

Maître d'ouvrage


Mairie de Chanverrie
15 rue de la Croix du Marché- La Verrie
85130 Chanverrie

Commune CHANVERRIE
Département de la Vendée

CHANVERRIE
Aménagement du quartier
de La Roche Molive
TRANCHE 4

NOTICE de PRESENTATION

Maître d'oeuvre



CANOPEE - Atelier Paysage
'LE HALL LACROIX' ZA de Tabari
14 rue des rosiers - 44 190 CLISSON
tel. 05 49 81 57 52 canopeeatelier@gmail.com



CETRAC
3 rue Jacques Brel
44814 ST HERBLAN
tel.a 02 51 83 72 68 kcoillan@cetrac.fr



AREA Urbanisme
6 bis Allée des Oliviers
79300 BRESSUIRE
tel. 05 49 81 57 52 areaurbanisme@gmail.com

CODE DOSSIER 24071
PHASE PA
ECHELLE ---
PLANIMETRIE/NIVELLEMENT RGF cc47 / NGF - IGN 69

PA2

Indice	Date	Dessinateur	Modifications
	23 Juillet 2026	CANOPEE - CETRAC	Plan provisoire PA minute N°1

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

PREMIERE PARTIE : PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

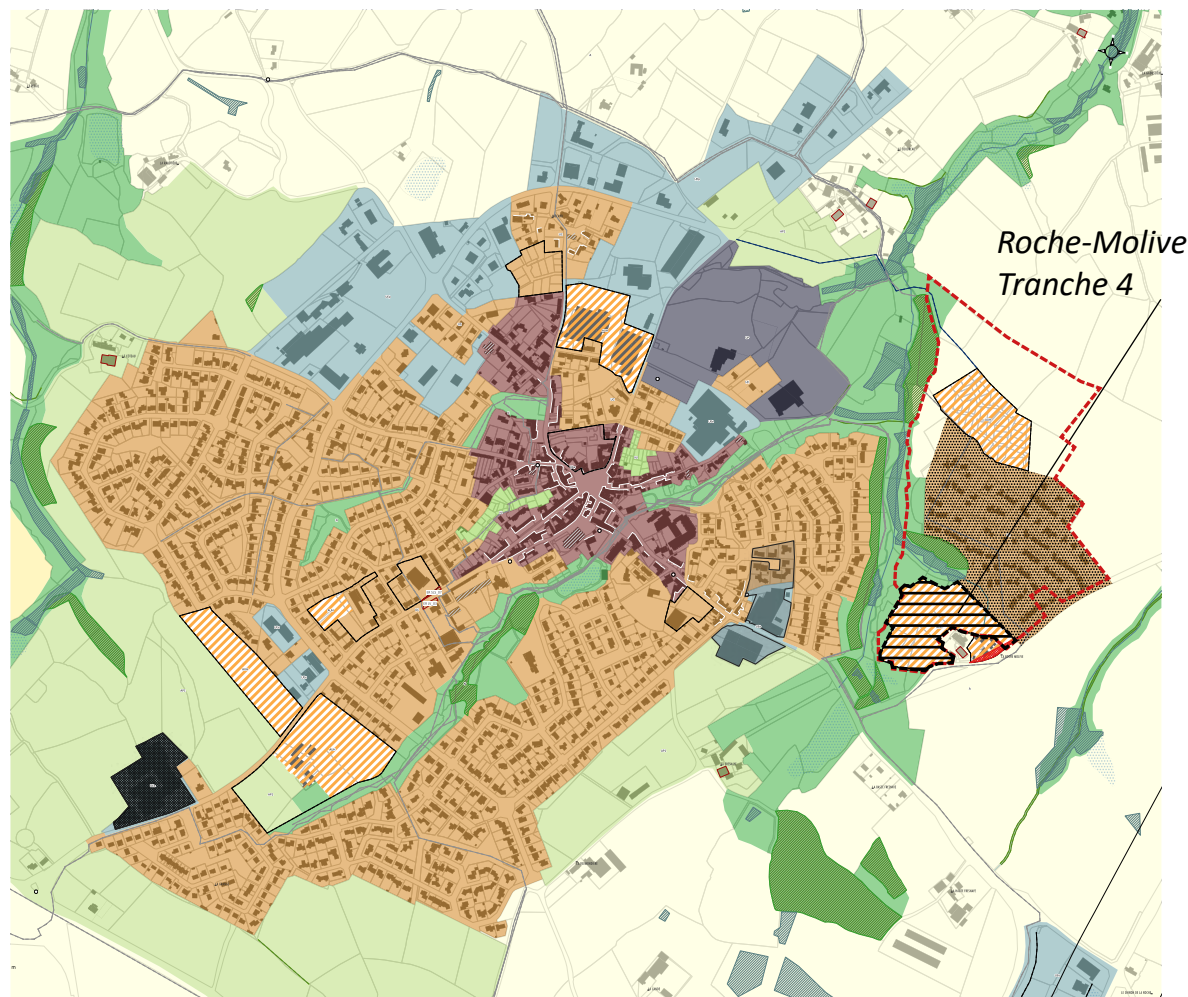
- I - LE CONTEXTE GÉNÉRAL
 - I.1 - Présentation
 - I.2 - Desserte locale : accessibilité et déplacements
 - I.3 - Equipements et services
 - I.4 - Evolution de l'enveloppe urbaine
 - I.5 - Espaces Naturels
 - I.6 - Transition énergétique
 - I.7 - Gestion des déchets
 - I.8 - Les documents d'urbanisme

- II - PRÉSENTATION DU SITE DE «ROCHE MOLIVE»
 - II.1 - Accessibilité et desserte
 - II.2 - Relief et hydrologie
 - II.3 - Ambiances paysagère et urbaines
 - II.4 - Climat
 - II.5 - Biodiversité
 - II.6 - Le site dans le PLUiH du Pays de MORTAGNE

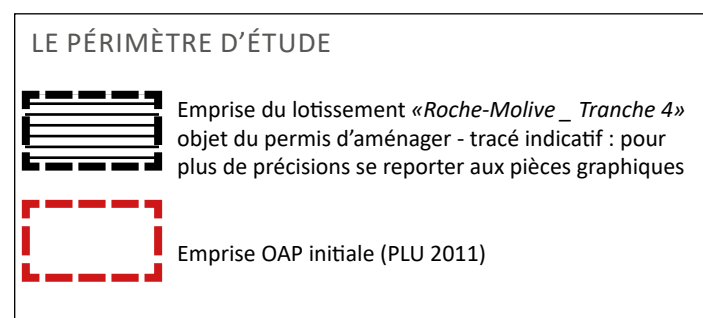
ENJEUX D'AMÉNAGEMENTS

SECONDE PARTIE : PRÉSENTATION DU PROJET ROCHE MOLIVE-TRANCHE IV

- PRÉAMBULE
 - I - AMÉNAGEMENTS PROJETÉS SUR L'EMPRISE DU PA
- II - ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMÉNAGEMENTS
 - II.1 - Le paysage
 - II.2 - L'architecture
- III - LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS
- IV - VOIES ET ESPACES COLLECTIFS
 - IV.1 - Desserte du site : vers une circulation apaisée
 - IV.2 - Traitement des voies et espaces communs
- V - ACCÈS AU FUTUR QUARTIER - STATIONNEMENT
 - V.1 - Les accès véhicules
 - V.2 - Les accès piétonniers
 - V.3 - Le stationnement
- VI - LES LIMITES DE TERRAIN
 - VI.1 - Les limites par rapport aux voies publiques existantes : la Route de saint-Laurent
 - VI.2 - Les limites par rapport aux espaces riverains
 - VI.3 - Les limites par rapport à la Tranche 1 de Roche Molive
 - VI.4 - Les limites de lots par rapport aux voies et espaces de desserte du lotissement
 - VI.5 - Les limites séparatives entre lots
- VII - LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
- VIII - LES ESPACES À USAGE COLLECTIF



SOURCE : PLUiH Règlement graphique
Plan sans échelle



AVANT-PROPOS

Historique du projet

Le PLU approuvé en 2011 sur la commune de La Verrie définissait le site de Roche-Molive en secteur 1AU_p, c'est à dire, secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Situé à l'Est du bourg de la Verrie dont il est séparé par le Vallon des Amourettes, Roche-Molive complète l'urbanisation du bourg, bénéficiant de la desserte et de la proximité des équipements. Comme prévu dans les OAP, la commune met en oeuvre l'urbanisation du secteur de la Roche-Molive par phases successives.

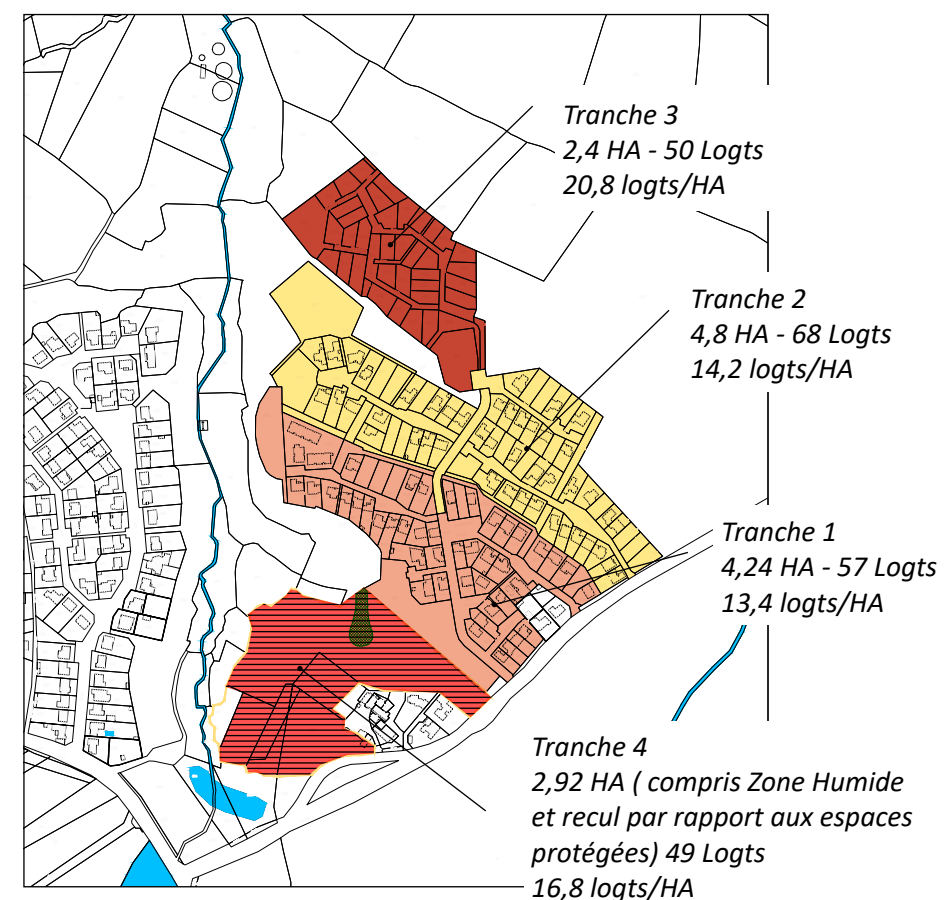
L'approche initiale

Les études préalables en vue du PLU 2011 visaient la réalisation de 450 logements sur l'ensemble du secteur de Roche-Molive (périmètre pointillé rouge).

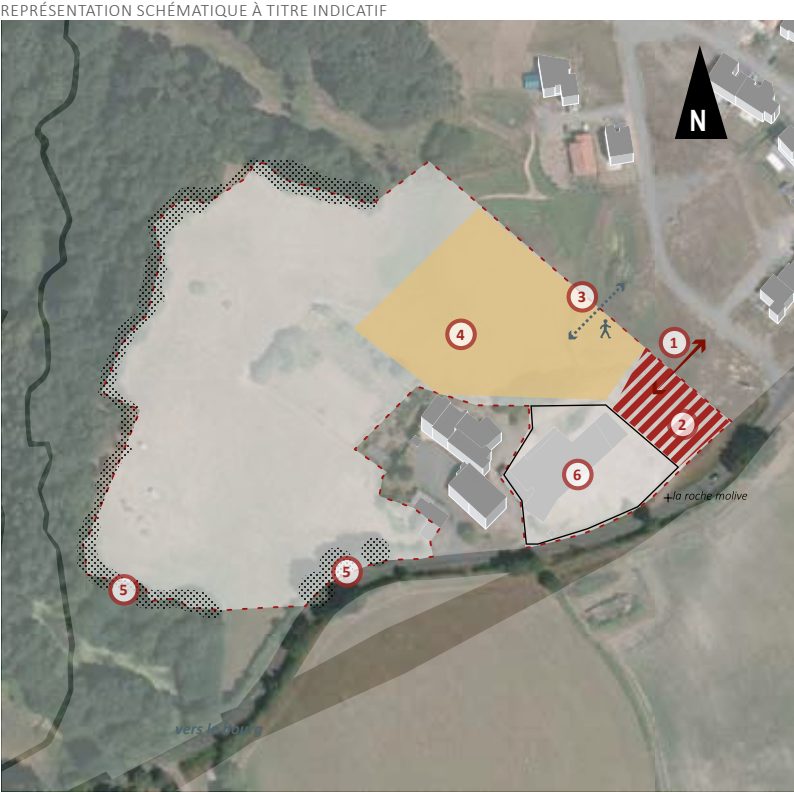
Évolution du projet de développement urbain du Pays de Mortagne

- Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH du Pays de Mortagne, le plan de zonage a tenu compte de la réalisation des deux premières tranches (classées en UC - 125 logts). Le PLUi-H approuvé en date du 3 juillet 2019 et modifié en dernier lieu le 17 décembre 2025 a fixé ce qui suit :

- La zone 1AU_h concerne la tranche 3 (en cours de réalisation pour 50 logts) et la tranche 4 (objet de la présente étude)
- La tranche 4 est couverte par un secteur d'OAP objet d'une procédure de modification en cours (Voir page suivante).



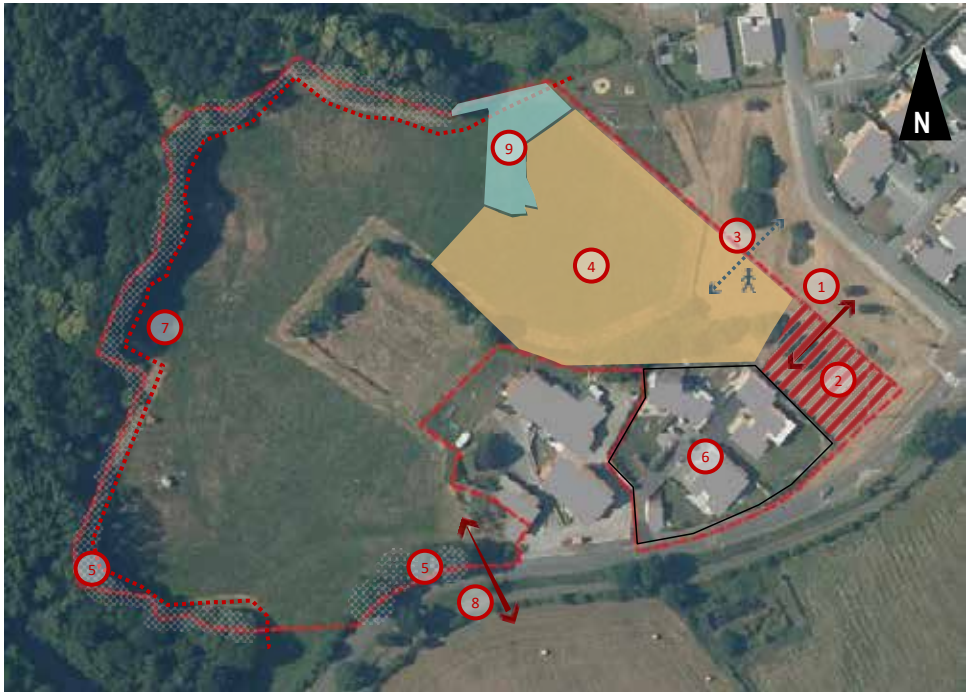
OAP avant modification (Emprise : 3,4 HA)
Capacité prévisionnelle totale comprise entre 65 et 68 logts



SOURCE : PLUiH OAP
Plan sans échelle

OAP après modification (Emprise : 3,4 HA)
Capacité prévisionnelle totale 50 logts

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



Communauté de Communes du Pays de Mortagne | Plan Local

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION PHASAGE
50 logements Phase 1
Opération d'ensemble à l'exception de (6)
Jusqu'à trois tranches opérationnelles possibles

ORGANISATION / STRUCTURATION
1 - Accès depuis la première tranche de l'opération de la Roche-Molive
2 - Retrait vis-à-vis de la voirie pour préserver la lisibilité du grand paysage.
3 - Liaison piétonne connectant le secteur de projet avec le reste du quartier de La Roche Molive. Le tracé sera discuté de manière à assurer la continuité de la liaison.
4- Sous-secteur à dominante résidentielle de plus forte densité.
5 - Bosquets et boisements à préserver.
6 - Projet déjà réalisé.
7 - Cheminement pour l'entretien de la zone boisée.
8 - Accès direct à la tranche 4 de l'opération de la Roche Molive
9 – Zone humide de 950m² à préserver

- La modification N°2 du PLUi-H du Pays de Mortagne a été prescrite par arrêté AR-2026-048, en date du 29 juin 2026 afin de procéder à un certain nombre d'adaptations réglementaires, dont :
 - La modification de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP) N°8 «La Roche Molive» sur la Commune de Chanverrie

Contexte de la modification :

A l'origine, l'OAP N°8 «La Roche Molive» définissait les principes d'aménagement du secteur avec une capacité prévisionnelle comprise entre 65 et 68 logements sur 3,4 HA. Les analyses plus précises des caractéristiques réelle du terrain (notamment approches environnemen-tales¹ plus poussées) ont mis en évidence :

- La présence d'une rive boisée à l'Ouest du site, nécessitant une attention particulière en raison des enjeux de biodiversité et la nécessité de maintenir en espace public un chemin d'entretien de cette rive,
- Les contraintes techniques liées à la présence de roches affleurantes accentuant encore les contraintes topographiques,
- La présence d'une zone humide d'environ 950 m² sur la partie supérieure du site, zone humide à préser-ver dans le cadre de l'aménagement.
- Au vu du nombre de logements à construire, et donc des flux générés, le seul accès véhicules prévu dans l'OAP est apparu insuffisant.

