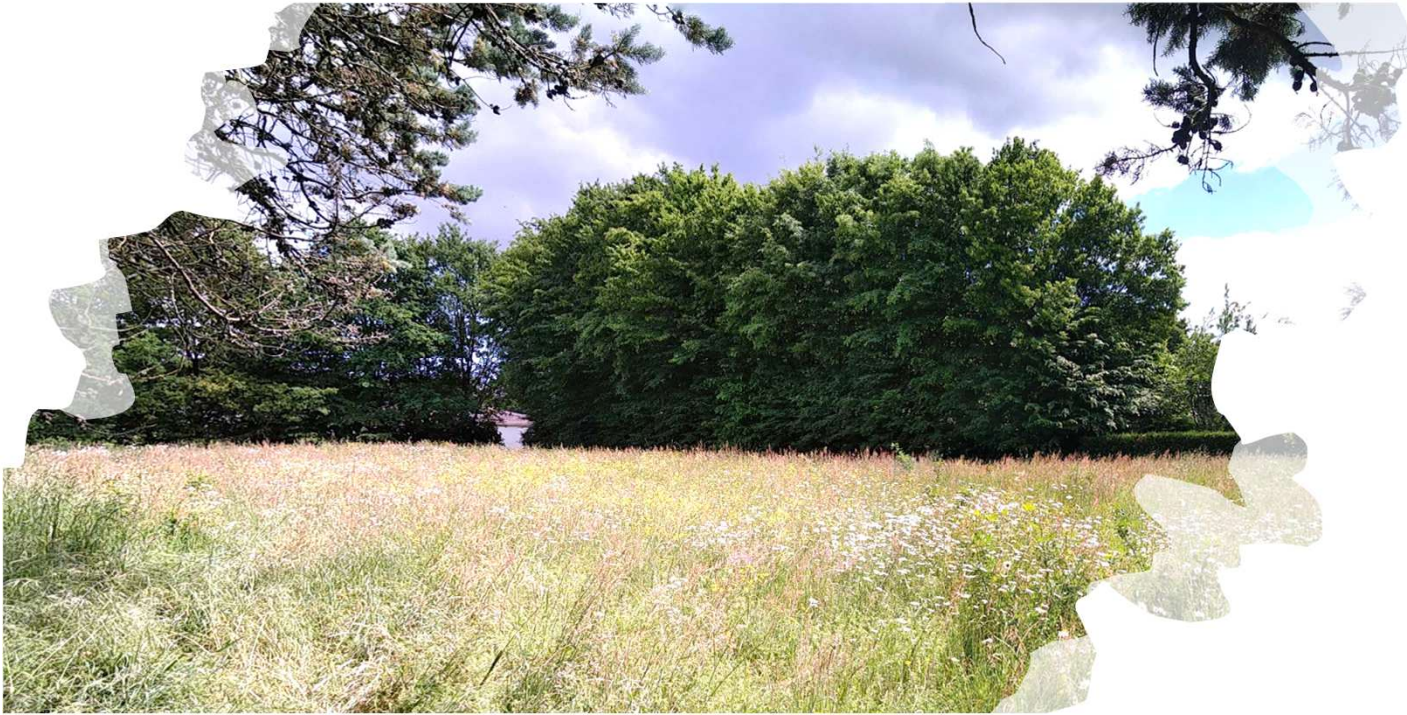


NOTA : Le document fourni de ne vaut pas accord pour l'exécution des travaux.



Lotissement

Rue René Bazin

Commune de
SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE
Département de la Vendée

P

rojet Architectural, Paysager et Environnemental

PA 2



PA Laroiseau / CS6202 / 8 rue Ella Maillart / 56005 VANNES Cedex
Tel : 02 97 47 23 90 / www.geobretagnesud.com
vannes@geobretagnesud.com

