



Mairie – 4 place du Marché
85190 BEAULIEU SOUS LA
ROCHE



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 DE BEAULIEU SOUS LA ROCHE

Rue des Cormiers

Lotissement communal à usage principal d'habitation " La Source "

PA2 - NOTE DE PRESENTATION



Sommaire

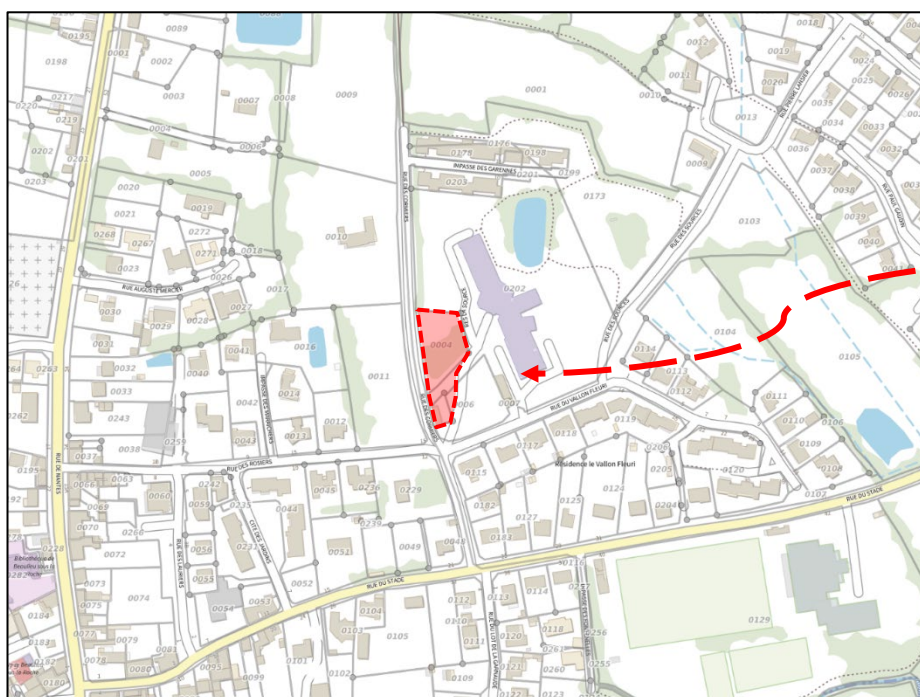
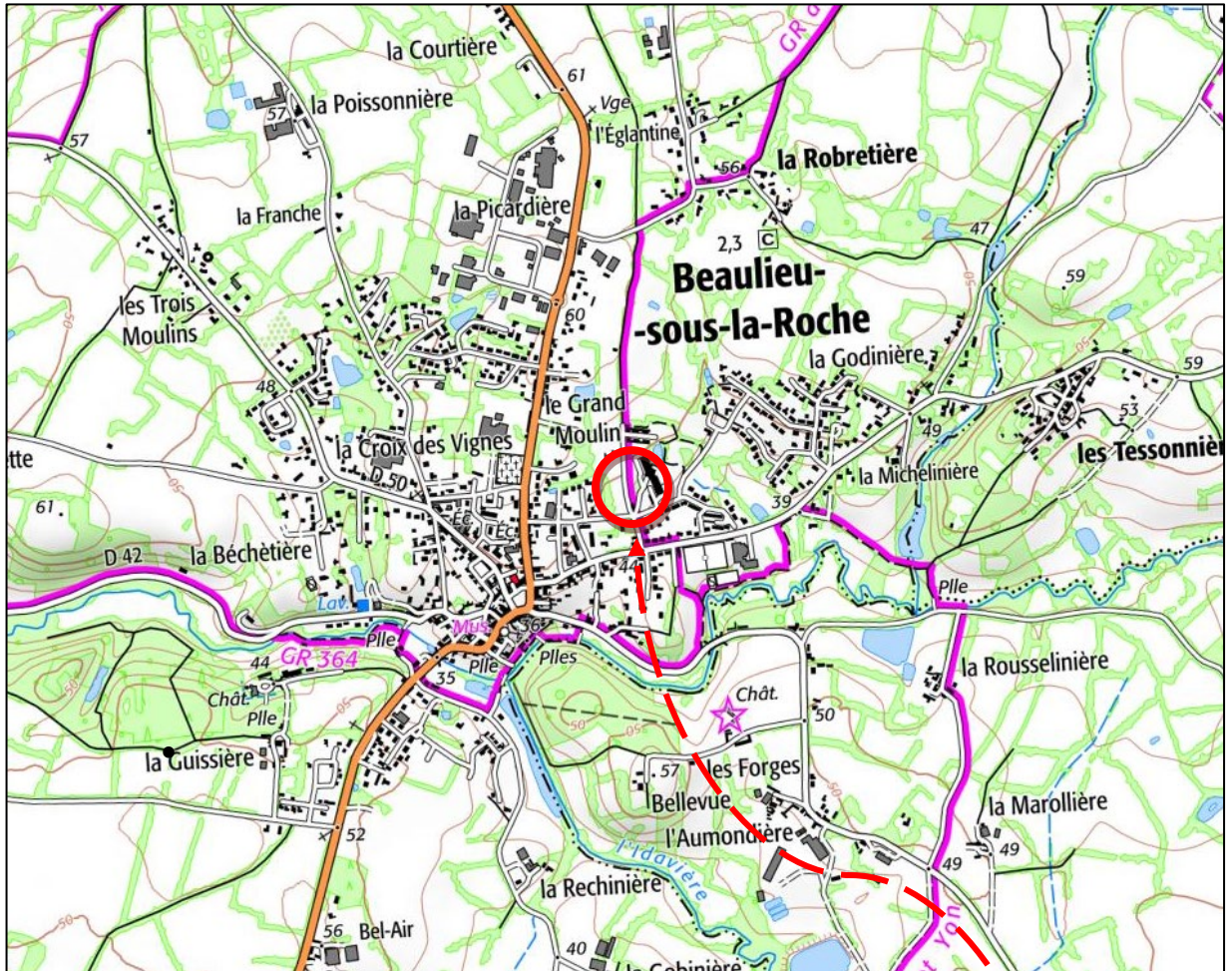
Sommaire	2
PA2.1 – État initial du site	3
1. Situation	4
2. Cadre réglementaire Urbanisme	6
3. Foncier	7
4. Dessertes / voies de communication	8
5. Réseaux	8
6. Relief	9
PA2.2 - Principes d'aménagement	10
1. Définition du programme	11
2. Dessertes	11
3. Aménagements paysagers	12
4. Urbanisme / Habitat	12
5. Réseaux	12
6. Résumé	14