Objet de la modification :

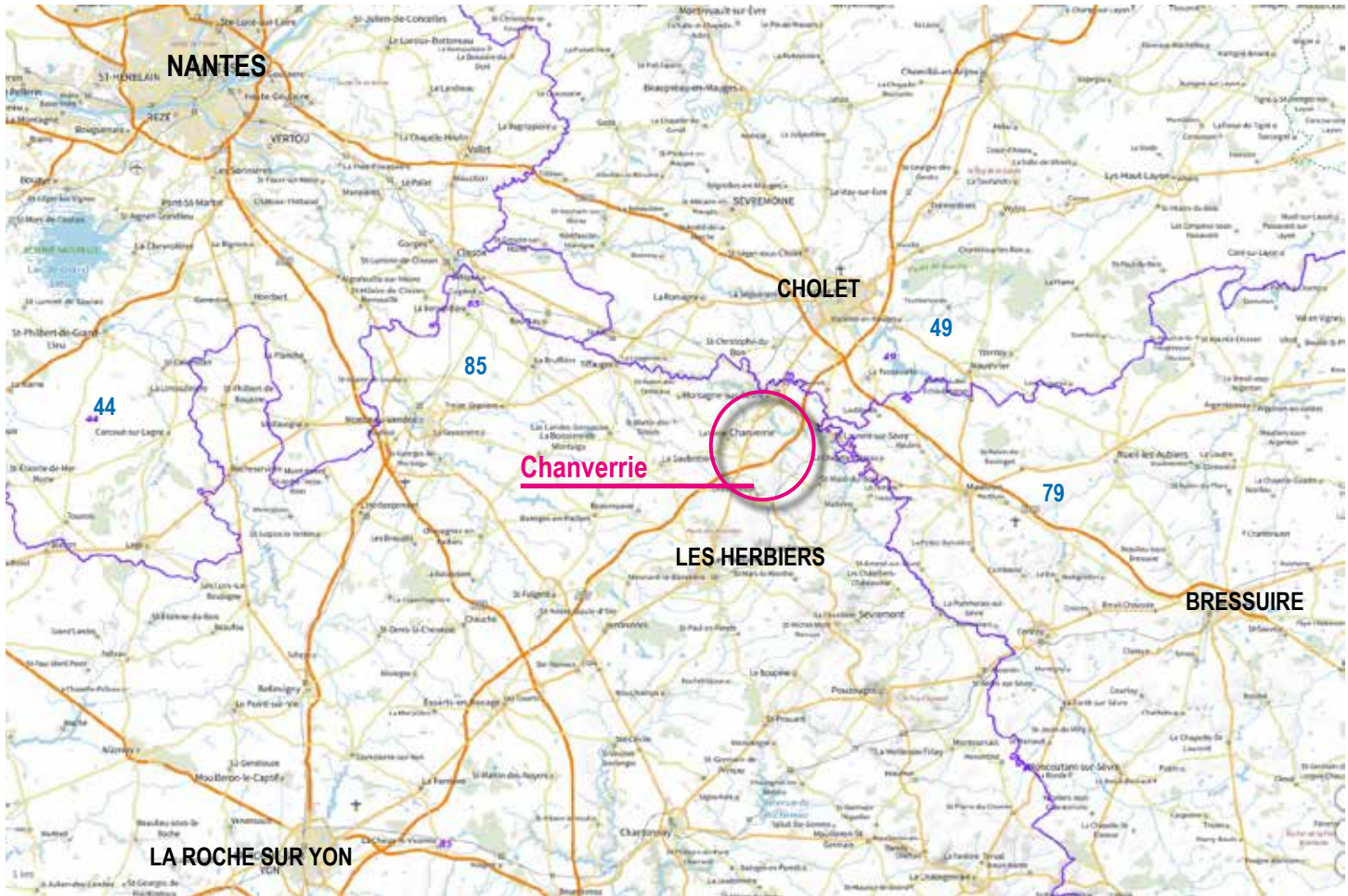
La modification N°2 du PLUi-H vise à adapter l'OAP N°8 «La Roche Molive» afin de mieux prendre en compte les contraintes et caractéristiques du site.

Elle consiste à :

- Intégrer l'obligation de créer un cheminement pour l'entretien de la rive boisée à l'Ouest du site,
- Intégrer la zone humide d'environ 950 m² afin d'assurer sa préservation,
- Réduire la capacité prévisionnelle de logements à une cinquantaine de logements sur l'ensemble de l'emprise de l'OAP et compte tenu de la diminution de l'emprise réellement aménageable,
- Créer un second accès véhicules permettant de faciliter l'accès direct à la Tranche 4 du lotissement depuis la route de Saint-Laurent.

¹ «Etude Faune Flore et diagnostic Zones Humides» - OCE Ingénierie de l'aménagement et de l'environnement 06/11/2024
«Rapport d'étude géotechnique», «Étude de gestion des eaux pluviales et dimensionnement des ouvrages - Tests d'infiltration» - S2e Science de l'Eau et de l'Environnement 29/04/2025 - 19/06/2026

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS



Situation de CHANVERRIE dans le département de la Vendée



I - LE CONTEXTE GÉNÉRAL

I.1 - PRÉSENTATION

La commune résulte de la fusion de Chambretaud et de La Verrie au 1er janvier 2019. La Verrie et Chambretaud sont communes déléguées.

La commune de CHANVERRIE se trouve en limite Nord du département de la Vendée, quasi-limitrophe du Maine-et-Loire et des Deux-Sèvres. Elle se trouve sur la rive sud de le Sèvre, par opposition à Mortagne-sur-Sèvre qui est sur la rive nord. Elle occupe une superficie d'environ 5941 Hectares au sein de l'EPCI de la Communauté de Communes du Pays de MORTAGNE. La commune de CHANVERRIE appartient au bocage vendéen.

Les communes limitrophes de CHANVERRIE sont Mortagne, Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malo-du-Bois, les Epesses, Les Herbiers, La Gaubretière, Saint-Martin-des Tilleuls et Saint-Aubin-des-Ormeaux.

CHANVERRIE se situe à 50 kilomètres au nord-est de La Roche-sur-Yon, à 20 kilomètres au sud de Cholet et à 8 kilomètres au nord des Herbiers.

Sur le plan administratif, CHANVERRIE appartient notamment :

- à l'arrondissement de la Roche-sur-Yon
- au Canton de Mortagne,
- à la Communauté de Communes du Pays de Mortagne dont le projet de développement est encadré par le PLUiH du Pays de MORTAGNE. La Communauté de Communes du Pays de Mortagne regroupe 11 communes : Chanverrie, La Gaubretière, Les Landes-Genusson, Mallièvre, Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Aubin-des-Ormeaux, Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malô-du-Bois, Saint-Martin-des-Tilleuls, Tiffauges et Treize-Vents. Elle s'étend sur 24 224 hectares et compte environ 28 000 habitants.
- et au Syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen qui regroupe 6 communautés de communes pour un total de 64 communes. Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen définit la stratégie de territoire à l'échelle de ces 64 communes.

Au sens de l'INSEE et de sa définition de l'armature territoriale, Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Laurent-sur-Sèvre et Chanverrie constituent des aires urbaines du fait de l'offre d'emplois dont elles sont riches.

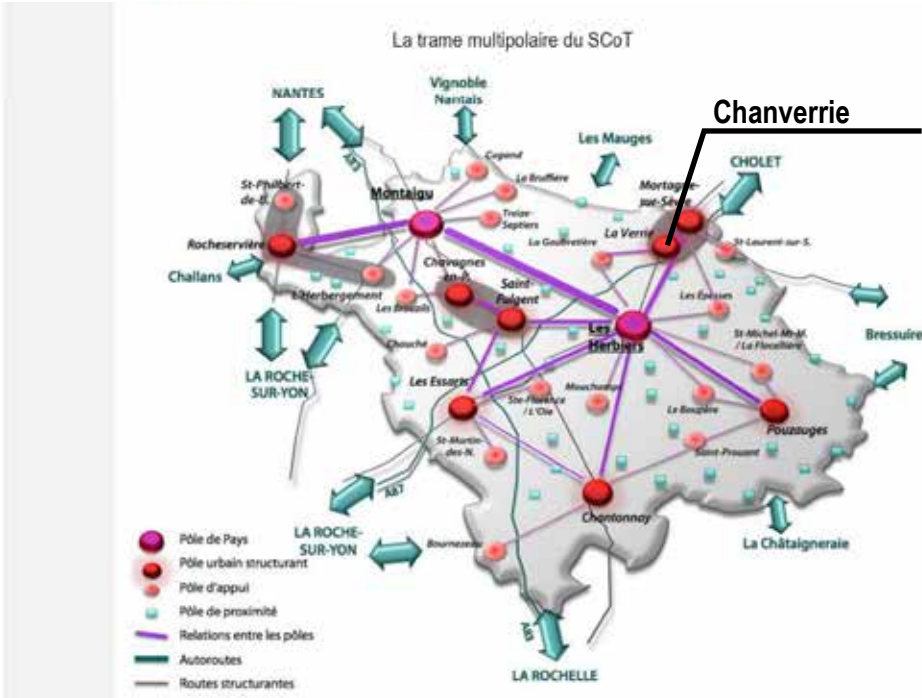
Au niveau du SCoT du Bocage Vendéen, Mortagne-sur-Sèvre et Chanverrie forment un «bi-pôle» urbain structurant. Le bi-pôle de Mortagne-Chanverrie s'appuie à la fois sur sa forte dynamique productive et sur la qualité de ses ressources patrimoniales pour organiser l'offre urbaine d'équipements et services à l'interface de l'agglomération de Cholet et du pôle de pays des Herbiers.

Le territoire communal compte quelques édifices civils et religieux, témoins bâtis de l'histoire locale :

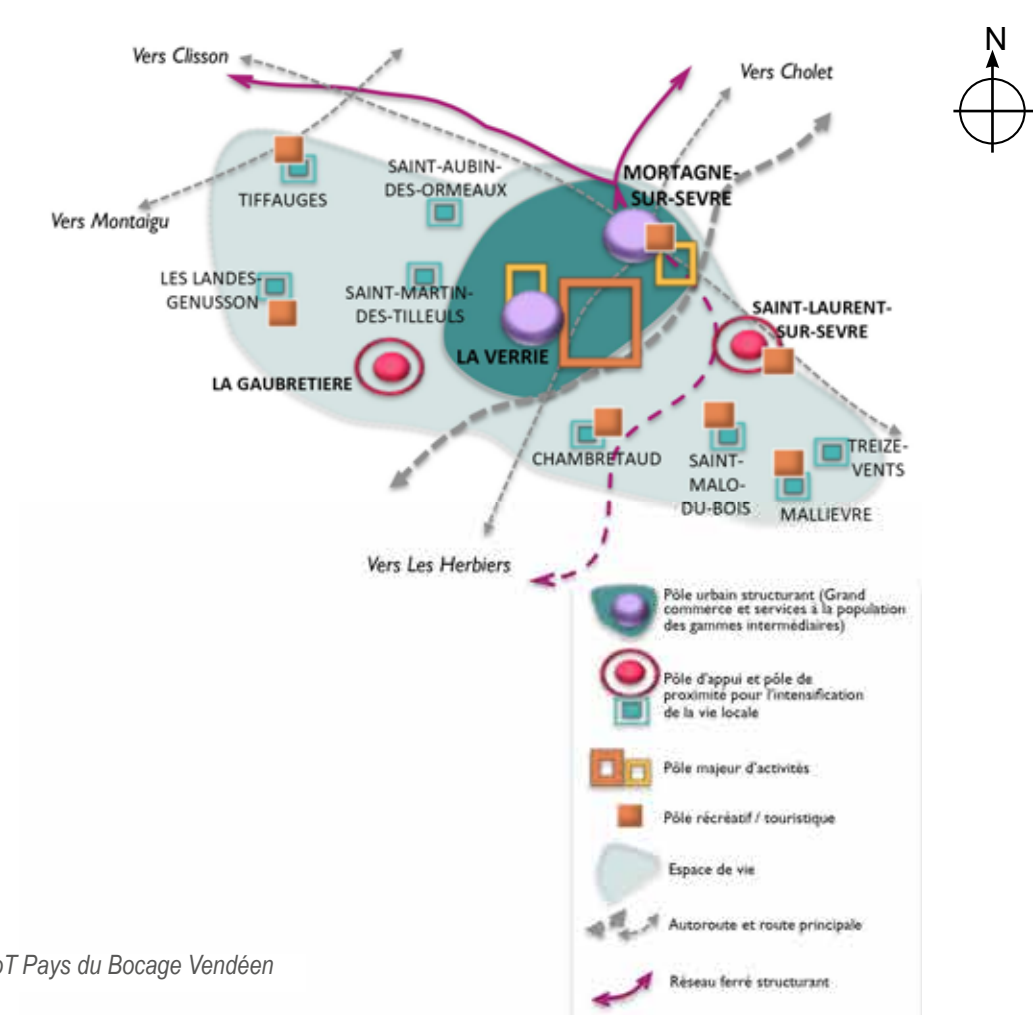
- La Chapelle de l'Elu, dont le Chœur roman des 10ème et 11ème siècles est la partie la plus ancienne. Elle fût agrandie au 17ème siècle,
- L'église saint-Maixent reconstruite au XIXème siècle,
- Motte du Châtelier, restes d'une ancienne motte féodale,
- Château de La Vachonnière : il aurait été incendié par les Colonnes infernales au début de l'année 1794, partiellement reconstruit autour de 1800, puis restauré en 1895.
- Château de Boisy-Sourdis, anciennement dit La Borderie-Sourdis (XVe siècle-XIXe siècle), propriété historique de la famille d'Escoubleau de Sourdis.
- Logis de La Frenaye, ou Logis de Sapinaud : restes du château de La Verrie, correspondant aujourd'hui au presbytère, ancienne propriété du général vendéen Louis Sapinaud de La Verrie.
- Autre curiosité que l'on rencontre sur les chemins de randonnées, la «Pierre Branlante de la Verrie est un de ces

MAILLAGE DES PÔLES DU PAYS DU BOCAGE VENDÉEN - SOURCE : SCoT

Le Pays du Bocage Vendéen s'organise autour de plusieurs niveaux de centralités qui concourent tous de manière différente à une attractivité renforcée du territoire



CHANVERRRIE constitue avec Mortagne-sur-Sèvre un «Bi-pôle» urbain structurant ; cela implique un niveau maîtrisé de croissance qui est plus limité que pour les autres catégories de pôles, mais qui doit au moins permettre de maintenir l'accessibilité à des services de qualité, et d'assurer le renouvellement de l'équilibre générationnel et social de la population.



Source : DOO du SCoT Pays du Bocage Vendéen

énormes blocs de pierre brute (granulite), dominant le vallon d'une cinquantaine de mètres, et dont les formes étranges ne sauraient être attribuées à l'intervention humaine. Une pression énorme la fait osciller. Elle fut longtemps considérée comme une pierre «dont les oscillations rendaient des oracles», virant sur elle-même la nuit de Noël. La statue du Sacré Coeur qui domine l'ensemble, est un souvenir de la mission de 1908, et fût longtemps lieu de pèlerinage des Verriais, le jour de Pâques, après les Vêpres».

I.2 - DESSERTE LOCALE : ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

Chanverrie s'inscrit dans le Pays du Bocage Vendéen qui occupe une position stratégique à mi-chemin entre Cholet et les Herbiers, ceci à proximité des grands axes routiers.

Le Pays du Bocage Vendéen est ainsi traversé par de nombreux axes routiers majeurs :

- Réseau autoroutier avec la proximité de l'A83 Nantes/Niort et l'A87 La Roche-sur-Yon/Angers,
- Réseau national avec la Nationale 137 Nantes/Bordeaux, la Nationale 160 Cholet/Les Sables-d'Olonne et la Nationale 249 Nantes/Poitiers en 2x2 voies,
- Réseau départemental avec en particulier la Départementale 763 Montaigu/La Roche-sur-Yon en 2x2 voies,
- Les réseaux de transports en communs (cars et trains) sont en cours de restructuration pour améliorer et diversifier l'offre.

Le territoire communal est quant à lui traversé par la RD 160 qui relie Cholet aux Herbiers, et par l'autoroute A87.

