

Création du lotissement "Les Deux Rives"

Commune de La Copechagnière (85)

Annexes au formulaire de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Novembre 2024



Agence SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS

SOMMAIRE

1.	Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou au pétitionnaire.....	3
2.	Plan de situation sur IGN (1/25 000).....	6
3.	Dossier photographique : zone d'implantation du projet.....	8
4.	Plan de composition du projet.....	13
5.	Plan de localisation des parcelles du projet.....	15
6.	Plan zone humide via Géoportail de l'urbanisme.....	16
7.	Permis d'aménager.....	18

1. Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou au pétitionnaire

Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ PARTICULIER
LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Personne physique

Adresse

Numéro

Extension

Nom de la voie

Code Postal

Localité

Pays

Tél

Fax

Courriel

@

Personne morale

Adresse du siège social

Numéro

1

Extension

Nom de la voie

Place Jean Claude Audureau

Code postal

8 5 2 6 0

Localité

LA COPECHAGNIÈRE

Pays

FRANCE

Tél

251413033

Fax

251414256

Courriel

mairie

@lacopecagniere.fr

Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande

Nom

Nicolleau

Prénom

Annie

Qualité

Maire

Tél

Fax

Courriel

a.nicolleau

@lacopecagniere.fr

En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

Co-maîtrise d'ouvrage

--

--

--

--

--

--

--

--

2. Plan de situation sur IGN (1 :25 000)

Source : Géoportail

3. Dossier photographique : zone d'implantation du projet

Localisation des photographies

La photographie aérienne illustrée ci-dessous a été prise en 2020.

Tandis que les photographies prises sur le site datent du 9 septembre 2022.



