



URBANISME
AMÉNAGEMENT
ENVIRONNEMENT

www.eolurba.fr

Parc d'Activités de l'aroiseau
8 rue Ella Maillart
CS 6202 56005 Vannes cedex
Tél. 02 97 47 23 90
contact@eolurba.fr

Lotissement
Rue René Bazin,
à SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE (85430)

DEMANDE D'EXAMEN CAS PAR CAS
PREALABLE A ETUDE D'IMPACT
Au titre du R. 122-3-1 du code de l'environnement

Référence interne EOL 25V1035

Version du 17/08/2026

Demandeur :
Société CHOISYA
2 Rue du Pré Vert
Les Clouzeaux
85430 AUBIGNY - LES CLOUZEUX

Sommaire

Sommaire	2
1. Intitulé du projet	3
2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire	3
2.1. Personne physique	3
2.2. Personne morale.....	3
3. Catégories applicables au regard du tableau placé en annexe du R.122-2 du code de l'environnement	3
3.1. Clause Filet.....	3
3.2. Soumission volontaire au titre du III de l'article R 122-2-1	3
4. Caractéristiques générales du projet	4
4.1. Nature du projet y compris les éventuels travaux de démolition	4
4.2. Objectif du projet	4
4.3. Description sommaire du projet.....	4
4.4. Procédure administrative	5
4.5. Dimensions et caractéristiques du projet.....	5
4.6. Localisation du projet.....	5
4.7. Modification ou extension d'une installation ou ouvrage existant	5
5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée	6
6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles.....	7
6.1. Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?.....	7
6.2. Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?	8
6.3. Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?.....	9
6.4. Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables.....	9
6.5. Mesures ERC.....	9
7. Auto-évaluation (facultatif).....	9
8. Listes des annexes	11
8.1. Autres annexes	11

1. Intitulé du projet

Aménagement d'un lotissement de 15 lots à bâtir sur la commune de SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1. Personne physique

Non

2.2. Personne morale

Dénomination
SAS CHOISYA
SIRET
105 454 623 00015
Représentant de la personne morale
M. Régis TESSON

3. Catégories applicables au regard du tableau placé en annexe du R.122-2 du code de l'environnement

Le tableau placé en annexe du R.122-2 du code de l'environnement présente les différentes catégories de projets concernées et définit les seuils conduisant à soumettre un projet à examen cas par cas ou directement à étude d'impact le cas échéant. Dans le cas présent, le projet prévoit à terme, la rétrocession des espaces communs du lotissement à la commune de SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE.

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
Rubrique 6	a) Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale

3.1. Clause Filet

Non

3.2. Soumission volontaire au titre du III de l'article R 122-2-1

Oui

4. Caractéristiques générales du projet

4.1. Nature du projet y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet prévoit l'aménagement d'un lotissement de 15 lots à bâtir sur une superficie d'environ 8482m². Les lots auront une superficie variant entre environ 374 m² et 655 m², avec une moyenne d'environ 453 m².

L'opération s'inscrit dans une zone à urbaniser au Sud du centre-bourg de SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE. Le site correspond principalement à des espaces prairiaux et enclavés dans une propriété bâtie aux lisières arborées. Il comprend également un équipement sportif existant (court de tennis) amené à être démonté. La bâtisse existante sera préservée et reste extérieure au projet tandis qu'un abri de jardin situé en lisière Nord du site est amené à être démoli (cf annexe).

L'opération prévoit l'aménagement d'un lotissement en vue de permettre la création de logement, dans la continuité du PLU qui identifie partiellement ce secteur comme une zone à densifier (OAP-Site de la salle omnisport). Le projet prévoit la rétrocession à la commune, des espaces communs constitués de la voirie et des espaces verts du lotissement.

4.2. Objectif du projet

Le projet a pour objectif de renforcer le parc de logements sur la commune en respectant une certaine densité (18 logements/ha), et proposant une réelle insertion paysagère et un maillage de cheminement doux relié notamment aux établissements sportifs à l'Est de l'opération.

4.3. Description sommaire du projet

4.3.1. Phase travaux

Les travaux se dérouleront en 2 phases. Ils comprendront :

- Les terrassements généraux ;
- L'aménagement des noues ;
- La pose des réseaux ;
- L'empierrement des voies de circulation ;
- La viabilisation des 15 lots libres ;
- La pose des bordures ;
- Le reprofilage des voiries
- La pose de candélabres ;
- La pose des revêtements définitifs ;
- L'aménagement des espaces verts et l'installation des conteneurs de tri.

L'aménagement des lots se fera au rythme des acquéreurs.

Des précautions particulières seront prises en amont du chantier afin d'éviter les atteintes aux milieux naturels situés aux alentours et en aval :

- Sensibilisation des intervenants, rappel des bonnes pratiques, responsabilisation des entreprises ;
- Mise en place de dispositifs de rétention des pollutions, terrassements des ouvrages de rétention depuis l'amont, absence de rejets directs aux milieux naturels ;
- Mise en place de bacs de rétention pour le nettoyage des outils et bennes.

Les nuisances liées aux travaux seront limitées dans le temps (seulement en période diurne) et dans l'espace (optimisation des mouvements de matériaux).

4.3.2. Phase exploitation et démantèlement

Le projet est dédié au logement. L'accès véhicule au site se fera uniquement depuis la Rue René Bazin. Des cheminements doux permettront de relier le site à son environnement proche au Sud et à l'Est.

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'arbres, 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 dans ce secteur pavillonnaire.

Le projet prévoit une gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales visant à favoriser les revêtements perméables, le cheminement aérien des eaux pluviales, autant que possible, et l'infiltration à la parcelle. Les différents ouvrages de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour tamponner le ruissellement induit par l'imperméabilisation du sol. Les ouvrages seront dimensionnés pour gérer une pluie décennale.

Le site n'accueillera pas d'activités susceptible de générer des risques pour la santé, des nuisances pour le voisinage ou pour l'environnement. Aucun sous-sol ne sera permis.

Des conteneurs enterrés placés sur site permettront le tri des déchets, une collecte facilitée tout en limitant le risque de dissémination par envol ou de pollution par ruissellement.

4.4. Procédure administrative

Le projet de lotissement se trouve soumis à la délivrance d'un Permis d'Aménager.

4.5. Dimensions et caractéristiques du projet

Grandeurs	Valeurs
Superficie totale du projet	8482 m ²
Nombre de lots	15 lots
Nombre de stationnements (espaces communs)	6 stationnements
Nombre de stationnements (lots)	30 stationnements

4.6. Localisation du projet

13 rue René Bazin, 85430 SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE

Coordonnées géographiques : Latitude : 46°49'06.6"N Longitude 1°21'21.4"W

Précisez le document d'urbanisme en vigueur et les zonages auxquels le projet est soumis :

Le PLU identifie le secteur en zone Ub (Zone urbaine à dominante pavillonnaire).

4.7. Modification ou extension d'une installation ou ouvrage existant

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage avait-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ? En cas de modification du projet, préciser les caractéristiques du projet « avant /après ».

Sans objet

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?		x	
En zone de montagne ?		x	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?		x	
Sur le territoire d'une commune littorale ?		x	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou, un parc naturel régional ?		x	
Territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou en cours d'élaboration		x	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?		x	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?		x	
Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?		x	
Dans un site ou sur des sols pollués ?		x	
Dans une zone de répartition des eaux ?		x	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la		x	

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle
consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?			
Dans un site inscrit ?		x	
D'un site Natura 2000 ?		x	
D'un site classé ?		x	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1. Le projet est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Incidences potentielles	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?		x	
Impliquera-t-il des drainages/ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?		x	
Est-il excédentaire en matériaux ?		x	Le projet prévoit l'optimisation des déblais et remblais afin de limiter le trafic routier. Les matériaux excédentaires se verront valorisés ex situ ou déposé en filière de traitement adaptée.
Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?		x	
Est-il en adéquation avec les ressources disponibles, les équipements d'alimentation en eau potable/ assainissement ?	x		Les effluents seront gérés par la station de traitement des eaux usées de SAINT-DENIS LA CHEVASSE dont la charge maximale cumulée en entrée est de 1280 EH pour une la capacité nominale cumulée de 1900 EH.
Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?		x	Le périmètre du projet est occupé par des milieux prairiaux bordé de haies. Les enjeux semblent se concentrer sur les haies de feuillus qui se verront conservées. Ces haies seront ainsi intégrées au tissu urbain, et deviendront constitutives des trame verte urbaine. Les mesures ERC (imperméabilisation limitée, préservation des haies de feuillus et de certains arbres isolé, éclairage limité dans les espaces communs à de l'éclairage LED à 2700K) permettront de limiter les incidences directes et indirectes sur la faune (notamment oiseaux, entomofaune, chiroptères).
Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrite(e) au Formulaire Standard de Données du site ?		x	Le site est localisé à plusieurs kilomètres des périmètres de protection et d'inventaires réglementaires. Il n'est pas occupé par des habitats naturels présentant un intérêt communautaire. Il n'est pas susceptible d'abriter les espèces d'intérêt communautaire identifiées sur les sites Natura 2000. Les incidences du projet ne peuvent qu'être indirectes. Les mesures ERC mises en œuvre permettent d'assurer l'absence d'incidences significatives sur les sites en aval.
Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?		x	Le site en l'état correspond à des milieux prairiaux enclavé au sein d'un contexte urbain pavillonnaire du centre bourg de SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE.
Est-il concerné par des risques technologiques ?	x		Selon la base de données Géorisques, le site est concerné par une éventuelle pollution des sols du fait de sa proximité (moins de 500m) de 4 sites industriels potentiellement polluants : Identifiant Etat

Incidences potentielles	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
			SSP4013306 Indéterminé SSP4012458 En arrêt SSP4011782 En arrêt SSP4011511 Indéterminé
Est-il concerné par des risques naturels ?	x		Selon la base de données Géorisques, le site est concerné par : - un risque sismique modéré ; - un faible aléa retrait gonflement des argiles ; - une importante exposition au radon ;
Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?		x	
Engendre-t-il des déplacements/des trafics ?	x		L'installation de logements va générer du trafic au niveau de la voie de déserte ainsi que sur la Rue René Bazin, dans le centre-bourg et sur les axes principaux de SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE, notamment aux heures de pointe. La contribution du projet au regard du trafic reste mesurée.
Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?		x	
Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?		x	
Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?		x	
Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?		x	
Engendre-t-il des rejets dans l'air ?		x	
Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	x		L'imperméabilisation va générer du ruissellement. Les eaux de ruissellement des lots seront infiltrées à la parcelle tandis que les eaux de ruissellement des espaces communs seront infiltrées au maximum des capacités du sol par des solutions aériennes. Les ouvrages seront dimensionnés pour gérer une pluie décennale.
Engendre-t-il des effluents ?	x		Les effluents seront gérés par la station de traitement des eaux usées de SAINT-DENIS LA CHEVASSE dont la charge maximale cumulée en entrée est de 1280 EH pour une la capacité nominale cumulée de 1900 EH.
Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?		x	
Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?		x	SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE fait partie de l'unité paysagère du bocage vendéen-maugeois. Le site dédié au projet est une dent creuse au sein d'une contexte urbain pavillonnaire.
Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	x		L'emprise comprenant actuellement des milieux prairiaux ainsi qu'un terrain de tennis, se verra destinée au logement.

6.2. Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Non. Il n'est pas identifié d'autre projet à proximité du site.

6.3. Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Non

6.4. Description des principaux résultats disponibles issus des évaluations pertinentes des incidences sur l'environnement requises au titre d'autres législations applicables

Le projet ne se trouve pas localisé en site Natura 2000 et n'entre pas dans le champ de la Loi sur l'Eau.

6.5. Mesures ERC

Description, le cas échéant, des mesures et caractéristiques du projet, susceptibles d'être retenues ou mises en œuvre pour éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (en y incluant les scénarios alternatifs éventuellement étudiés) et permettant de s'assurer de l'absence d'impacts résiduels notables. Il convient de préciser et de détailler ces mesures (type de mesures, contenu, mise en œuvre, suivi, durée).

Dans une logique d'évitement, les arbres protégés au PLU seront préservés. De plus les lisières arborées du site seront préservées, pour assurer la préservation de la biodiversité et pour assurer l'intégration paysagère du projet.

Pour permettre la déserte des lots situés en partie Sud, une percée dans un alignement d'arbres est prévue. Dans une logique de réduction des impacts du projet, un rétrécissement de voies sera créé pour limiter l'atteinte aux arbres de la haie bocagère. La déserte principale du site depuis la Rue René Bazin, ne permet pas de maintenir l'alignement d'arbres (conifères) en place, mais cette déserte sera bordée d'un espace vert intégré dans la trame verte et bleue du projet. Le projet prévoit par ailleurs, le maintien de la trame arborée sur le pourtour du site ainsi qu'une plantation de feuillus au sein des espaces verts.

Les nuisances générées seront concentrées sur la période de travaux (quelques mois en période diurne).

Des précautions seront prises afin de préserver les enjeux environnementaux :

- balisage du périmètre pour éviter le déblai en contrebas du site, vers les milieux aquatiques ;
- absence d'intervention sur les arbres et haies ou à proximité immédiate en période de nidage ;
- mise en place de système de filtration dès le début des terrassements (ballots de paille);
- sensibilisation du personnel de chantier et veille au respect des bonnes pratiques (encadrement des stationnements et aires de stockage, absence de rejets directs d'eaux usées, etc.).

7. Auto-évaluation (facultatif)

Le site du projet ne paraît pas présenter d'intérêt environnemental particulier, hormis les lisières arborées (haies arbustives composées de feuillus).

Ainsi dans une logique ERC des impacts du projet sur l'environnement, les arbres remarquables identifiés au PLU, les lisières arborées du site seront préservées et seule une percée sera opérée dans la haie bocagère permettant la desserte du Sud de l'opération.

Le projet prévoit une gestion qualitative des eaux pluviales, par l'utilisation de revêtements semi-perméables au sein des espaces communs, et l'infiltration d'une pluie d'occurrence décennale via un cheminement de noues associés à des massifs drainants en encadrement de la voirie. Les lots à bâtir mettront en place des ouvrages permettant l'infiltration aérienne à la parcelle, en fonction des surfaces imperméabilisées dans le cadre de chaque permis de construire.

Par ailleurs, le site du projet ne se trouve pas exposé au bruit, aux nuisances, aux risques naturels ou technologiques. Le projet n'est, quant à lui, pas de nature à générer du bruit, des nuisances, des risques ou une circulation importante. Ainsi, les nuisances se concentreront en phase de travaux. Des précautions seront prises afin de limiter les risques et de garantir l'absence d'atteintes au milieu naturel.

A la lumière de ces éléments, il ne nous semble pas pertinent de soumettre ce projet à étude d'impact.