Dans le D.O.O de son SCoT, le Pays du Bocage Vendéen appuie son projet stratégique sur le réseau des infrastructures majeures qui le traversent pour assurer la fluidité des déplacements et des échanges.

Les Enjeux sur le secteur d'étude

Le «Bi-pôle» urbain structurant constitué par Chanverrie et Mortagne-sur-Sèvre jouit des liaisons vers Cholet (à 20 kms), Les Herbiers (à 8 kms) et Montaigu (à 16 kms). Assurant une desserte hiérarchisée, le réseau routier et autoroutier met la commune de Chanverrie à proximité des pôles majeurs à l'échelle régionale.

Selon les objectifs du SCoT, l'évolution des pratiques de déplacements doit être prise en compte à toutes les échelles de projet dans le but de travailler à réduire la dépendance à l'automobile et renforcer le recours aux modes de déplacement alternatifs, ceci en fonction des échelles de trajets et de territoires.

Tant en termes de desserte interne du futur quartier que de connexions aux itinéraires de mobilités de toutes natures, c'est donc la place de la voiture qu'il convient d'interroger dans le projet urbain.

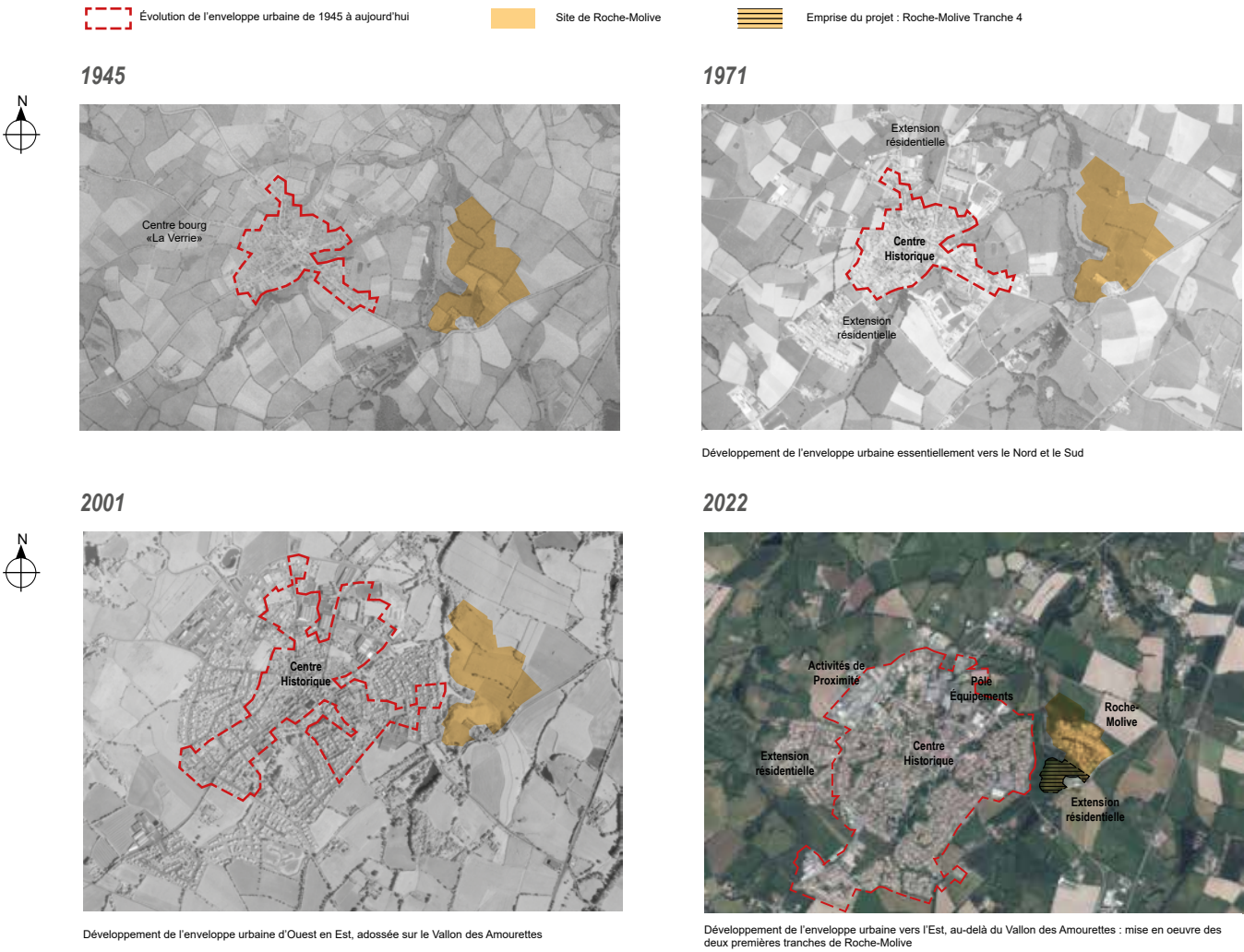
I.3 - ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

• **Le long de l'axe Angers – La Roche-sur-Yon, le Bi-pôle de Mortagne – La Verrie** s'appuie à la fois sur sa forte dynamique productive et sur la qualité de ses ressources patrimoniales pour organiser l'offre urbaine d'équipements et services à l'interface de l'agglomération de Cholet et du pôle de pays des Herbiers.

Le long de l'axe majeur de flux que constitue l'A87 (Angers – La Roche-sur-Yon), le développement du pôle de Mortagne – La Verrie s'organise dans l'optique de conforter sa qualité sur les plans résidentiel et productif, renforcée par sa dimension patrimoniale, au travers de la programmation d'équipements (culture, santé, ...).

Le fonctionnement de l'offre de proximité tient compte des mutualisations et des complémentarités entre les communes, en s'appuyant sur leurs spécificité, notamment celles de Saint-Laurent-sur-Sèvre dans les domaines de la formation et de l'accompagnement de la dépendance des personnes âgées. (Source : DOO du SCoT)

A noter un niveau d'équipements scolaires et sportifs tout à fait significatif à l'échelle de la commune et bien implanté dans le bourg.



- **Paysages naturels** : le territoire communal présente une morphologie accidentée. Le bourg originel est implanté sur un point haut, entre deux talwegs : d'une part, en centre ville, la coulée verte suit le talweg comme élément structurant des espaces publics. D'autre part, le Vallon des Amourettes, second talweg, coupe franchement l'enveloppe urbaine de par sa topographie affirmée et la présence d'un boisement épousant le relief. Une première traversée du Vallon des Amourettes a été aménagée pour permettre de connecter les deux rives du ruisseau et au-delà, la coulée verte du centre bourg, offrant ainsi des itinéraires de promenade dans un cadre paysager identitaire remarquable.

Le tourisme vert s'impose naturellement sur le territoire du Pays de Mortagne, grâce à un environnement naturel et authentique. Pour le plus grand plaisir des randonneurs, la Vallée de la Sèvre Nantaise, qui longe le territoire du nord et sud, propose une très belle offre de chemins de randonnées. (Source : PLUiH)

Les Enjeux sur le secteur d'étude

L'arrivée de nouvelles familles, selon un rythme adapté à la capacité des équipements, est le corollaire indispensable pour la vie de ces équipements. Afin que les nouveaux arrivants fréquentent les équipements et services, participant à l'animation sociale et à la vitalité de la commune, la fréquentation doit être «évidente» grâce à des connexions lisibles et accessibles pour tous.

I-4 - ÉVOLUTION DE L'ENVELOPPE URBAINE

Le 1er janvier 2019, la commune de la Verrie fusionne avec Chambreud pour former la commune nouvelle de Chanverrie dont la création est actée par un arrêté préfectoral du 21 novembre 2018. Le cadastre Napoléonien (1839) donne la forme du bourg de la Verrie, implanté entre deux talwegs, au croisement des actuelles RD 111 et RD6 . Le hameau de «Roche-Molive» implanté en bordure de la route de Saint-Laurent-sur-Sèvre, apparaît alors totalement déconnecté du bourg.

Préfigurés sur cette cartographie, les alignements bâtis en front de rue caractérisent le bourg qui présente aujourd'hui une densité bâtie de 20 à 40 lots/HA.

Le bourg s'est tout d'abord développé «en étoile», le long des axes de communication. Puis la commune a été marquée comme beaucoup d'autres communes de la Vendée Choletaise par une industrialisation importante dès les années 1960, entraînant l'attractivité résidentielle. Le bourg s'est alors développé par opérations d'ensemble successives. Les lotissements les plus anciens ont tout d'abord épaissi le bourg vers le Nord et le Sud, puis, peu à peu, d'Ouest en Est, le développement se trouvant limité naturellement par le vallon des Amourettes.

C'est dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2010 que la commune a envisagé le développement du bourg sur le secteur de Roche-Molive. Le projet de développement communal s'inscrit dès lors dans une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme traduite dans le PADD selon trois axes : développement harmonieux de l'habitat et des activités économiques, respect des atouts environnementaux, maintien des activités agricoles.

L'identité du bourg tient à ce développement structuré par les éléments naturels dont le faciès morphologique accidenté : prenant appui sur le relief et le cheminement naturel de l'eau, la «coulée verte», paysage aménagé jusqu'au coeur de bourg, s'insinue entre les différents quartiers, devenant un lien fédérateur de l'identité communale. La vallon des Amourettes prolonge ce «parc rural» en greffe urbaine, paysagère et environnementale entre le bourg et le secteur de Roche-Molive dont les trois premières tranches sont déjà installées dans cette trame.

Les Enjeux sur le secteur d'étude

Le site de projet constitue la dernière réserve foncière du secteur de Roche-Molive, au-delà du vallon des Amourettes, longtemps vécue comme la limite naturelle au développement de l'urbanisation résidentielle. S'il doit s'inscrire dans la logique de composition de ce vaste quartier greffé au bourg par le vallon, il doit en outre prendre la mesure des évolutions traduites dans le PLUiH du Pays de MORTAGNE en termes de capacité d'accueil et d'enjeux environnementaux.

Les données du SCot en matière de production de logements neufs invite à travailler de nouvelles formes urbaines capables d'accompagner les objectifs de densité face aux nouveaux enjeux de résidentialité. Il s'agit de proposer un nouveau quartier adapté à l'évolution des usages et aspirations en termes de cadre de vie et dont le parcellaire et les typologies bâties devront venir en cohérence avec l'environnement bâti.

I-5 - ESPACES NATURELS

Le territoire communautaire du Pays de Mortagne est à l'écart de tout site Natura 2000, mais offre une richesse naturelle qui repose sur la densité de son réseau hydrographique et des zones humides associées, de son maillage bocager et de quelques boisements. Cette richesse naturelle est reconnue au travers des 6 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I et de type II identifiée sur la communauté de communes du Pays de Mortagne. Le projet ne se situe dans aucun zonage écologique réglementaire. Le zonage Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 36 km.

• **ZNIEFF**

Les zonages écologiques d'inventaires comprennent les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), les zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO), les secteurs identifiés dans la stratégie de création des aires protégées (SCAP) et les espaces naturels sensibles (ENS).

La commune de **Chanverrie** est directement concernée par :

ZNIEFF 1 – n°50930003 : Vallée des amourettes, de la tour et de la caillette (à 1,4 km au Nord du site environ) - La zone est constituée de deux vallées encaissées et d'une partie de la vallée de la Sèvre Nantaise. Les coteaux sont en partie pâturés en partie boisés.

ZNIEFF 1 – n°50930006 : Étang du blanc (à 3,6 km à l'Ouest) - Cette zone est constituée d'un étang, accompagné de ceintures de végétation aquatique, de bois et prairies humides plus ou moins tourbeuses.

ZNIEFF 2 – n°50930000 : Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise (à 540 m du projet). Les collines du Haut-Bocage Vendée, entre les Herbiers et la vallée de la Sèvre Nantaise, dont le point culminant se trouve à Saint-Michel-Mont-Mercure, présente une alternance de coteaux secs et de vallons plus ou moins humides. Bois, pâturages mésophiles à xérophiles, prairies humides à tourbeuses, affleurements rocheux constituent les milieux les plus intéressants.

• **Espaces naturels sensibles**

Aucun site n'est classé ou inscrit «Espace Naturel Sensible» sur le territoire du Pays de Mortagne, Les acquisitions en tant qu'ENS sont faites à l'intérieur de zones d'intervention ou de préemption préalablement définies par le Département. Les espaces acquis en tant qu'ENS doivent être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu (article L.142 du code de l'Urbanisme).

• **La trame verte et bleue**

Les Trames vertes et bleues visent à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques.

La TVB permet d'oeuvrer au maintien de la biodiversité de nos territoires et des services rendus par les écosystèmes en apportant des réponses à la destruction et à la fragmentation des habitats naturels, en facilitant les déplacements et l'adaptation des espèces au changement climatique.

Le SRCE met en évidence sur le Pays de Mortagne une grande surface de réservoirs de biodiversité d'importance majeure et potentiels. Le maillage forestier et l'enveloppe bocagère présentent donc une densité très appréciable. Le Scot précise les zones en question et révèle plusieurs réservoirs bocagers au Sud du territoire qui attestent encore de la qualité du réseau bocager.

La trame verte du Pays de Mortagne regroupe les sous trames boisées, son bocage et les prairies du territoire.

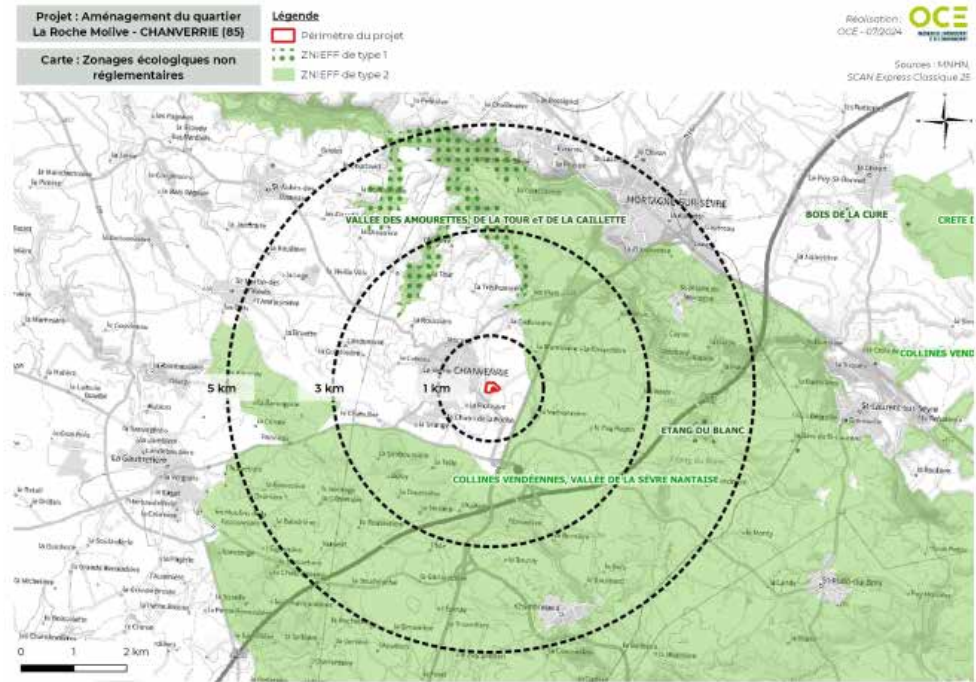
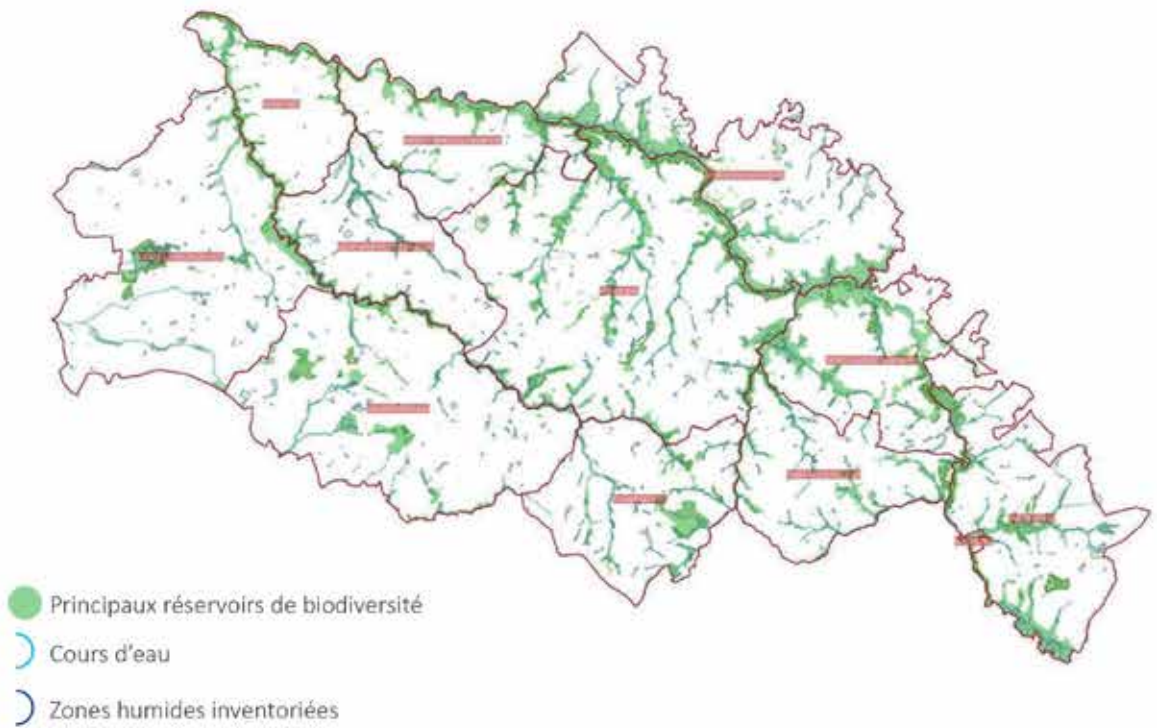
Grâce à la Sèvre Nantaise, et les nombreux cours d'eau qui en découlent, le territoire est parfaitement innervé par la trame bleue (rivières, ruisseaux, fossés, mares, étangs...). Ces fonds de vallée humides associés aux boisements qui les bordent assurent des corridors et réservoirs de qualité pour la faune et la flore locale.