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-Est du centre de la Commune de BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE.



Localisation du projet
d'aménagement

Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)



Le terrain du projet est situé à proximité immédiate de la résidence EHPAD La Source et d'un quartier majoritairement d'habitat. Le terrain est délimité :

- À l'Ouest, par la rue des Cormiers, un jardin, un espace boisé et des habitations existantes ;
- Au Nord et à l'Est, par la résidence EHPAD La Source ;
- Au Sud, par l'accès à l'EHPAD sur la rue des Cormiers puis des habitations existantes.

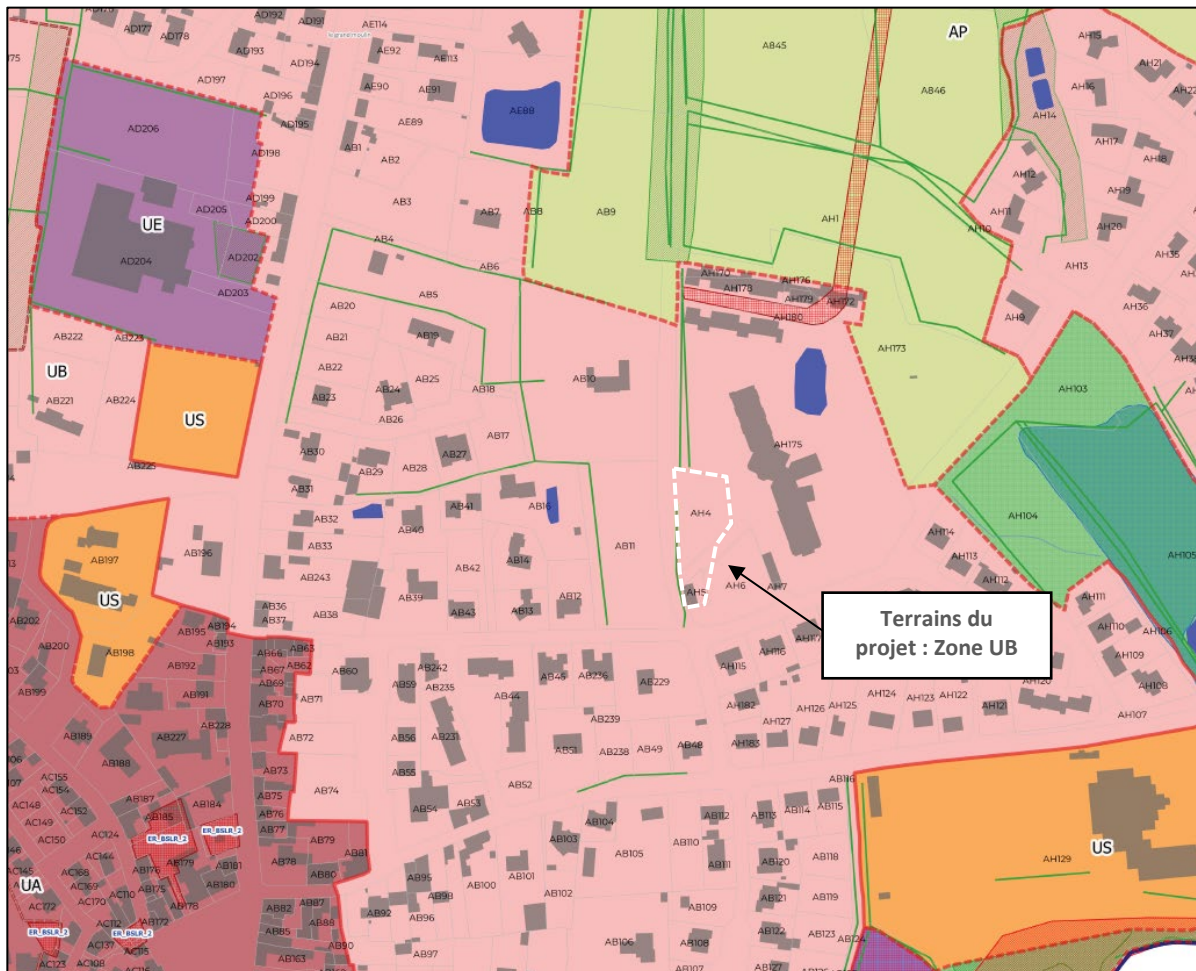


Extrait de la photographie aérienne (geoportail.fr)

2. CADRE REGLEMENTAIRE URBANISME

La Communauté de Communes du Pays des Achards est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) identifiant les différents secteurs urbanisés.

Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone UB.