8. Listes des annexes

1. Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié.
2. Si le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement (clause filet), la décision administrative soumettant le projet au cas par cas
3. Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16000 et 1/64000
4. Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain.
5. Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé.
6. Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), 9°a), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32°, 33°, 34°, 35°, 36, 37°, 38°, 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau.
7. Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.

8.1. Autres annexes

- Photographie et plan de masse des constructions à démolir
- Projet architectural, paysager et environnemental (PA-2)
- Plan de composition du projet (PA-4)
- Probabilité de présence de zones humides aux abords du projet,
- Notice de gestion des eaux pluviales
- Justificatif de maîtrise foncière



URBANISME
AMÉNAGEMENT
ENVIRONNEMENT

www.eolurba.fr

Parc d'Activités de l'aroiseau
8 rue Ella Maillart
BP 30185 56005 Vannes cedex
Tél. 02 97 47 23 90

contact@eolurba.fr

MANDAT DE DEPOT D'UN DOSSIER D'EXAMEN CAS PAR CAS PREALABLE A ETUDE D'IMPACT

Référence interne EOL 25V1035

Je soussigné **M. Régis TESSON**, représentant la **SAS CHOISYA** ci-dessous désigné comme «Mandant » déclare sur l'honneur donner mandat à la personne ci-dessous désignée comme «Mandataire», aux fins qu'elle dépose numériquement sur le site Service-public.fr le dossier de ma demande d'examen cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale décrite aux articles article R. 122-3-1 du Code de l'Environnement relative au **Lotissement sur la commune de SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE**.

Cadre réservé au MANDANT :

Organisme : SAS CHOISYA
SIRET : 105 454 623 00015
Adresse du siège social : 2 Rue du Pré Vert - Les Clouzeaux
Code postal et ville : 85430 AUBIGNY - LES CLOUZEUX
Représentée par : M. Régis TESSON

Cadre réservé au MANDATAIRE :

Organisme : bureau d'études EOL
SIRET : 344 693 478 00044
Adresse du siège social : 8 rue Ella Maillart
Code postal et ville : 56000 VANNES
Personne en charge du dossier : M. Sébastien GARDE

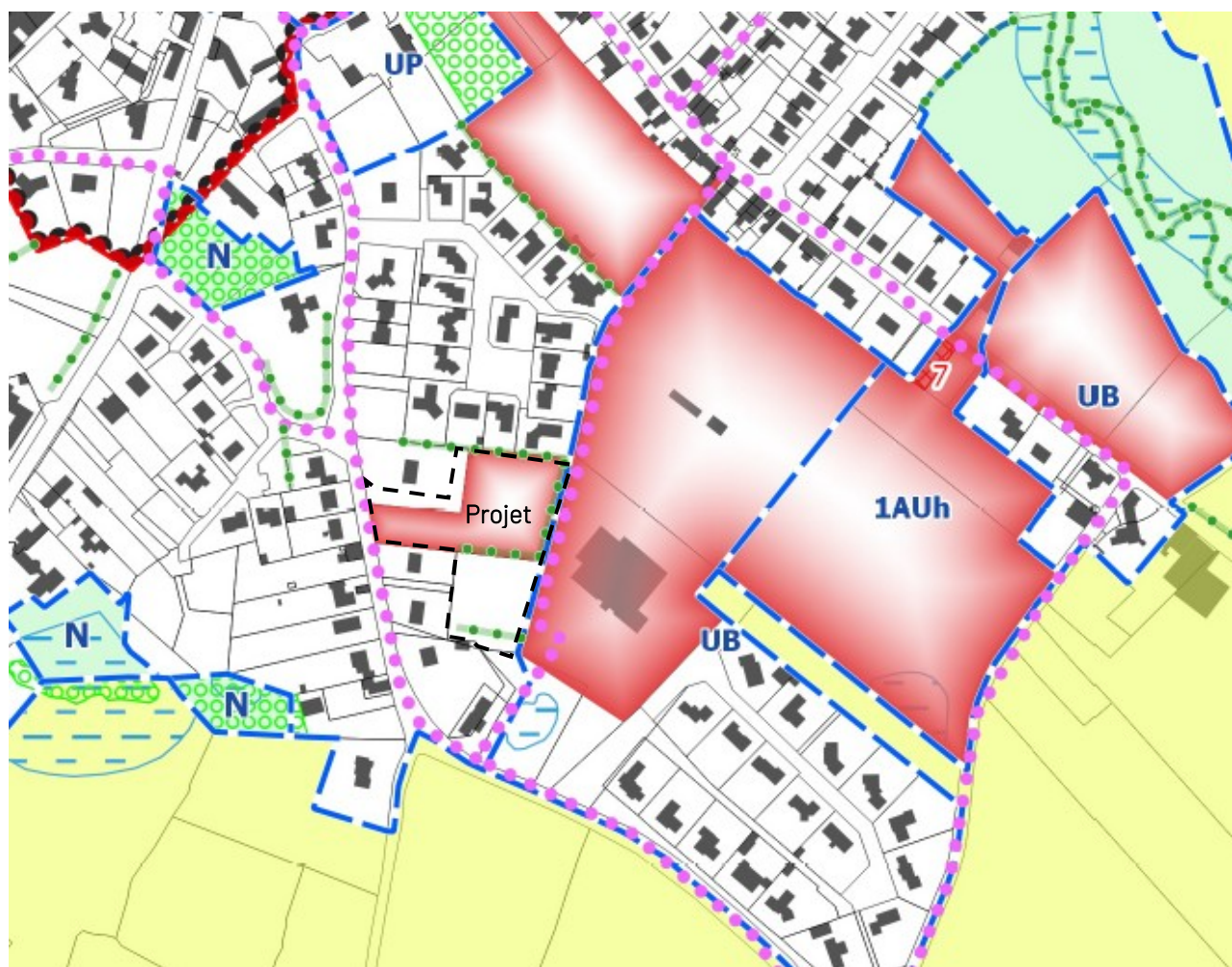
Le 17/08/2026

Signature du mandant :

17/08/2026

Régis TESSON

✓ Certifié par  youtrust



- | | |
|---|---|
| Limite de zone | Espace Boisé Classé à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme |
| Zonage A | Boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme |
| Zonage Ae, Ael, Aep, Af, Agv, Ah, Ahz, An, Az | Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme |
| Zonage N | Périmètre d'implantation de commerces de proximité au titre de l'article 151-16 du Code de l'Urbanisme |
| Zonage Nc, Nca, Nd, Ned, Nel, Nep, Npz, Nf, Nj, Ni, Nt, Ntz, Nv, Nz | Patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme |
| Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme | Périmètre d'implantation des activités de services et de restauration au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme |
| Patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme | Zone Non Aedificandi |
| Cône de vue à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme | Zone humide protégée au titre de l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay |
| Cheminement doux à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme | Zone humide à protéger |
| 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 |
| Marge de recul (Loi Barnier) | |
| Patrimoine linéaire à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme | |
| Linéaire commercial à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme | |

Carte de localisation du projet au regard du PLU (Source : PLUiH de VIE ET BOULOGNE)

ANNEXE 3 : PHOTOGRAPHIES

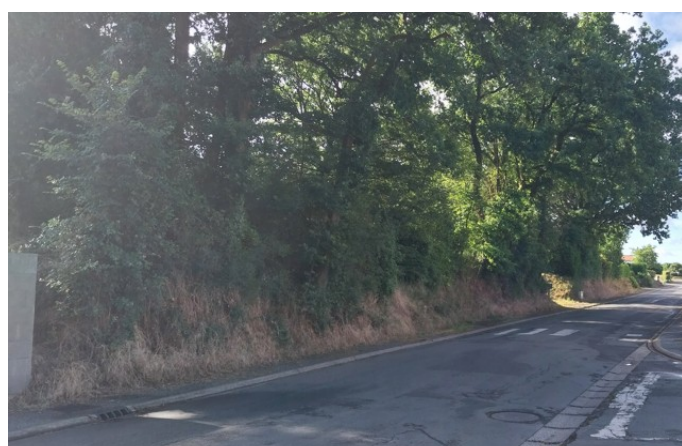
Environnement immédiat (photographies juin 2026)