Les Enjeux pour le projet

La zone d'étude ne se trouve incluse dans aucun zonage réglementaire. Elle ne se situe pas non plus dans un secteur présentant un enjeu de continuité écologique à l'échelle régionale.

D'après le SRCE Pays de la Loire, le projet ne se situe pas dans un secteur présentant un enjeu de continuité écologique. Il se situe entre en bordure d'une « tâche urbaine », considérée comme un élément fragmentant.

Le projet doit s'inscrire dans la logique de continuité écologique et hydraulique aux abords de la zone humide inventoriée.



I-6 - TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

I-6.1 - Les données du PLUiH

Sur le territoire, la production d'énergies renouvelables était utile à 3274 foyers (hors chauffage et eau chaude sanitaire) en 2014, soit 5.9% de la consommation d'énergie.

- **La méthanisation**

Le territoire du Pays de Mortagne compte quatre entreprises de méthanisation (micro-méthanisation, Agribiométhane) : à Saint-Martin-des-Tilleuls, Treize-Vents, Chanverrie et Mortagne-sur-Sèvre.

- **Le solaire**

Si l'implantation de panneaux sur des bâtiments anciens peut être vecteur d'une altération de la qualité paysages, l'implantation sur les futures constructions en secteur PVAP est admise sous conditions.

- **La filière bois**

Le maillage dense de haies dans ce territoire de bocage est propice au développement de la filière bois. A noter que le volume de bois exploitable est plus dense sur le Sud et le Nord-Ouest du territoire.

- **L'éolien et la géothermie**

D'après le Schéma Régional Éolien, annexé au Schéma Régional Climat Air Énergie, le territoire n'est pas identifié comme une Zone Favorable à l'Éolien.

En revanche, le secteur est favorable au développement de la géothermie et de l'aérothermie.

A l'échelle du Pays de Mortagne, la transition énergétique est amorcée : le potentiel en énergies renouvelables est encore peu exploité, notamment sur la méthanisation.

I-6.2 - Diagnostic et opportunités BIOCLIMATIQUE, ÉNERGÉTIQUE et CARBONE à l'échelle du site

L'ensemble des potentiels EnR&R ont été étudiés par le bureau d'études AXENERGIE dans le cadre du diagnostic qui comprenait 3 parties :

- Bioclimatisme : analyse du plan de masse de chaque esquisse
- Énergie : potentiel EnR&R (recours au réseau de chaleur non viable ici)
- Carbone : les sources pour limiter les impacts.

En conclusion de cette approche, il est montré que le site en majorité de bonnes prédispositions au bioclimatisme, même si la topographie du site et la végétation constituent des points de vigilance en interagissant avec les aménagements, l'ensoleillement et la température.

Le site présente de bonnes ressources EnR&R mobilisables.

I-7 - GESTION DES DÉCHETS

La Communauté de communes assure le ramassage des déchets, ainsi que la gestion des déchetteries. Trois déchetteries sont recensées sur le territoire : Le Grand Bois Chabot à Saint-Laurent-sur-Sèvre, les Quatre Routes à Saint-Martin des Tilleuls, Le Landreau à Chanverrie.

Des améliorations successives sur le fonctionnement du réseau de collecte ont lieu depuis quelques années avec notamment l'incitation au compostage et la mise en place de la collecte sélective.

La valorisation des déchets verts est une piste à suivre.

I-8 - LES DOCUMENTS D'URBANISME

- **Le SCoT**

Dans le D.O.O de son SCoT, le Pays du Bocage Vendéen ambitionne une politique résidentielle favorisant sociabilité, diversité, solidarité et durabilité qui doit se traduire concrètement dans la programmation à venir.

Le «bi-pôle structurant» de Mortagne – Chanverrie défini par le SCoT, s'appuie à la fois sur sa forte dynamique productive et sur la qualité de ses ressources patrimoniales pour organiser l'offre urbaine d'équipements et services à l'interface de l'agglomération de Cholet et du pôle de pays des Herbiers.

Il se voit ainsi fixé l'objectif de diversifier son parc résidentiel afin de répondre aux besoins en logements inhérents à tous les âges de la vie et à la diversité des revenus.

La nature en ville prolonge la trame verte et bleue du SCoT au sein des enveloppes urbaines. Elle concerne à la fois les espaces liés aux cours d'eau (berges, ripisylves, îles), les espaces verts publics (parcs, squares, jardins familiaux), les espaces publics (places et placettes, alignements d'arbres) ainsi que tous les autres espaces contribuant à la gestion urbaine (bassins de rétention, noues, vides, délaissés et dents creuses). (Source : DOO SCoT Pays du Bocage vendéen)

- **Le PLUiH du Pays de MORTAGNE**

Le 24 juin 2015, la Communauté de Communes du pays de Mortagne a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH). En matière d'habitat, les objectifs fixés à travers la délibération du PLUiH sont les suivants :

- Élaborer et mettre en oeuvre une politique permettant de mettre en adéquation l'offre et la demande en logements,
- Renouveler et diversifier les formes urbaines afin d'optimiser le foncier constructible, sur fond de développement durable du territoire.

→ **Les grands axes du développement communal : le PADD**

A travers le projet de territoire traduit dans le «projet d'Aménagement et de Développement Durable» du PLUi approuvé en juillet 2019, la collectivité a exposé les 4 axes stratégiques de son développement :

1. Renforcer la solidarité intercommunale et renforcer l'armature territoriale,
2. Valoriser le rôle d'interface du territoire,
3. Consolider les bourgs du Pays de Mortagne,
4. Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver.

Ainsi, le principe de confortement des bourgs passe par la recherche d'un compromis entre densité et qualité de l'espace public, ainsi que par la préservation de fonctions urbaines diversifiées : économie, commerces, équipements, santé, ...

Les projets d'extension urbaine vont concourir à renforcer l'attractivité résidentielle des bourgs. Elles doivent en outre participer à la qualité du cadre de vie. Pour cela, elles devront garantir la continuité de l'espace public avec le bourg, facilitant en particulier les circulations douces dans et autour du bourg. Les aménagements de l'espace public mettront en oeuvre une qualité paysagère qui assure l'insertion des opérations dans leur environnement et les connexions aux espaces verts de promenade.

Pour atteindre les objectifs de densité, les formes urbaines devront être réfléchies en lien avec la taille des parcelles et le besoin d'intimité des espaces privatifs.

II - PRÉSENTATION DU SITE DE «ROCHE-MOLIVE»

II.1 - ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE

Le site de projet est séparé du bourg historique par le vallon des Amourettes. Il se trouve au contact de le RD111 qui rejoint le bourg vers l'Ouest et relie le réseau intercommunal au niveau du carrefour avec la RN 160, à proximité du hameau de La Maminière.

Le projet constitue la quatrième tranche du projet de développement du secteur de Roche-Molive qui se développe à partir de la route de Saint-Laurent. Le réseau de desserte est donc amorcé à partir de la RD 111, route de saint-Laurent, sur laquelle les tranches 1 à 3 sont déjà connectées en trois points : rue Pierre Corneille, rue Jacques Prévert et avenue Victor Hugo débouchent sur la route de saint Laurent selon une séquence aménagée pour donner à lire l'entrée de quartier.

De par sa configuration, surface et géométrie, la future opération est également directement connectée à la route de Saint-Laurent. La section de la route de Saint-Laurent en façade du futur quartier n'est pas aménagée, reprenant son statut de voie rurale.

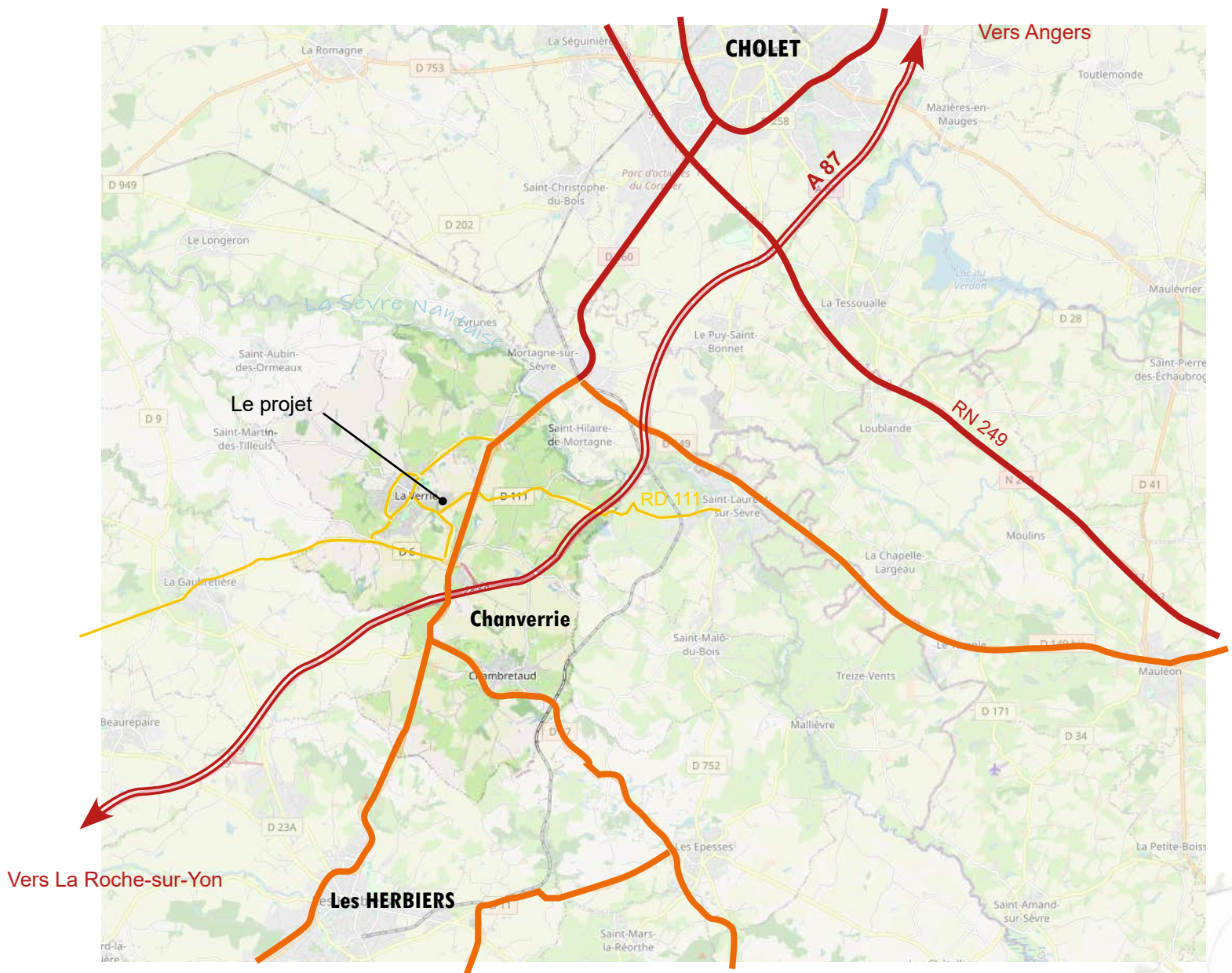
Le développement du maillage de liaisons douces et actives permet de relier secteurs résidentiels et pôles de vie, tantôt selon des itinéraires du quotidien, tantôt selon des sentiers de promenade et de découverte des espaces naturels. En particulier, le vallon des Amourettes est support de liaisons à forte valeur à la fois fonctionnelle et sensible, en tant que liens hautement qualitatifs entre Roche Molive et le bourg.

Les Enjeux pour le projet

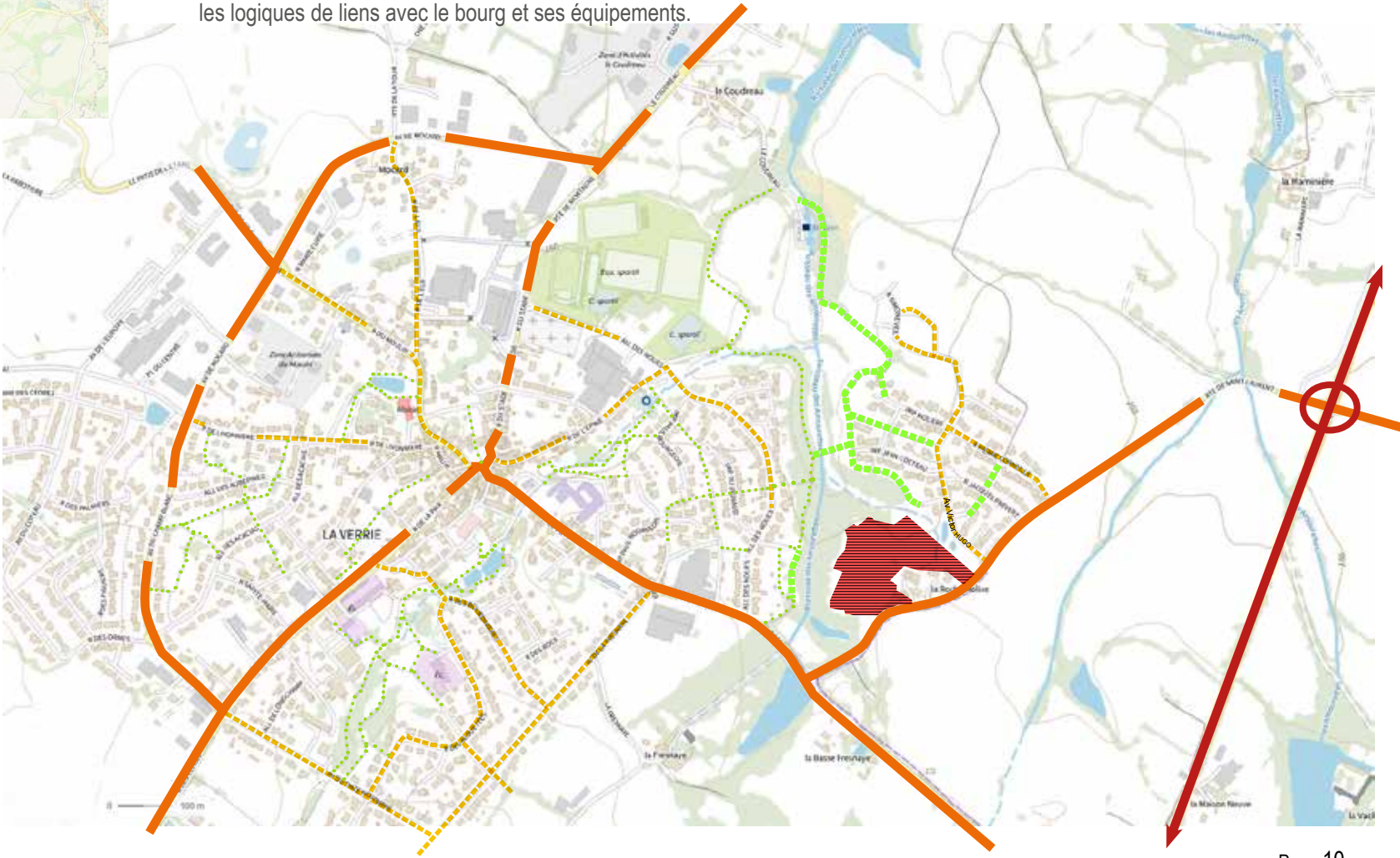
Dans la démarche globale du projet, la place de la voiture sera interrogée, dans le prolongement de la logique développée sur les tranches précédentes. En termes de desserte, le projet devra répondre à différents enjeux :

- se connecter au maillage mis en place sur les tranches précédentes,
- se connecter à la route de saint-Laurent en participant non seulement à la lisibilité d' «entrée de quartier» à l'échelle du secteur de Roche Molive, mais aussi à la lisibilité de la notion «d'entrée de ville» depuis la route de Saint-Laurent pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers.

Le maillage des cheminements doux et actifs devra être étendu et connecté aux espaces environnants afin de poursuivre les logiques de liens avec le bourg et ses équipements.



- Desserte intercommunale
- Desserte locale (transit inter-quartier)
- Desserte interne des quartiers et liaison inter quartier
- Maillage de liaisons douces et actives développées sur le secteur de Roche-Molive (tranches 1 à 3)
- Réseau de liaisons douces existant
- SITE DE PROJET



II.2 - RELIEF ET HYDROLOGIE

Chanverrie se situe sur le bassin versant de la Sèvre Nantaise, rivière qui marque la limite nord du territoire communal.