Prise de vue n°1

Prise de vue n°3

Prise de vue n°4

Plan de situation des photographies prises en PA6 et PA7



Prise de vue n°6



Prise de vue n°5

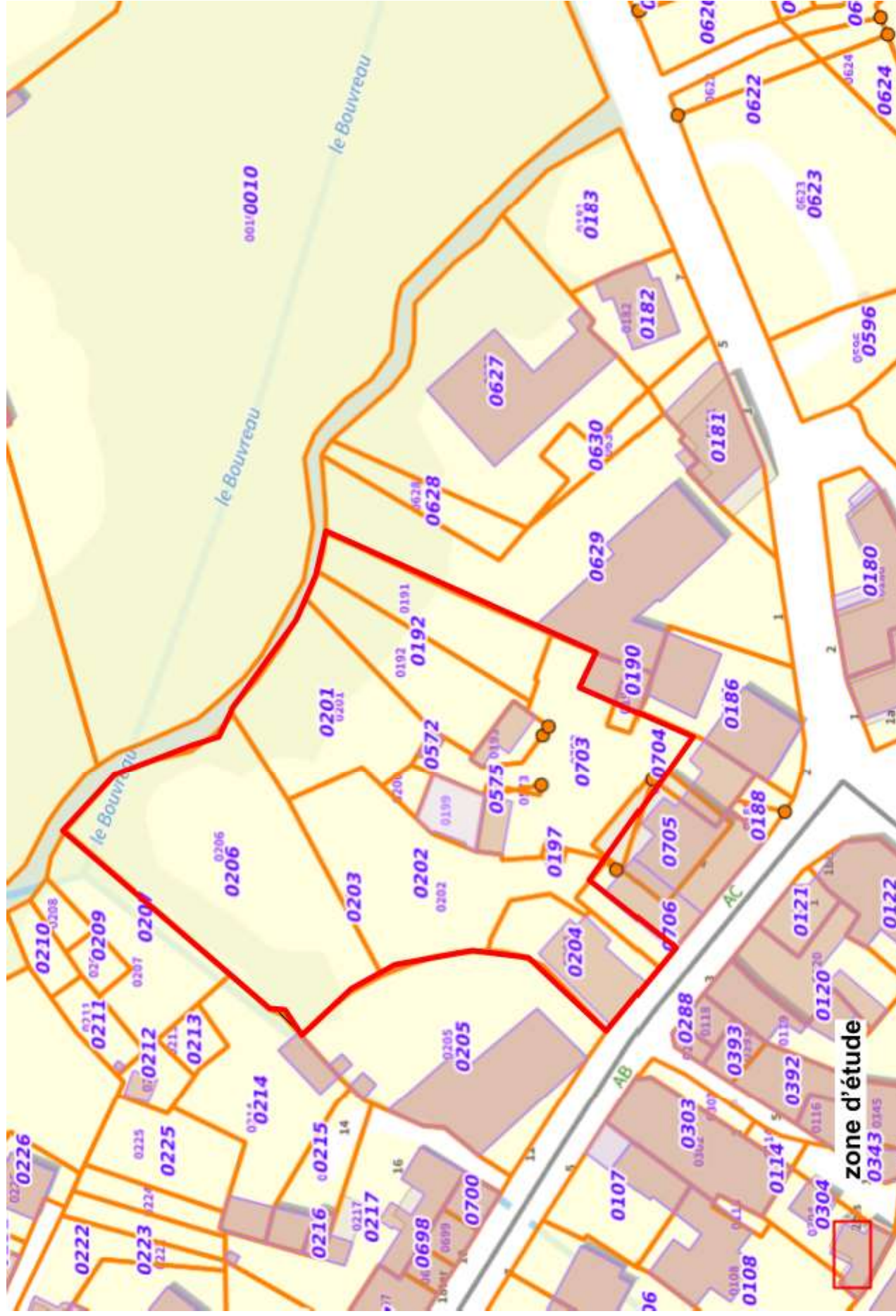


Prise de vue n°7

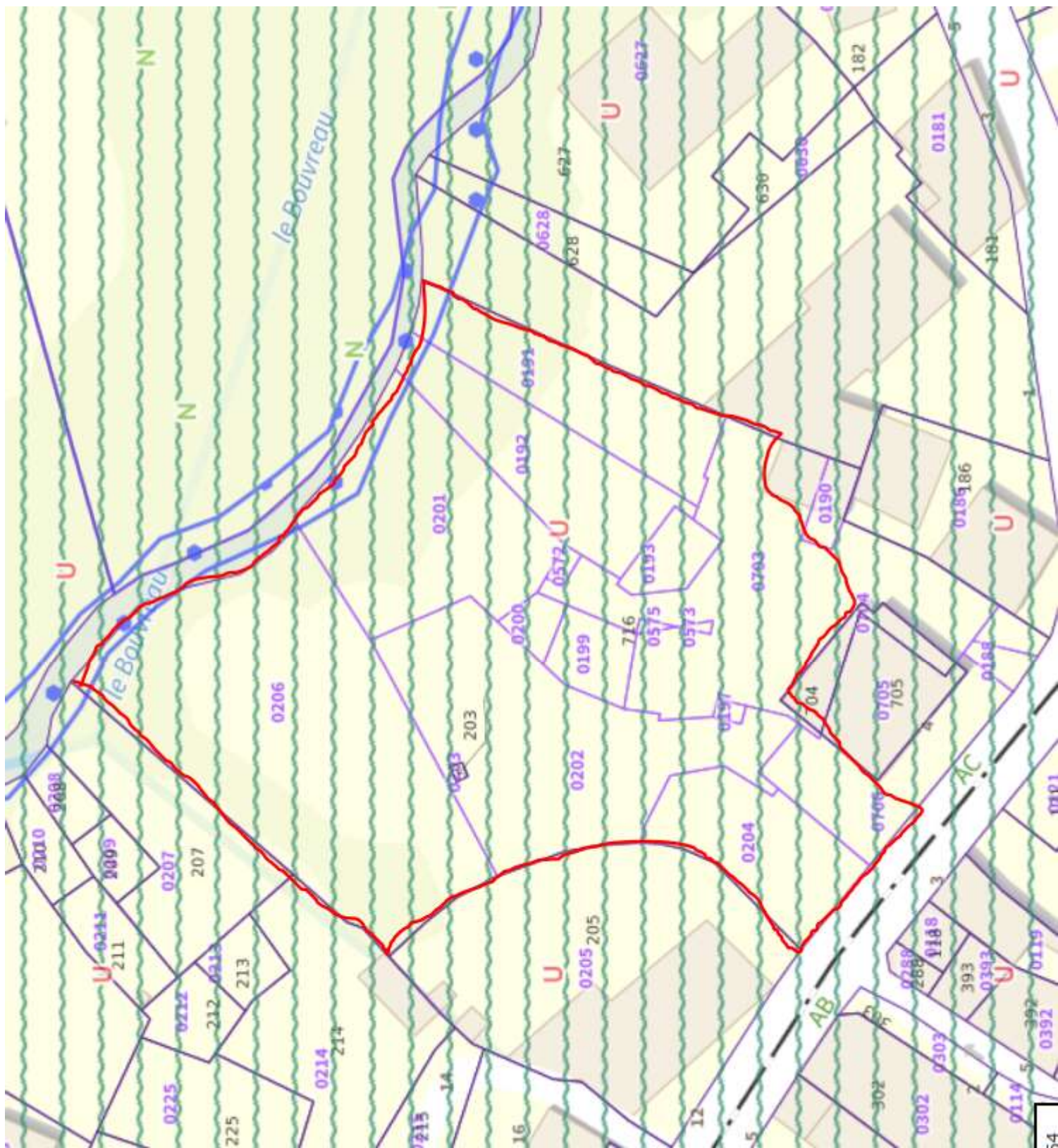
4. Plan de composition du projet

5. Plan de localisation des parcelles du projet

Source : Géoportail, 2020



6. Plan zone humide



7. Permis d'aménager



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS



Lotissement des Deux-Rives

Commune de La Copechagnière

Permis d'aménager

Table des matières

PA01 PLAN DE SITUATION	
PA02 NOTICE DESCRIPTIVE	
PA03 PLAN DE L'ETAT ACTUEL	
PA04 PLAN DE COMPOSITION	
PA05 VUES ET COUPES	
PA06 PHOTOGRAPHIES ENVIRONNEMENT PROCHE	
PA07 PHOTOGRAPHIES ENVIRONNEMENT LOINTAIN	
PA08 PROGRAMME DES TRAVAUX	
PA09 PLAN D'HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS	
PA10 REGLEMENT	

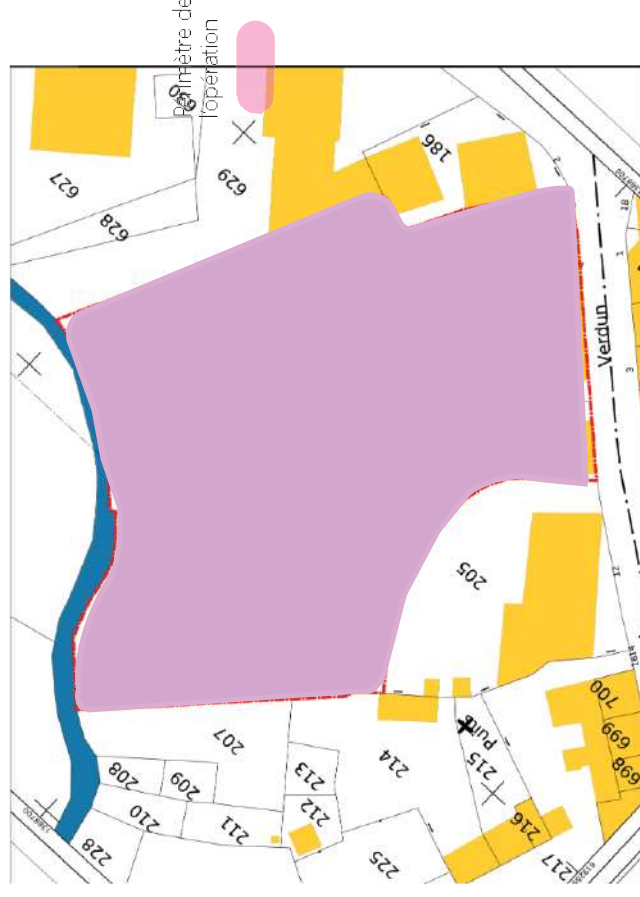
PA01 PLAN DE SITUATION



LOCALISATION DU PROJET



PLAN CADASTRAL 1/5000ème



Etat initial du terrain et de ses abords

Le terrain se situe sur les parcelles 0190 / 0191 / 0192 / 0193 / 0197 / 0199 / 0200 / 0201 / 0202 / 0203 / 0204 / 0206 / 0572 / 0573 / 0575 / 0703 et 0706 section AC de la commune de La Copechagnière en Vendée. Le terrain d'assiette de l'opération est aujourd'hui libre de toute construction et est couverte par une prairie, ainsi qu'un sol stabilisé servant de voie provisoire d'accès à l'arrière de l'épicerie se trouvant au sud du projet. Au sud, la rue de Verdun est existante et permettra de desservir l'accès au projet d'aménagement. Au nord des parcelles, des arbres sont présents. Sont présents également sur les parcelles, 2 anciens puits qui seront conservés.