Juillet 2026

SOMMAIRE

1. SITUATION ET CONTEXTE

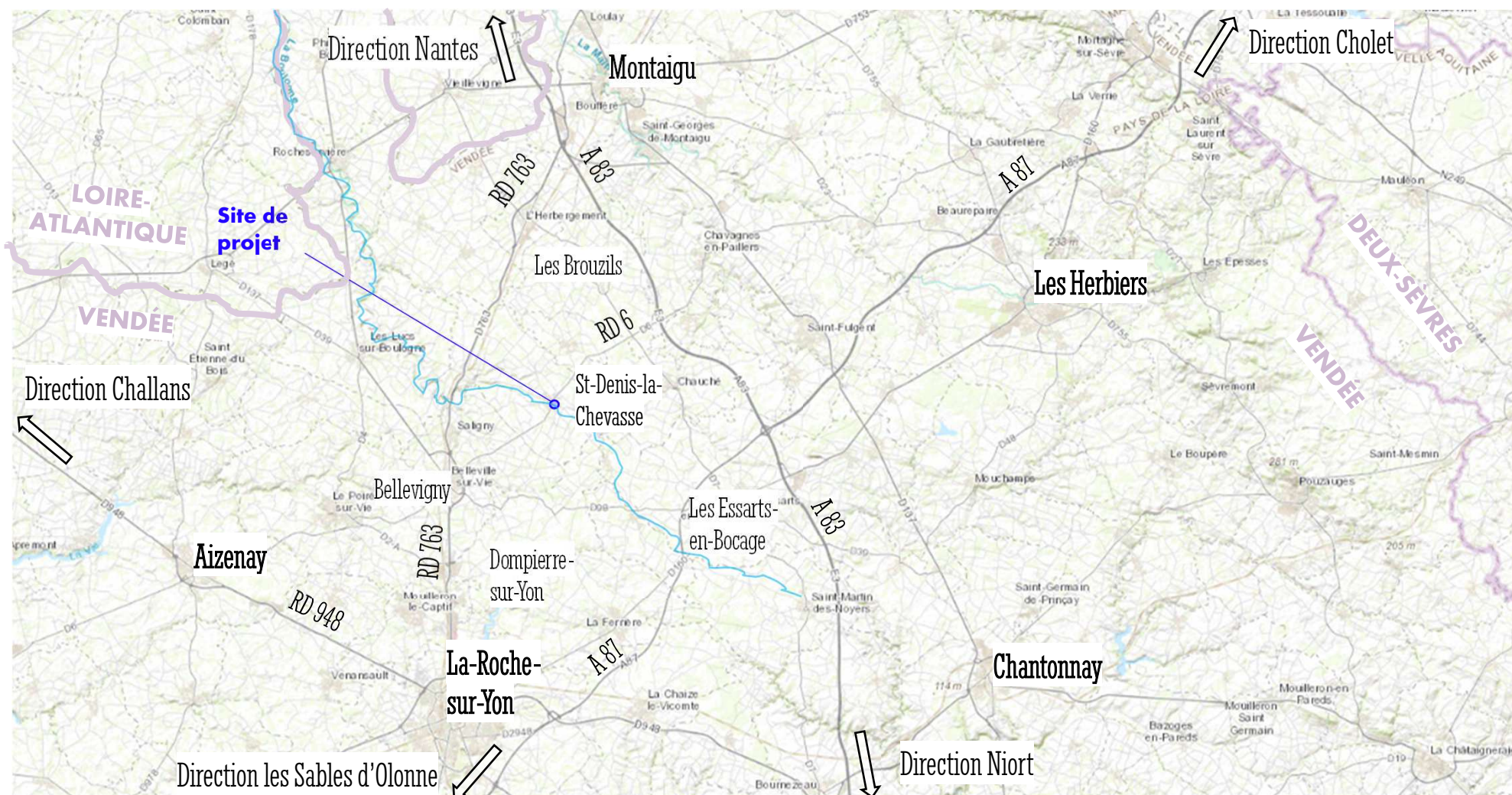
1.1 Situation géographique	4
1.2 Situation foncière et topographique	5
1.3 Contexte règlementaire (PLU)	6
1.4 Contexte paysager et urbain	11

2. PROJET D'AMENAGEMENT

2.1 Schéma directeur d'aménagement	15
2.2 Aménagement du terrain envisagé	16
2.3 Principes d'aménagement	16
2.4 Traitement des parties de terrain situées en limite de projet	16
2.5 Equipements à usage collectif – collecte des déchets	16
2.6 Travaux	16

1.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Située non loin de l'axe de la A83 qui relie Nantes à Niort, ainsi que de l'axe de la RD 763 qui relie Montaigu à la Roche-sur-Yon, la commune rurale de Saint-Denis-la Chevasse héberge le présent projet de lotissement. Son bourg borde le cours de la Boulogne. Le site dédié au projet est une dent creuse, au sein d'un contexte urbain pavillonnaire. Une maison de la fin des années 1960 occupe la partie nord-ouest des lieux, et un court de tennis anciennement ouvert au public occupe la partie sud-est.