Localisation des prises de vues



1 : Entrée du site sur la Rue René Bazin



2 : Talus arboré au niveau de l'entrée du site



3 : Haie de conifères en lisière de la déserte



4 : Milieux prairiaux et haies



5 : Milieux prairiaux et haies



6 : Cours de tennis



7 : Arbres



8 : Cours de tennis



9 : Quartier pavillonnaire au Nord du site



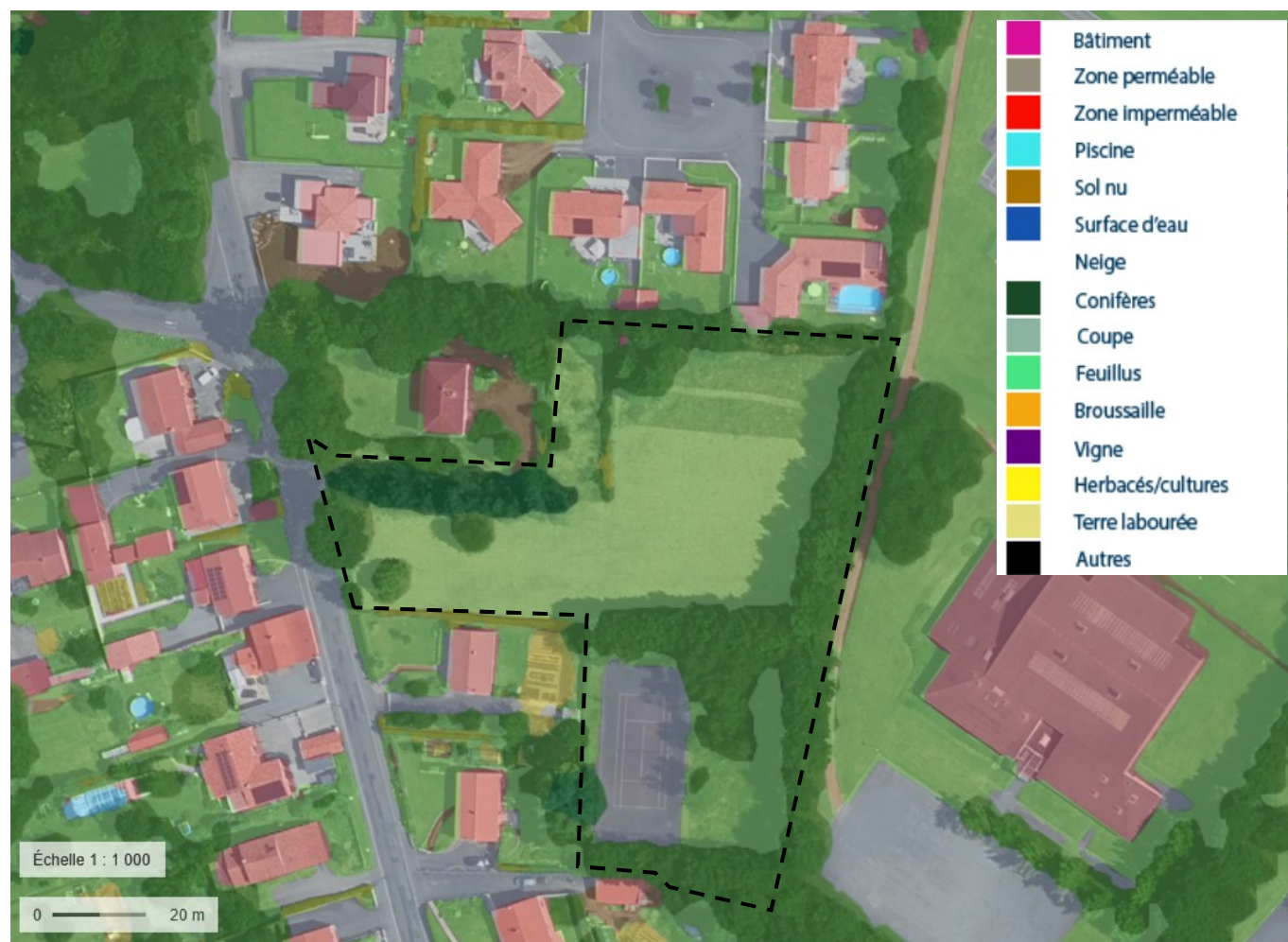
10 : Cheminement doux au Sud du site



11 : Habitation existante en lisière Nord du site

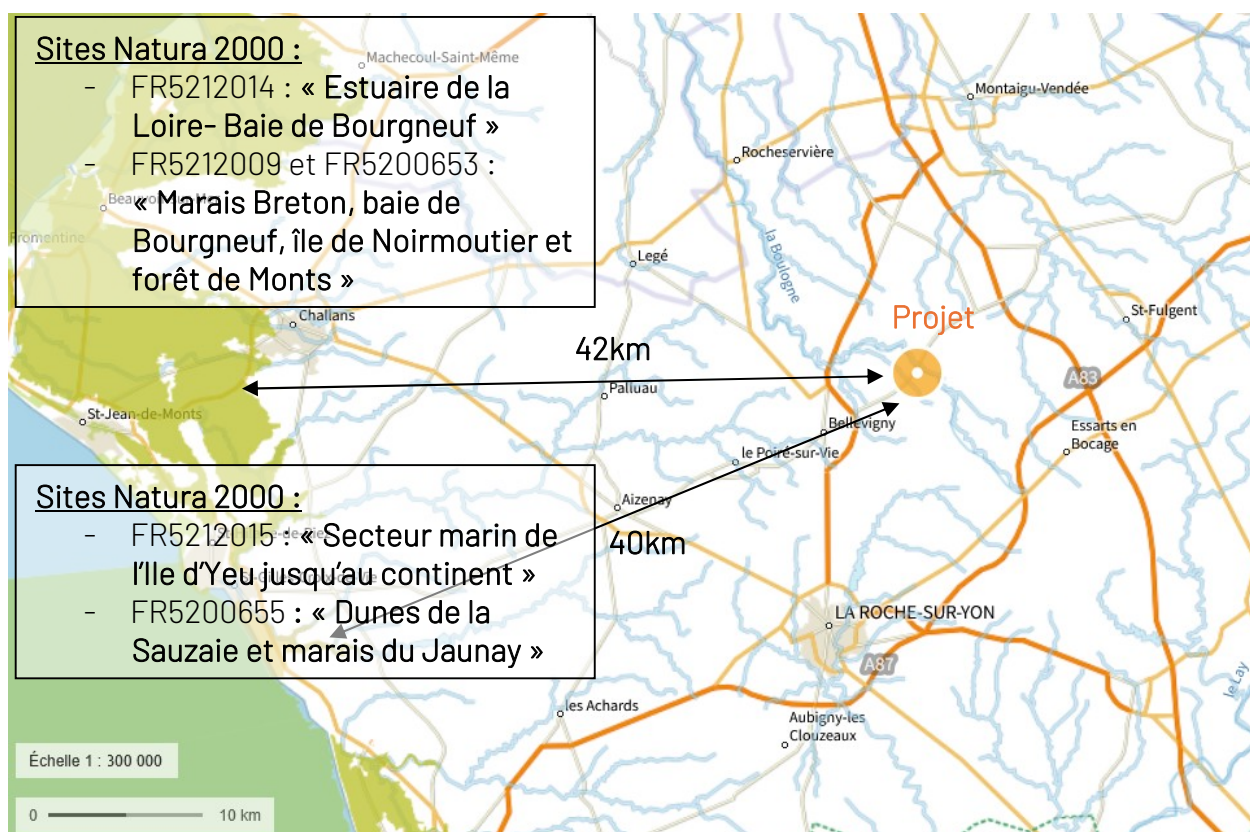
ANNEXE 5 : PLAN DES ABORDS DU PROJET

Occupation du sol

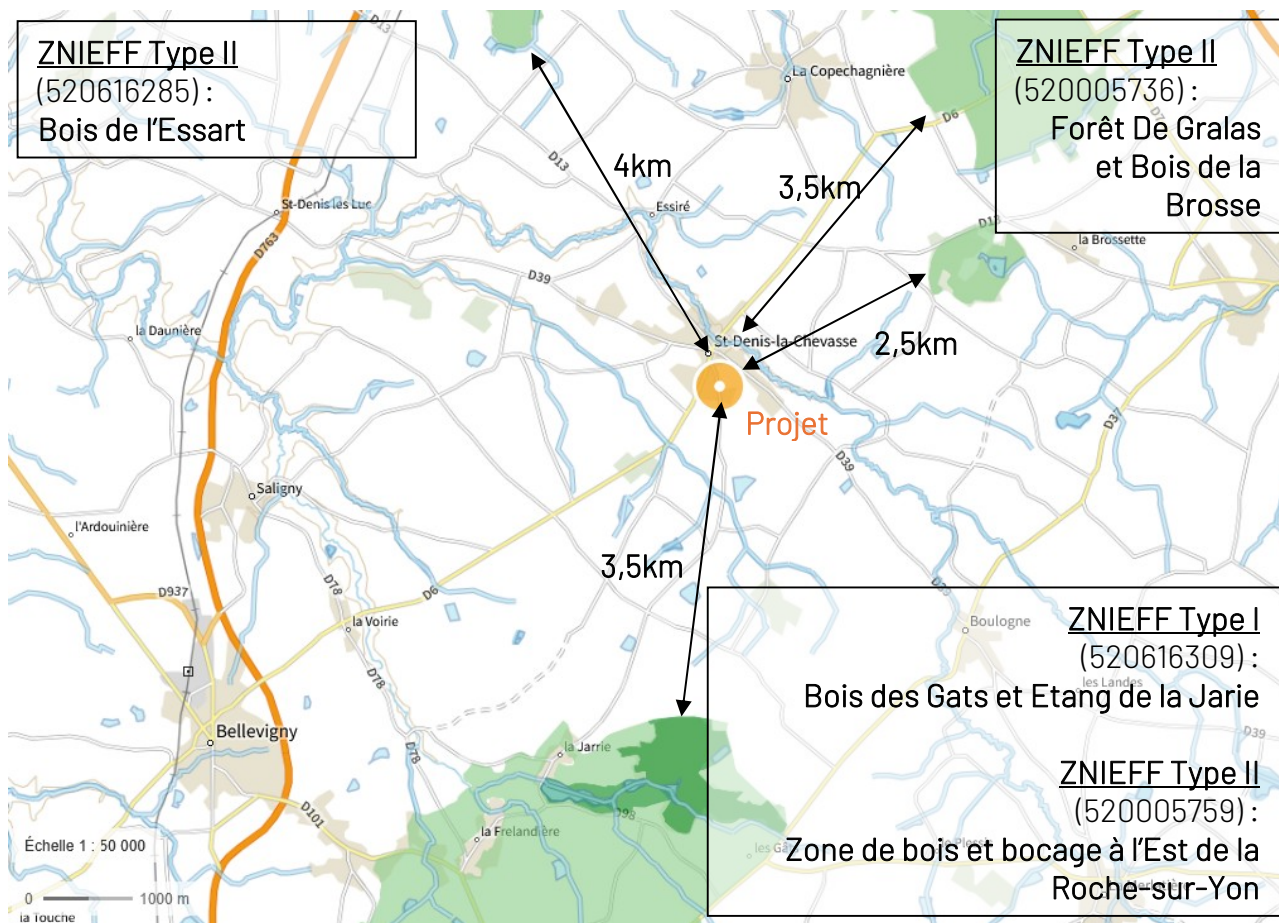


Occupation du sol (Géoportail, 2023)

ANNEXE 6 : LOCALISATION DES SITES NATURA 2000

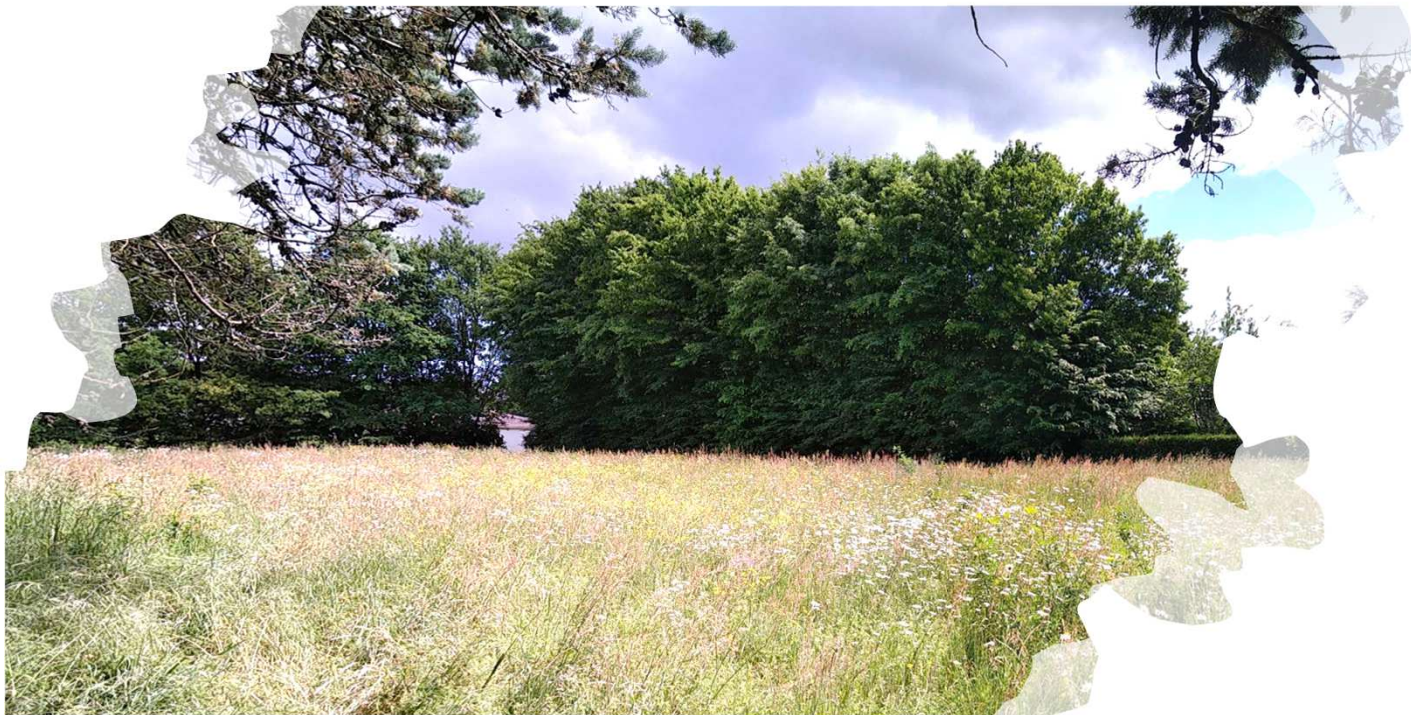


Localisation des sites Natura 2000 à proximité du site du projet (source : Géoportail)



Localisation des périmètres d'inventaires à proximité du site du projet (source : Géoportail)

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

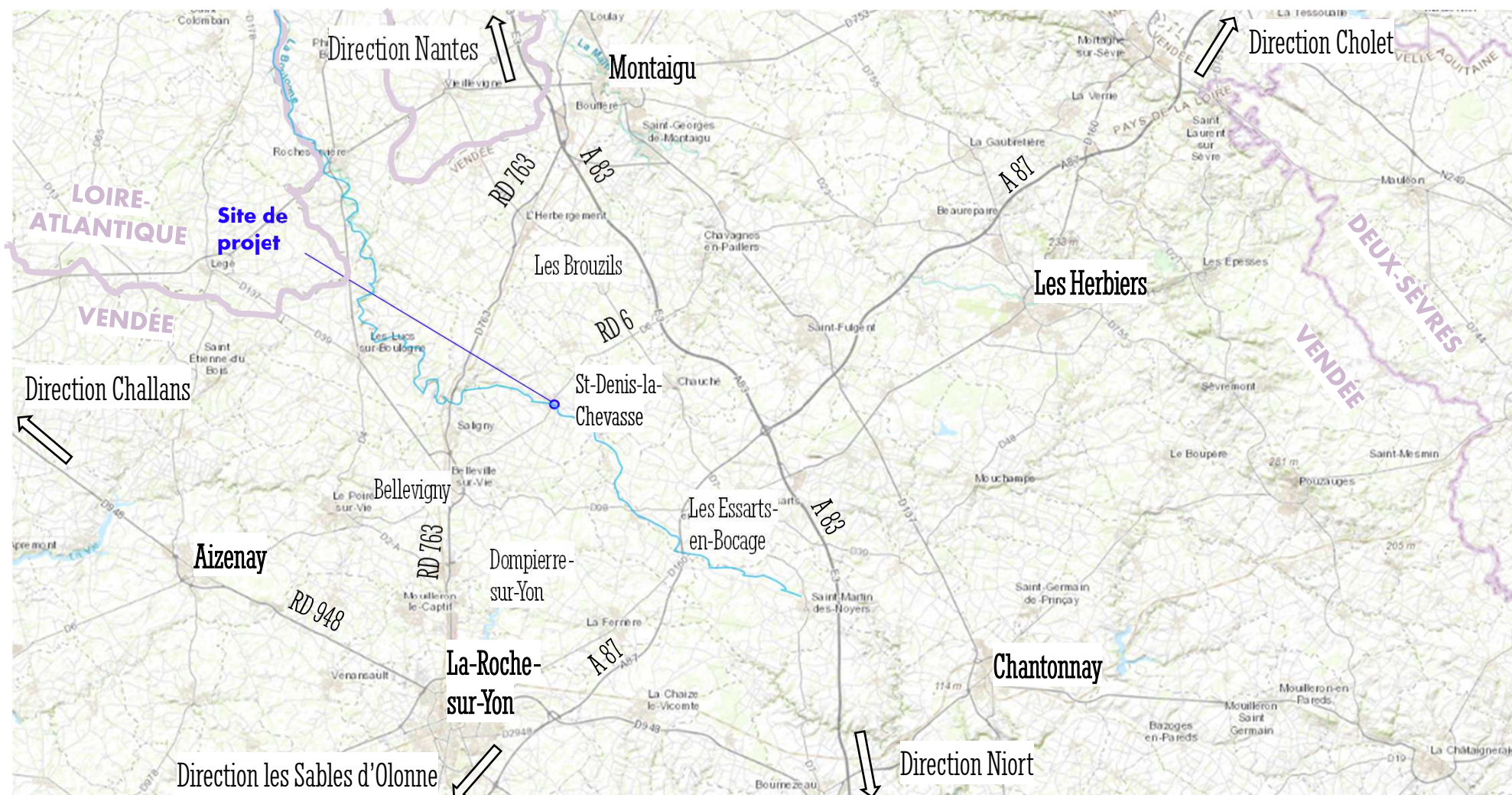
1.1 Situation géographique	4
1.2 Situation foncière et topographique	5
1.3 Contexte règlementaire (PLU)	6
1.4 Contexte paysager et urbain	11

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.