Les abords de cette parcelle sont :

- au nord, plusieurs arbres et la rivière «Le Bouvreau» longe le projet. Une entreprise qui, depuis le site du projet, n'est pas visible
- à l'ouest, une haie libre occupe l'espace. Sur la parcelle au sud-ouest, une habitation ainsi que son jardin sont présents.
- au sud, le site du projet est bordé par la rue de Verdun. Cependant, entre les deux voies d'accès, une épicerie fine est implantée.
- à l'est, la limite de la parcelle est composée d'un mur ainsi que la façade d'une grange.

Présentation du projet d'aménagement

Aménagement prévu sur ce terrain

Sur ce terrain, il est prévu un projet de lotissement comprenant 6 logements localisés à la disposition principalement des personnes âgées, ainsi que d'une parcelle cessible d'une surface globale de 4109 m².

Organisation et composition des aménagements

Pour ce projet, le choix est de positionner la voirie de desserte dans la continuité de l'existant avec une entrée au sud-est et une sortie au sud-ouest. Cette voirie se raccorde au domaine public existant par la rue de Verdun, seul accès possible pour cette parcelle. A partir de la densité du PLU en vigueur de 13 logements/hectare, la parcelle devra contenir à minima 6 logements. Compte tenu des contraintes du terrain, à savoir la zone inondable au nord ainsi que l'épicerie au sud, un découpage selon un axe est-ouest est privilégié pour les terrains. Le projet sera constitué de deux îlots et d'un lot cessible. L'un à l'est et le second à l'ouest, ils seront constitués chacun de 3 logements composés de la manière suivante : 2 T2 et 1 T3. Les T2 auront un carport ainsi qu'un cellier tandis que les T3 auront un garage.

Les constructions seront regroupées dans une bande comprise entre 5 et 17 m des voiries pour créer une ambiance de rue ouverte. Des coupures dans le front bâti apporteront respiration et rythme par un jeu de mitoyenneté.

Traitement des voies et espaces publics collectifs

L'espace public sera composé d'une voirie qui viendra desservir les parcelles privées. Cette voirie est un espace partagé. A l'ouest de l'épicerie, 10 places de stationnements seront créés en revêtement drainant. Un cheminement doux est accessible du sud au nord pour entrer dans le lotissement en toute sécurité ainsi qu'un espace partagé qui se situe à l'arrière de l'îlot ouest. On retrouve 2 puits, l'un au centre de la parcelle et le second entre les deux îlots. Au sud de la voirie et des îlots, un espace enherbé ainsi qu'une placette constituée d'un arbre et de 3 bancs seront disposés de façon à faciliter l'interactivité sociale. Au sein de l'espace enherbé se trouvent les noues permettant l'évacuation des eaux pluviales. Au nord de la parcelle, une zone inondable non constructible de 1031m² est disponible par un cheminement piéton large de 3 m pour que les services municipaux puissent venir l'entretenir.

Accès aux terrains et stationnement

Les accès aux terrains se feront à l'avant de l'îlot. A minima, chaque logement devra avoir une place de stationnement.

Traitements en limite de terrain

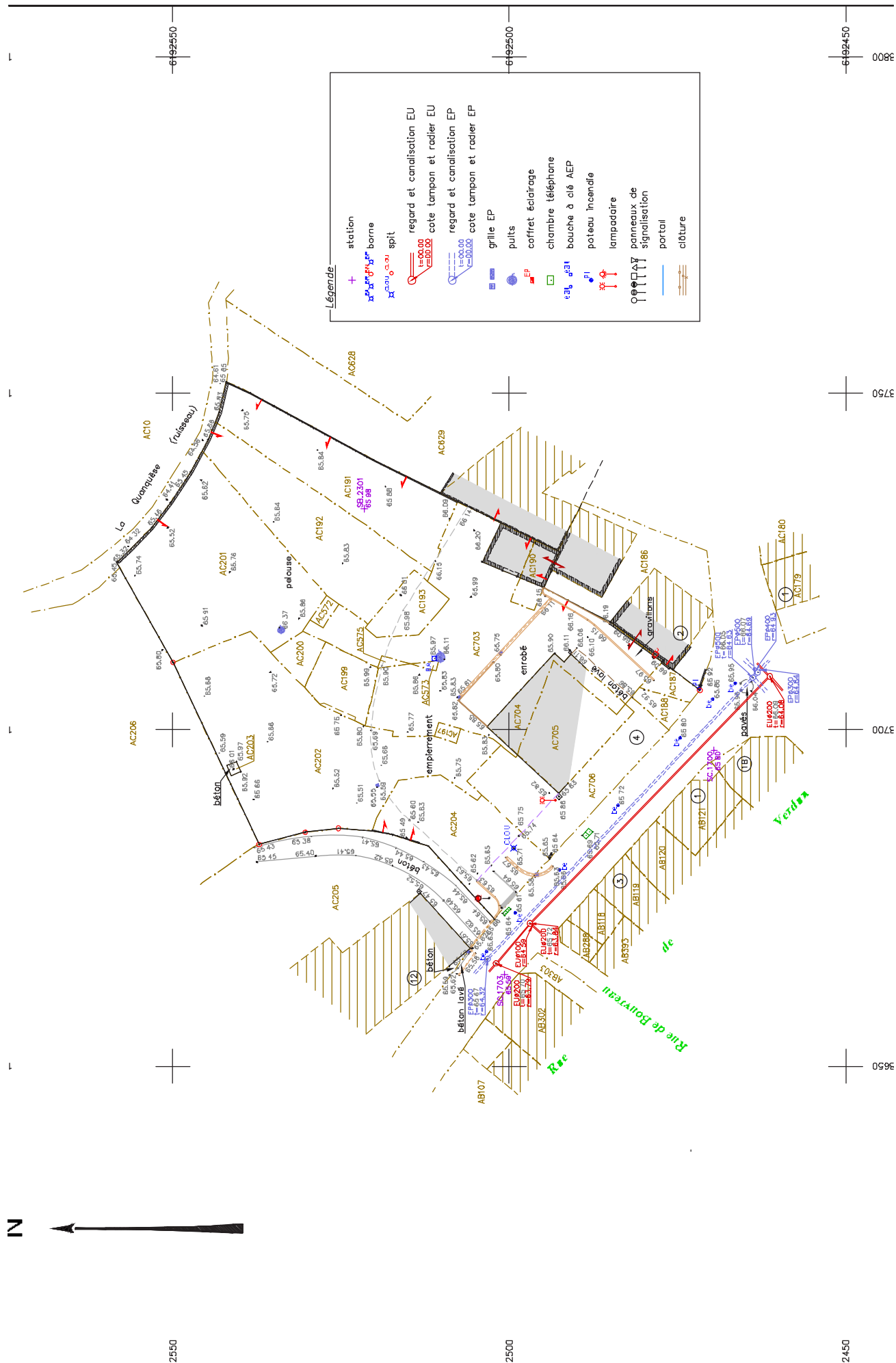
Sur la partie en limite d'espace public, les clôtures sont fortement déconseillées pour éviter un espace public resserré et peu attrayant.

