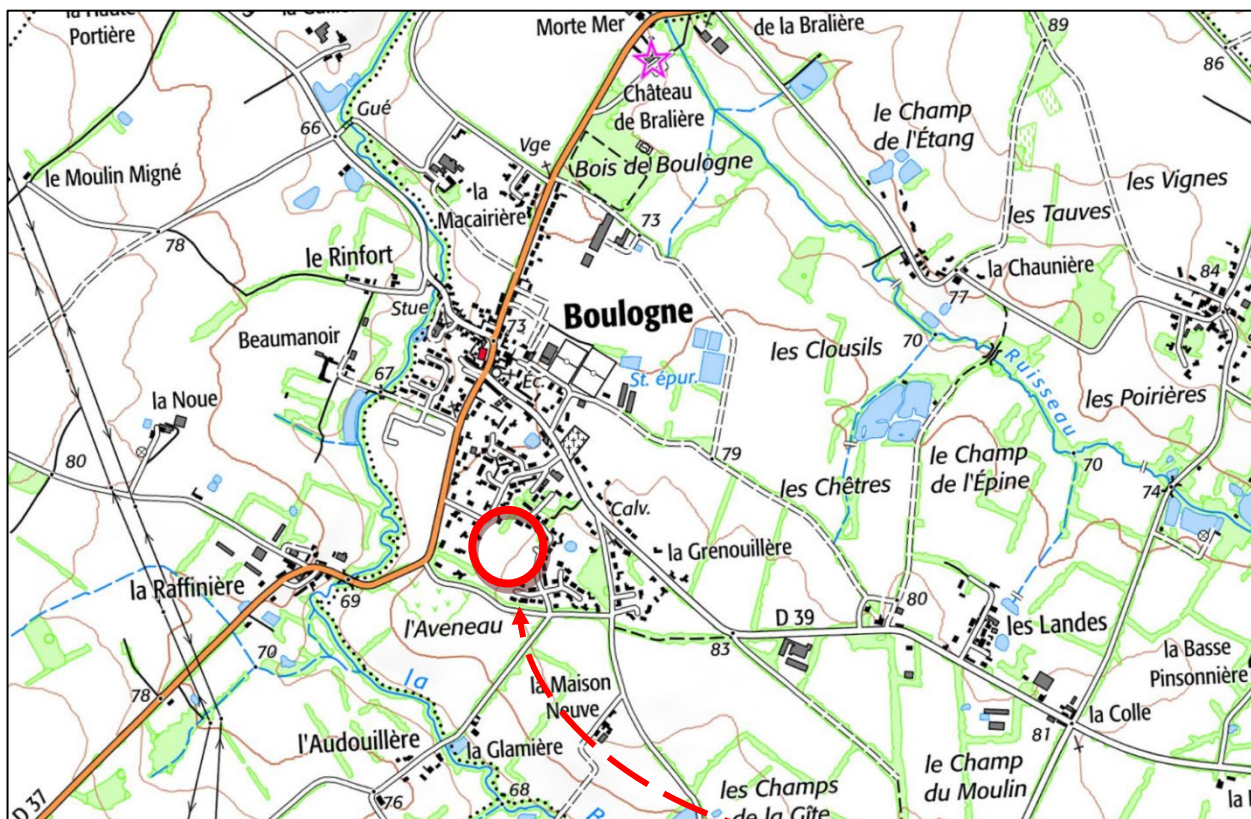
Sommaire	2
PA2.1 – État initial du site	3
1. Situation	4
2. Cadre réglementaire	6
3. Foncier	8
4. Dessertes / voies de communication	9
5. Réseaux	9
6. Relief	10
PA2.2 - Principes d'aménagement	12
1. Définition du programme	13
2. Dessertes	13
3. Urbanisme / Habitat	14
4. Réseaux	14
5. Résumé	16

PA2.1 – État initial du site



1. SITUATION

Le terrain faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager est situé rue des Cuvreïes sur la commune déléguée de Boulogne.



Localisation du projet
d'aménagement

Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)



Le terrain du projet est délimité :

- Au Nord et à l'Ouest, par des habitations existantes ;
- A l'Est, par la rue des Cuvreïes et des habitations existantes ;
- Au Sud, par une partie du terrain puis la rue de l'Aveneau et des parcelles agricoles.