D'autres cours d'eau, affluents de la Sèvre Nantaise, constituent les autres limites administratives de Chanverrie :

- à l'est, le Blanc ;
- à l'ouest, le Vrignon, la Caillette, le ruisseau de la Tour et le ruisseau des Amourettes ;
- au sud, la Crème.

Le relief du secteur d'étude est marqué par la présence du Vallon des Amourettes, ruisseau qui s'écoule du Sud au Nord pour rejoindre le ruisseau de la Tour puis la Sèvre Nantaise. Le ruisseau passe à l'Est de l'agglomération. Le site du projet s'inscrit sur le versant Est du vallon, vallon qui sépare le quartier de la Roche Molive de la commune de La Verrie. En appui du ruisseau, une coulée verte boisée devient support de liaisons douces qui connectent les quartiers des tranches précédentes de Roche Molive aux quartiers du versant opposé et au coeur de bourg. La connexion se fait au point bas, au Nord du quartier. Aujourd'hui, il n'y a pas de liaison douce possible depuis le futur quartier vers le versant opposé, le relief étant trop accidenté et trop important. En effet, le vallon est profond, celui-ci dessine des méandres, rendant le terrain fortement marqué par la topographie.

Le terrain d'assiette du futur quartier est en pente vers le boisement en limite. Celui-ci est marqué par un point haut au niveau du Petit Village, avec des pentes vers le boisement et le vallon. Le terrain, la lisière du boisement et le vallon sont ponctués d'affleurements rocheux, comme autant de marqueurs identitaires locaux. Un talweg au Nord du projet est relevé en zone humide, offrant aussi une ouverture visuelle sur le vallon en contre-bas.

Les niveaux les plus hauts du terrain d'assiette du projet sont relevés au Sud, autour du corps de ferme, à une altitude voisine de 161 mNGF. Les points les plus bas sont situés au Nord, vers 145 mNGF.

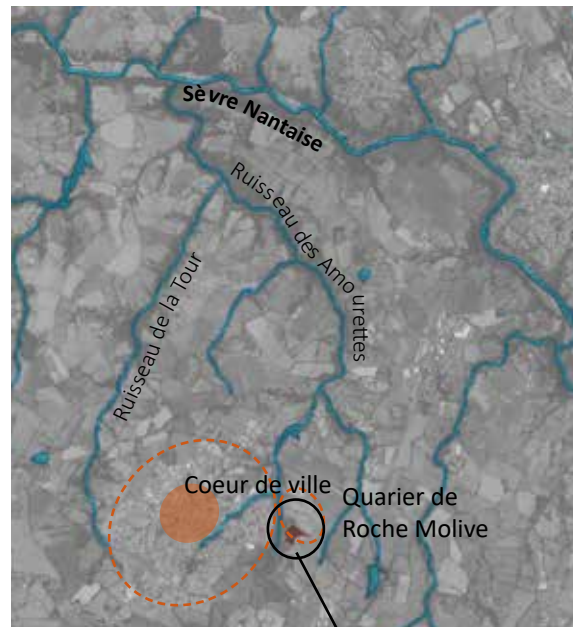
On distingue deux pentes principales :

- Une large moitié au Nord et à l'Est qui présente une pente d'environ 6% orientée vers le Nord
- Une partie Sud-ouest qui présente une pente d'environ 4% orientée vers le Sud-Ouest

Le terrain présente une topographie hétérogène (pentes variant de 2 à 10 %) qui délimite 2 sous-bassins versants séparés par une ligne de crête suivant un axe Est – Ouest.

Les Enjeux pour le projet

- Prendre appui sur l'atout paysager que représente le Vallon des Amourettes,
- Composer avec la topographie complexe du site qui va influencer d'une part, l'implantation du projet, et d'autre part, la gestion des eaux de pluie, tant sur les espaces communs que sur les parcelles privées.
- Mettre en valeur la zone humide.



Le vallon des Amourettes



Perspectives depuis le point haut du terrain

Un relief marqué



Vue depuis la zone humide vers le vallon



Le Vallon du Ruisseau des Amourettes avec les moutons



Le ruisseau des Amourettes depuis le pont Rte de St Malo



Le ruisseau des Amourettes, présence de rochers



Affleurement rocheux > possibilité de le voir depuis le terrain ?



II.3 - AMBIANCES PAYSAGÈRES ET URBAINES

Le site d'étude s'inscrit dans l'unité paysagère du «Haut bocage vendéen», telle que définie par l'Atlas des paysages des Pays de la Loire. Cette unité se caractérise par des bourgs étagés sur la chaîne collinaire des «Puys», marquée par des vallées profondément encaissées, ponctuées d'aplombs rocheux et de chaos granitiques, avec la forte présence de châtaigneraies et un bocage préservé.

Le futur quartier s'inscrit dans ce relief, dans la continuité de l'urbanisation des quartiers de Roche Molive à l'Est de la commune. Au Nord-Est, le terrain est en limite directe avec la tranche 1 de Roche Molive, avec l'aménagement des bassins de rétention des eaux pluviales et une aire de jeux pour les enfants, mettant le site à distance des habitations existantes. A l'Est, la proximité du Petit Village est coupée par les talus, le futur quartier étant en contre-bas.

Au Sud, se trouve une haie bocagère d'intérêt modéré, avec la présence de sujets remarquables (chênes...). A l'Ouest et au Nord Ouest, le terrain se trouve en lisière du boisement du vallon des Amourettes. Cette lisière est d'intérêt fort pour l'avifaune. Aussi, trouve-t-on des sujets remarquables, ainsi que des chiron. Au Nord du futur quartier, en limite avec la première tranche de la Roche Molive, le vallon est en éco-pâturage.

Sur le terrain, on note la présence de haies bocagères avec quelques arbres d'intérêt ainsi que des murs en pierre sèche qui, par manque d'entretien tombent. Le terrain est aujourd'hui utilisé comme pâturage, il est marqué par la présence d'affleurements rocheux et autres chiron, ainsi qu'une zone humide en pente douce vers le vallon.

Le site du projet est longé au Sud Est par la Route de Saint Laurent, marquant un virage important au niveau du Petit Village. Celle-ci est doublée par une piste cyclable.

Les ambiances paysagères du vallon et de son boisement, ainsi que des premières tranches de Roche Molive sont des sources d'inspiration pour la composition paysagère du futur quartier ; noues, bosquets d'arbres, émergences granitiques, murets en pierres...

Les limites avec les quartiers existants



La lisière boisée



La lisière avec le vallon depuis les tranches précédentes



Les marqueurs identitaires



Les Enjeux pour le projet

- Préserver et renforcer l'identité paysagère du boisement et de sa lisière, en assurant des perméabilités visuelles et piétonnes,
- Préserver et mettre en valeur la zone humide comme support de biodiversité et conservation de la perspective sur le vallon,
- Assurer un maillage doux à l'intérieur du futur quartier,
- Assurer une transition douce au contact du Hameau originel de Roche Molive,
- Assurer un maillage paysager prolongeant la trame verte et bleue de l'agglomération, tout en s'inspirant des ambiances alentours.

II.4 - CLIMAT

Selon la typologie des climats de la France métropolitaine publiée en 2020 par Météo-France, CHANVERRIE est exposée à un climat océanique, caractéristique de la région climatique «Bretagne orientale et méridionale, Pays nantais, Vendée», marqué par une faible pluviométrie en été et une bonne insolation.

Pour la période 1971-2000, la température annuelle moyenne est de 11,9 °C, avec une amplitude thermique annuelle de 14,7 °C. Le cumul annuel moyen de précipitations est de 781 mm, avec 12,5 jours de précipitations en janvier et 6,5 jours en juillet. Pour la période 1991-2020, la température moyenne annuelle observée sur la station météorologique de Météo-France la plus proche, sur la commune de Cholet à 18 km à vol d'oiseau, est de 12,3 °C et le cumul annuel moyen de précipitations est de 772,5 mm.

A noter que le site bénéficie d'une orientation Nord/Sud favorable aux apports solaires passifs, même si une partie du site est concernée par les ombres portées de la frange boisée.

Les Enjeux pour le projet

- Les prévisions à horizon 2050 invitent à intégrer dans le projet les notions de réchauffement et d'évolution des épisodes pluvieux. La végétation sera donc particulièrement importante tant en terme de rafraîchissement que de gestion des eaux de pluie.
- L'orientation Nord/Sud et les ombres portées de la frange boisée sont à intégrer dans la conception du projet et des règles qui vont encadrer l'implantation et la volumétrie des futures constructions,
- A noter également le relief marqué qui invite également à réfléchir aux implantations des futures constructions pour limiter les effets de masque.

II.5 - BIODIVERSITÉ

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement).

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement).

Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement et les autres cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux importants pour la préservation de la biodiversité constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité constituent des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques.

Sur la base du SRCE Pays de la Loire, les études environnementales menées en 2024 par le bureau d'études OCE concluent que le projet ne se situe pas dans un secteur présentant un enjeu de continuité écologique. Il se situe entre en bordure d'une « tâche urbaine », considérée comme un élément fragmentant.

D'après les relevés réalisés au printemps et début d'été 2024 par OCE :

- Le site est concerné par la présence de 950m² de zones humides, délimitées par le critère pédologique et floristique. (Présence confortée dans le rapport d' «Étude de gestion des eaux pluviales et de dimensionnement des ouvrages» rédigé par le BE S2e en juin 2025),
 - Aucune espèce végétale protégée et/ou patrimoniale n'a été identifiée dans l'aire d'étude. Une espèce invasive est présente ponctuellement au sein des haies : le Laurier sauce
 - Dans le cadre de l'inventaire faune, aucune espèce d'enjeu majeur n'a été identifiée, sûr, ou à proximité du périmètre d'étude,
 - Les inventaires ont permis d'identifier deux espèces de chiroptères qui utilisent les lisières boisées pour la chasse : la Noctule commune et la Sérotine commune,
- et en conclusion :

→ **Seules les franges arborées périphériques du site sont porteuses d'enjeux notables (forts ou modérés). Le reste du site est considéré comme de plus faible intérêt pour la faune et la flore (faible).**

Les Enjeux pour le projet en conclusion des études environnementales menées sur le site

Le projet intégrera les mesures d'évitement et de réduction prescrites dans l'étude OCE, à savoir :

- Zone humide préservée : Cette zone humide, d'une surface de 950 m2 est de type prairial. Conformément aux dispositions du SDAGE, le projet cherchera à la conserver.
- Le rapport mentionne aussi l'attention nécessaire aux effets indirects du projet. En particulier, il est important de conserver une alimentation en eau de cette zone humide.
- et recul minimum de 5 m du pied des haies et lisières arborées d'enjeux forts et modéré pour les aménagements.

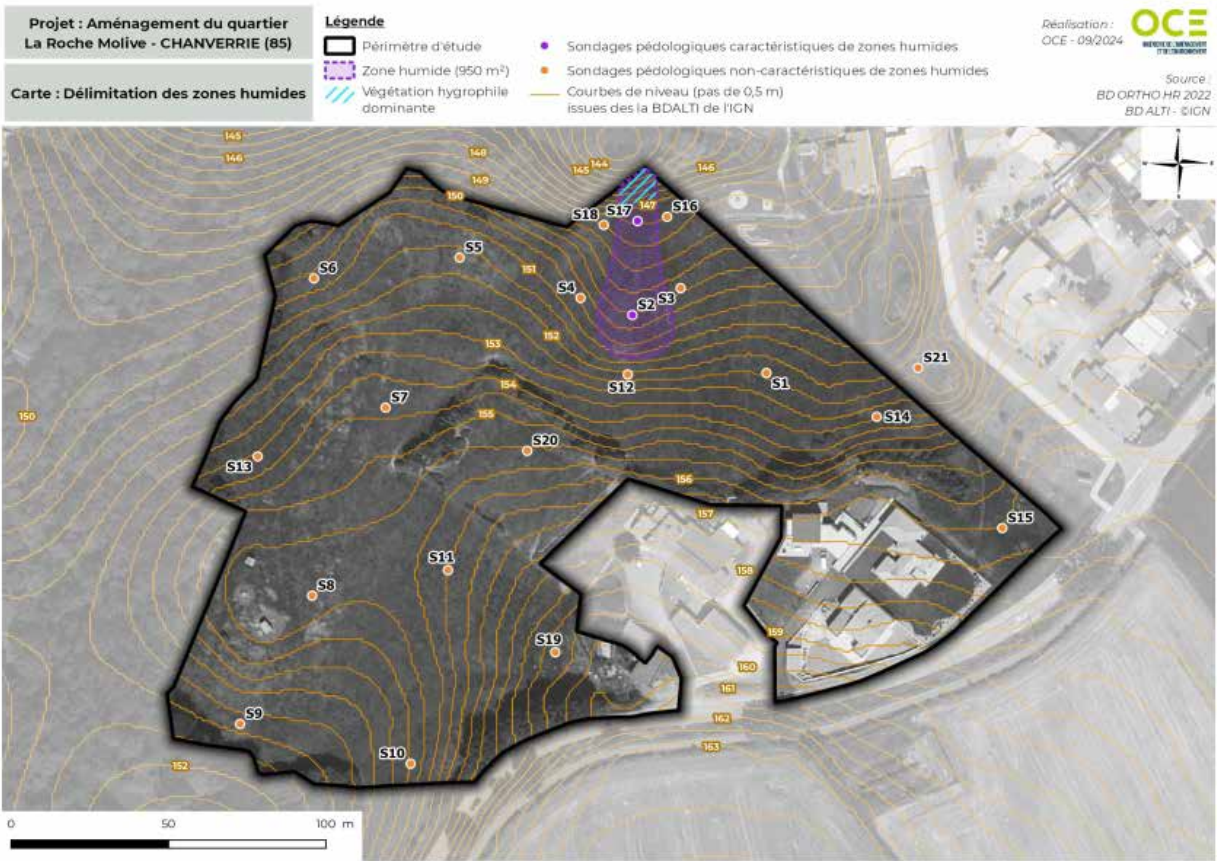


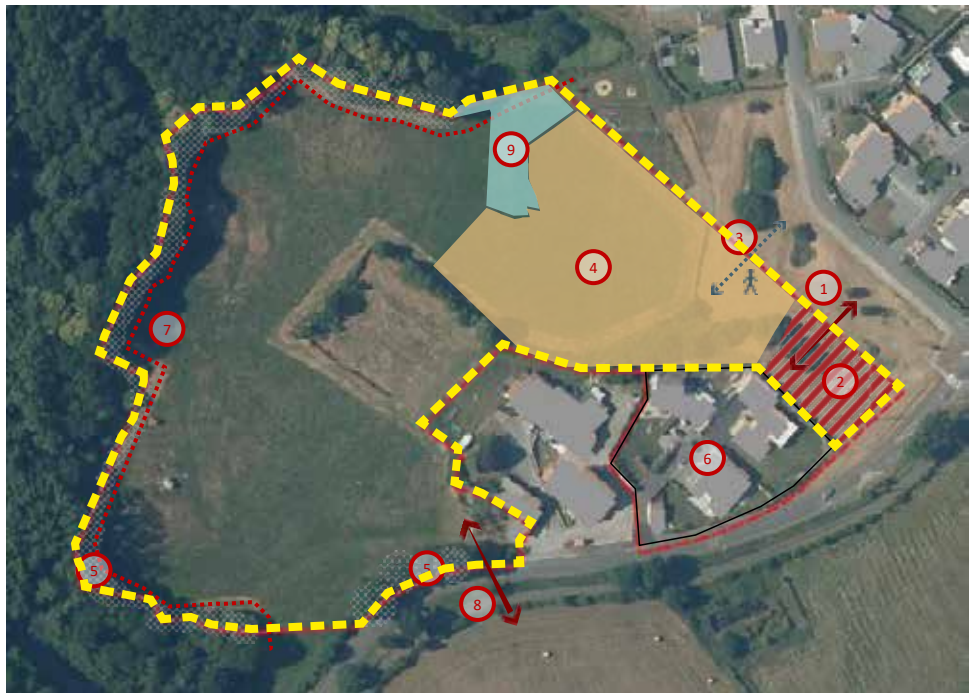
Figure 23 : Synthèse du diagnostic zone humide effectué en mai 2024
950 m² de zone humide ont été identifiés sur la parcelle étudiée.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION PHASAGE
50 logements Phase 1
Opération d'ensemble à l'exception de (6)
Jusqu'à trois tranches opérationnelles possibles

ORGANISATION / STRUCTURATION
1 - Accès depuis la première tranche de l'opération de la Roche-Molive
2 - Retrait vis-à-vis de la voirie pour préserver la lisibilité du grand paysage.
3 - Liaison piétonne connectant le secteur de projet avec le reste du quartier de La Roche Molive. Le tracé sera discuté de manière à assurer la continuité de la liaison.
4- Sous-secteur à dominante résidentielle de plus forte densité.
5 - Bosquets et boisements à préserver.
6 - Projet déjà réalisé.
7 - Cheminement pour l'entretien de la zone boisée.
8 - Accès direct à la tranche 4 de l'opération de la Roche Molive
9 – Zone humide de 950m² à préserver

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



OAP

LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Emprise du lotissement «Roche Molive Tranche 4» objet du permis d'aménager
Tracé indicatif : pour plus de précision se reporter aux pièces graphiques

SOURCE : PLUiH communauté de Communes du pays de Mortagne
Modification N°2
Extrait des OAP- Agence Cittànova

II.6 - LE SITE DANS LE PLUiH DU PAYS DE MORTAGNE

Le 24 juin 2015, la Communauté de Communes du pays de Mortagne a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, tenant lieu de programme local de l'habitat (PLUiH). En matière d'habitat, les objectifs fixés à travers la délibération du PLUiH sont les suivants :

- Élaborer et mettre en oeuvre une politique permettant de mettre en adéquation l'offre et la demande en logements,
- Renouveler et diversifier les formes urbaines afin d'optimiser le foncier constructible, sur fond de développement durable du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUiH) a pour objectifs le renouvellement et la diversification des formes urbaines, à concilier avec un objectif de densification de la production de logements, de meilleure prise en compte environnementale et de respect des constructions et paysages existants. (Source : PLUiH - Orientations d'Aménagement et de Programmation)

• Les grands axes du développement communal : le PADD

A travers le projet de territoire traduit dans le «projet d'Aménagement et de Développement Durable» du PLUiH approuvé en juillet 2019, la collectivité a exposé les 4 axes stratégiques de son développement :

1. Renforcer la solidarité intercommunale et renforcer l'armature territoriale,
2. Valoriser le rôle d'interface du territoire,
3. Consolider les bourgs du Pays de Mortagne,
4. Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver.