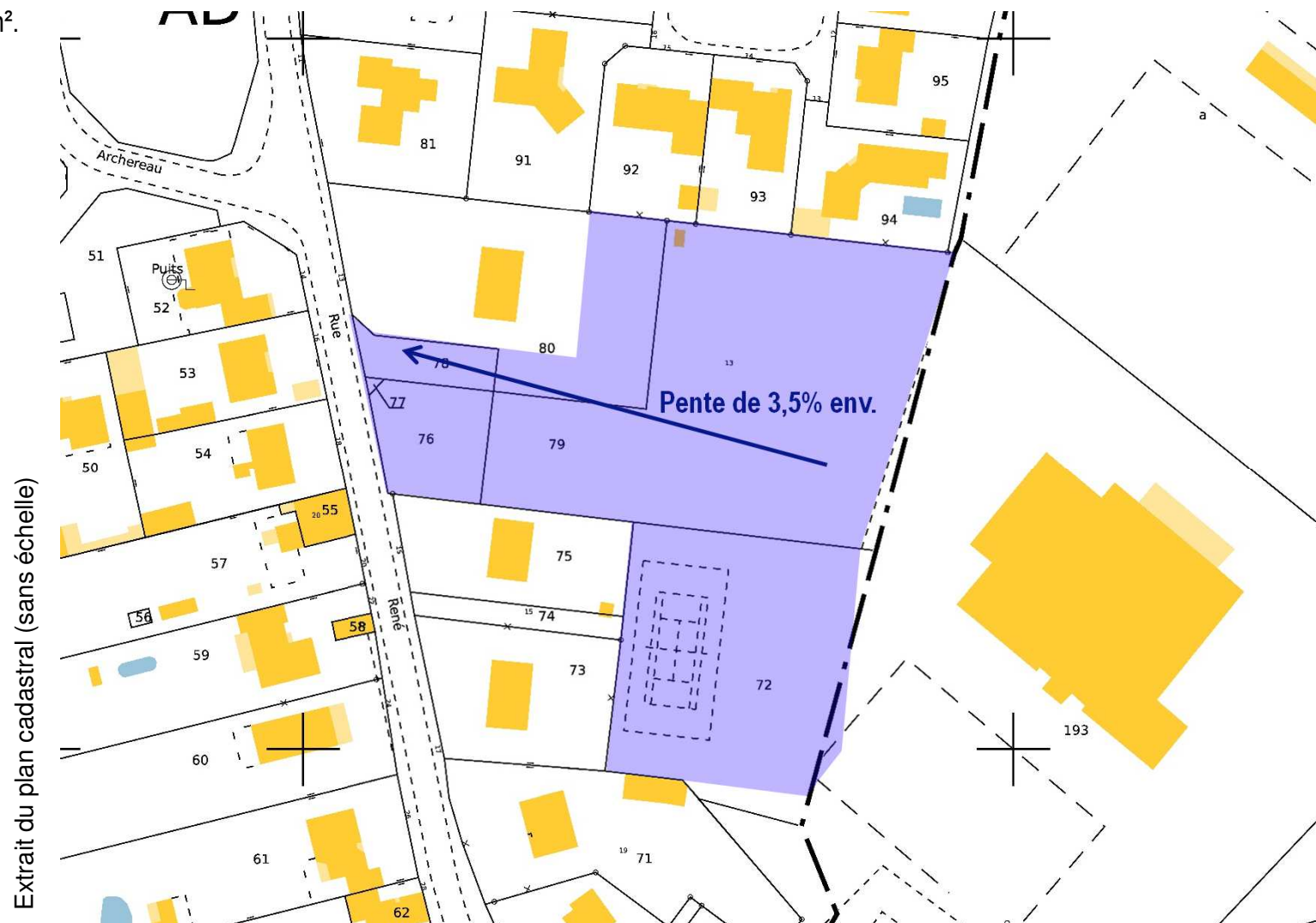


1.2 SITUATION FONCIÈRE ET TOPOGRAPHIQUE

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

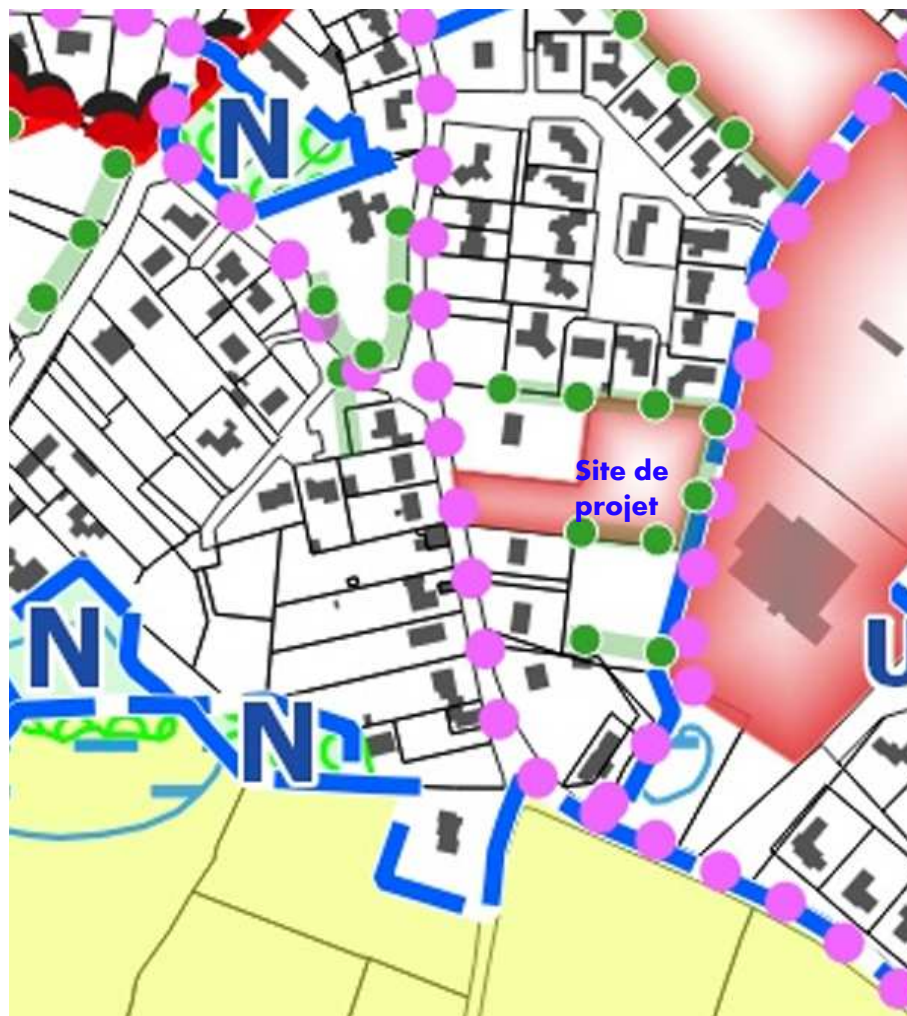
Le site s'étend sur tout ou partie de plusieurs parcelles, dont voici les références cadastrales : section AD – numéros 72p, 76, 77, 78, 79p, 80p et 193p.

Le projet porte sur environ 8 482 m².



Extrait du plan cadastral (sans échelle)

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 : RÉGLEMENT 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

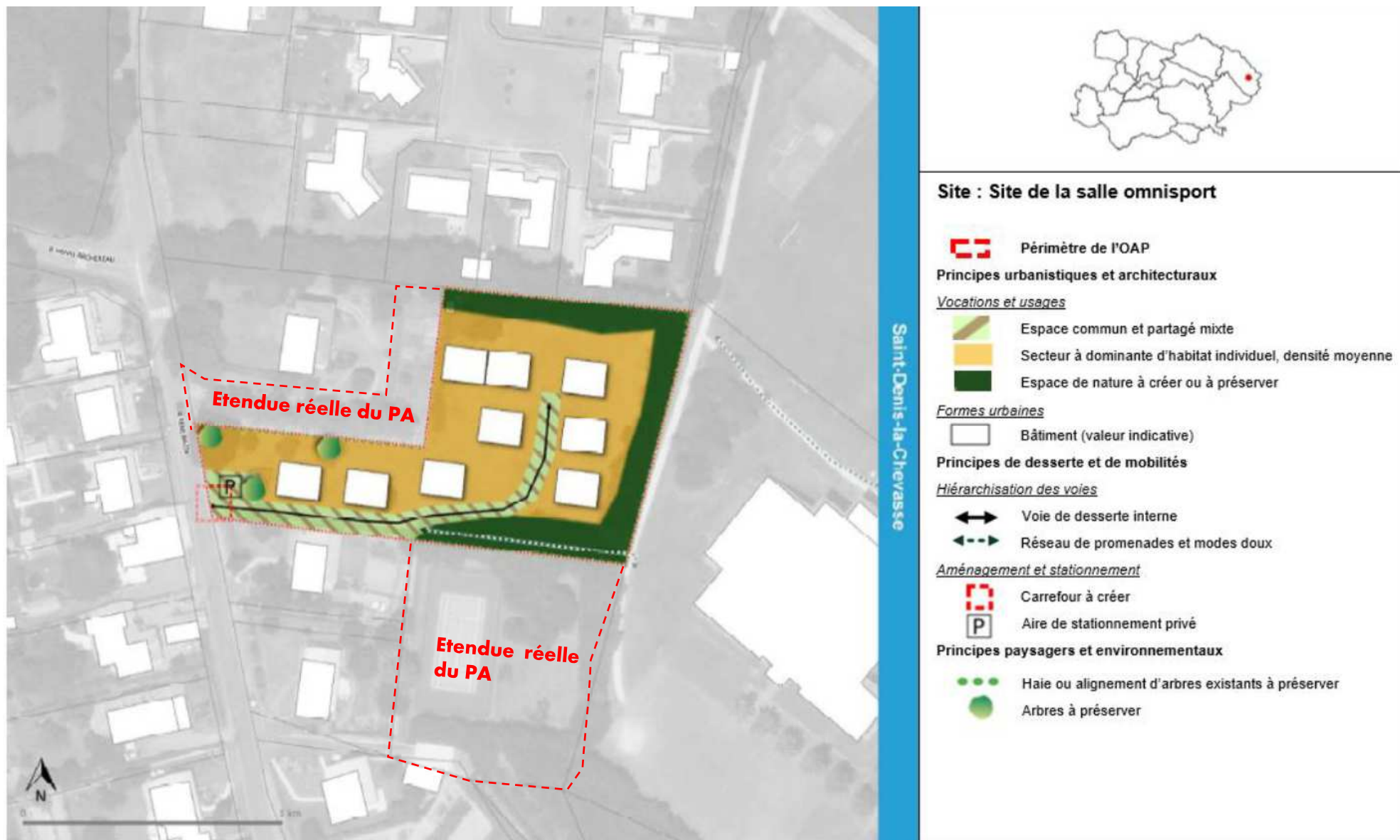
Logements individuels	2 places par logement sur le lot ou bien sur les espaces communs.
-----------------------	---

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

1. Principes urbanistiques et architecturaux	CONTEXTE 
➤ 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.	
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.	<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>
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.

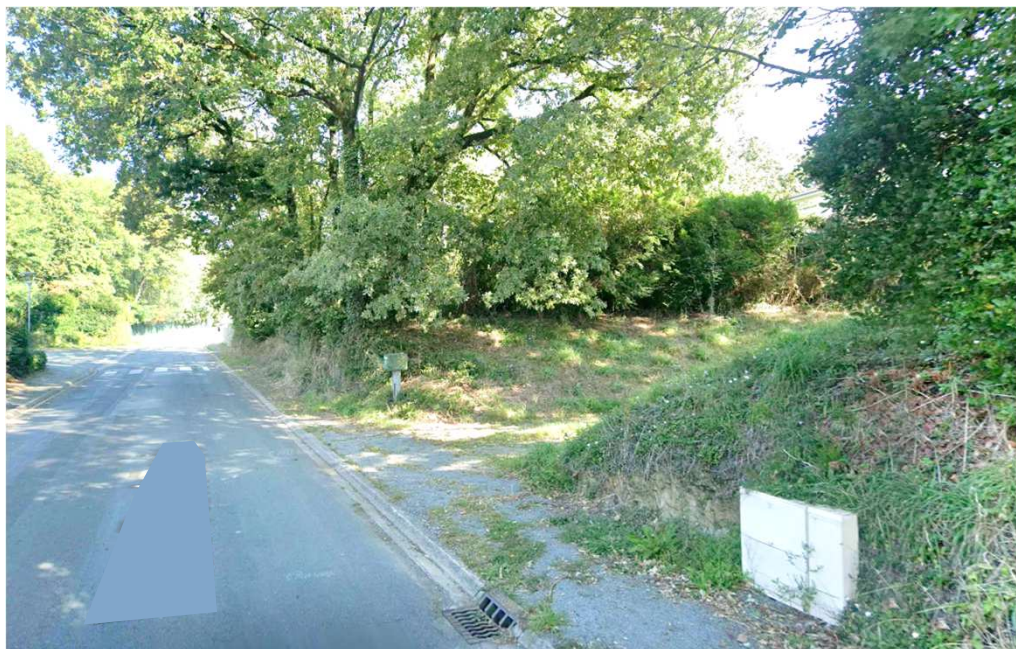


B –Au sud, le chemin se poursuit le long du bassin de rétention. Une haie bocagère borde également le site en limite sud.



C – Quartier pavillonnaire adossé 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

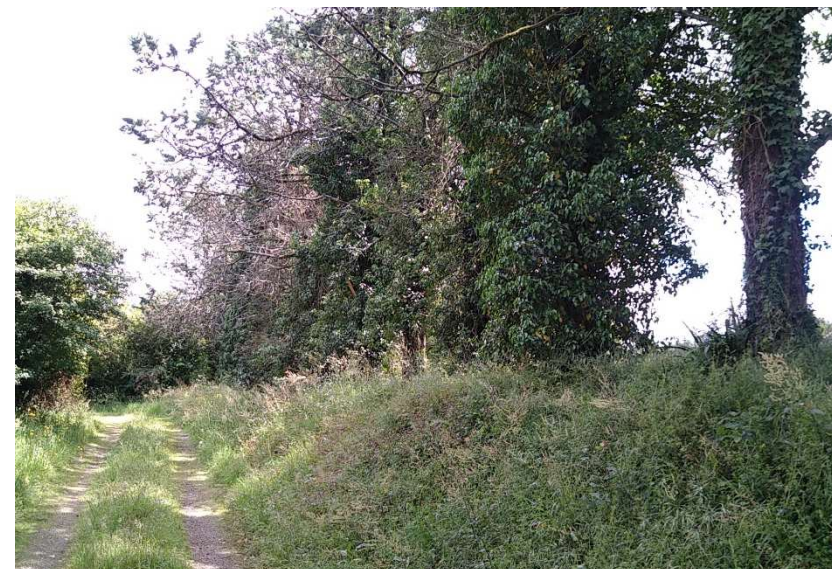
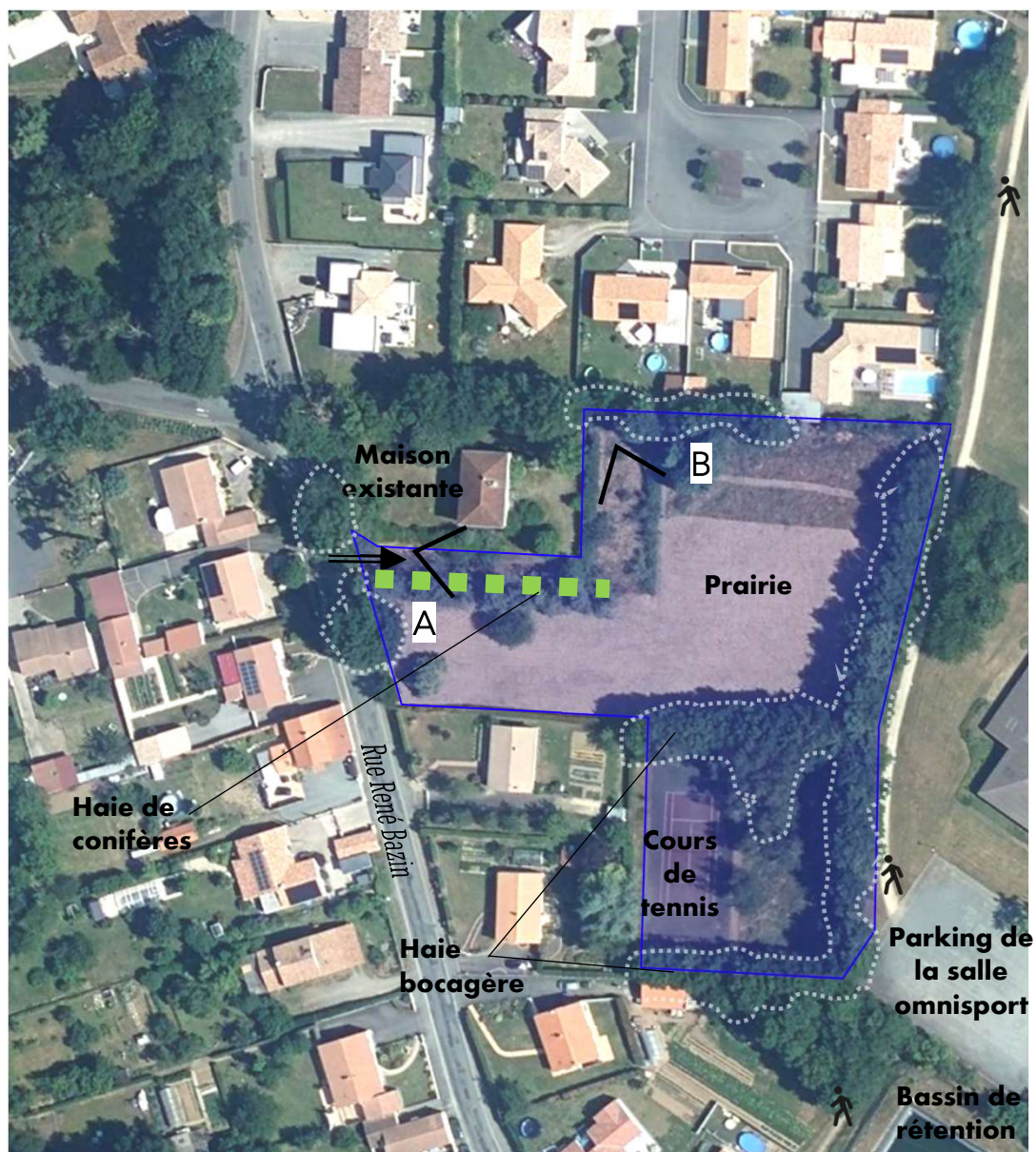


Entrée du site, par la rue René Bazin. Il existe une différence de niveau marquée entre la rue et le site, gérée à l'aide de talus plantés.