Extrait de la photographie aérienne (geoportail.fr)

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

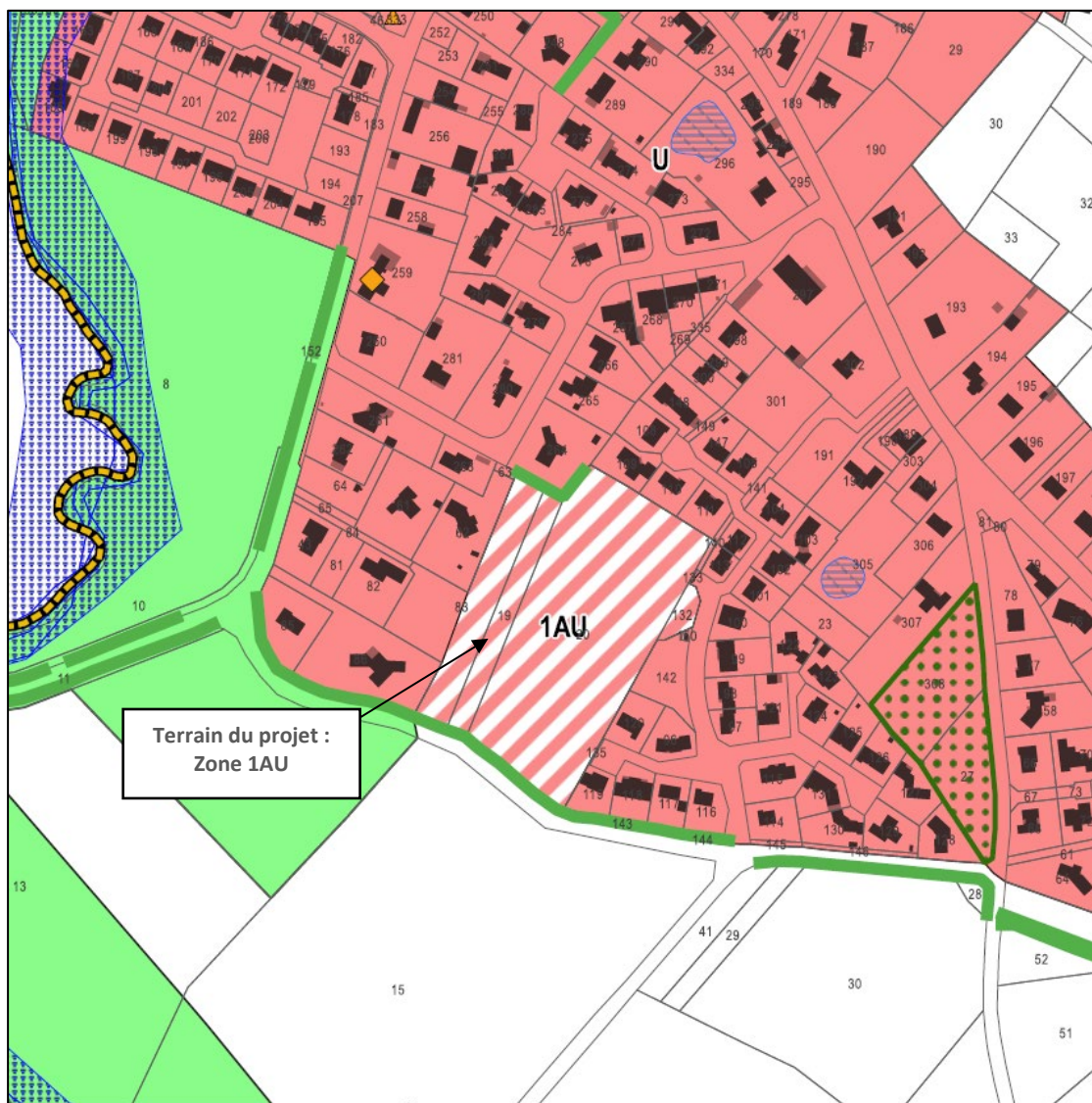
Plan Local d'Urbanisme

La communauté de communes du Pays Saint-Fulgent – Les Essarts est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) dont la dernière version a été approuvée le 28/12/2023.