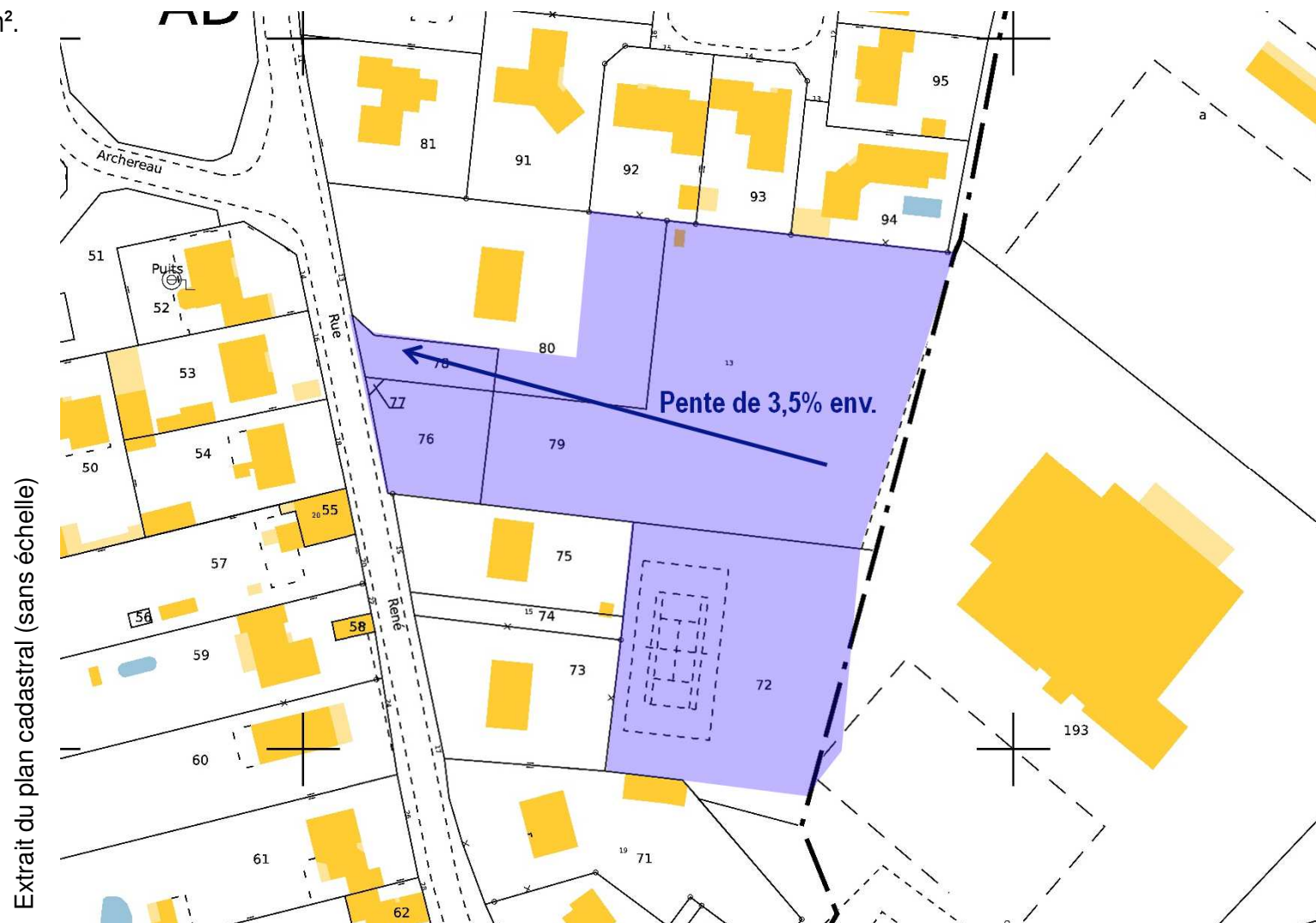


1.2 SITUATION FONCIÈRE ET TOPOGRAPHIQUE

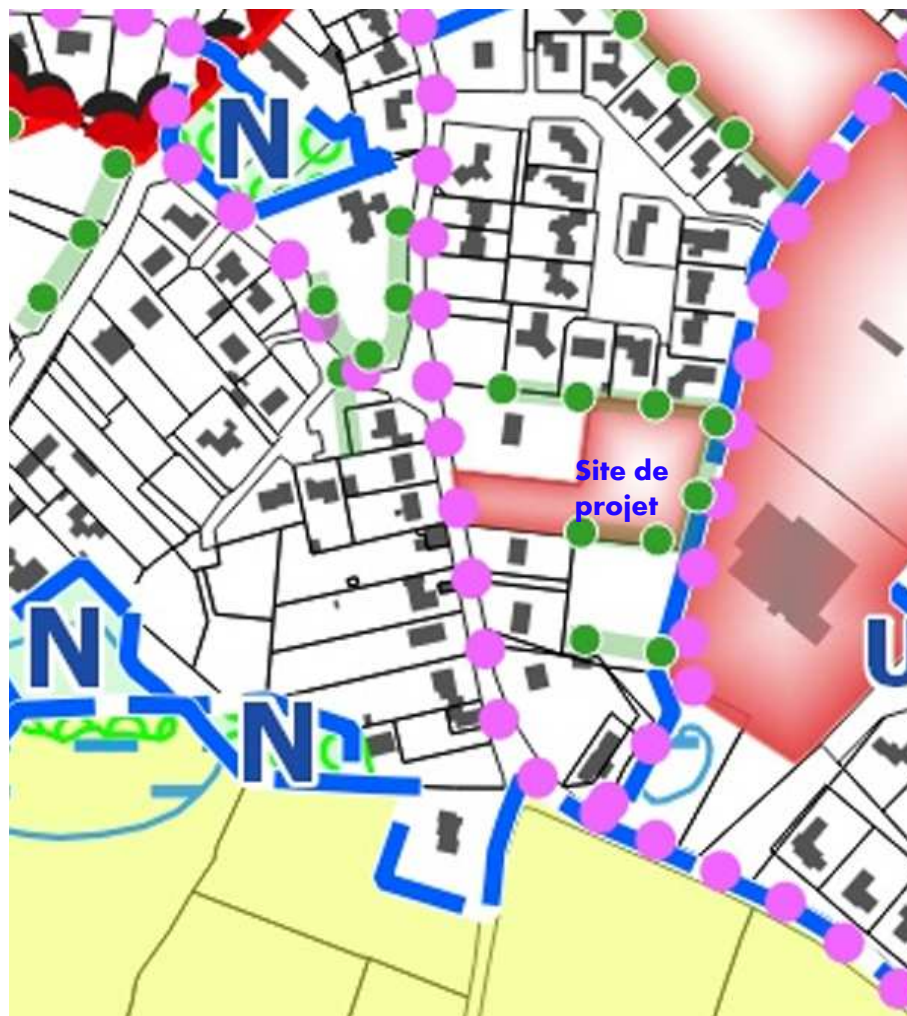
Le site du projet présente une pente d'environ 3,5% orientée d'Est vers l'ouest.

Le site s'étend sur tout ou partie de plusieurs parcelles, dont voici les références cadastrales : section AD – numéros 72p, 76, 77, 78, 79p, 80p et 193p.

Le projet porte sur environ 8 482 m².



1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (PLU GRAPHIQUE)



- Cheminement doux à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
- Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme
- Zone humide à protéger

1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (PLU : RÈGLEMENT ÉCRIT)

Le terrain est situé en secteur UB du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Denis-la-Chevasse. Cela correspond aux zones de la commune à dominante pavillonnaire destinées à être ouvertes à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat, et aux activités compatibles avec l'habitat. Les règles principales de ce secteur sont :

DENSITÉ MINIMALE

Hors OAP sectorielle, l'opération devra respecter une densité minimale de 15 logements par hectare (arrondi à l'entier inférieur).

EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin auront une emprise au sol égale ou inférieure à 12 m².

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point à l'alignement ou bien avec un recul d'au moins 3,00m par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain sont considérées comme des limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées en tout point sur les limites séparatives ou bien en retrait de minimum 2,00m.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas défini de hauteur maximale pour les constructions, toutefois le volume des constructions s'intégrera avec le volume des constructions voisines préexistantes. Une hauteur maximale pourra être exigée pour veiller à la bonne intégration du bâtiment dans son environnement et respecter l'ensoleillement des terrains et des constructions voisines.