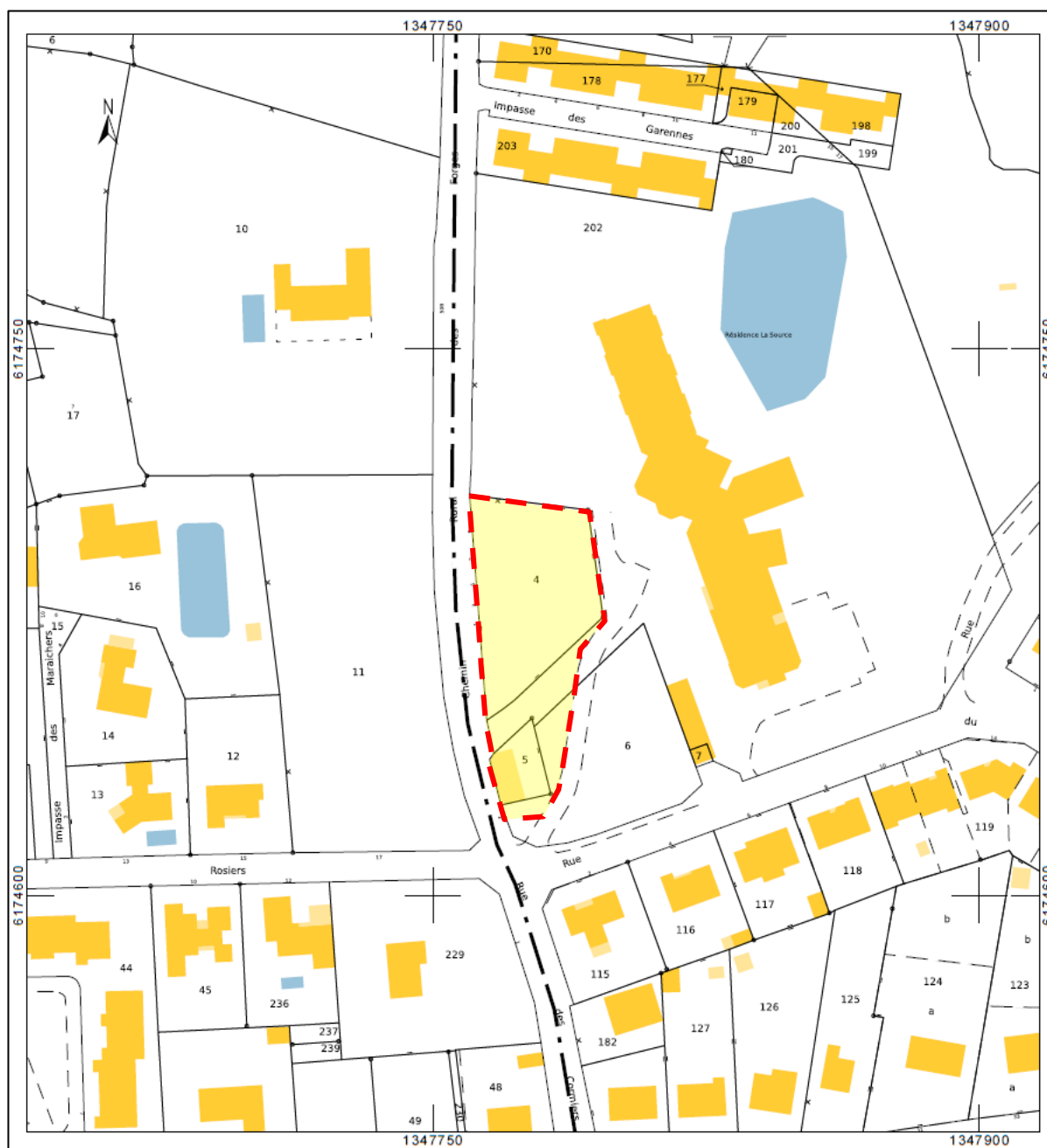


Extrait du PLUi

3. FONCIER

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

Section	Numéro	Contenance
AH	4	15a 41ca
AH	5	2a 44ca
AH	6p	1a 96ca
AH	202p	2a 72ca
Contenance totale		22a 53ca



Extrait du plan cadastral



4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION

Le terrain est actuellement desservi à l'Ouest depuis :

- La rue des Cormiers, d'une emprise d'environ 11,00m composée d'une chaussée d'environ 4,50m bordée par des accotements enherbés et des fossés.

Rue des Cormiers



Vue direction Sud

5. RESEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous les réseaux d'alimentation ou de distribution sur la rue des Cormiers.

5.1. Assainissement EU

Une canalisation Ø200 mm se situe sur la rue des Cormiers.

5.2. Assainissement EP

Les eaux de ruissellement et de drainage du site s'infiltrant sur place ou s'écoulent dans le fossé en bordure de la rue des Cormiers.

La partie Sud du fossé est busé avec une canalisation Ø400 mm.

5.3. Eau potable

Des canalisations sont situées sur la rue des Cormiers.

5.4. Réseaux électrique / téléphone

La rue des Cormiers est équipée de réseaux électriques basse tension et téléphone souterrains.