Le terrain concerné par la présente demande est classé en zone 1AU. La zone 1AU caractérise des espaces destinés à être ouverts, à court terme, à une urbanisation à vocation résidentielle dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Une haie remarquable est identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme en limite Nord du projet. Une autre haie remarquable est identifiée en bordure de la rue de l'Aveneau, au Sud du projet.

Ces haies sont protégées et les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Elles devront être entretenues afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales locales.



Extrait du PLUi

OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Ce secteur est concerné par les orientations d'aménagement suivantes :

Secteur 1 – BOULOGNE

Superficie : 20 636 m²



État des lieux :

Situé rue de l'Aveneau, ce terrain est bien desservi par les voies existantes et est bordé d'opérations pavillonnaires plus ou moins récentes.

Terrain plat, arboré en sa partie sud, il est facilement exploitable pour une urbanisation en continuité de l'existant.



ÉLÉMENTS À CRÉER :

-  Principe de voie structurante à créer
-  Principe de voie secondaire et/ou d'accès à créer
-  Principe de liaison douce à créer
-  Haie d'essence locale à créer
-  Nœue 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

ÉLÉMENTS À CONSERVER :

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

12 %

OBJECTIFS MIXITÉ SOCIALE :
Part en pourcentage des logements sociaux à réaliser dans l'opération

19 logts/ha

DENSITÉS :
Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Orientations :

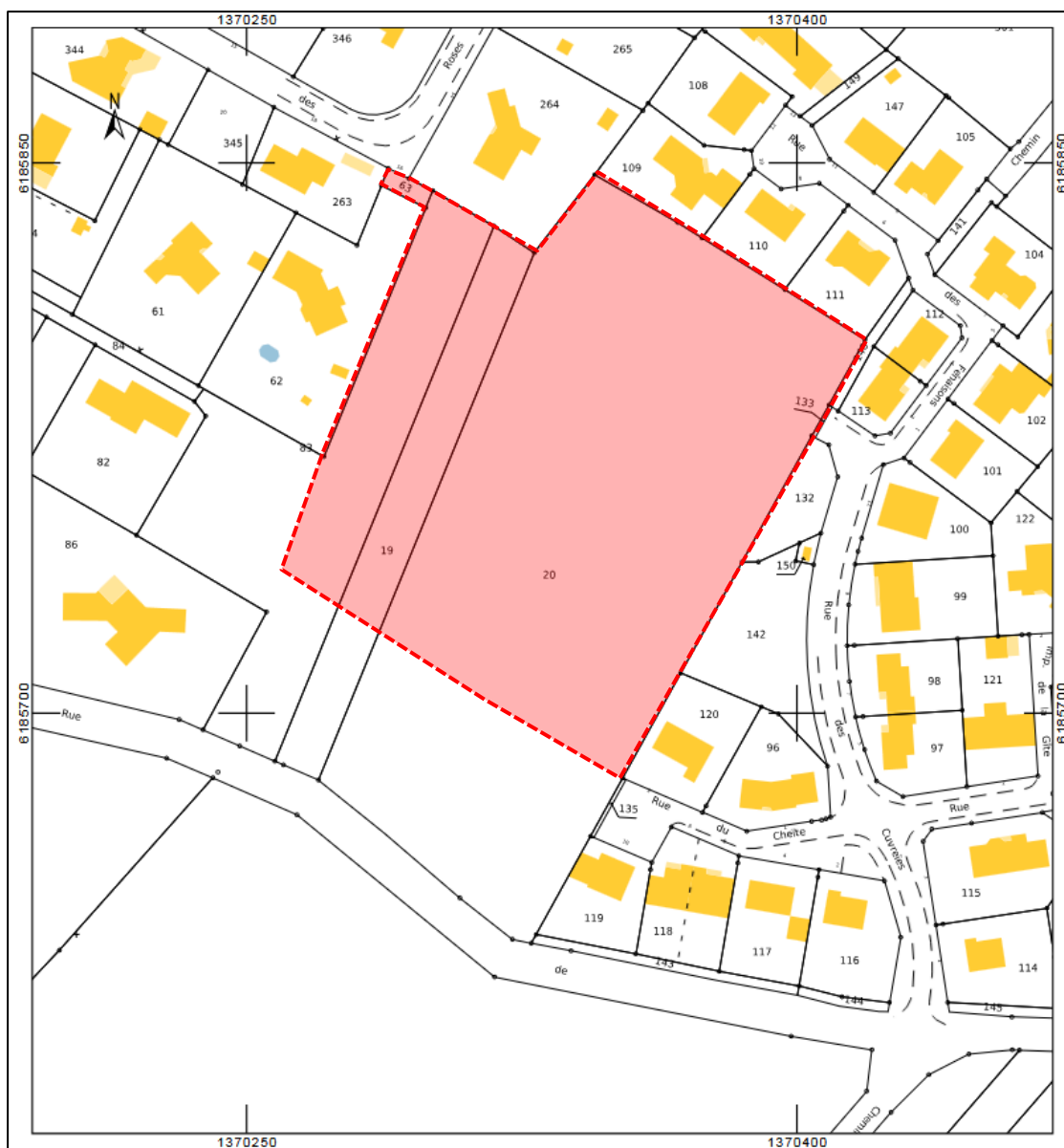
- Il s'agira dans la nouvelle opération de créer un quartier s'insérant au mieux dans son environnement, à savoir la préservation de la végétation en place et la gestion des vis-à-vis avec les riverains.
- La desserte du cœur de la future opération par des liaisons douces pourra être l'occasion de créer un espace de convivialité pour les habitants du quartier élargi