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.

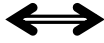


Visibilité sur le cours de tennis présent sur le site, et sur les limites de propriétés végétalisées des riverains sud-ouest.

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.

Lotissement

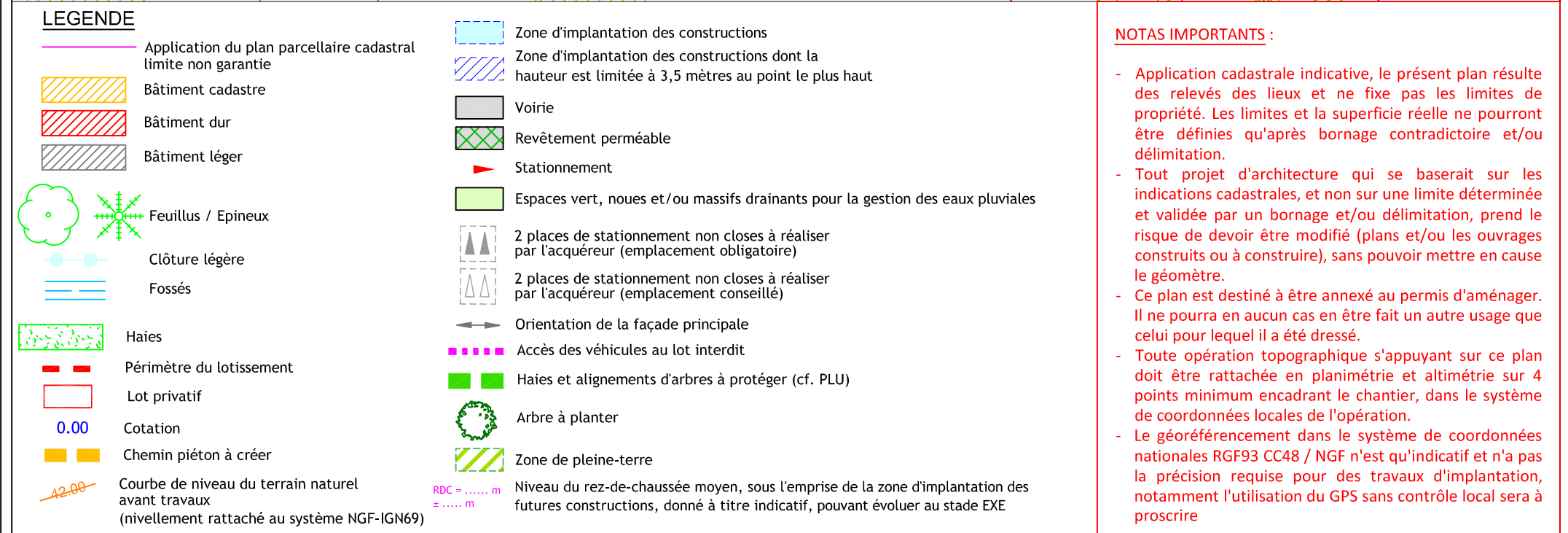
PLAN DE COMPOSITION

DATE	NATURE DES MODIFICATIONS

Cadastre : Section AD

Parcelles : n° 72p, 76, 77, 78, 79p, 80p, 193p

Echelle : 1 / 500	PA4
Pièce établie le :	31.07.2026
Référence dossier :	25v1035
Réf info :	25v1035_ACTIF



Lotissement

PHOTOGRAPHIE ET PLAN DE MASSE
DES CONSTRUCTIONS A DEMOLIR

DATE	NATURE DES MODIFICATIONS

Cadastre : Section AD

Parcelles : n° 72p, 76, 77, 78, 79p, 80p, 193p

Echelle : 1 / 500	A1 – A2
Pièce établie le :	31.07.2026
Référence dossier :	25v1035
Réf info :	25v1035_ACTIVIF

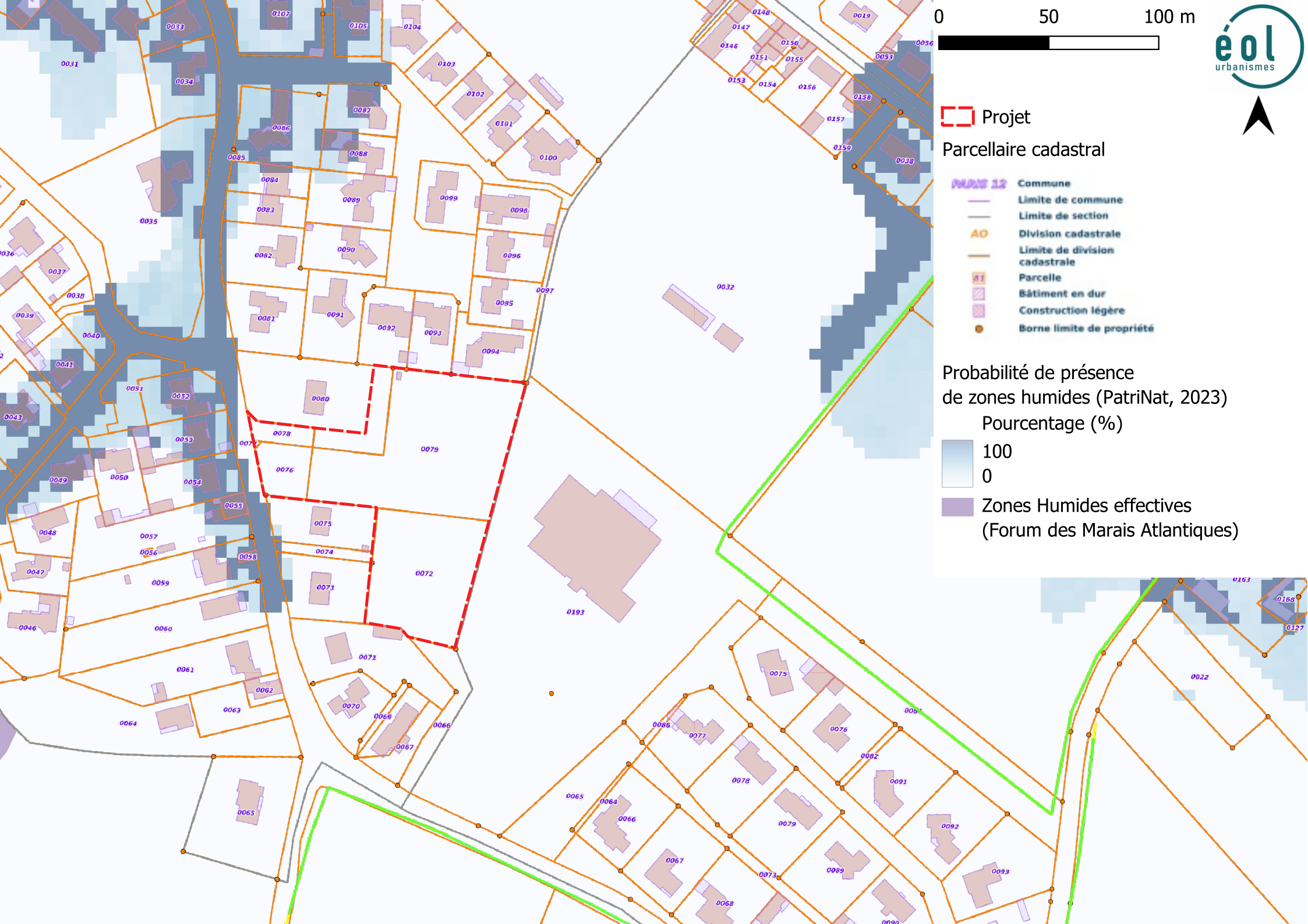


LEGENDE

- Application du plan parcellaire cadastral
limite non garantie
- Bâtiment cadastre
- Bâtiment dur
- Bâtiment léger
- Borne ancienne
- Feuillus / Epineux
- Clôture légère
- Fossés
- Haies
- Périmètre du lotissement

NOTAS IMPORTANTES :

- Application cadastrale indicative, le présent plan résulte des relevés des lieux et ne fixe pas les limites de propriété. Les limites et la superficie réelle ne pourront être définies qu'après bornage contradictoire et/ou délimitation.
- Tout projet d'architecture qui se baserait sur les indications cadastrales, et non sur une limite déterminée et validée par un bornage et/ou délimitation, prend le risque de devoir être modifié (plans et/ou les ouvrages construits ou à construire), sans pouvoir mettre en cause le géomètre.
- Ce plan est destiné à être annexé au permis d'aménager. Il ne pourra en aucun cas en être fait un autre usage que celui pour lequel il a été dressé.
- Toute opération topographique s'appuyant sur ce plan doit être rattachée en planimétrie et altimétrie sur 4 points minimum encadrant le chantier, dans le système de coordonnées locales de l'opération.
- Le géoréférencement dans le système de coordonnées nationales RGF93 CC48 / NGF n'est qu'indicatif et n'a pas la précision requise pour des travaux d'implantation, notamment l'utilisation du GPS sans contrôle local sera à proscrire



Parcellaire cadastral

POINT 12

Commune

Limite de commune

Limite de section

Division cadastrale

Limite de division

cadastrale

Parcelle

Bâtiment en dur

Construction légère

Borne limite de propriété

Probabilité de présence
de zones humides (PatriNat, 2023)

Pourcentage (%)

100

0

 Zones Humides effectives
(Forum des Marais Atlantiques)





URBANISME
AMÉNAGEMENT
ENVIRONNEMENT

www.eolurba.fr

Parc d'Activités de l'aroiseau
8 rue Ella Maillart
CS 6202 56005 Vannes cedex
Tél. 02 97 47 23 90
contact@eolurba.fr

**Parcelles AD n°72, 79, 76, 77, 78 et 80
13 Rue René Bazin
à SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE (85)**

NOTICE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Référence interne EOL 25V1035

Version du 03/08/2026

Demandeur :
Société PROTEA
2 Rue du Pré Vert
Les Clouzeaux
85430 AUBIGNY - LES CLOUZEUX

Rédacteur	Qualité
Sébastien GARDE	Ingénieur hydrologie et environnement
Chloé GUILLON	Chargée d'études en environnement

Version	Remarques
V1 - 03/08/2026	Version transmise à la maîtrise d'ouvrage pour validation

Sommaire

Sommaire	3
1. Description du site et du projet d'aménagement	4
1.1. Localisation du projet	4
1.2. Fonctionnement hydrologique du site	5
1.3. Contexte géologique	6
2. Contexte réglementaire	7
2.1. Plan Local d'Urbanisme	7
2.2. SAGE Logne, Boulogne et Lac De Grand Lieu	9
3. Méthodologie de dimensionnement	9
3.1. Méthode des pluies	9
3.2. Aptitude des sols à l'infiltration	9
4. Volume de rétention théoriquement requis	11
5. Choix des ouvrages de gestion des eaux pluviales	11
5.1. Noues, bassins d'infiltration et jardins de pluie	12
5.2. Massifs drainants	13
6. Caractéristiques des ouvrages de gestion des eaux pluviales	14
6.1. Ouvrages d'infiltration des lots libres	14
6.2. Ouvrages d'infiltration des espaces communs	16
7. Préconisations de conception et d'entretien des ouvrages	16
7.1. Réseau de collecte	17
7.2. Noues	17
7.3. Massifs drainants	18
8. Synthèse	19
9. Schéma de principe	20