Équipements à usage collectif

Dans ce projet, les équipements collectifs disponibles seront les 10 stationnements supplémentaires sur l'espace public, les espaces paysagers, la haie et la voirie.

PA03 PLAN DE L'ETAT ACTUEL

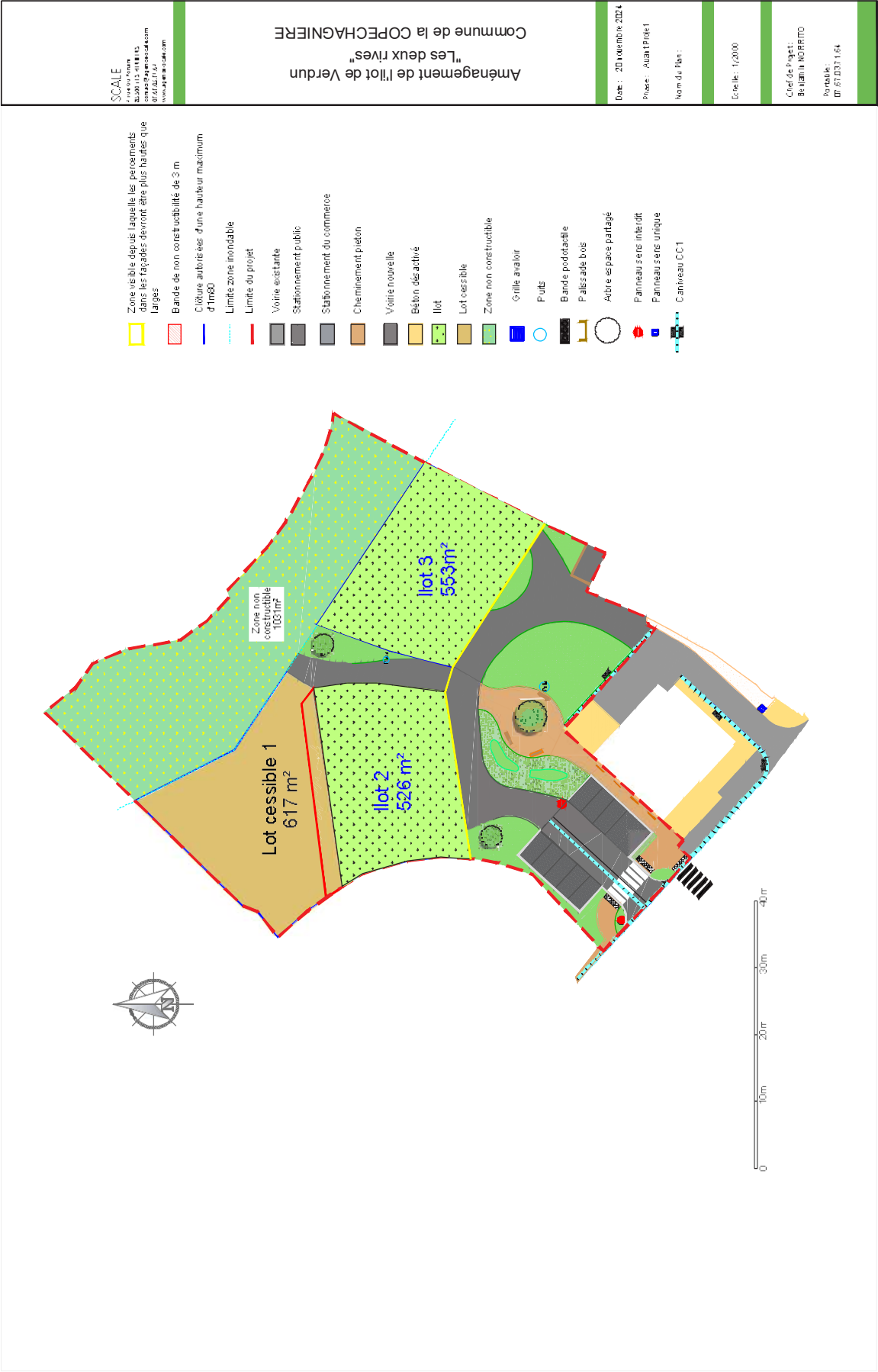
N



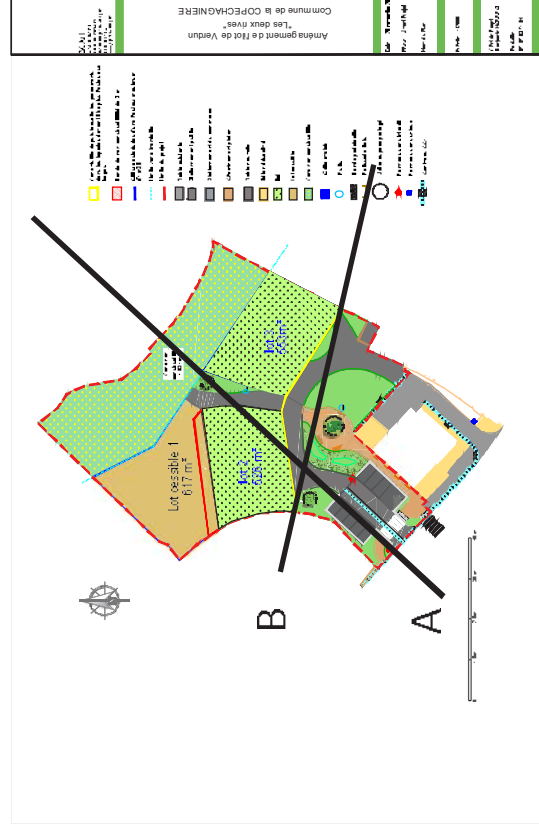
Légende

+	station
•	borne
•	spit
○	regard et canalisation EU
○	cote tampon et radier EU
○	regard et canalisation EP
○	cote tampon et radier EP
■	grille EP
■	puits
■	coffret éclairage
■	chambre téléphone
■	bouche à clé AEP
■	poteau incendie
■	lampadaire
■	panneaux de signalisation
■	portal
■	clôture