Les projets d'extension urbaine vont concourir à renforcer l'attractivité résidentielle des bourgs. Elles doivent en outre participer à la qualité du cadre de vie. Pour cela, elles devront garantir la continuité de l'espace public avec le bourg, facilitant en particulier les circulations douces dans et autour du bourg. Les aménagements de l'espace public mettront en oeuvre une qualité paysagère qui assure l'insertion des opérations dans leur environnement et les connexions aux espaces verts de promenade.

Pour atteindre les objectifs de densité, les formes urbaines devront être réfléchies en lien avec la taille des parcelles et le besoin d'intimité des espaces privatifs.

• Les Orientations d'Aménagement

Les OAP couvrent l'ensemble de la zone UAH de Roche Molive telle que redéfinie dans le projet global de territoire et donnent les orientations majeures ainsi que les objectifs de programmation en termes de logements.

Le projet est ainsi concerné par :

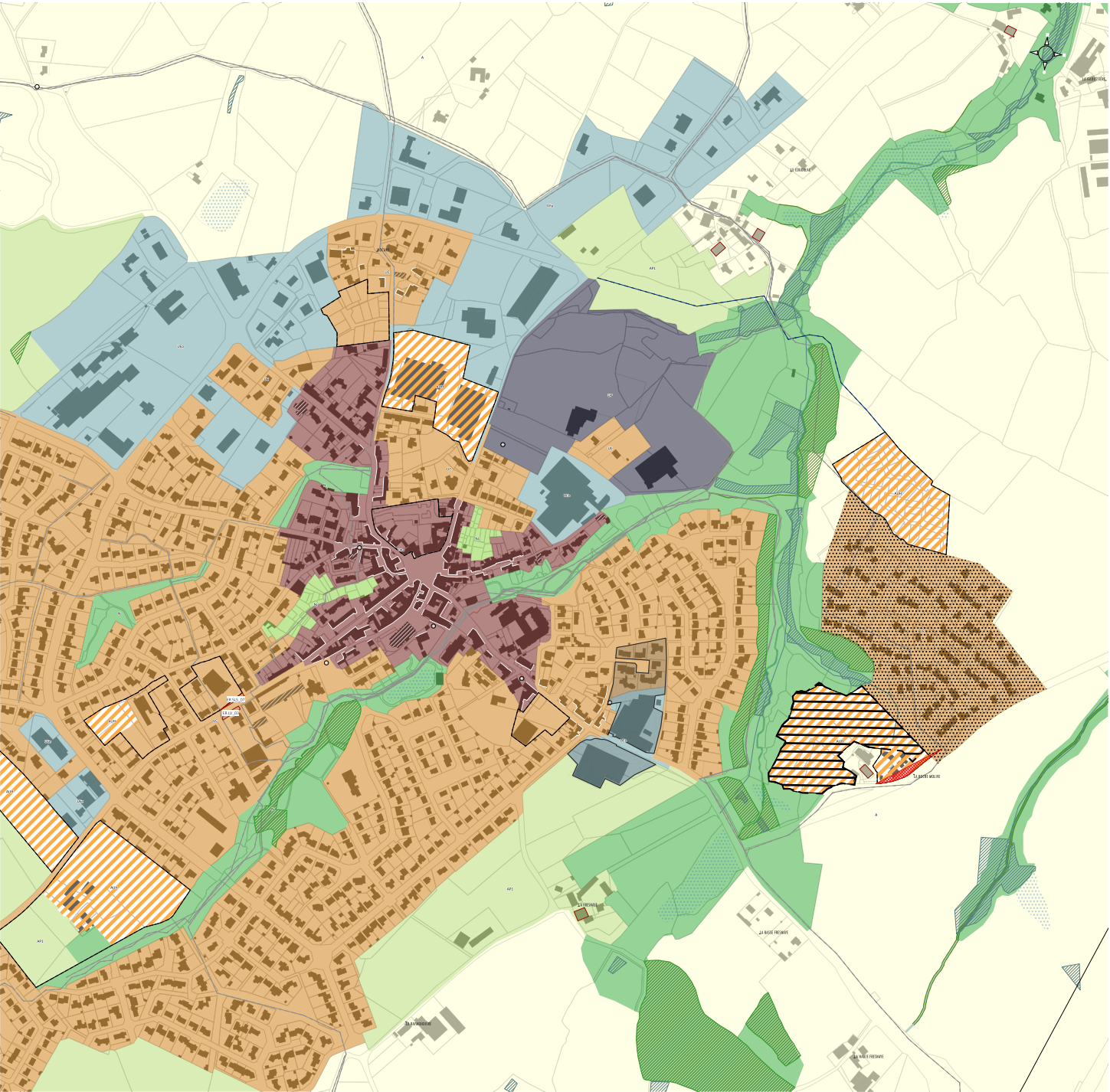
- Les **OAP thématiques** portant sur les zones AUH (Pièce PLUiH 5 - Modification simplifiée N°2 - 17/12/2024) :
 - Le choix de la forme urbaine (densité, économie d'énergie, les ambiances du lieu, le rapport à l'existant) selon les orientations suivantes :
 - Orientation N°1 : Concevoir les circulations de manière à permettre un accès au soleil optimisé des constructions,
 - Orientation N°2 : Adapter les formes urbaines afin de limiter la consommation d'énergie des logements,
 - Orientation N°3 : Mutualiser les espaces de stationnement,
 - Orientation N°4 : L'opération comprend des logements relevant de différentes typologies,
 - Orientation N°5 : Les aménagements de l'espace public limitent l'imperméabilisation du sol,
 - Orientation N°6 : Rechercher des jardins privatifs d'un seul tenant,
 - Orientation N°7 : Préférer des haies vives en clôture, en particulier en lisière des espaces agricoles et naturels,
 - Orientation N°8 : Lorsque des liaisons douces bordent le secteur, le projet cherche à s'y greffer,
 - Orientation N°9 : Penser l'espace public comme lieu de rencontre.

- Les **OAP sectorielles**

- Le développement résidentiel, économique et touristique du territoire :

Le terrain du projet est compris dans le périmètre de l'OAP « Site N°8 : LA ROCHE MOLIVE»

L'OAP « Site N°8 : LA ROCHE MOLIVE» issue de la Modification N°2 du PLUi-H prévoit la réalisation de 50 logements sur une emprise de 3,4 hectares, soit une densité brute comprise entre 14 et 15 logements/HA.



• **Le plan de zonage**

Déjà inscrite comme secteur à urbaniser à vocation d’habitat dans le PLU de La VERRIE, le secteur de Roche-Molive a été inscrit en zone AUH selon une emprise redéfinie à la suite du diagnostic territorial.

L’ouverture à l’urbanisation des zones AUH est possible dès lors que les voies ouvertes au public, les réseaux d’eau, d’électricité et, le cas échéant, d’assainissement existant à la périphérie immédiate d’une zone AUH ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de cette zone.

Lorsque les OAP le précisent, il peut être admis de décomposer le périmètre en sous-secteurs comportant un minimum de logements.

Les Enjeux pour le projet

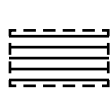
Le projet s’inscrira dans un rapport de compatibilité avec les OAP sectorielles et thématiques.

• **Servitude d’Utilité Publique**

Le site est concerné par la servitude AS1 «Captage d’eau Potable»

• **Zone non aedificandi**

Le site est concerné par une zone non aedificandi en rive de la route de Saint-Laurent. (hachure rouge sur la carte ci-contre).

 **LE PÉRIMÈTRE D’ÉTUDE**
Emprise du lotissement «Roche Molive Tranche 4» objet du permis d’aménager
Tracé indicatif : pour plus de précision se reporter aux pièces graphiques

SOURCE : PLUiH communauté de Communes du pays de Mortagne
Extrait du Règlement graphique Agence Cittànova

ENJEUX D'AMÉNAGEMENT



Logiques de desserte :

-  Identifier et hiérarchiser les entrées/sorties véhicules selon la logique globale du schéma viaire communal et proposer un traitement qualitatif
-  Poursuivre la logique du schéma viaire à l'intérieur du quartier et proposer des aménagements propices à une circulation «apaisée»
Connecter le futur quartier
-  au maillage de liaisons douces existantes (ou à créer) et assurer un maillage doux à l'intérieur du futur quartier

Interfaces respectueuses des caractéristiques spécifiques des différentes limites :

-  Assurer des perméabilités visuelles entre le coeur de quartier et les espaces naturels environnants, en particulier avec le vallon des Amourettes
-  Assurer une transition douce au contact du Hameau originel de Roche Molive (Noyau ancien et maisons récentes)

Un projet s'inscrivant dans la trame verte et bleue de l'agglomération :

-  Assurer un maillage paysager du futur quartier, prolongeant la trame verte et bleue de l'agglomération et s'inspirant des ambiances alentours
-  Valoriser le rapport au Vallon des Amourettes, notamment via la zone humide, tout en préservant des vues sur le grand paysage

Prise en compte des enjeux techniques :

-  Contraintes EU dans la partie basse du site
-  Gestion intégrée des eaux pluviales sur l'ensemble de l'opération (selon tests de perméabilité)
-  Adaptation à la pente, afin de limiter les mouvements de terrain «artificiels».

SECONDE PARTIE : PRÉSENTATION DU PROJET ROCHE-MOLIVE TRANCHE IV

PRÉAMBULE

Selon les dispositions du PLUiH opposable depuis Juillet 2019 sur la communauté de communes du Pays de MORTAGNE, le terrain du périmètre opérationnel du présent Permis d’Aménager est classé en zone AUH, zone immédiatement constructible dans le respect de l’échéancier prévisionnel à l’urbanisation inscrit aux OAP.

Ce secteur est destiné prioritairement à l’habitat ainsi qu’aux activités compatibles avec cette dominante résidentielle attendue.

Dans la continuité des lotissements Roche-Molive Tranches I, II et III, le projet de lotissement «Roche Molive Tranche IV» permet de compléter l’extension résidentielle autour du Hameau historique de Roche-Molive et jusqu’au Vallon des Amourettes. La protection de franges boisées repérées au PLUiH nécessite de prendre toutes mesures pour protéger le système racinaire des arbres, et en particulier, de ménager des espaces tampons vis à vis des futurs aménagements.

Dans le respect des objectifs du territoire pour le développement de l’habitat, le projet associera diverses tailles de lots à bâtir afin de répondre à la diversité des besoins en termes de budget et de parcours résidentiel des ménages, ceci avec le double objectif de densité et de protection de l’environnement.

I - AMÉNAGEMENTS PROJETÉS SUR L’EMPRISE DU PA

«Roche-Molive Tranche IV» objet de la présente demande de Permis d’Aménager constitue la deuxième phase opérationnelle du **secteur AUH couvert par l’OAP** « Site N°8 : LA ROCHE MOLIVE» défini au PLUiH opposable :

- La première phase opérationnelle a fait l’objet d’un Permis d’Aménager de 3 lots.
- Cette seconde phase opérationnelle concerne une opération d’aménagement d’une superficie arpentée de 2,92 hectares. Le projet vise la réalisation de 49 lots libres d’une superficie moyenne de 356 m² environ et dédiés à l’implantation de logements individuels.

II - ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMÉNAGEMENTS

Le projet s’inscrit dans la continuité du vaste secteur résidentiel de Roche-Molive qu’il complète, adossé au Vallon des Amourettes et ses coteaux boisés de grande qualité paysagère.

Outre l’attention aux enjeux pointés par l’approche environnementale, l’étude bioclimatique a signalé les points de vigilances par rapport aux critères bioclimatiques en vue de préserver les apports solaires passifs et actifs, de lutter contre l’effet îlot de chaleur et de limiter les impacts sonores.

Le parti d’aménagement proposé prend donc appui :

- Sur les logiques de développement résidentiel amorcées sur les premières phases d’urbanisation,
- Sur l’identité paysagère du vallon qui oriente la topographie,
- Sur les conclusions des études environnementales et bioclimatiques menées sur le site.

La topographie naturelle du site est préservée. Les eaux pluviales de voiries seront collectées vers des espaces d’infiltration paysagers et noues aménagées le long des voies pour assurer rétention et/ou infiltration selon les zones et en fonction de la perméabilité. La gestion finale des eaux collectées sur le secteur Nord permettra l’alimentation en eau de la zone humide.

II.1 - LE PAYSAGE

Le projet prévoit la mise en valeur des caractéristiques du site et notamment de la zone humide, de la topographie et de l’identité bocagère.

- **L’identité paysagère du futur quartier s’appuie d’évidence sur les lisières boisées et haies bocagères qui ceinturent l’opération sur trois de ses rives, Nord-ouest, Ouest, et Sud.** Ces lisières sont valorisées, en premier lieu, par une intervention de débroussaillage puis de taille douce qui va permettre de remonter et d’équilibrer les houppiers des principaux sujets et d’autre part, grâce au maintien d’espaces tampons préservés entre haie et limite de lots. L’entrée Sud du quartier propose par ailleurs une accroche sensible à la «section bocagère» de la route de Saint-Laurent.

- Au Nord du terrain, **la zone humide** révélée au niveau du talweg occupe une position centrale qui offre un point de vue vers le vallon et la première tranche de la Roche Molive, tel un balcon sur le paysage.

L’espace public est **résolument ouvert sur le paysage lointain** : cette ouverture est mise en scène par l’installation de deux platelages bois en escalier, associés à un muret en pierre et des enrochements. **Ce premier plan en belvédère** est souligné par quelques plantations arbustives et de vivaces, avant de laisser place à la zone humide et aux plantes héliophytes indigènes. La zone humide sera alimentée par les eaux pluviales du bassin versant sur lequel elle se trouve.

A l’Est, un cheminement parallèle au talweg rejoint un platelage en bois permettant de traverser la zone humide et de se connecter aux cheminements piétons, soit existants vers la tranche 1 et le vallon, soit en lisière du boisement et du projet. Les parcelles sont mises à distance de l’aménagement par la plantation de haies composées en partie de saules.

- Au Sud-ouest du projet, l’ombre portée du boisement et les **nombreux affleurements rocheux accompagnant le relief vers le vallon** rendent la constructibilité difficile. Nous avons décidé d’en faire un atout, avec **un aménagement dédié à la gestion des eaux pluviales**, tout en proposant un **espace de jeux et de promenade**.

Ainsi, des platelages en bois prennent assise sur ces enrochements, tels des «balcons» donnant sur le boisement. En contre-bas, deux bassins sont modelés en creux et bosses afin de tamponner les eaux pluviales avant leur infiltration dans le sol. Une noue achemine les eaux pluviales vers le premier bassin qui fonctionne en débordement vers le second. En dehors des périodes de pluies, où l’eau est présente durant quelques heures avant infiltration dans le sol, cet espace est un terrain de jeux modelé sur le relief, selon la logique hydraulique. Des pas de géants en bois viendront compléter cet espace de jeux, pensé comme une invitation à l’aventure et à l’exploration en favorisant l’imagination. L’avantage de cet espace est de bénéficier de l’ombrage du boisement une grande partie de la journée, tout au long de l’année, offrant un îlot de fraîcheur propice aux jeux et à la promenade.

Le cheminement s’ouvre vers la lisière du boisement : hors lotissement, à terme, l’aménagement du boisement va se poursuivre dans cet esprit bucolique pour devenir terrain d’exploration et de jeux, invitant à sautiller d’enrochement en belvédère sur «Les Amourettes» et, pourquoi pas à grimper vers les cabanes dans les arbres ...

L’intérieur du futur quartier propose différentes typologies végétales.

Le vocabulaire bocager épouse la «sente paysagère» qui se dilue à travers le quartier, le reliant aux espaces naturels environnants et au quartier riverain.