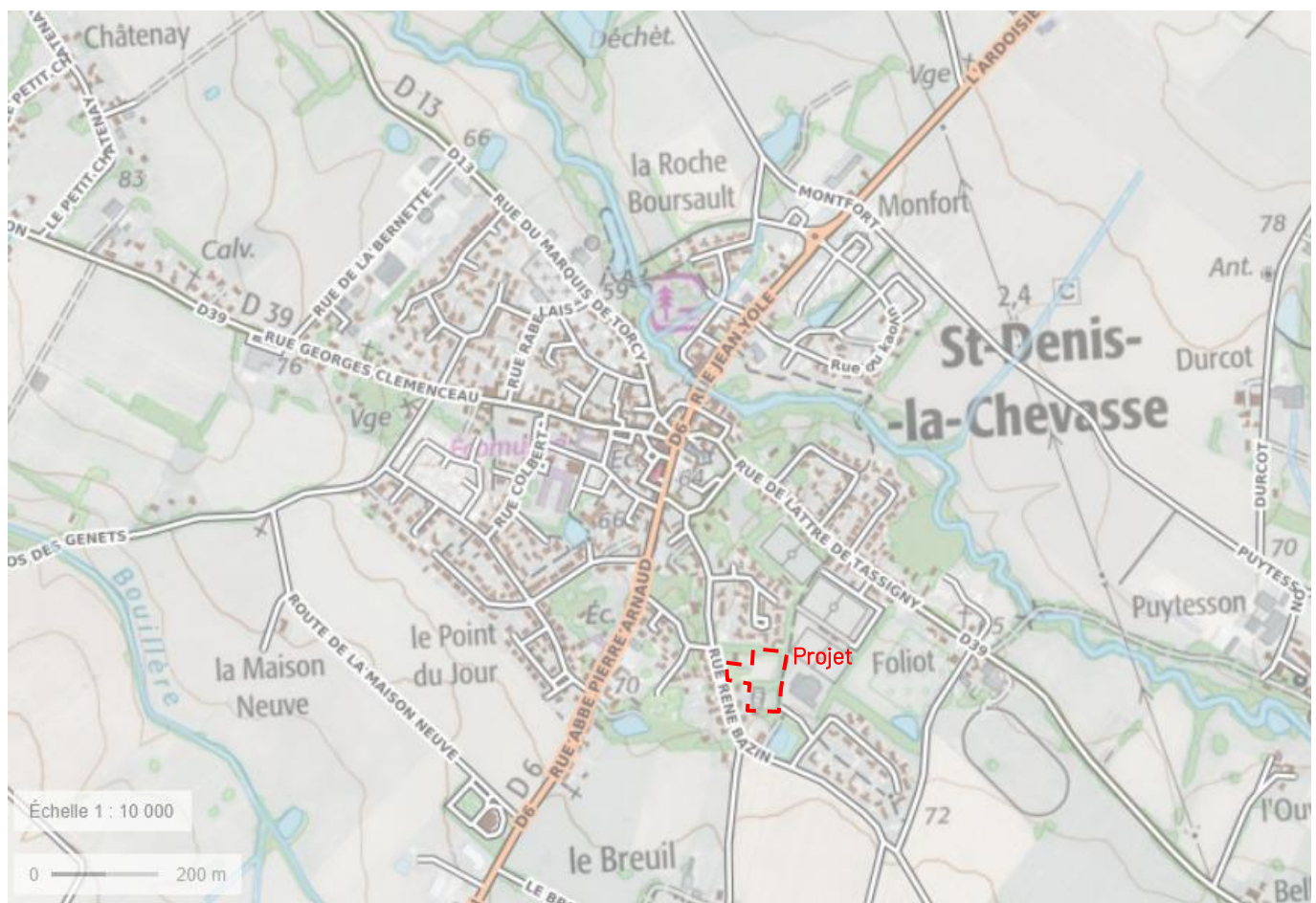
1. Description du site et du projet d'aménagement

1.1. Localisation du projet

Le projet porté par la société CHOISYA vise à l'aménagement d'un lotissement de 15 logements situé Rue René Bazin sur la commune de SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE (85430). Le site est accessible par l'Ouest via la Rue René Bazin.

Le projet s'étend pour partie sur les parcelles cadastrées AD n°72, 76, 77, 78, 79 et 80 situées Rue René Bazin sur la commune de SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE (85430) et représente une emprise d'environ 8 649 m². *Nous rappelons ici que seul un bornage contradictoire, réalisé par un géomètre-expert peut fixer les limites d'un bien et en spécifier la superficie précisément. Le cadastre étant un registre fiscal, sans portée juridique, il ne peut être qu'indicatif quant aux cotations et superficie qui en sont extraites.*

La présence notice est rédigée afin de définir les modalités de gestion des eaux pluviales dans le cadre du projet d'aménagement. Elle se réfèrera aux surfaces issues des pièces du permis d'aménager en date du 31 juillet 2026.

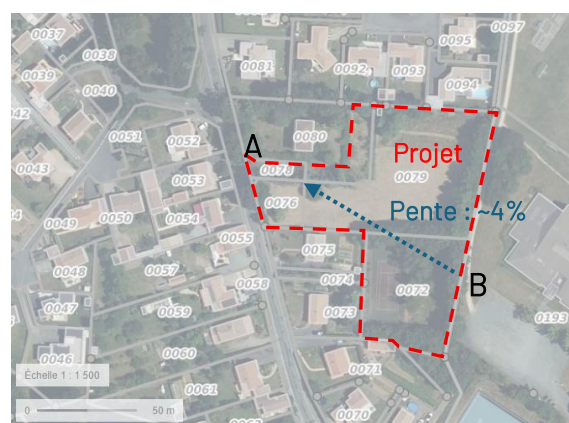
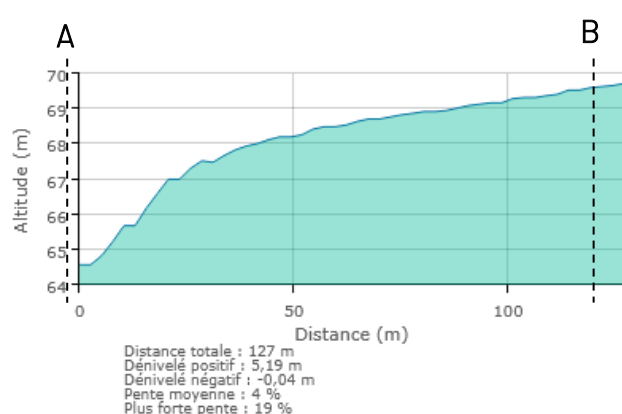


Localisation du projet (source : Géoportail)

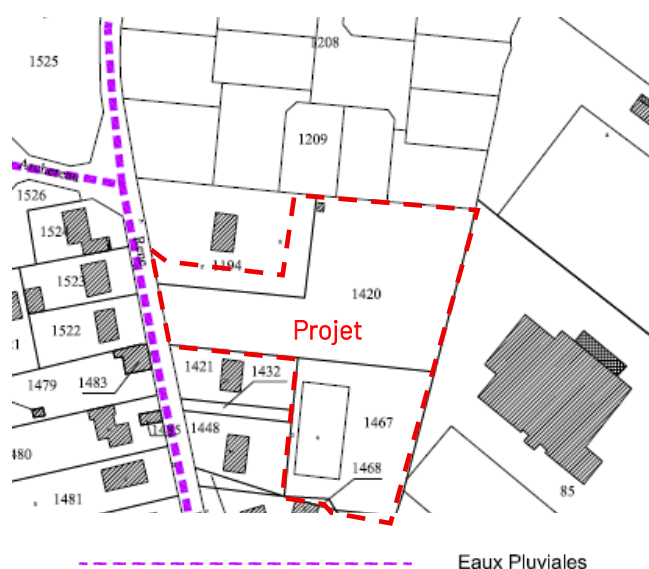
1.2. Fonctionnement hydrologique du site

Le site correspond à des espaces prairiaux enclavés dans une propriété bâtie aux lisières arborées. Les eaux de précipitation s'infiltrent ou tendent à s'écouler depuis le Sud-Est vers l'Ouest du terrain, suivant une pente moyenne de 4%. La pente étant plus prononcée (~10%) en partie basse qu'en partie haute (~2%)

En l'état, les eaux de ruissellement s'infiltrent en direction du Nord-Ouest jusqu'au réseau collecteur en qui rejoint la Boulogne au Nord du centre-bourg. Le site s'étend ainsi sur la masse d'eau de la Boulogne (« La Boulogne depuis sa source au ruisseau de la Menardière ») qui est concernée par le Schéma d'Aménagement de Gestion de l'Eau (SAGE) LOGNE, BOULOGNE ET LAC DE GRAND LIEU approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 17/04/2015.



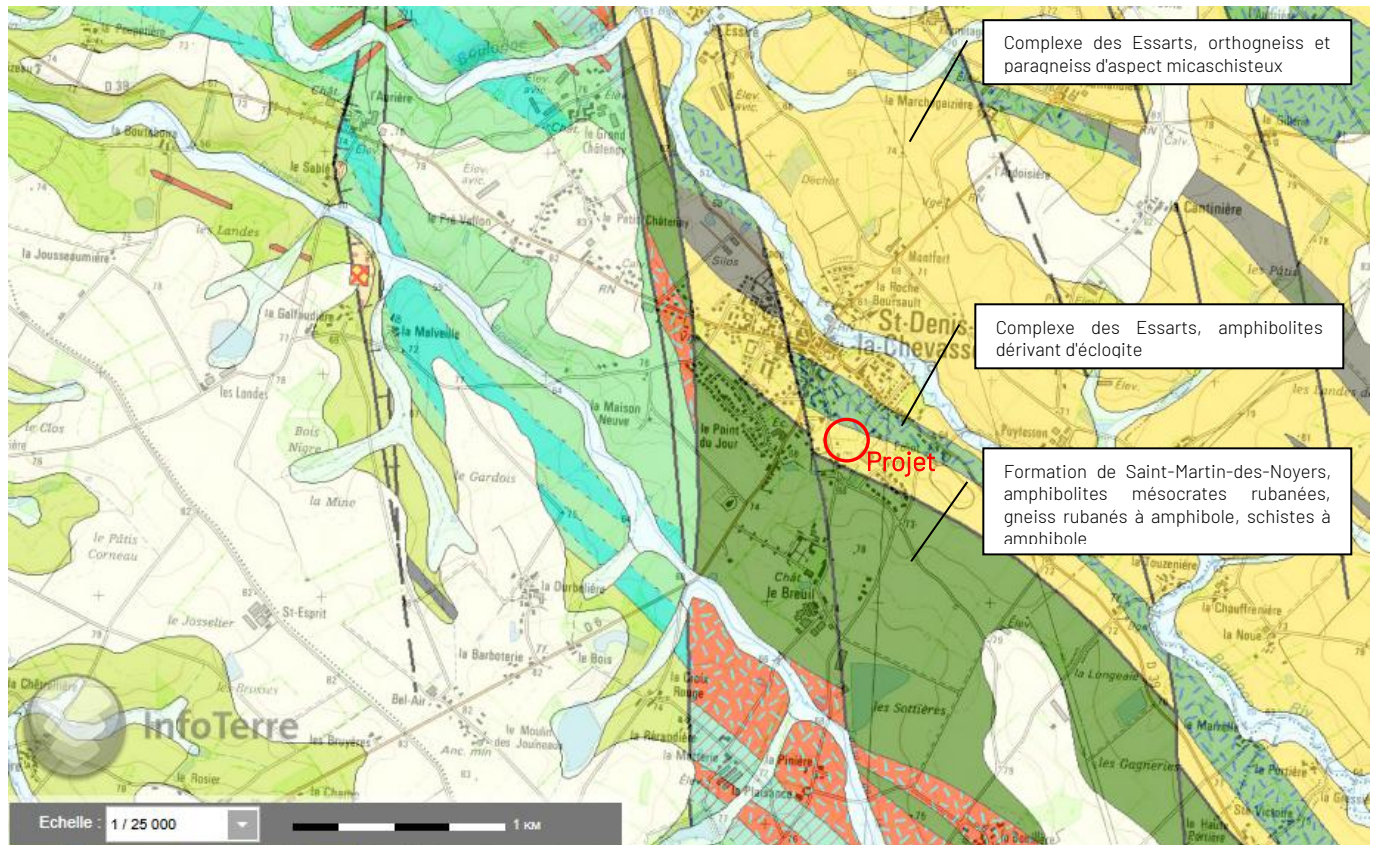
Profil altimétrique (source : Géoportail)



Plan du réseau eaux pluviales (source : Annexes sanitaires du PLUiH)

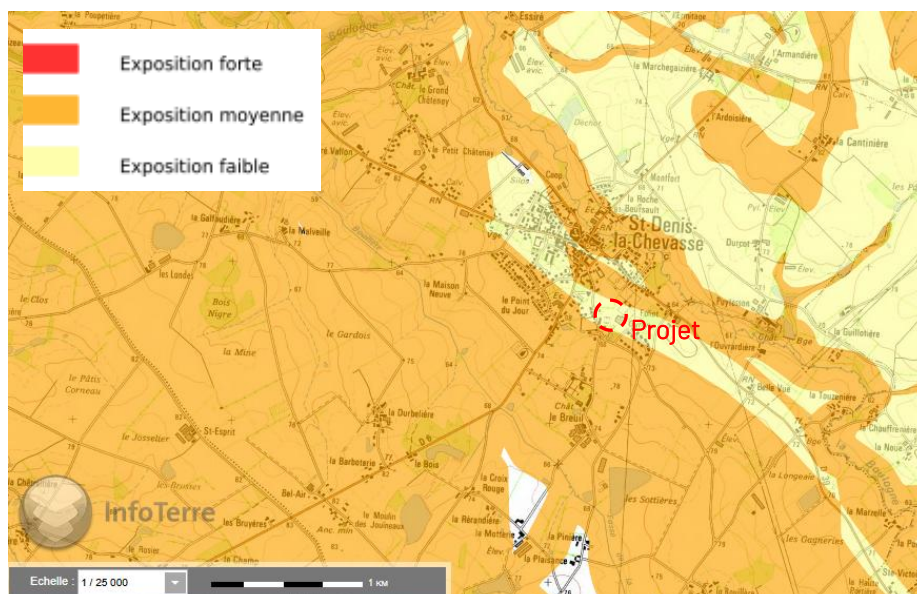
1.3. Contexte géologique

Selon la carte géologique au 1/50 000 du BRGM, le site s'étend sur une formation métamorphique (orthogneiss et paragneiss) fortement remaniée et agencée en feuillet. Du fait de la nature du sous-sol au droit du projet et de la proximité des amphibolites dans un environnement proche, on peut s'attendre à rencontrer en subsurface des horizons de recouvrement provenant de l'altération de la roche sous-jacente (limons argileux, argiles).



Cartographie géologique au 1/50 000 aux abords de de la zone d'étude (sources : Infoterre, BRGM)

Toutefois, le projet est situé dans une zone considérée faiblement exposée à l'aléa retrait-gonflement des argiles.