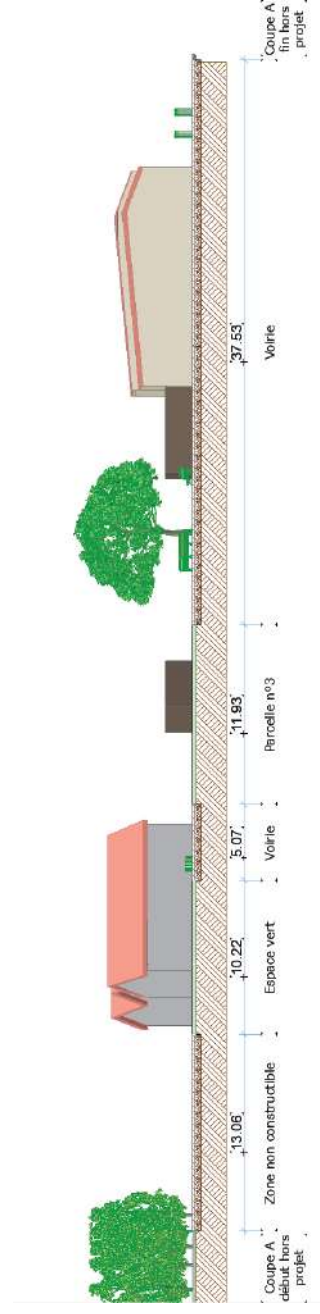
PA04 PLAN DE COMPOSITION



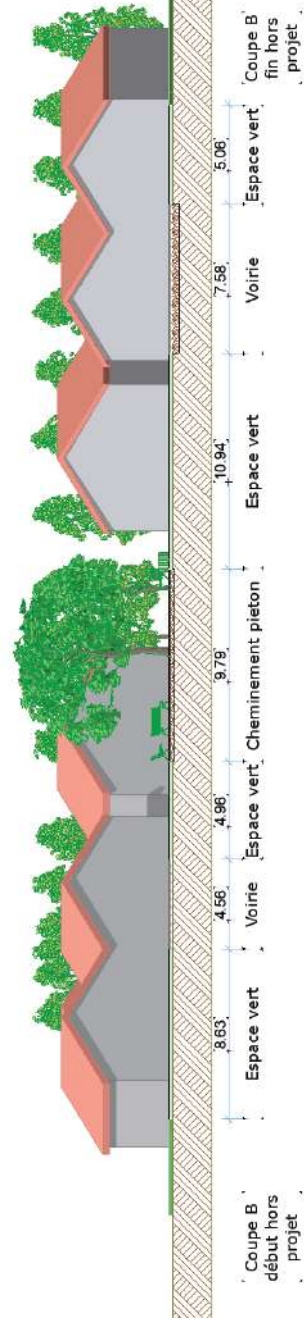
PA05 VUES ET COUPES



Coupe AA



Coupe BB



PA06 PHOTOGRAPHIES ENVIRONNEMENT PROCHE



- 1 Paysage proche
- Périmètre approximatif de l'opération

N ↑



Prise de vue n°2



Prise de vue n°3

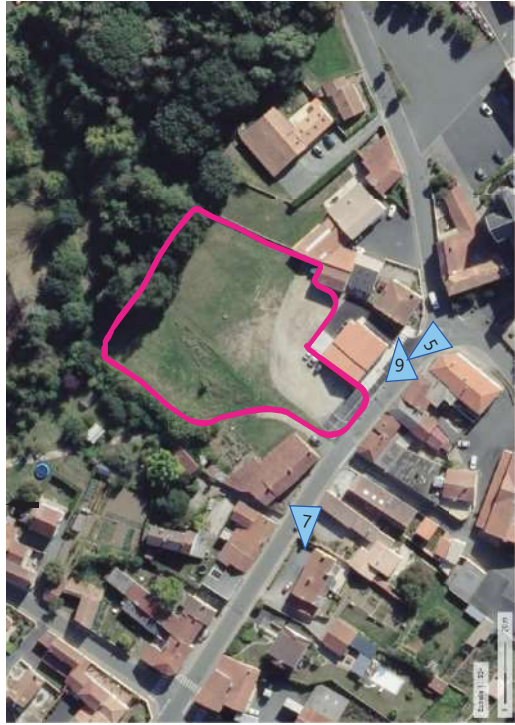
Prise de vue n°4



Prise de vue n°1

PA07 PHOTOGRAPHIES ENVIRONNEMENT LOINTAIN

Plan de situation des photographies prises en PA6 et PA7



Prise de vue n°5



Prise de vue n°6



Prise de vue n°7

PA08a PROGRAMME DES TRAVAUX

Le programme des travaux est détaillé ci-après. Il vient en complément du plan réseaux fournis ci-après. Les éléments concernant les réseaux souples sont fournis à titre indicatif. Les différents concessionnaires réseaux vont être consultés et sont susceptibles d'apporter des adaptations aux plans.

Article 1. Généralités

Afin d'assurer la viabilité du quartier, la commune s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après. Ces travaux et les ouvrages seront réalisés en accord avec les services compétents. Ils seront conformes aux différentes pièces du dossier. Il est précisé ici que le projet respecte les dispositions des décrets et arrêtés en matière d'accessibilité aux voies publiques pour les personnes handicapées.

Les travaux de Voiries et Réseaux Divers (VRD) seront réalisés dans une même phase, le bailleur social ainsi que l'acquéreur de la parcelle cession, n'auront plus qu'à effectuer les démarches administratives et le raccordement aux réseaux concessionnaires posés sous voirie par l'aménageur. Ces raccordements seront à la charge exclusive des acquéreurs.

- Phase n°1 : Travaux de viabilisation
- o Voirie provisoire
 - o Réseau eaux pluviales
 - o Réseau eaux usées
 - o Alimentation eau potable
 - o Réseau de téléphone
 - o Réseau électrique
 - o Réseau gaz
 - o Installation des coffrets techniques

- Phase n°2 : Travaux de finition
- o Vérification et contrôle du réseau EU
 - o Espaces verts
 - o Voirie définitive
 - o Pose du mobilier
 - o Implantations des mâts
 - o Installation des habillage des coffrets technique

Article 2. Terrassements généraux

Le terrain sera modelé aux profils des voies et espaces à réaliser.

Article3. Voirie

La voirie principale sera réalisée selon la méthode suivante

Feutre géotextile/Structure

Article 4. Eaux usées

- o un contrôle d'étanchéité du réseau créé sera effectué.

Article 5. Eaux pluviales

Le projet ne fait pas l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau.

Les eaux pluviales des espaces publics et de chaque lot seront en partie traitées à la parcelle et via les espaces enherbés du domaine public. Aussi des noues seront créées sur le domaine public afin de collecter les eaux pluviales venant des parcelles et de la voirie. Des grilles avaloir sur tabourets seront aussi mises en oeuvre dans les noues afin d'évacuer l'éventuel trop plein vers le domaine public via des piquages. Aucune pente ne serait inférieure à 5mm/m.