3. FONCIER

Le terrain d'emprise de ce projet est porté au plan cadastral, sous la désignation suivante :

Section	Numéro	Contenance cadastrale
030 ZP	19p	14a 64ca
	20p	1ha 16a 06ca
	63	67ca
	83p	20a 87ca
Contenance totale		1ha 52a 24



Extrait du plan cadastral



4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION

Le terrain est actuellement desservi à l'Est par la rue des Cuvreïes. Cette voie, d'une emprise de 11,00 mètres environ, est composée d'une chaussée à double sens de 5,00 mètres et de trottoirs d'environ 3,00 mètres.

Voie de desserte



Vue direction Ouest sur le terrain du projet

5. RÉSEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous les réseaux d'alimentation ou de distribution sur la rue des Cuvreïes et la voie en impasse depuis la rue de la Vendée à l'Ouest du projet.

5.1. Assainissement EU

Une canalisation EU de diamètre 200 mm est existante sur la voie en impasse à l'Ouest du projet. Le réseau se dirige ensuite vers la rue de la Vendée.

5.2. Assainissement EP

Les eaux de ruissellement et de drainage du site s'infiltreront sur place.

Une canalisation EP de diamètre 500 mm est existante sur la voie en impasse à l'Ouest du projet. Le réseau se dirige ensuite vers la rue de la Vendée.

5.3. Eau potable

Une canalisation est existante sur la rue des Cuvreïes.

5.4. Réseaux EDF / téléphone

La rue des Cuvreïes est équipée de réseaux électriques basse tension et téléphone aériens.

Un transformateur électrique est également existant à proximité.