Le gabarit des constructions est toutefois limité à du R+1.

Les abris de jardin sont limités à 2,50m de hauteur. Et les annexes sont limitées à 4,50m de hauteur.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions principales, les toitures à deux pentes, traditionnelles du territoire, seront privilégiées avec :

- des pentes similaires comprises entre 30 et 35 %,
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction,
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis (...) si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (PLU : RÈGLEMENT ÉCRIT)

Les débords de toits seront minimisés selon les contraintes techniques de la construction. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum.

La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction ;
- avec les constructions environnantes et le paysage ;

Les clôtures :

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une homogénéité avec les constructions avoisinantes, dans leurs formes, matériaux et teintes. Seront privilégiés :

- Les essences locales dans les clôtures végétales ;
- Les murets enduits de chaque côté.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité (ex : mur en pierre, fer forgé, etc.) devront être préservées.

- Le long des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée : 1,20m de hauteur maximum. Seuls sont autorisés :
 - Les murets en limite ne pourront excéder 0,80m de hauteur.
 - Les haies arbustives devront être plantées à minimum 0,50m de la limite, et pourront être doublées à l'aide de dispositifs ajourés (grillage, barreaudage, clairevoie) à minimum 1,00m de recul de la limite.
- En limite séparative : 2,00m de hauteur maximum.
Entre la voie publique ou privée ouverte à la circulation et la façade de la construction (ou sur minimum 5,00m de longueur), la clôture mesurera la même hauteur que la clôture sur voies.

Lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain sont considérées comme des limites séparatives.

ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Les espaces perméables doivent représenter plus de 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

Les aires de stationnements devront être conçues de manière à :

- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;
- privilégier des revêtements perméables afin de faciliter la gestion des eaux pluviales ;

STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

Logements individuels	2 places par logement sur le lot ou bien sur les espaces communs.
-----------------------	---

1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (PLU – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

1. Principes urbanistiques et architecturaux ➤ Le site a vocation à accueillir de l'habitat. ➤ La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier. ➤ L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines. ➤ Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.	CONTEXTE  <i>Situé en arrière de la salle omnisport, le site est bordé par des haies et des arbres. Un dénivelé important donnant sur la rue René Bazin est l'unique accès.</i>
2. Principes de desserte et mobilité ➤ Un accès unique sera aménagé pour desservir le site sur la rue René Bazin. ➤ Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site. ➤ Le stationnement non attenant aux habitations sera à privilégier. Il pourra prendre la forme d'aires extérieures collectives ou de box individuels dédiés. ➤ Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.	
3. Principes paysagers et environnementaux ➤ Les alignements d'arbres, les haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés. ➤ Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...). ➤ Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.	

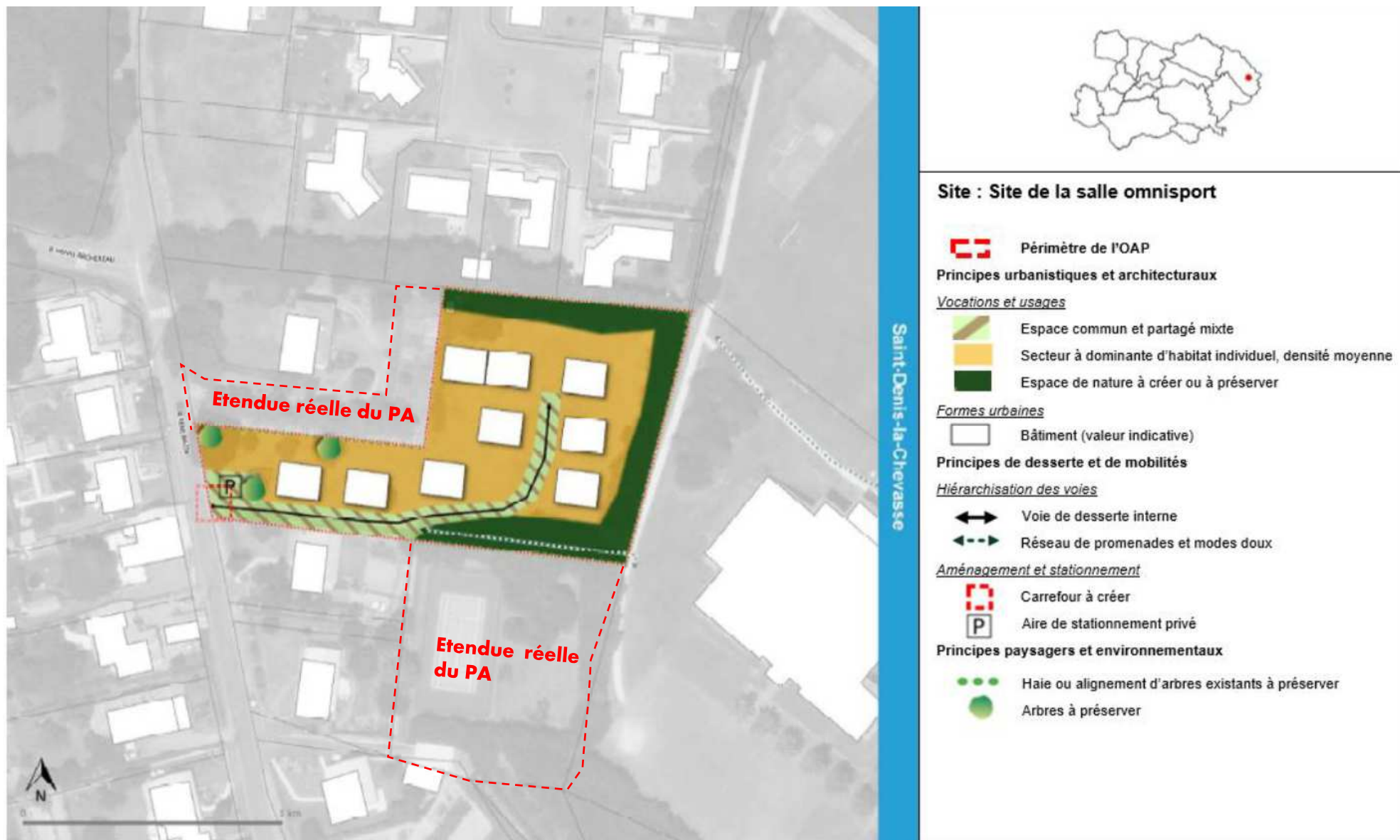
PROGRAMMATION

Superficie : **0,51 hectare (ha)**

Densité minimum : **18 habitations / ha**

Encadré par une OAP	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel d'habitations	Pourcentage de logements sociaux	Échéance prévisionnelle
Site de la salle Omnisport	0,51	18	9	0%	Sur le temps du PLUi-H