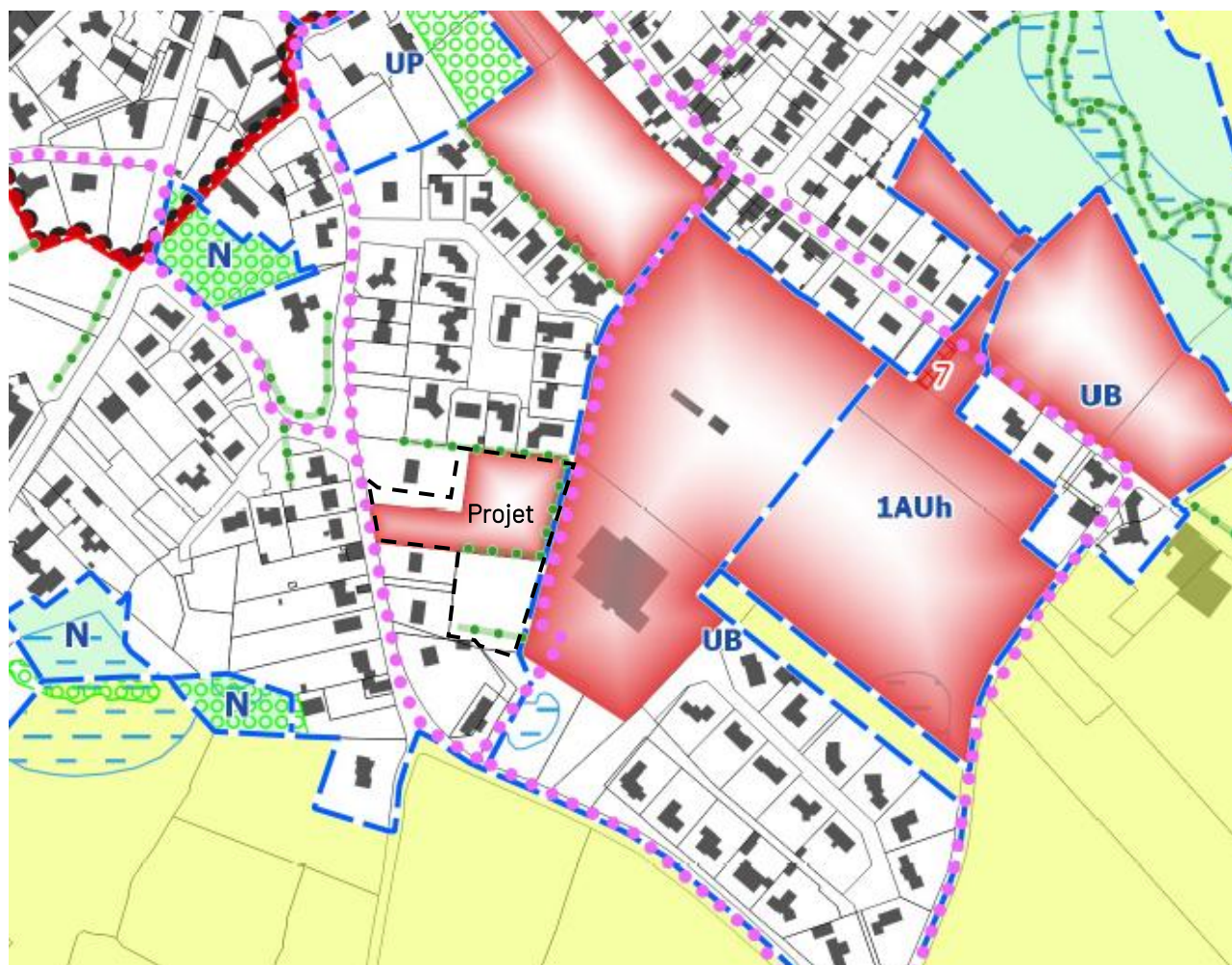


Aléa retrait gonflement argiles aux abords de de la zone d'étude (sources : Infoterre, BRGM, Géorisques)

2. Contexte réglementaire

2.1. Plan Local d'Urbanisme

La commune de SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE est couverte par le d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat (PLUi-H) VIE ET BOULOGNE dont la dernière procédure a été approuvée le 30/06/2026. Le site du projet se trouve localisé en zone Ub (Zone urbaine à dominante pavillonnaire).



- | | |
|---|---|
| Limite de zone | Espace Boisé Classé à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme |
| Zonage A | Boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme |
| Zonage Ae, Ael, Aep, Af, Agv, Ah, Ahz, An, Az | Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme |
| Zonage N | Périmètre d'implantation de commerces de proximité au titre de l'article 151-16 du Code de l'Urbanisme |
| Zonage Nc, Nca, Nd, Ned, Nel, Nep, Nf, Nj, Ni, Nt, Nz, Nv, Nz | Patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme |
| Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme | Périmètre d'implantation des activités de services et de restauration au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme |
| Patrimoine ponctuel protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme | Zone Non Aedificandi |
| Cône de vue à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme | Zone humide protégée au titre de l'article 5 du SAGE Vie et Jaunay |
| Cheminement doux à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme | Zone humide à protéger |
| 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 |
| Marge de recul (Loi Barnier) | |
| Patrimoine linéaire à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme | |
| Linéaire commercial à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme | |

Extrait du règlement graphique du PLUiH de VIE ET BOULOGNE

▪ Règlement littéral

Le PLU précise au travers de son règlement littéral, dans les dispositions applicables aux zones Ub :

« Eaux pluviales

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales doivent être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons, etc.) être réalisés pour permettre de **limiter l'imperméabilisation des sols** et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

L'article 7 du présent règlement prévoit des **dispositions relatives à la perméabilité du sol**. »

« En zone UB :

Les **espaces perméables doivent représenter plus de 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet**. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.

Conformément à l'article L.111-18-1 de code de l'urbanisme, la construction de nouveaux bâtiments de plus de 1000 m² d'emprise au sol est autorisée seulement si elle intègre, soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat, et sur les aires de stationnement associées, des **dispositifs favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales**. »

« L'emprise au sol des bâtiments neufs sera optimisée et le recours à **l'infiltration des eaux pluviales** privilégié. »

▪ Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le projet se trouve pour partie concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle nommée « Site de la salle omnisport »



OAP « Site de la salle omnisport » (source : PLUi-H de VIE ET BOULOGNE)

Le PLUi-H impose une gestion à la parcelle favorisant l'infiltration, sans préciser les modalités de conception des ouvrages. Les espaces perméables doivent toutefois représenter plus de 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

2.2. SAGE Logne, Boulogne et Lac De Grand Lieu

Le SAGE n'apparat pas particulièrement prescriptif quant à la gestion des eaux pluviales. A défaut, on retiendra les impératifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne : gestion d'une pluie décennale en favorisant l'infiltration, débit de fuite de 3 L/s/ha à défaut.

3. Méthodologie de dimensionnement

3.1. Méthode des pluies

La méthode de dimensionnement des ouvrages est la méthode de pluies, telle que définie par l'instruction technique de 1977.

Les coefficients de Montana retenus pour appliquer la méthode des pluies sont ceux de la station Nantes Bouguenais communiqués par le zonage pluvial pour une pluie décennale, soit :

$$a = 10,825$$

$$b = - 0,746$$

Selon ces paramètres, une pluie décennale correspond à 44 mm précipités en 4 heures, soit 44 L/m².

3.2. Aptitude des sols à l'infiltration

Dans la mesure du possible, des solutions d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sont recherchées dans le cadre des projets d'aménagement. La société EGSOL a été missionnée en juillet 2026 pour sonder les sols et évaluer leur perméabilité au droit du périmètre du projet.

L'étude atteste d'un sol constitué de sable limoneux à argile limoneuse sur au moins 3 m. Le tableau suivant présente les résultats des deux tests de perméabilité réalisés. Aucun niveau d'eau n'a été observé lors de l'exécution des sondages (le 16 juillet 2026).

Sondage	Profondeur (m)	Horizons	Perméabilité mesurée (m/s)	Aptitude à l'infiltration
P01	1,3	Sable limoneux et argileux limoneuse	$2,0 \cdot 10^{-6}$	Moyenne
P02	0,6	Sable limoneux	$2,8 \cdot 10^{-6}$	Moyenne
P03	0,8	Sable limoneux et argile finement sableuse	$7,5 \cdot 10^{-6}$	Moyenne
P04	0,6	Sable limoneux	$5,5 \cdot 10^{-6}$	Moyenne
P05	1,0	Sable limoneux et argile sableuse	$4,8 \cdot 10^{-6}$	Moyenne
P06	0,6	Sable limoneux et argile sableuse	$1,9 \cdot 10^{-6}$	Moyenne
P07	0,7	Argile limoneuse	$3,2 \cdot 10^{-7}$	Médiocre
P08	0,8	Sable limoneux	$3,1 \cdot 10^{-7}$	Médiocre
SR2-EI	3,0	Argile sableuse et sable limoneux	$1,0 \cdot 10^{-7}$	Médiocre
SR4-EI	3,0	Argile limoneuse	$6,0 \cdot 10^{-8}$	Mauvaise

Résultats des tests de perméabilité (source :EGSOL, 07/2026)

Ces résultats sont à mettre en relation avec le tableau suivant présentant l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales en fonction de la perméabilité.

cm/s	mm/h	m/h	m/s	m/j
Sols imperméables				
1,00E-05	0,36	3,60E-04	1,00E-07	8,64E-03
Sols peu perméables				
1,00E-04	3,6	3,60E-03	1,00E-06	8,64E-02
Sols moyennement perméables				
1,00E-03	36	3,60E-02	1,00E-05	8,64E-01
Sols perméables				
1,00E-02	360	3,60E-01	1,00E-04	8,64E+00
Sols très perméables				

Aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales en fonction du coefficient de perméabilité

Le plan suivant localise les sondages et tests Porchet réalisés.



Localisation des tests de perméabilité (source :EGSOL, 07/2026)

L'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales apparaît variable, moyenne mais globalement exploitable en surface, médiocre à mauvaise à 3 m de profondeur.

On préférera gérer l'infiltration dans les premiers horizons du sol, plutôt qu'en profondeur. On retiendra une perméabilité de $3,1 \cdot 10^{-6}$ m/s pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Aucune nappe n'est interceptée lors de l'étude menée en juillet 2026.

4. Volume de rétention théoriquement requis

Le tableau suivant reprend la typologie des surfaces du projet d'après le croquis fourni et les coefficients de ruissellement associés à chaque type de surface. On retient une hypothèse de 160 m² imperméabilisé par lot. On en déduit la surface imperméabilisée globale.

Typologie	Surface brute (m ²)	Cr	Surface imperméabilisée (m ²)
Lot (imperméabilisé)*	2 400*	0,9	2 160
Lot (non-imperméabilisé)	4 541	0,1	454
Voirie imperméable	758	0,9	682
Plateforme ordures ménagères	20	0,9	18
Stationnement et voirie perméables	328	0,6	197
Cheminement perméable	0	0,4	0
Espaces verts	602	0,1	60
Total	8 649	0,43	3 571

* Hypothèse de 160 m² imperméabilisés par lot

En considérant une imperméabilisation de 160 m² par lot, la surface imperméabilisée à l'échelle du projet sera de 3 571 m², soit 43% d'imperméabilisation. Le volume de rétention théoriquement requis pour gérer une pluie décennale avec un débit de fuite de 2,57 L/s (soit 3 L/s/ha) est de 106 m³ utiles à l'échelle du projet.

5. Choix des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Le choix du type de rétention est dicté par les disponibilités foncières et les contraintes techniques. Les solutions rustiques, gravitaires, favorisant l'infiltration lorsque cela est pertinent, sont à privilégier.

Dans le cas présent :

- Le contexte réglementaire impose la gestion d'une pluie décennale en favorisant l'infiltration ;
- La perméabilité des sols apparaît moyenne mais exploitable à faible profondeur ;
- Le site présente pour exutoire un réseau existant au niveau de sa desserte.

Dans ces conditions, il est préconisé :

- D'imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle de type massif drainant dans le cadre de l'aménagement de chacun des lots ;
- De favoriser les revêtements perméables sur les espaces communs pour limiter le ruissellement ;
- De placer des noues en accompagnement de voiries couplées à des massifs drainants.

5.1. Noues, bassins d'infiltration et jardins de pluie

Les noues, bassins d'infiltration et jardins de pluies correspondent à des espaces paysagers dédiés à la gestion des eaux pluviales par infiltration dans les horizons superficiels du sol, favorisant l'évaporation par les phénomènes physiques (ensoleillement, vent) et l'évapotranspiration par la croissance végétale. La vidange de l'ouvrage s'effectue ainsi en quelques heures à 3 jours.

Ces solutions de gestion des eaux pluviales présentent l'avantage d'être abordables, de pouvoir prendre des formes variées afin de s'intégrer au jardin et de s'adapter aux usages, d'être esthétiques. Elles favorisent l'infiltration, réduisent les rejets au réseau, la croissance végétale et réduisent les effets des îlots de chaleur en milieu urbain.

Ces espaces de gestion des eaux pluviales peuvent prendre différents aspects :

- Noues et bassin d'infiltration en pentes douces (6/1 à 4/1) aménagée par décaissement du sol, au point bas de la parcelle ;
- Merlon (fortement conseillé) aménagé en lisières de la parcelle, permettant de contenir les eaux de ruissellement sur le point bas de la parcelle ;
- Espace creux à bords droits, délimité par des murets de pierre de faible hauteur, au point bas du site.

Plus ces espaces sont végétalisés et la flore diversifiée, plus l'infiltration sera efficace et l'eau moins visible en surface. Si la pente est forte, il est possible de fractionner la surface totale en plusieurs plateaux surversant d'amont en aval.



Jardin de pluie en milieu urbain (source : CEREMA)

Ces noues, bassins d'infiltration et jardins de pluie doivent être alimentés gravitairement (pente minimum de 0,5%) par les eaux de gouttières, de terrasses, de dessertes et stationnements. Cela implique qu'ils soient localisés au point bas de la parcelle.

La hauteur de stockage maximale (marnage) sera limitée à 30 cm. On veillera à conserver une revanche (hauteur entre le niveau des plus hautes eaux et la crête de l'ouvrage) de 10 cm pour empêcher tout débordement incontrôlé en aval.

Les jardins de pluie peuvent être aménagés pour offrir une plus-value paysagère (pose de pierres, lit de graviers, platelage). Ces aménagements ne doivent toutefois pas remettre en question leur volume utile.

5.2. Massifs drainants

Le massif drainant est une solution de rétention et d'infiltration enterrée visant à stocker les eaux de ruissellement dans les interstices vides d'un volume de graves, en vue de permettre une restitution diffuse à travers les sols.

Un massif drainant doit être constitué :

- D'un regard de décantation avec coude plongeant permettant la surverse vers le massif drainant situé en aval ;
- D'un autre regard à l'opposé du massif drainant, pour faciliter l'hydrocurage et évacuer la surverse de l'ouvrage vers le réseau de l'opération le cas échéant ;
- D'un massif constitué de graves type 20/80 permettant 30% de vide, contenu dans un géotextile ;
- D'un drain situé au 2/3 de la hauteur du massif ;
- D'un lit de sable de 5 cm surplombant le massif, couvert par 20 cm de terre végétale non plantée.

Le schéma suivant présente le principe de fonctionnement d'un massif drainant. Toutefois, les côtes des ouvrages doivent être adaptées en fonction des surfaces imperméabilisées.