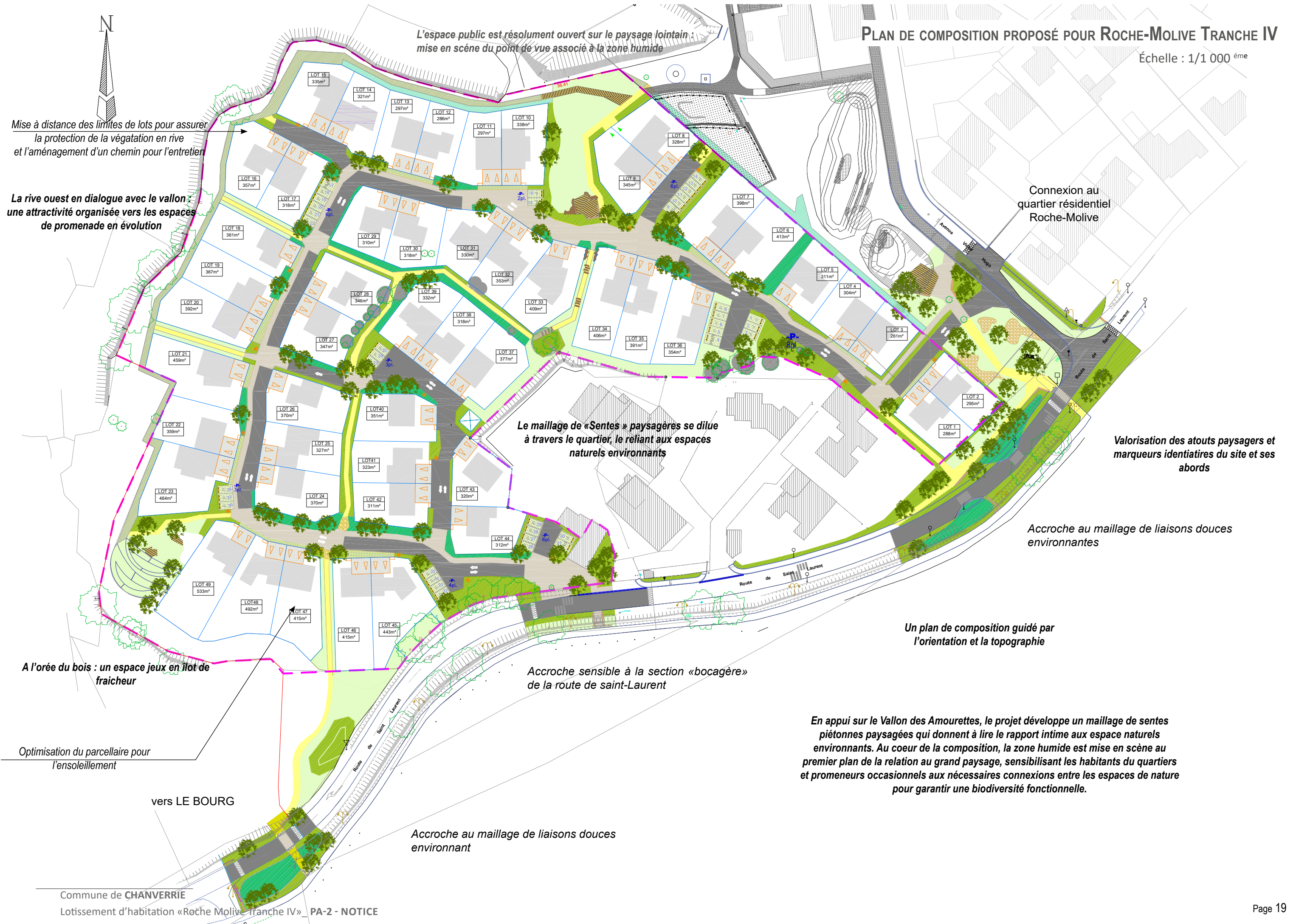
La desserte principale est accompagnée tantôt de bandes plantées faisant office de jardins de pluie infiltrant les eaux de voirie au plus près de là où elles tombent, tantôt de noues dirigeant les eaux de ruissellement vers les espaces d’infiltration dédiés.

Ces noues et jardins de pluie sont animés de petites ponctuations arborées qui appuient les déhanchements de la voie. Elles émergent de massifs composés de plantes vivaces, graminées et petits arbustes qui offrent des ambiances jardinées en lien avec les jardins privés.

Le traitement des limites de lots par apport aux espaces naturels environnants est initié par l’aménageur : le grillage à moutons mis en oeuvre dans le cadre de l’aménagement sera uniforme à l’interface public/privé. Les acquéreurs auront l’obligation de doubler ce grillage de petites haies champêtres dans lesquelles il se « fendra », garantissant une écriture homogène sur l’ensemble du nouveau quartier tout en confortant sa trame verte.

PLAN DE COMPOSITION PROPOSÉ POUR ROCHE-MOLIVE TRANCHE IV

Échelle : 1/1 000^{ème}



Les rives des cheminements piétonniers irriguant le quartier seront de même traitées par l'aménageur : clôtures et accompagnement végétal sont mis en oeuvre selon un vocabulaire identitaire à l'échelle du quartier.

La composition paysagère s'enrichit de petites ponctuations bâties (murets en pierre locale) qui viennent animer certains lieux clés du quartier en écho au paysage environnant.

II.2 - L'ARCHITECTURE : ADAPTATION DES FUTURES CONSTRUCTIONS AUX CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- L'environnement bâti immédiat du projet est marqué par **les constructions récentes des premières tranches d'urbanisation de Roche-Molive** :
 - L'interprétation contemporaine de l'habitat rural proposée comme ligne directrice des projets de construction constitue l'enjeu architectural majeur de Roche-Molive,
 - L'organisation des futures constructions cherche à **optimiser l'orientation Sud** des pièces de vie et de l'espace d'agrément extérieur, tout en tenant compte de la topographie.
- Par ailleurs le site se caractérise par **la proximité du hameau historique de Roche-Molive** :
 - La cohérence du quartier et son rapport à l'environnement est recherchée par l'intégration des futures constructions dans la trame végétale et la recherche d'une écriture architecturale associant contemporanéité et ruralité.
 - L'architecture de chaque projet individuel de construction devra concourir à l'ambiance harmonieuse du quartier, du point de vue des volumétries, teintes et matériaux

Traduction réglementaire

Le plan de règlement graphique impose :

- Les accès aux lots : les accès sont imposés et aménagés pour préserver la cohérence d'ensemble de l'aménagement paysager des espaces collectifs du quartier.
- Les marges de recul par rapport aux limites :
 - en complément des règles du PLUiH certaines marges de recul sont exprimées pour écarter les futures constructions des espaces communs et donner à lire les rives champêtres des terrains,
 - le plan de règlement graphique impose en outre une accroche de la façade ou du pignon en fond d'aire non close pour conforter des alignements bâtis réguliers.
- Les emprises constructibles sont définies de manière à favoriser les implantations au Nord des terrains, tout en tenant compte des impératifs de gestion des eaux pluviales : l'implantation préférentielle se situe à proximité de la voie desservant les terrains par le Nord et en retrait des voies desservant les terrains par le Sud. Les obligations d'accroche en limite séparative complètent ce dispositif pour optimiser l'orientation des futures constructions et structurer la rive de l'espace public.
- Enfin, dans le but de limiter les ombres portées susceptibles de faire obstacle aux apports solaires passifs pour les constructions voisines, le plan de règlement graphique introduit la notion de volume construit à hauteur limitée à un rez-de-chaussée. Ces volumes ont été définis en fonction de l'approche bio-climatique.

Le règlement du lotissement pose les principes suivants :

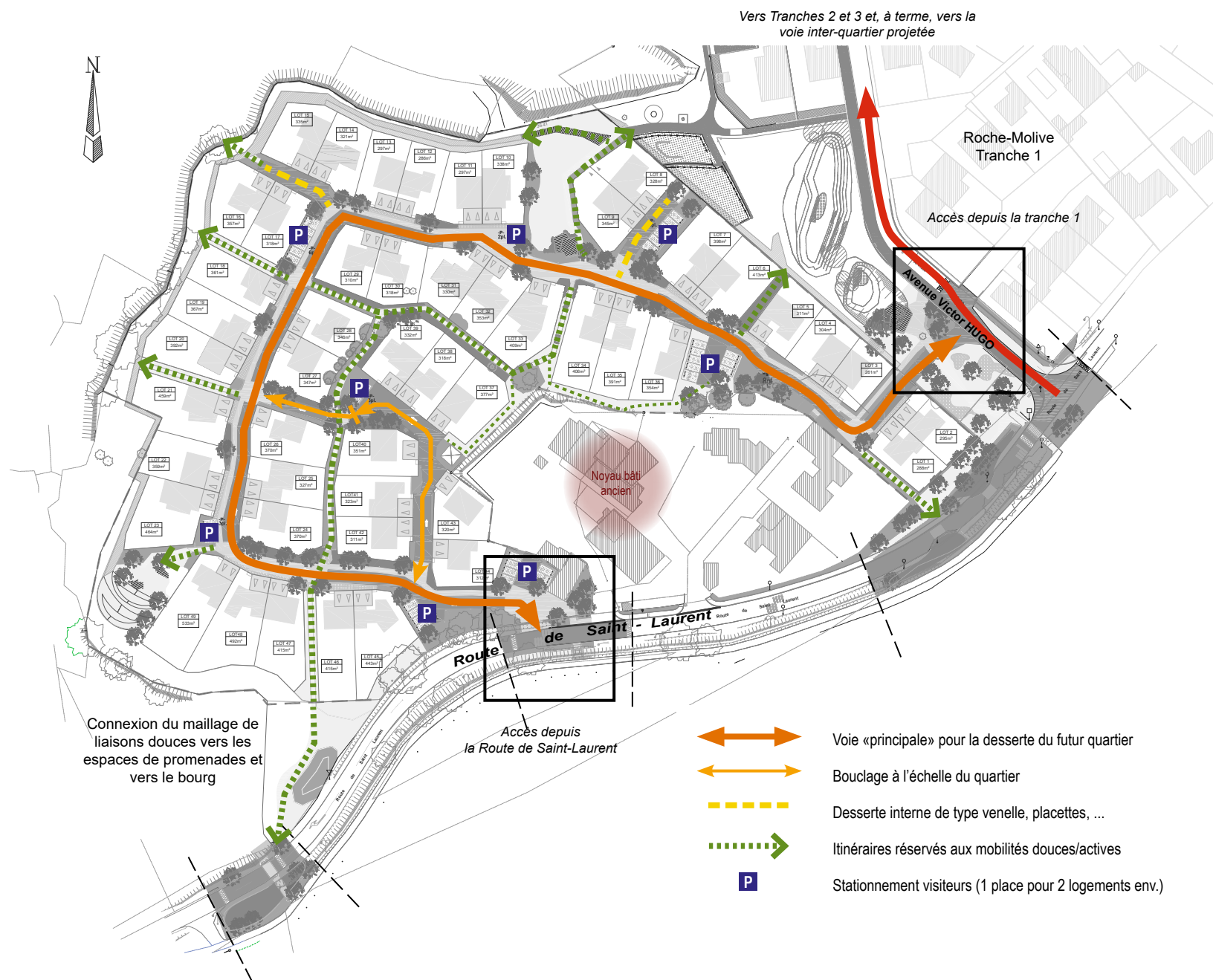
- Une architecture contemporaine et innovante est attendue sur le quartier. Les constructions doivent cependant être traitées en harmonie avec le bâti environnant, notamment par la simplicité et les proportions des volumes, la qualité des couleurs et matériaux.
- Les typologies, volumes et matériaux pour **les toitures** sont encadrés : il s'agit de favoriser les raccordements harmonieux, tout d'abord, entre volumes sur une même construction, puis, entre projets voisins accolés.
- Les façades doivent être composées avec soin et de telle sorte que l'ensemble des pièces du logement bénéficient de l'éclairage naturel, tout en accordant une vigilance particulière au confort d'été.
- Les annexes à la construction principale doivent faire l'objet d'un soin particulier, notamment en reprenant les teintes et textures des matériaux mis en oeuvre sur l'habitation.

III - LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

La programmation est adaptée à la réalité du marché immobilier par rapport à la situation géographique et répond à la diversité des demandes.

- La superficie totale de cette tranche IV représente 2,9 Hectares : le diagnostic affiné associé à l'approche environnementale et au diagnostic énergétique ont mis en évidence :
 - La zone humide à préserver pour une superficie de 950 m² : le projet cherche à la conserver.
 - Les rives boisées porteuses d'enjeux majeurs en termes de protection de la biodiversité : le rapport prescrit pour les aménagements un recul de 5m du pieds des haies et lisières arborées.
 - Le diagnostic bioclimatique a montré que la végétation, parfois associée à la topographie, vient créer des ombres portées importantes en saison hivernale, rendant la pointe sud-ouest du site difficilement constructible pour des logements.
 - Les besoins importants en surfaces d'espaces verts collectifs pour la gestion des eaux de voiries : ces besoins ont été quantifiés dans l'approche hydraulique étayée par les sondages de sol.
- Le programme prévoit :
 - La création de 49 lots libres pour un total de surfaces cessibles de 17 467 m²
 - Des espaces publics (voiries, cheminements piétonniers, espaces verts pour la gestion hydraulique, espaces verts d'agréments) pour 9 149 m²
 - Des espaces naturels protégés pour 2 645 m²





IV - VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

IV.1 - DESSERTE DU SITE : VERS UNE CIRCULATION APAISÉE

• **Le tracé du réseau de desserte et son traitement** tiennent compte des fonctions en présence sur l'espace public et de l'identité à donner au futur quartier, ceci en cohérence avec l'environnement et les objectifs du plan global de déplacement à l'échelle du secteur de Roche Molive. **Le tracé du schéma de desserte (CF carte ci-contre) et son traitement répondent à la volonté de faire cohabiter l'ensemble des usagers pour un partage de l'espace public :**

→ Dans le respect des OAP, la **voie de desserte principale** de Roche Molive Tranche IV dessert le futur quartier par le Nord, à partir de l'Avenue Victor Hugo, desserte structurante des Tranches 1, 2 et 3 (prolongement inter-quartier projeté, à terme, vers le nord du bourg).

- Elle opère un «bouclage» du quartier par rapport à la desserte environnante : son tracé selon une ligne brisée, ponctuée d'«événements» participe à la volonté d'apaiser la vitesse de circulation automobile jusqu'au débouché Sud sur la Route de saint-Laurent. Ces cassures accompagnées de ponctuations végétales sont autant d'événements pour «casser» la rectitude et conférer une identité particulière à cette traverse de quartier.

- Son profil et le traitement construisent une logique globale reprenant la hiérarchisation des usages (circulation automobile/ mobilités douces) et la gestion hydraulique dans une ambiance paysagée en écho aux paysages environnants.

- Cette voie donne accès aux principaux espaces de stationnement dévolus aux visiteurs.

→ **Une voie secondaire** dessert 8 logements permettant, en outre, un bouclage «confidentiel» (débouché en sens unique) au cœur du quartier :

- Le calibrage et le profil adoptés sont ceux d'un espace mixte, favorisant une circulation apaisée. Les cassures et ponctuations végétales soulignent la présence des connexions «liaisons douces»,

→ **La desserte tertiaire** se développe ensuite sous la forme de petites cours «greffées» sur la voie principale. Ne desservant que très peu de maisons, elles ont le statut de cours urbaines et sont aménagées selon un principe de «rue-placette», en impasse.

→ La **collecte des Ordures ménagères** est assurée en porte-à-porte pour les sacs jaunes, le reste en apport volontaire en point de collecte. Il y a un point de collecte sur la Tranche 1 de Roche-Molive à l'intersection de l'Avenue Victor Hugo et de la Place Boris Vian.

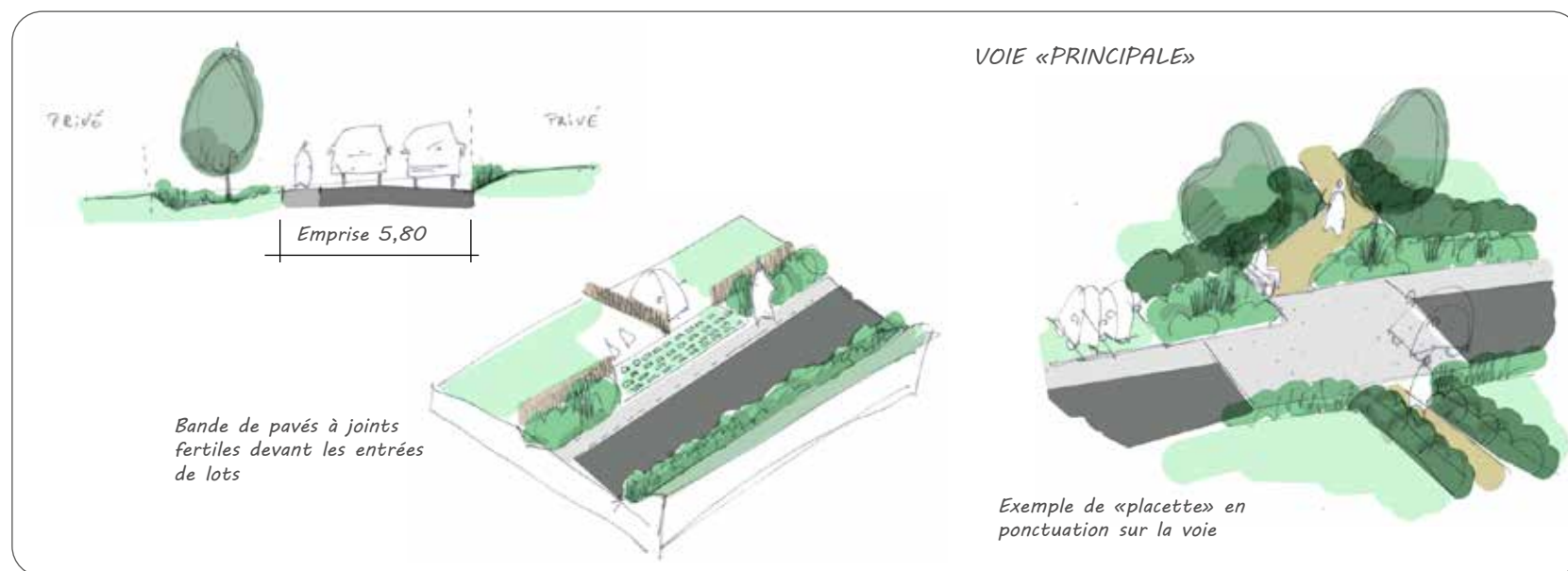
• **La logique de déplacement piétonnier contribue à :**

→ Créer un maillage inter-quartier pour les modes de déplacements alternatifs à la voiture :

- La jonction piétonne est assurée vers les espaces de promenade du Vallon des Amourettes : l'évolution de ce secteur et le développement des cheminements offrira un choix d'itinéraires vers le bourg et les itinéraires de randonnées,
- La continuité des cheminements piétonniers est assurée à travers le quartier et en connexion avec les espaces riverains, en particulier avec les espaces récréatifs à l'interface Tranche I et Tranche IV de Roche Molive.