5.5. Ordures ménagères

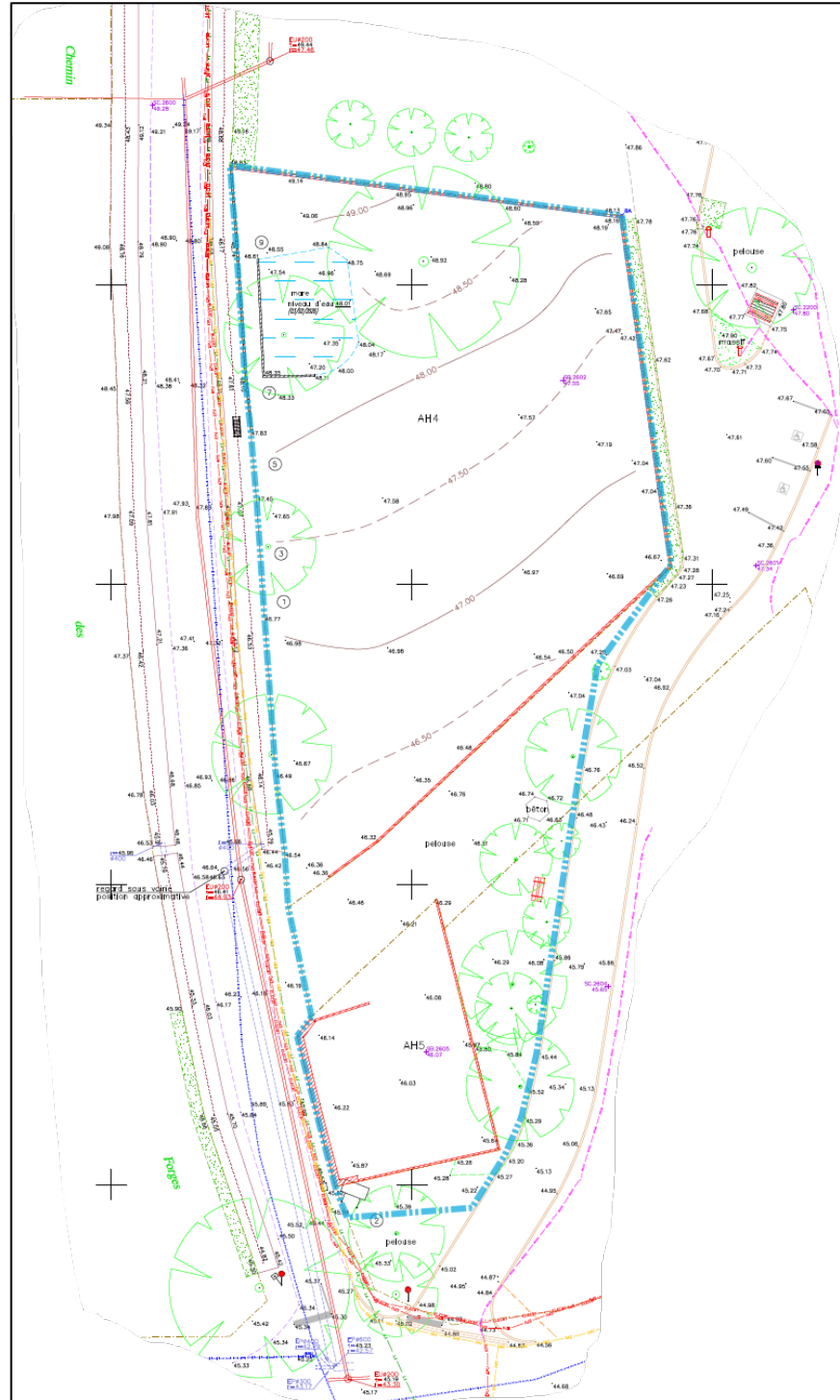
La collecte des déchets ménagers sur Beaulieu-sous-la-Roche est gérée par la Communauté de Communes du Pays des Achards.

La collecte des déchets ménagers s'effectue actuellement au porte-à-porte sur le secteur.

6. RELIEF

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut du projet