Les travaux seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la commune.

Article 6. Eau potable

L'alimentation en eau potable se fera à partir de la canalisation existante située rue de Verdun conformément aux directives de Vendée Eau.

Article 7. Electricité

L'alimentation électrique se fera à partir du réseau existant rue de Verdun

Les branchements aux coffrets électriques en partie privative ainsi que les formalités d'abonnement seront à la charge des acquéreurs.

Les travaux de viabilisation seront réalisés par GEREDIS.

Article 8. Télécommunications

Un réseau de distribution sera mis en place avec possibilité de mise en oeuvre de la fibre optique.

Il sera raccordé à la chambre existante rue de Verdun

Article 9. Eclairage public

Seuls les fourreaux seront créés lors de la phase 1 de viabilisation. Les mâts et les boudes seront réalisés en phase de finition, après construction des lots.

Le type de mat sera défini par la mairie.

Les réseaux seront propriété de la commune qui en assurera la gestion.

Article 10. Essais et mise en service

Tous les essais nécessaires seront réalisés conformément aux règles de l'art et aux prescriptions des services exploitants des réseaux.

Article 11. Modalité de gestion des déchets

La collecte des déchets se fait en porte à porte.

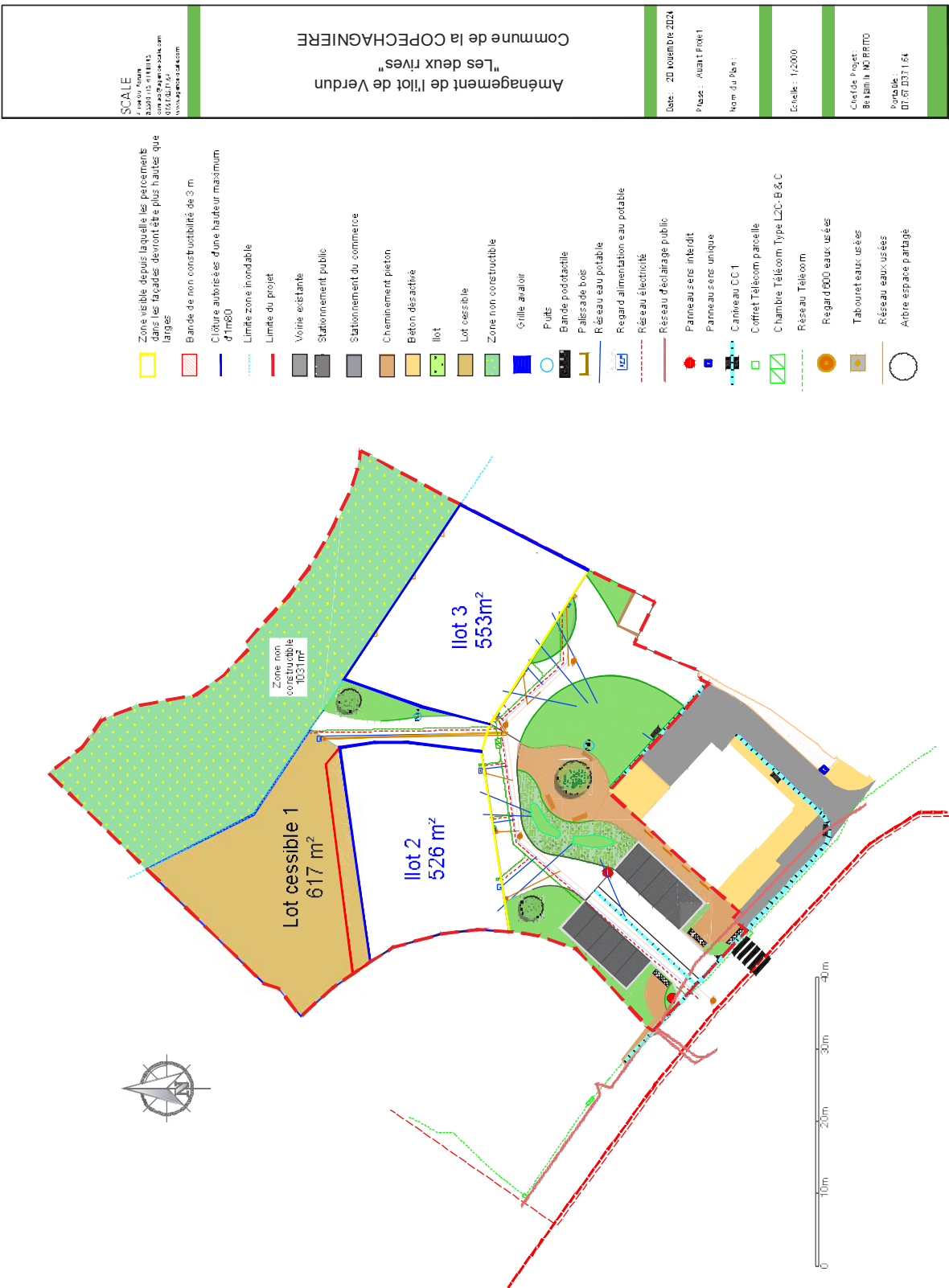
Article 12. Aménagements paysagers

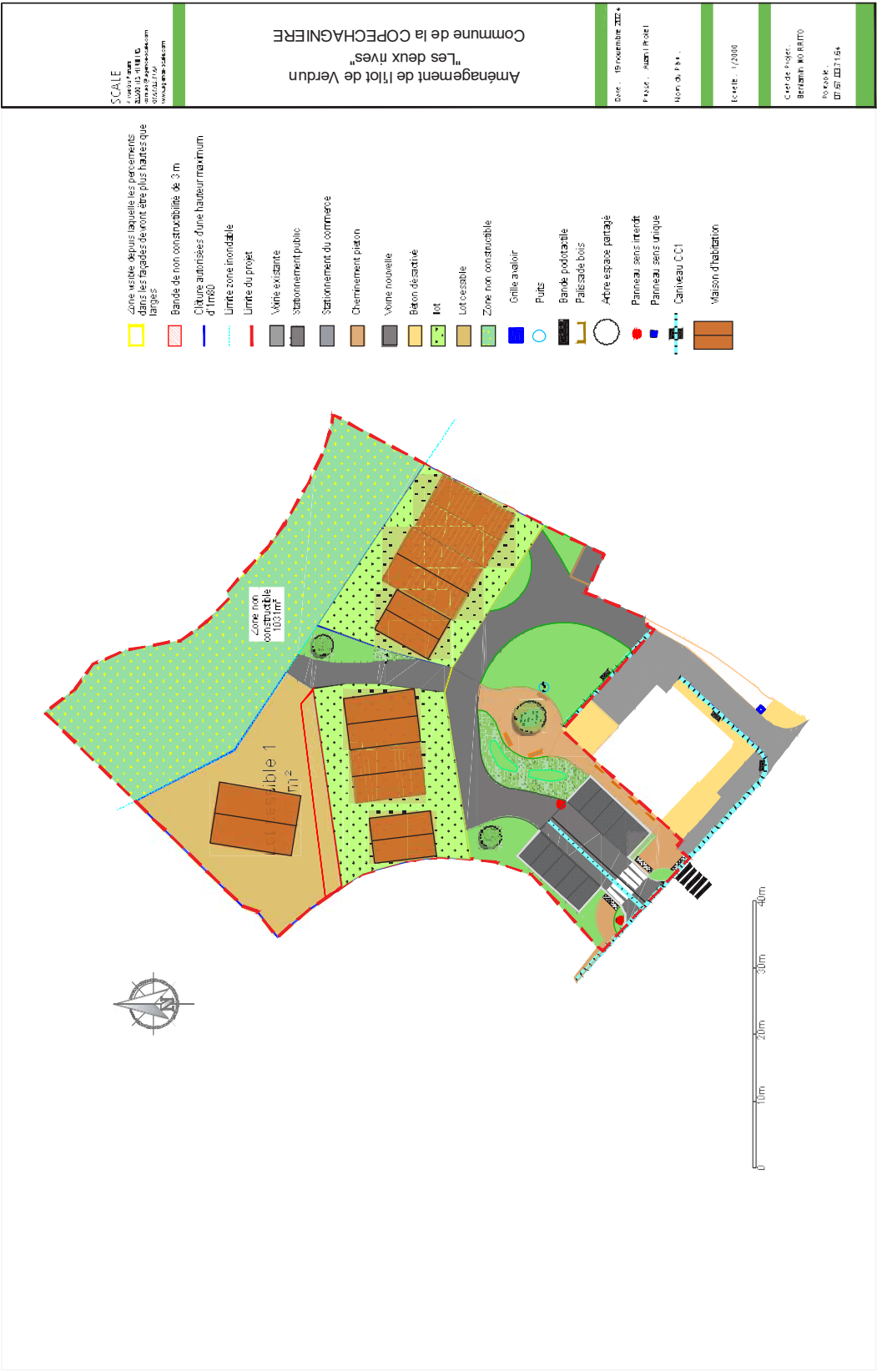
Des aménagements paysagers en domaine public (19,4% de la surface globale) à la charge de l'aménageur sont prévus :

- Plantations d'un arbre sur l'espace de rencontre
- Réalisation de l'enherbement des parties enherbées
- Installation de bancs

Article 13. Sécurité

Les besoins en matière de défense incendie pour des habitations de moins de 250m² sont de 30m³/h. Un poteau incendie existant rue de Verdun se situe à moins de 200m.





Se conformer au PLUIH en vigueur

Règlementation supplémentaire

Les îlots numérotés 2 et 3 sur le règlement graphique pourraient être chacun découpés en 3 îlots.

Emprise au sol

Le lot cessible 1 ne devra pas excéder une imperméabilisation de 50% de la surface de la parcelle totale.

On entend par imperméabilisation un sol qui ne permet pas l'infiltration de l'eau.

Implantation

L'implantation des îlots 2 et 3 indiquées dans le règlement graphique sont libres. Concernant la parcelle cessible, une bande de non constructibilité de 3 m est indiquée en rouge sur le règlement graphique

Hauteur maximale des constructions

Pour les îlots numérotés 2 et 3 sur le règlement graphique, seules les constructions en rez de chaussée sont acceptées. Pour le lot cessible 1 la construction sera au maximum en R+1 numérotée 1

Caractéristiques architecturales du bâti

Expression architecturale :