5.5. Ordures ménagères

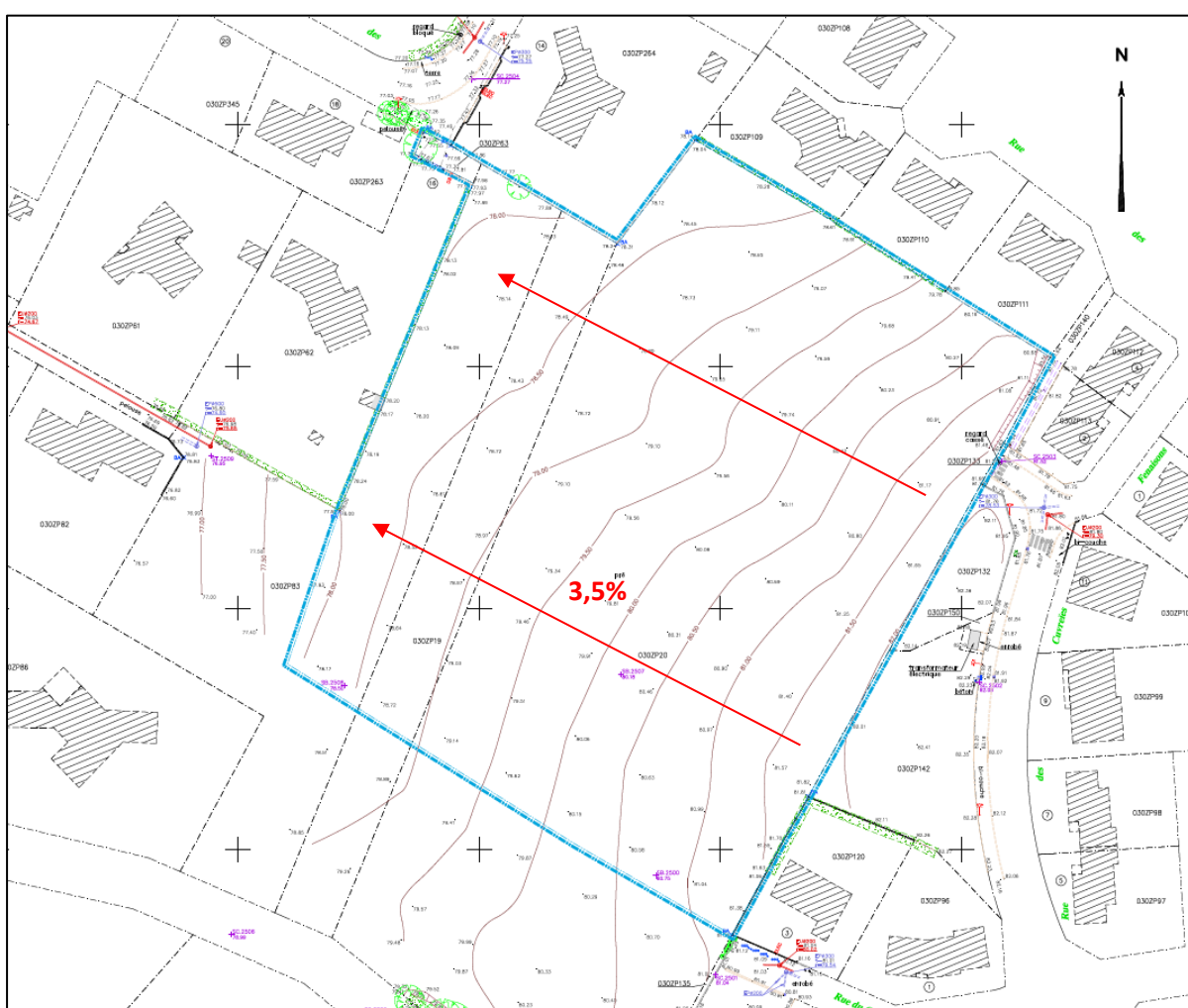
La collecte des déchets ménagers sur Sainte-Florence est gérée par la Communauté de Communes du Pays Saint-Fulgent – Les Essarts.

6. RELIEF

Le terrain d'emprise de cette nouvelle opération d'habitat offre une pente de 3,5% en moyenne de l'Est vers l'Ouest.

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut en limite Est à la cote 82.00m NGF et le point bas à la cote 77.50m NGF en limite Ouest.

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



Extrait du plan topographique (GEOUEST, 2025)

7. ENVIRONNEMENT DU PROJET

Le terrain présente un caractère paysager à préserver et à mettre en valeur :

- deux haies remarquables à conserver en limite Nord-Ouest du projet et plus loin au Sud, à l'articulation avec la rue de l'Aveneau ;
- une zone humide représentant 4300 m² dont une partie est située à l'intérieur du projet, la majorité étant localisée à l'extérieur de l'aménagement.