en limite Nord, à la cote 49.14m NGF et le point bas au Sud à la cote 45.22m 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, Février 2026

PA2.2 - Principes d'aménagement



1. DEFINITION DU PROGRAMME

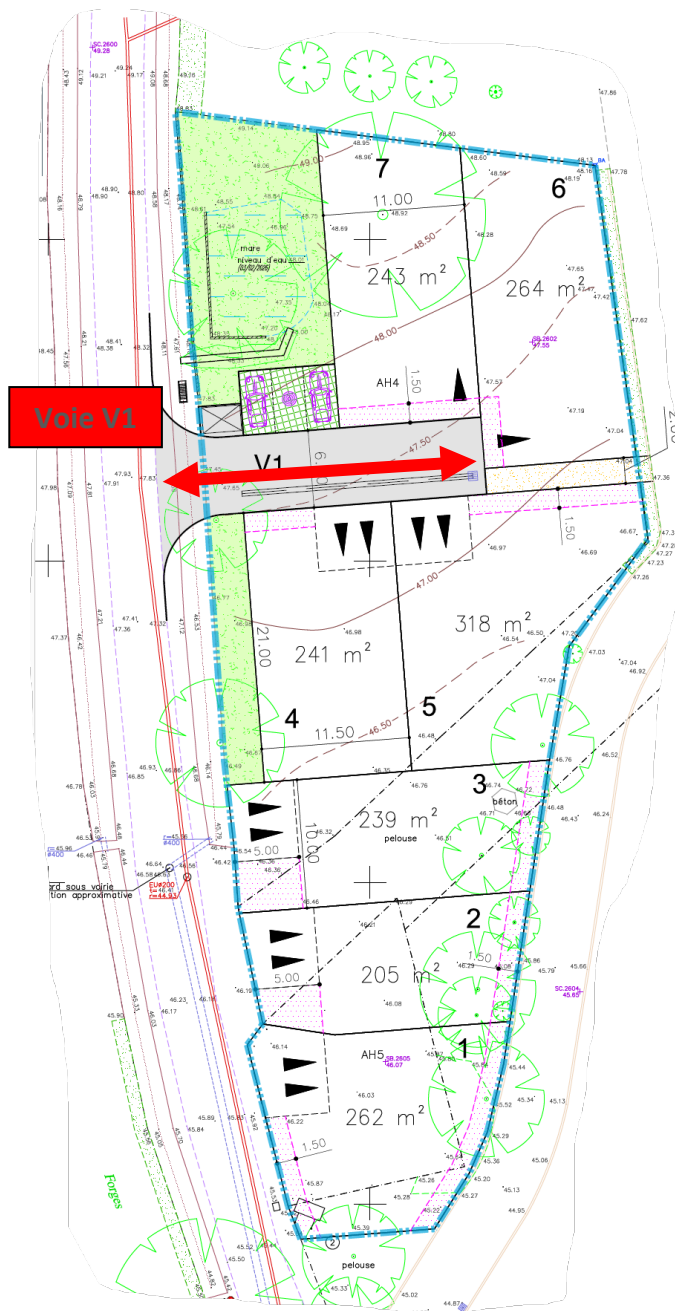
Ce projet a pour vocation d'offrir 7 terrains viabilisés destinés à l'usage d'habitat (Lots 1 à 7).