→ Favoriser la fréquentation des espaces communs :

- Amorcé pendant l'aménagement des premières tranches, le maillage de liaisons douces trouve son prolongement naturel à travers le quartier, jusqu'au boisement du Vallon des Amourettes : à terme la continuité piétonne offrira un large choix d'itinéraires à travers les secteurs urbanisés, entre espaces de promenade et lieux de rencontre.
- L'Axe piétonnier structurant à l'échelle de cette tranche IV est véritablement «greffé» aux espaces alentours : la promenade dédiée aux modes de déplacements doux sera doublement animée par les riverains et les promeneurs de passage.



IV.2. TRAITEMENT DES VOIES ET ESPACES COMMUNS

Le traitement des voies et espaces communs participe à l'intégration du futur quartier dans son environnement.

Le principe d'aménagement de la voie de desserte «principale» de la tranche IV s'inscrit dans la continuité des principes développés sur les tranches précédentes en s'adaptant aux spécificités de cette nouvelle tranche en termes de gestion hydraulique notamment :

- Gabarit de la voie :
 - De par son statut dans la hiérarchie du réseau global, la «voie de desserte principale» est apparentée au réseau dit «secondaire» sur les tranches antérieures et donc sa largeur courante est de 5,80 m dont 4,30m en enrobé 1,50m en béton afin d'offrir un «espace roulant perçu» limité et propice à imposer une vitesse apaisée,
 - Dilatations ponctuelles tantôt pour faciliter les manoeuvres au droit des accès de lots, tantôt pour le cheminement de l'eau d'une noue à l'autre.
- Double sens de circulation,
- Ponctuation par des «placettes» en béton comme autant d'appels à la vigilance à l'attention des automobilistes circulant sur cet axe :
 - au niveau des traversées piétonnes pour des continuités transversales,
 - à la hauteur du belvédère sur la zone humide : véritable «plateau partagé», cette emprise suit volontairement un tracé «tourmenté» et laissant déborder le végétal pour marquer véritablement cet «événement» dans la traversée du quartier,
- Bandes de pleine terre en rive faisant alterner jardins de pluie et noue ponctuées d'arbres : largeur variable selon les courbes de la voie et les besoins pour l'infiltration des eaux de ruissellement de la voirie.

La voie «secondaire» à l'échelle de cette tranche IV est aménagée comme suit :

- **Pour la section en double sens de circulation** : profil d'espace mixte avec une emprise variable selon une géométrie aléatoire afin de créer des «pincements» pour inciter à ralentir et des dilatations pour les espaces de manoeuvres.
- **Pour la section en sens unique de circulation** : la chaussée est réduite à 3,50m et chemine entre une noue au Nord et une bande plantée au Sud pour une emprise totale d'environ 7m.
- Revêtement de la chaussée en béton.

Les voies tertiaires sont aménagées en «cours urbaines» d'emprise calibrée pour la seule desserte des quelques lots concernés.

- Double sens de circulation,
- Espaces de pleine terre en ponctuations arborées et participant à la gestion hydraulique globale,
- Revêtement de la chaussée en enrobé.
- Espaces de présentation des sacs jaunes en extrémité.

V - ACCÈS AU FUTUR QUARTIER - STATIONNEMENT

V.1. LES ACCÈS VÉHICULES

- Selon les OAP, l'accès véhicules principal se fait depuis l'Avenue Victor Hugo voie de desserte de Roche Molive tranche 1 et «structurante» à l'échelle de l'ensemble des extensions résidentielles de «Roche Molive». L'aménagement de l'accès comprend :

- La mise en scène de la connexion de la voie «principale» à la voie structurante «avenue Victor Hugo» selon une position en ouverture sur le grand paysage,
- Le reprofilage du carrefour Avenue Victor Hugo / route de Saint-Laurent pour l'affirmation du parti d'aménagement de l'entrée de quartier et la mise en sécurité de l'ensemble des flux : cet aménagement sera réalisé hors emprise PA. A

noter que le «déhanchement» de l'avenue Victor Hugo va attirer l'attention des usagers et les inciter à adopter un mode de conduite apaisé. En outre, pour la qualité d'usage compte tenu de l'augmentation du trafic sur cette voie, il met la circulation à distance de la parcelle riveraine en entrée de quartier.

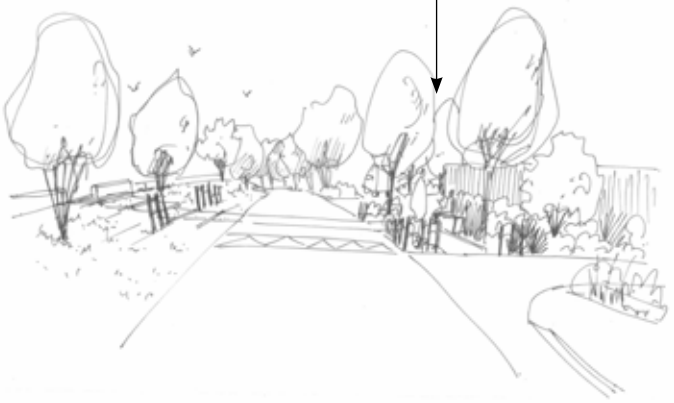


- **Au regard du trafic attendu avec la construction de 49 logements, un second accès est prévu sur la Route de Saint-Laurent :**

- L'accès est positionné juste à la sortie du hameau historique de Roche-Molive de manière à préserver la haie bordant la route.
- L'aménagement comprend une placette d'entrée rythmée de plantations, en accroche sensible à la «section bocagère» de la route de Saint-Laurent ; la placette dessert deux petites poches de stationnement dédié aux visiteurs. Les plantations accompagnant cette entrée mettent à distance les terrains privés au Nord, filtrant les vues sur le hangar existant. L'intégration paysagère du hangar accompagne la continuité de liaison douce.
- Il est associé au projet d'aménagement de la route de Saint-Laurent (hors emprise PA) visant à marquer les étapes de progression vers le bourg : du rural à l'urbain, les aménagements successifs vont rythmer le parcours pour sensibiliser les usagers à la présence des flux divers et aux traversées de la voie, y compris par les circuits de mobilité douces et actives.
- Ce choix d'un second point d'accès offre la possibilité d'un bouclage inter-quartier, via la Route de Saint-Laurent.



L'intégration paysagère du hangar existant accompagne la continuité de la liaison douce



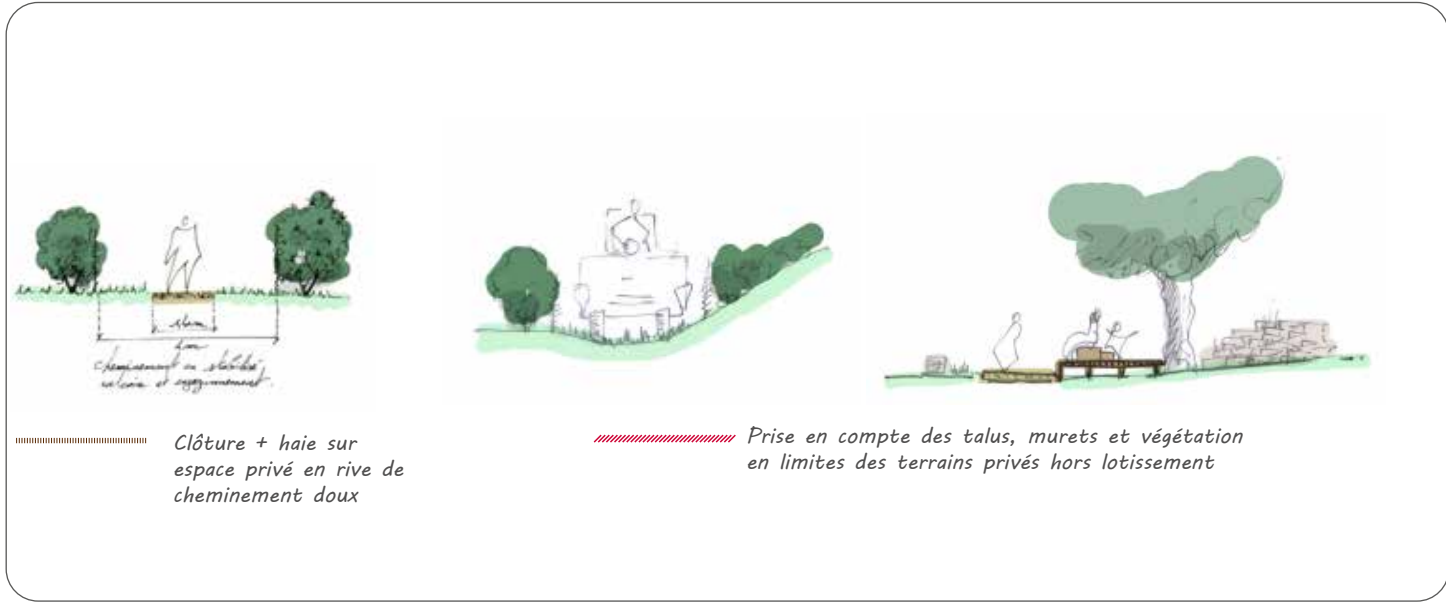
Mise à distance des fonds de lots par rapport aux haies et boisements protégés
 Mise en oeuvre d'une clôture grillagée : obligation faite aux acquéreurs de la doubler par une haie



Interface végétalisée par rapport à la Route de saint-Laurent (Hors lotissement)

Haie bocagère en limite sur voie (comprise dans le lotissement)

- Haie bocagère existante protégée
- Interface paysagée
- Clôture grillagée mise en retrait des haies et arbres protégés



V.2 - LES ACCÈS PIÉTONNIERS

Les accès piétonniers sont assurés à partir des cheminements existants aux abords du site :

- Au Nord-Est, la connexion piétonne est assurée en trois points à partir de Roche Molive Tranche 1 et depuis la route de Saint-Laurent, associée à l'ouverture visuelle vers le grand paysage à l'interface Roche Molive tranche 1 et tranche 4.
- La lisière boisée du vallon des amourettes est prévue pour devenir supports d'itinéraires de promenade et de jeux : les 4 connexions aménagées entre les lots adossés à la lisière sont associées à la mise en scène des points de vues sur la vallon,
- Au Nord, une connexion piétonne à partir de la zone humide est associée à l'ouverture visuelle vers le grand paysage et relie la vaste boucle de promenade cheminant à l'arrière des premières tranches de Roche-Molive.

Le maillage de liaisons douces décliné sur le projet est prévu pour être étendu vers le boisement du vallon ; l'extension est imaginée en itinéraires de découverte des rives boisées du ruisseau et nouvelles pratiques associées au vallon pour renforcer son rôle dans la greffe entre le secteur résidentiel de Roche-Molive et le bourg.

V.3. LE STATIONNEMENT

Le stationnement privatif :

- A chaque entrée de lot libre de constructeur, il est imposé une aire extérieure permettant le stationnement de deux véhicules en complément du garage éventuel.

Le stationnement public :

- Des espaces de stationnement en « poches » sont proposés aux entrées puis à travers tout le quartier pour une offre de stationnement « visiteurs » adaptée au nombre de logements projetés.
- Au total, 38 emplacements de stationnement dédiés aux « visiteurs » seront aménagés sur l'espace public, dont 4 places aux normes PMR.

VI - LES LIMITES DE TERRAIN

VI.1 - LES LIMITES PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES EXISTANTES : LA ROUTE DE SAINT-LAURENT

- **Limite Nord-ouest :**
 - **La limite du Permis d'Aménager** est en retrait de la voie dont elle est séparée par un espace tampon végétalisé et support de cheminement doux, hors permis d'aménager.
 - La limite est constituée par les fonds de 2 lots.
- **Au sud-Ouest,** la limite est marquée par la haie bocagère existante sur talus : les fonds de lots sont écartés de la haie pour en assurer la pérennité et permettre son entretien depuis l'espace public.

VI.2 - LES LIMITES PAR RAPPORT AUX TERRAINS VOISINS

- **Préservation de la lisière boisée :**
 - Maintien d'une bande vierge de toute intervention correspondant à l'emprise du houppier des chênes et permettant l'infiltration d'une partie des eaux pluviales,
 - Gestion douce du linéaire bocager comprenant remontage et équilibrage des houppiers, suppression du bois mort et broyage de la surlargeur de la strate buissonnante et suppression des clôtures résiduelles,
 - Le traitement de la limite des lots en rive de l'espace engazonné est partiellement pris en charge par l'aménageur et sera composé d'un grillage que les acquéreurs des lots seront tenus de doubler d'une haie.
- **Interface du hameau historique de roche Molive**
 - Maintien d'un espace collectif non bâti et de pleine terre en pied des talus et clôtures en limites des terrains privés du hameau.

VI.3 - LES LIMITES PAR RAPPORT A LA TRANCHE 1 DE ROCHE MOLIVE

- Les fonds des lots 2 à 8 sont adossés à la limite : le traitement comprend la mise en oeuvre d'un grillage doublé d'une haie à l'intérieur des lots.
- Ponctuellement, des connexions piétonnes rejoignent le maillage existant sur l'espace récréatif à l'interface tranche 1/tranche 4.

VI.4 - Les limites de lots par rapport aux voies et espaces de desserte du lotissement

Le traitement des limites de lots par rapport aux voies est à la seule charge des acquéreurs des lots et les dispositifs de clôture autorisés sont encadré par le règlement.

A noter que ces limites sont le plus souvent au contact d'espaces verts pris en charge par la collectivité. Les acquéreurs auront donc l'obligation de maintenir la continuité de l'espace vert d'infiltration et la possibilité de tailler la végétation publique qui déborderait sur l'emprise privée.

VI.5 - Les limites séparatives entre lots

Le traitement des limites entre lots privatifs est à la charge des acquéreurs. Il est encadré par le règlement qui donne la liste des dispositifs autorisés afin de respecter l'ambiance du quartier tout en permettant d'assurer l'intimité des espaces de vie extérieurs.

VII - LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les campagnes de tests d'infiltration sur l'intégralité du site ont conduit à distinguer deux zones, l'une, au Sud de bonne capacité d'infiltration avec une **valeur d'infiltration moyenne à 39 mm/h**, l'autre, au Nord très peu favorable avec une **valeur d'infiltration moyenne à 6,2 mm/h**

On peut donc envisager de proposer la gestion des eaux pluviales suivante pour les 2 zones :

- **Zone Nord (correspond au bassin versant de la zone humide) :**
 - Sur les lots : mise en place d'un ouvrage de gestion sans préconisation quantitative, avec obligation de surverse vers le domaine public, selon indications du plan de règlement graphique.
 - Sur le domaine public : les eaux de surverse sont collectées par un réseau de noues le long des voies avec gestion finale dans la zone humide ou vers les ouvrages d'infiltration prévus à cet effet.
- **Zone Sud :**
 - Sur les lots : mise en place d'un ouvrage de gestion avec préconisation quantitative (gestion de la pluie de 50 mm). Lors des pluies exceptionnelles, possibilité de débordement selon indications du plan de règlement graphique.
 - Sur le domaine public : collecte, rétention et infiltration par un réseau de noues le long des voies.

VIII - LES ESPACES À USAGE COLLECTIF

- Les équipements pour la **collecte des ordures ménagères** :

La collecte des sacs jaunes sera assurée sur le lotissement Roche Molive Tranche IV, selon les indications des services de l'Agglomération concernés.

- Au Sud-ouest du site, **aménagement dédié à la gestion des eaux pluviales**, tout en proposant un **espace de jeux et de promenade** :

- Cet espace met en valeur les affleurements rocheux avec l'installation de platelages ludiques,
- et guide vers le paysage bucolique du vallon



- Au Nord, ouverte sur le grand paysage, **la promenade de la zone humide** :

- Met en valeur l'ouverture du site sur le grand paysage,
- Offre une promenade en lien avec la zone humide, le vallon et l'ensemble du secteur résidentiel de Roche-Molive.