1.3 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE (PLU – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)



1.4 CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN



A – Chemin pédestre longeant le site de projet par l'Est, reliant la rue René Bazin aux stades. La haie bocagère en frange Est du site, visible côté gauche de la présente vue, est dense et assez haute.

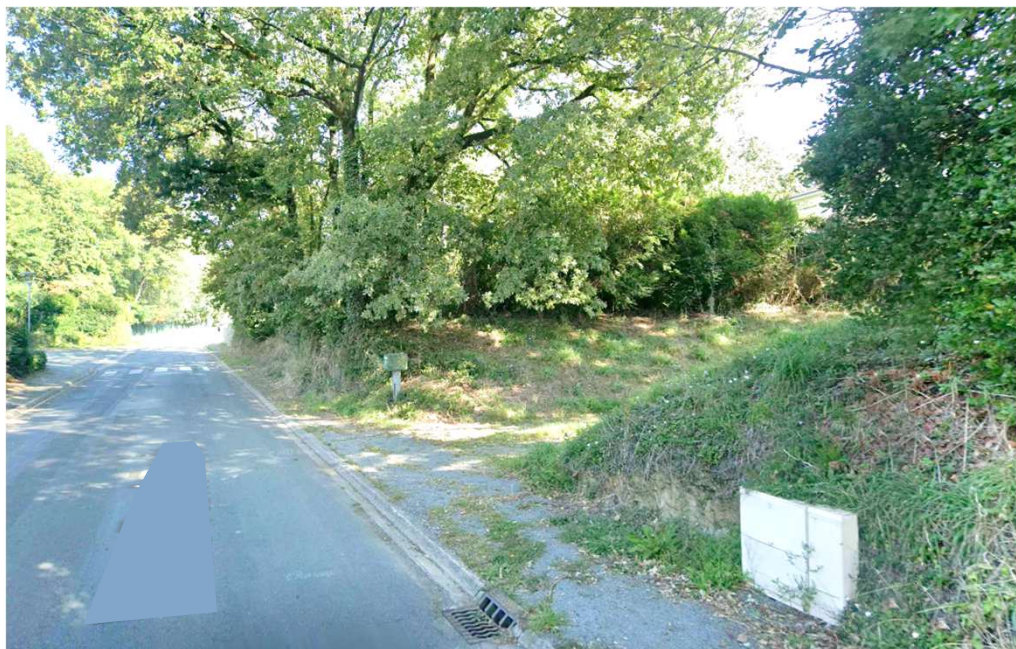


B –Au sud, le chemin se poursuit le long du bassin de rétention. Une haie bocagère borde également le site en limite sud.



C – Quartier pavillonnaire attenant au site de projet. Les maisons présentent des façades enduites claires dans les tons ocre ou crème, et des toitures principalement à double pente en tuiles orangées. Les menuiseries sont souvent claires.