Localisation et délimitation de la zone humide dans le périmètre du projet (GEOUEST, Novembre 2024)



Haie en limite Nord du projet (GEOUEST –Novembre 2024)
ESSARTS EN BOCAGE ♦ "L'Aveneau" / L24.170



PA2.2 - Principes d'aménagement



1. DEFINITION DU PROGRAMME

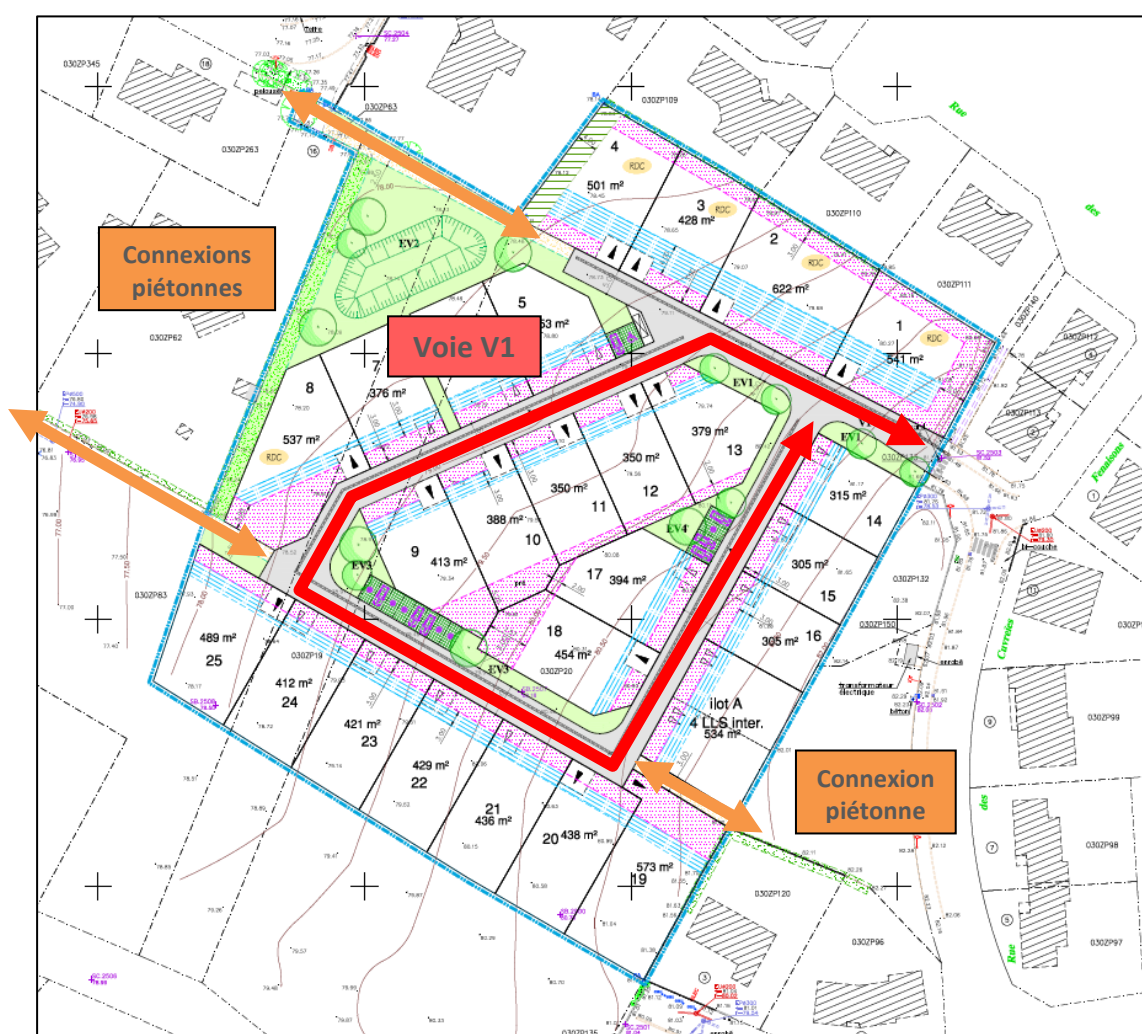
Ce projet a pour vocation d'offrir 29 logements minimum destinés à l'usage d'habitat.