La construction devra présenter des volumes simples. Les pignons de construction dominant sur des angles de rues et/ou emprises publiques/privées devront être traités comme des façades avec percement. Les murs aveugles dominant sur le domaine public sont interdits

Tout en respectant une architecture traditionnelle, il pourra être utilisé des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergie renouvelable.

Leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction dans l'ensemble des maisons du voisinage. Dans le cas de la réalisation de dispositif ou équipement lié aux énergies renouvelables et ceux permettant la préservation de l'environnement (récupérateur des eaux pluviales notamment), ils devront être intégrés à l'architecture ou au projet paysager.

L'utilisation de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques sera autorisée à condition qu'ils s'insèrent dans la composition générale de la construction et qu'ils n'apparaissent pas comme des éléments rapportés. Les climatiseurs et pompes à chaleur seront placés obligatoirement à l'arrière de l'habitation.

Façades :

Les matériaux des constructions tels que briques creuses, agglomérés, etc... devront être recouverts d'un enduit. Les pastiches d'architecture étrangère à la région ou représentative d'une autre époque sont interdits. Les bâtiments construits en matériaux précaires sont également interdits.

Le séquençement des façades dominant sur des espaces publics sera particulièrement soigné. Il s'attachera à reprendre le rythme du bâti traditionnel environnant. Les percements dans les façades visibles depuis l'espace public à l'avant des îlots dominant sur V1 (voir sur le règlement graphique) (porte, fenêtre, porte-fenêtre) doivent être plus hauts que larges.

Les façades seront réalisées en maçonnerie traditionnelle enduite. La couleur des enduits devra être en relation avec celle des enduits traditionnels dans une variété de beige. L'enduit blanc pur est interdit. Les extensions et annexes accolées doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration à l'environnement.

Pour les annexes indépendantes (hors abri de jardin), les façades devront être réalisées en maçonnerie traditionnelle enduite ou en bardage bois. Les abris de jardin devront être composés en harmonie avec la construction principale.

Toiture :

Le volume principal¹ de la construction sera à deux pentes et aura un pourcentage de pente compris entre 30 % et 35 %.

La toiture de ce volume principal sera couverte en tuiles canal et sera de couleur rouge ou panaché rouge-orangé

Un volume secondaire (de dimensions réduites et inférieures au volume principal) appartenant au volume principal est autorisé. Il sera composé d'une toiture monopente en tuiles canal de couleur rouge ou panaché rouge-orangé ou en toit plat.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières autorisées seront de la couleur de la façade. Pour les abris de jardin, la toiture devra être en harmonie avec la construction principale.