1.4 CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN

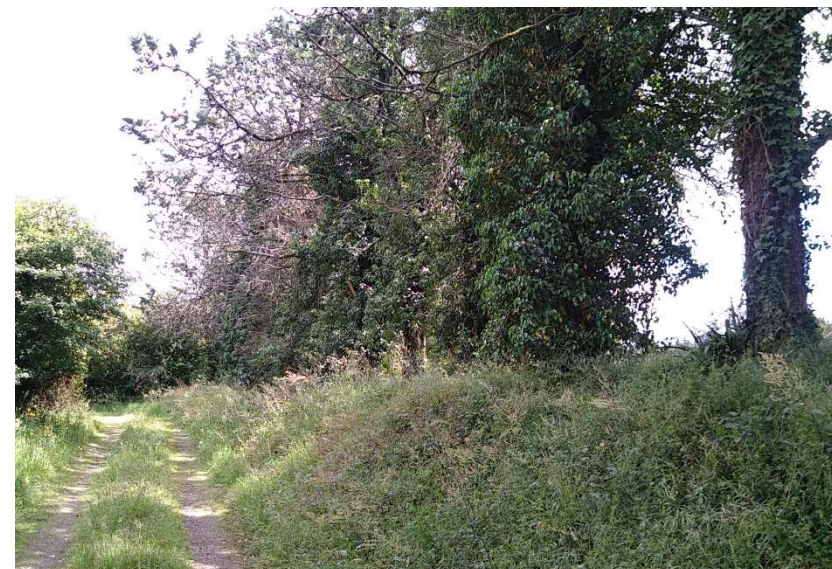
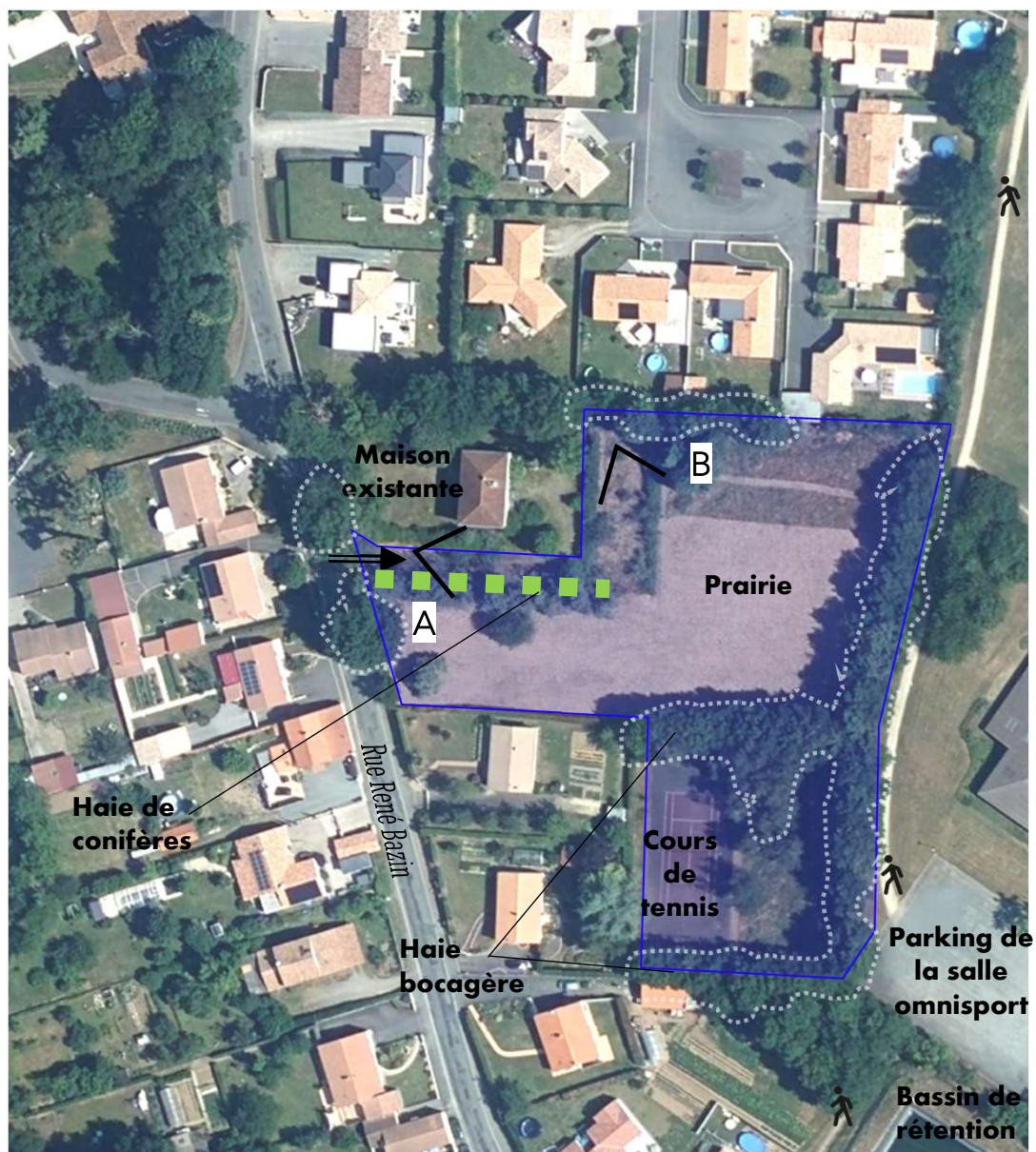


Entrée du site, par la rue René Bazin. Il existe une différence de niveau marquée entre la rue et le site, gérée à l'aide de talus plantés.



Talus arboré situé de part et d'autre de l'entrée du site. La rue René Bazin est assez étroite en cet endroit, avec des accès directs aux propriétés riveraines situées de l'autre côté de la voie.