2. DESSERTES

La desserte des lots du projet sera assurée :

- directement depuis la rue des Cormiers pour les lots 1 à 3
- par une voie en impasse créée dans le cadre du projet depuis la rue des Cormiers.

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



Voie V1

Voie d'accès en impasse du lotissement composé d'une chaussée partagée de 6,00 m de largeur. Trois places de stationnement en bataille et un cheminement piéton de 2,00m vers l'Est seront également aménagés sur le projet.

3. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Compte tenu de l'aspect actuel des terrains, la composition du projet s'est efforcée de préserver la mare existante ainsi que la végétation située le long de la rue des Cormiers, qui comprend peu de sujet de haute tige, mais plutôt une végétation de strate intermédiaire.

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 UB, 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 téléphone seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants sur la rue des Cormiers.

La signalétique sera conforme aux exigences de sécurité et ceux prescrits par la Commune de BEAULIEU-SOUS-LE-ROCHE.

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

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du projet sera assurée par l'hydrant existant sur la rue du Vallon Fleuri, à environ 180m du lot le plus éloigné. Les caractéristiques de la voie d'accès au lotissement sont conformes au règlement départemental du SDIS, à savoir, une longueur d'impasse inférieure à 60 mètres.

5.1. 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 dirigées dans une canalisation de rétention située dans le lotissement. Celui-ci comportera un ouvrage régulateur en sortie et sera dimensionné à cette occasion. Les eaux seront rejetées vers le réseau existant dans la Rue des Cormiers.

Pour chaque lot, il sera posé, en limite de propriété (sur le domaine public), une boîte de branchement par regard tabouret avec une antenne pénétrant sur un mètre à l'intérieur des lots (voir Plan PA8.2 – Assainissement EU/EP).

Pour les lots 4 à 7 uniquement, les eaux pluviales des parcelles devront être gérées par un système de rétention infiltration sur l'unité foncière. Seul le rejet d'un trop-plein sera accepté dans les tabourets de branchement posés en limite de propriété.

Les dispositifs de rétention infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer **un volume minimal de 2 m³ par lot.**

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 dans la Rue des Cormiers.

5.3. Ordures ménagères

Les acquéreurs des lots devront présenter leur container et sacs jaunes en bordure de la rue des Cormiers.

En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres bacs devront être stockés dans les lots.

6. RESUME

FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Lotissement " La Source "

MAITRE D'OUVRAGE : Commune de BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE

LOCALISATION : Commune de BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE

CADASTRE : parcelles AH n°4, 5, 6p et 202p

SUPERFICIE : 2253 m² (dans l'attente de bornage)

ZONAGE DU PLU : UB

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : Non

ACCES DU PROJET : Rue des Cormiers

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 7 logements

NOMBRE DE LOTS : 7 lots

DENSITE : 31 logements/hectare

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 1772 m² (dans l'attente de bornage)

SURFACE MOYENNE PAR LOT LIBRE : 253 m²