Le projet comprend la réalisation de :

- 25 lots libres numérotés 1 à 25 destinés à recevoir des logements individuels ;
- Un îlot A destiné à accueillir 4 logements locatifs sociaux (LLS) ;

2. DESSERTES

La desserte des lots du projet sera assurée avec une entrée/sortie sur la rue des Cuvreïes à l'Est. La voie interne du projet s'intégrera le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après) :



Voie principale (V1)

Cette voie, d'une emprise de 6,00 mètres minimum, aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00m de large minimum avec caniveau désaxé permettant une circulation en double sens ;
- Plusieurs bandes d'espaces verts permettant d'accueillir des aménagements paysagers en accompagnement des voiries et des limites latérales des lots ;
- 14 places de stationnements perpendiculaires en revêtement perméable.



3. AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Les aménagements paysagers comprendront :

- L'engazonnement des espaces communs définis au plan de composition ;
- La préservation des arbres existants avec élagage de ceux-ci si besoin ;
- Des plantations sur différentes strates en accompagnement des espaces de stationnement et du jardin de pluie destiné à la régulation des eaux pluviales.

La palette végétale sera inspirée des essences tant arborées, qu'arbustives utilisées dans la région et validée avec les services de la commune.

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 dispositions du plan de composition prescrivent une implantation obligatoire des constructions pour 50% au minimum de la façade entre 3,00m et 6,00m par rapport aux voies sur l'ensemble du lotissement, à l'exception des lots 1 à 4 pour lesquels l'implantation devra se situer entre 3,00m et 9,00m.

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

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

5. RÉSEAUX

5.1. Réseaux électricité et téléphone

Tous les réseaux d'électricité et téléphone seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants sur la rue des Cuvreïes.

La signalétique sera conforme aux exigences de sécurité, suivant un matériel approuvé par la municipalité.

5.2. Gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la voirie et les surverses de l'îlot A et des lots n°1 à n°18 seront collectées par des canalisations en PVC de diamètre Ø 300 et seront dirigées gravitaire vers le bassin de rétention enherbé au Nord, puis un ouvrage régulateur permettra l'écoulement des eaux vers le réseau existant à l'Ouest.

Les surverses des lots n°19 à n°25 seront collectées par des canalisations sous voirie et dirigées vers un fossé en compensation de zone humide. Le rejet de ce fossé se fera dans le réseau Eaux Pluviales existant sous le chemin d'accès situé à l'Ouest du projet.

Un fossé de surface sera également creusé en fond de jardins des lots 5 à 8 afin de récupérer les eaux de ruissellements de ces lots et les amener sur la zone de compensation.



Les acquéreurs des lots 1 à 25 et l'îlot A auront à leur charge, la mise en place d'un système de rétention infiltration des EP sur l'unité foncière, avant rejet dans le réseau collecteur via le regard tabouret mis en place par la commune. Les dispositifs de rétention (toiture stockante, cuve enterrée, noue...) doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer **un volume minimum de 3m³ par lot et 1m³ par logement pour l'îlot A.**

5.3. Gestion des 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 seront dirigées gravitaire vers le réseau existant à l'Ouest.

5.4. Eau potable et protection incendie

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

La protection incendie sera assurée par le poteau incendie existant sur la rue des Cuvreïes.

5.5. Ordures ménagères

Sous réserve de modification ultérieure des modalités de collecte, le principe de collecte des ordures ménagères (container et autres bacs de tri sélectif) appliqué au lotissement, sera par présentation en façade du lot, le long de la voie. À l'exception des lots 3 et 4, pour lesquels la collecte se fera sur l'aire de présentation située en entrée d'impasse.



6. RÉSUMÉ

FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Aménagement d'un lotissement " L'Aveneau "

MAITRE D'OUVRAGE : Commune d'ESSARTS EN BOCAGE

LOCALISATION : Commune d'ESSARTS EN BOCAGE, commune déléguée de BOULOGNE

CADASTRE : parcelle 030 ZP 19p, 20p, 63 et 83p

SUPERFICIE : 15 224m²

ZONAGE DU PLUi : 1AU

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : NON

ACCES DU PROJET : Rue des Cuvreïes

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 29 logements minimum

DETAIL DU NOMBRE DE LOGEMENTS : 25 lots libres et 4 LLS

DENSITE : 19 logements/hectares

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 11 095m²

SURFACE MOYENNE PAR LOT LIBRE : 422 m²