1.4 CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN : LE SITE DE PROJET



A – Entrée actuelle du site, entre deux talutages. Sur le côté droit de la vue, la haie de conifères qui occupe le haut de talus.



B – L'ensemble des haies sur site sont très développées, nécessitant des travaux d'élagage pour la sécurisation des futurs usagers, tout en respectant leur port naturel.

1.4 CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN : LE SITE DE PROJET



Propriété riveraine : les co-visibilités sont relativement limitées, et peuvent être gérées à l'aide de plantations en limite.

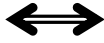


Visibilité sur le cours de tennis présent sur le site, et sur les limites de propriétés végétalisées des riverains sud-ouest.

2.1 SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT



LEGENDE

-  Périmètre du site de projet
-  15 lots libres
-  Voies partagées entre les usagers, en double sens
-  Espace permettant le retournement
-  Espace vert commun
-  Revêtements perméables (accès aux lots entre autres)
-  Stationnements visiteurs
-  Noues de gestion des eaux pluviales
-  Axe piédestre
-  Haie champêtre à préserver et entretenir
-  Aire de présentation des conteneurs

2.2 AMÉNAGEMENT DU TERRAIN ENVISAGÉ

Le projet porte sur la création de 15 lots à bâtir, affectés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat comme permis par le Plan Local d'Urbanisme de Saint Denis La Chevasse.

Les lots auront une superficie variant entre environ 374 m² et 655 m², avec une moyenne d'environ 453 m².

2.3 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Densité

La superficie totale du périmètre du permis d'aménager est de 8482 m² environ, dont 4870 m² intégrée au périmètre de l'OAP. La densité attendue dans ce périmètre OAP est 18 habitations/ha, soit 9 habitations.

Le plan de composition respecte cette densité.

Composition et organisation du projet

L'opération d'aménagement est desservie par une voie en impasse, en double sens, sur un axe Est-Ouest pour sa 1^{ère} partie, puis sur un axe Nord-Sud sur sa 2^{nde} partie.

L'opération est divisée en deux entités, séparées par un alignement d'arbres à protéger. Un rétrécissement de voie sera créé au niveau de cet alignement d'arbre, entre la partie Nord et la partie Sud du projet. Ceci permettra d'une part de limiter au maximum la percée dans la haie existante, et d'autre part, de ralentir la circulation des véhicules.

La voie sera mixte (véhicules/piétons) et aura une largeur de 5m00 environ. Une placette de retournement pour véhicules légers sera créée en extrémité de la voie. Par ailleurs, des cheminements piétons seront aménagés aux extrémités permettant un bouclage entre l'opération, les quartiers résidentiels à l'Ouest et la salle de sport à l'Est.

Les eaux pluviales de la voirie sont gérées à l'aide de noues et/ou massifs drainants bordant la chaussée. Le reste des eaux pluviales sera géré à la parcelle, par des systèmes d'infiltration (cf. *note hydraulique jointe au programme des travaux*).

Prise en compte des constructions ou paysages avoisinants

Les zones d'implantation des constructions ont été étudiées de manière à limiter les vis-à-vis et de permettre d'avoir des lots aux maisons bien orientées avec des jardins exposés le plus possible Sud. Cette disposition permet aux futures constructions d'utiliser au mieux les apports solaires et de dégager un maximum d'espaces « côté jardin ».

Solutions retenues pour le stationnement des véhicules

Pour le stationnement des véhicules, deux places non closes sont imposées par lot.
Six stationnements visiteurs sont également en partie centrale, en revêtement perméable.

2.4 TRAITEMENT DES PARTIES DE TERRAIN SITUÉES EN LIMITE DE PROJET

Les limites de projet correspondant aux limites de lots seront traitées par les acquéreurs en respectant les clôtures et haies imposées par le règlement du lotissement, et en préservant les clôtures déjà en place.

Les alignements d'arbres existants sur le pourtour du projet et sur la partie centrale seront préservés et entretenus par les acquéreurs des lots.

Aux abords des espaces communs, les clôtures, haies et talus existants en limite d'opération seront conservés en l'état, conformément au plan de composition d'ensemble.

2.5 EQUIPEMENTS À USAGE COLLECTIF – COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets se fera en conteneurs individuels qui devront être présentés sur l'aire dédiée en entrée de l'opération.

Dans tous les cas, les acquéreurs devront se conformer aux prescriptions de la Communauté de Communes Vie et Boulogne, autorité compétente en matière de ramassage des ordures ménagères.

2.6 TRAVAUX

Les travaux d'aménagement sont définis par le programme des travaux qui décrit les prestations à réaliser par le lotisseur. Il s'applique aux voiries, aux accès, aux réseaux d'alimentation et d'évacuation.