¹On entend par « volume principal » le volume le plus important et qui, généralement, a le faîtage le plus élevé

Caractéristiques architecturales des clôtures

Clôture sur l'espace privé à l'avant des constructions

Les clôtures dominant sur la voirie interne (V1) à l'avant des constructions sont fortement déconseillées.

Clôture en limite séparative

Localisation : en bleu sur le règlement graphique

Les clôtures en fond de parcelles et séparatives auront une hauteur maximum de 1,80 m. Les clôtures devront être constituées :

Soit d'une clôture de type grillage à moutons

Soit d'une clôture de type grillage à moutons doublée d'une haie végétale et conformes au PLUIH (haies vives constituées par des plantations d'essences locales adaptées au changement climatique)

Un portillon pourra s'intégrer à la clôture afin d'avoir un accès direct au cours d'eau.

D'une manière générale, il est recommandé de constituer des clôtures ouvertes, à la fois pour l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la faune.

Accès aux parcelles

Ils se feront sur la voirie en sens unique. Sur cette emprise, les clôtures, portails et autres systèmes de fermeture sont fortement déconseillés. L'ouverture de cette emprise est obligatoire.

Coffrets techniques

L'habillage des coffrets techniques (eau, gaz, électricité) est obligatoire. De dessin simple, ils présenteront un couronnement, une face arrière et des faces latérales en bois, acier ou béton de couleur neutre de tonalité moyenne (gris moyen, gris bleu). Ces faces pourront également être réalisées en maçonnerie en pierres naturelles ou enduites. Les enduits seront réalisés dans un ton pierre. Ils présenteront une finition finement brossée ou talochée.

La face avant du coffret sera équipée d'un système permettant aux concessionnaires d'accéder aux coffrets techniques. Cette façade présentera un volet battant en bois posé sans débordement par rapport au côté de l'habillage. Il sera composé de larges lames verticales (8 à 10 cm environ).

Le volet en bois pourra être peint ou recouvert d'un traitement laissant apparaître la couleur naturelle du bois.

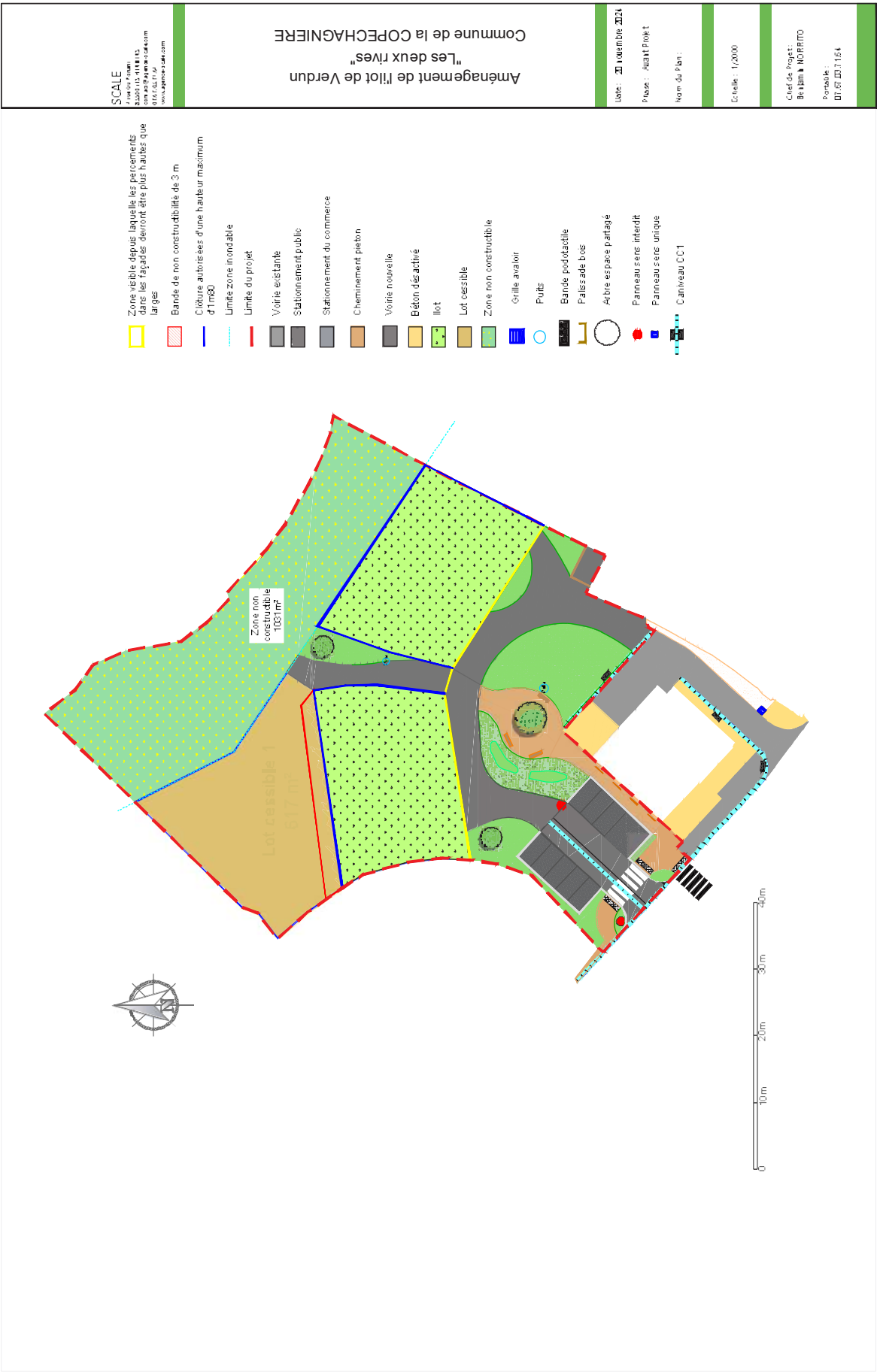
En cas de peinture sur les coffrets, il sera sélectionné une couleur neutre de tonalité moyenne gris vert (exemples : RAL6011, 6021), gris moyen (exemples : RAL7044, 7038, 7032, 7035), gris bleu (exemples : RAL5014, 5023, 5007) ou sombre (rouge sombre (exemples : RAL3004, 3005, 3007), vert sombre (exemples : RAL6012, 6028, 6020), bleu sombre (exemples : RAL5000, 5001, 5003)).

Stationnement

Une place de stationnement par logement sera obligatoire pour les îlots 2 et 3 indiqués sur le règlement graphique. Cependant, le lot 1 devra avoir 2 places de stationnement.



Exemple de coffret d'habillage.





AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS