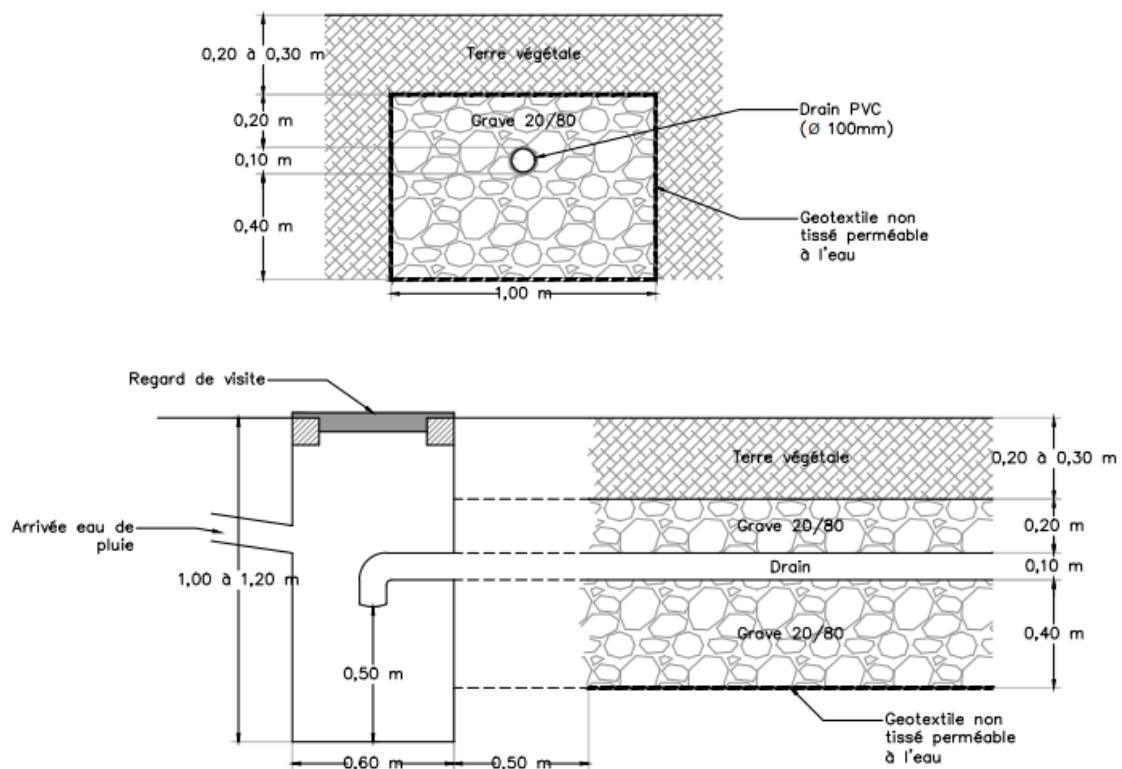


Schéma type d'un massif drainant, dimensions à adapter

6. Caractéristiques des ouvrages de gestion des eaux pluviales

6.1. Ouvrages d'infiltration des lots libres

Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales à la parcelle reviendra à chacun des acquéreurs, en fonction de la surface imperméabilisée projetée à terme.

- Calcul de la surface active

L'ouvrage d'infiltration est dimensionné en fonction de la surface active S_A raccordée à l'ouvrage : il s'agit de la somme de l'ensemble des surfaces de toitures, terrasses, dessertes, stationnements dont les eaux de ruissellement sont captées par l'ouvrage. En fonction de la typologie de ces surfaces, on applique un coefficient de ruissellement Cr développé dans le tableau suivant.

Typologie de matériaux	Coefficient de ruissellement Cr
Toiture non végétalisée	0,90
Toiture végétalisée	0,60
Béton	0,90
Enrobé	0,90
Terrasse sur dalle	0,90
Pavé	0,90
Sable stabilisé	0,40
Mélange terre-pierre	0,60
Pavé à joints enherbés	0,60
Terrasse sur plots en pleine-terre/graves	0,20

Coefficient d'apport propre à chaque type de surface

Ainsi, pour un projet de construction comprenant :

- 100 m² de toitures non végétalisées ($Cr = 0,9$);
- 20 m² de terrasse en béton ($Cr = 0,9$);
- 2 places de stationnements en pavés à joints enherbés ($Cr = 0,6$) pour un total de 25 m².

La surface active S_A raccordée à l'ouvrage sera égale à :

$$\begin{aligned}
 S_A &= 100 \times 0,9 + 20 \times 0,9 + 25 \times 0,6 \\
 S_A &= 90 + 18 + 15 \\
 S_A &= 123 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

Le recours à des matériaux limitant le ruissellement (toitures végétalisées, stationnements perméables en pavés à joints enherbés, terrasses sur plots en pleine-terre ou sur graves) permet de limiter les besoins en rétention à la parcelle.

- Volume utile de rétention requis

Dans un souci de simplification, on retiendra un volume utile de rétention requis V_U de 40 L/m² de surface active. Soit :

$$V_U = S_A \times 0,04$$

- Dimensionnement d'un massif drainant

Le tableau suivant établit une synthèse des volumes utiles V_U de rétention requis en fonction de la surface active drainée S_A , pour une pluie décennale. Si le volume total du massif drainant V_{tot} est imposé, les dimensions des ouvrages doivent s'adapter aux contraintes de chaque lot (configuration, distance minimum de 2 m avec le bâti de la parcelle et les emprises constructibles des parcelles riveraines).

S_A (m ²)	V_U requis (m ³)	L (m)	I (m)	h (m)	V_{tot} MD (m ³)	V_U dispo (m ³)
100	4,0	6	2,3	1	13,8	4,1
110	4,4	6	2,5	1	15	4,5
120	4,8	7	2,3	1	16,1	4,8
130	5,2	7	2,5	1	17,5	5,3
140	5,6	8	2,3	1	18,4	5,5
150	6,0	8	2,5	1	20	6,0
160	6,4	9	2,3	1	20,7	6,2
170	6,8	10	2,3	1	23	6,9
180	7,2	10	2,5	1	25	7,5
190	7,6	11	2,3	1	25,3	7,6
200	8,0	11	2,5	1	27,5	8,3
210	8,4	12	2,4	1	28,8	8,6
220	8,8	12	2,5	1	30	9,0
230	9,2	13	2,4	1	31,2	9,4
240	9,6	13	2,5	1	32,5	9,8
250	10,0	14	2,4	1	33,6	10,1

Exemple de dimensionnement de massifs drainants en fonction de la surface active drainée

Dans le cas où la surface active conduisait à atteindre 160 m² de surface active pour chacun des 15 lots libres, les volumes utiles de rétention cumulés atteindraient 96 m³ utiles.

6.2. Ouvrages d'infiltration des espaces communs

Le tableau suivant reprend la typologie des espaces communs du projet et le coefficient de ruissellement (Cr) associé à chaque type de surface. On en déduit la surface active globale.

Typologie	Surface brute (m ²)	Cr	Surface imperméabilisée (m ²)
Voirie imperméable	758	0,9	682
Plateforme ordures ménagères	20	0,9	18
Stationnement et voirie perméables	328	0,6	197
Cheminement perméable	0	0,4	0
Espaces verts	602	0,1	60
Total	1 681	0,57	956

Les espaces communs génèreront 956 m² de surface active.

Selon la méthode des pluies, le volume utile requis dépend du débit d'infiltration, c'est-à-dire du produit de la perméabilité et de la surface d'infiltration. Or, la surface d'infiltration dépend du volume de l'ouvrage. Dès lors, il s'agit d'une méthode de calcul itérative.

On considère en première approche 126 ml de tranchée drainante de 1 m de long pour 0,75 m de hauteur. On en déduit :

- Un volume total de massif drainant déduite de 94,5 m³ ;
- Un volume utile de 28,3 m³ à raison de 30 % de vide ;
- Une surface d'infiltration (fond et parois latérales) de 316 m² permettant un débit d'infiltration de 0,98 L/s en considérant une perméabilité de 3,1.10⁻⁶ m/s.

Selon la méthode des pluies, le volume utile de rétention requis pour gérer une pluie décennale en considérant un débit d'infiltration de 0,98 L/s est de 28,1 m³. La solution proposée offrant 28,3 m³ apparaît ainsi adaptée.

7. Préconisations de conception et d'entretien des ouvrages

L'entretien du réseau d'eaux pluviales des espaces communs sera sous la responsabilité, et donc à la charge du maître d'ouvrage auquel viendra se substituer la structure gérant la copropriété.

La conception comme l'entretien des ouvrages de gestion à la parcelle reviennent aux acquéreurs des lots.

Les opérations d'entretien et de surveillance concernent les ouvrages de collecte ainsi que les ouvrages de rétention, de régulation et d'infiltration. La fréquence de ces opérations devra être régulière et adaptée en fonction des constats effectués pendant les visites de surveillance, notamment lors de la première année de fonctionnement.

Un calendrier des interventions d'entretien suivi de réparations et de surveillance sera fixé pour les différentes opérations.

7.1. Réseau de collecte

Le nettoyage du système de collecte des eaux pluviales consistera à un enlèvement des déchets au niveau des grilles, des avaloirs et des regards de décantation tous les ans.

7.2. Noues

▪ Conception

L'aptitude des sols à infiltrer peut être perturbée par le tassement des sols en phase chantier : il est important d'employer des moyens proportionnés et de limiter la circulation des engins au droit des noues pour limiter ce phénomène. L'infiltration sera optimale à partir de la deuxième année, lorsque la végétation et les micro-organismes du sol auront colonisé le jardin de pluie et aéré les sols.

La hauteur de stockage maximal (marnage) sera limitée à 30 cm. On veillera à conserver une revanche (hauteur entre le niveau des plus hautes eaux et la crête de l'ouvrage) de 10 cm pour empêcher tout débordement incontrôlé.

Les noues peuvent être aménagés pour offrir une plus-value paysagère (pose de pierres, lit de graviers). Ces aménagements ne doivent toutefois pas remettre en question leur volume utile.

▪ Choix des végétaux

Les espaces de rétention sont conçus pour retenir un volume important d'eau, néanmoins ils ne se remplissent que très rarement, la plantation de végétaux aquatiques est donc déconseillée. Ces végétaux doivent tout de même résister à une inondation, les plantes de milieux secs, comme les plantes méditerranéennes, sont donc également déconseillées.

Pour que les végétaux puissent jouer leur rôle toute l'année il est préférable de choisir des plantes vivaces. La capacité d'infiltration dépendant en grande partie du système racinaire des plantes, il convient d'avoir une diversité de plantes avec des racines variées : pivotante, fasciculée, bulbes, etc.

Pour stimuler le développement de ces végétaux (engrais) et améliorer la capacité d'absorption du sol (amendement), un apport de matière organique est fortement recommandé : idéalement de compost, consommable par les plantes et apportant également des micro-organismes.

▪ Paillage

Il est fortement recommandé de recouvrir le sol avec un paillis pour conserver l'humidité, limiter le tassement, enrichir le sol, et ainsi préserver et stimuler sa biodiversité (flore et micro-organismes associés). Le couvert minéral ou synthétique ne permet pas le développement de la microfaune : les bâches se trouveront proscrites. Un paillage naturel est préférable, en favorisant les éléments présents dans le jardin : coupes de tonte, feuilles mortes, broyats de tailles de haies et d'arbustes. Après désherbage, aération du sol (binage, griffe ou scarification), le paillis sera étalé sur une couche de 5 cm minimum (moins pour les coupes de tontes, qu'il faut étaler au maximum).

▪ Entretien

L'entretien consistera en une tonte, un faucardage des végétaux avec export des produits de coupe ou valorisation pour paillage.

Il conviendra de travailler le sol tous les 3 à 4 ans pour restituer le volume utile de rétention initiale de l'ouvrage, progressivement comblé par les débris végétaux et apports de terre, ainsi que pour aérer les sols, permettant d'optimiser la capacité d'infiltration.

7.3. Massifs drainants

Pour rappel, un ouvrage d'infiltration doit être placé :

- En aval des surfaces drainées, permettant la récupération des eaux pluviales du bâti et de la desserte de manière gravitaire ;
- A 2 m du bâti pour éviter les infiltrations vers les fondations ;
- A 2 m des arbres et arbustes afin de ne pas conduire à une dégradation du géotextile par les racines, et à un colmatage prématuré de l'ouvrage. A défaut, des barrières anti-racines peuvent être installées mais elles limiteront le développement de l'arbre.

Les opérations d'entretien et de surveillance concernent les ouvrages de collecte ainsi que les regards de visite. La fréquence de ces opérations devra être régulière et adaptée en fonction des constats effectués pendant les visites de surveillance, notamment lors de la première année de fonctionnement.

Les ouvrages de décantation associés aux ouvrages d'infiltration doivent être nettoyés 2 fois par an (évacuation des déchets notamment végétaux accumulés au fond des regards).

Il convient de renouveler le massif filtrant dès lors que de l'eau demeure dans le regard de décantation plus de 48 heures après une pluie.

8. Synthèse

Le tableau suivant synthétise les caractéristiques du projet et les ouvrages de gestion des eaux pluviales envisagés.

	Caractéristiques du projet
Emprise du projet	8 482 m ²
Imperméabilisation projetée	42% à raison de 160 m ² imperméabilisé par lot
Paramètres de dimensionnement	Méthode des pluies Pluie décennale Coefficients de Montana de La Roche-sur-Yon (simplifiée à 40 L/m ² imperméabilisé pour les lots) Perméabilité de 3,1.10 ⁻⁶ m/s
Volumes de rétention requis à l'échelle du projet	106 m ³ utiles à raison de 160 m ² imperméabilisés par lot
Principes de gestion	Infiltration à la parcelle pour les lots, par des ouvrages dimensionnés en fonction de l'imperméabilisation projetée dans le cadre des PC Noue couplée à massif drainant pour les espaces communs
Caractéristiques des ouvrages	<u>Lots :</u> Infiltration à la parcelle aérienne par massif drainant, en fonction des surfaces réellement imperméabilisées dans le cadre de chaque permis de construire. 40 L/m² imperméabilisé → 96 m³ utiles à raison de 160 m ² imperméabilisés par lot <u>Espaces communs :</u> Noues en accompagnement de voirie Massifs drainants sous-jacents L x l x h (en m) = 126 x 1 x 0,75 → 28,3 m³ utiles en cumulé
Surverse	Au-delà de la pluie décennale, surverse vers le réseau existant

9. Schéma de principe

Le schéma suivant présente les principes de gestion des eaux pluviales envisagés.

- Périimètre du projet
- Ouvrages d'infiltration à la parcelle des lots et ilots dimensionnés à raison de 40 L/m² imperméabilisé (emplacements indicatifs, à affiner dans le cadre de chaque PC)
- Noues couplées à massifs drainants des espaces communs – 28,3 m³ utiles en cumulé
- > Cheminement des eaux pluviales



Schéma de principe de gestion des eaux pluviales