



DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE
SAINTE-CECILE

**Lotissement commune à
usage principal d'habitation
"Chemin de la Gare"**



GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

46 rue Benjamin Franklin ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr



46 rue Benjamin Franklin ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■
contact@verstrada.fr

PA2 - NOTE DE PRESENTATION



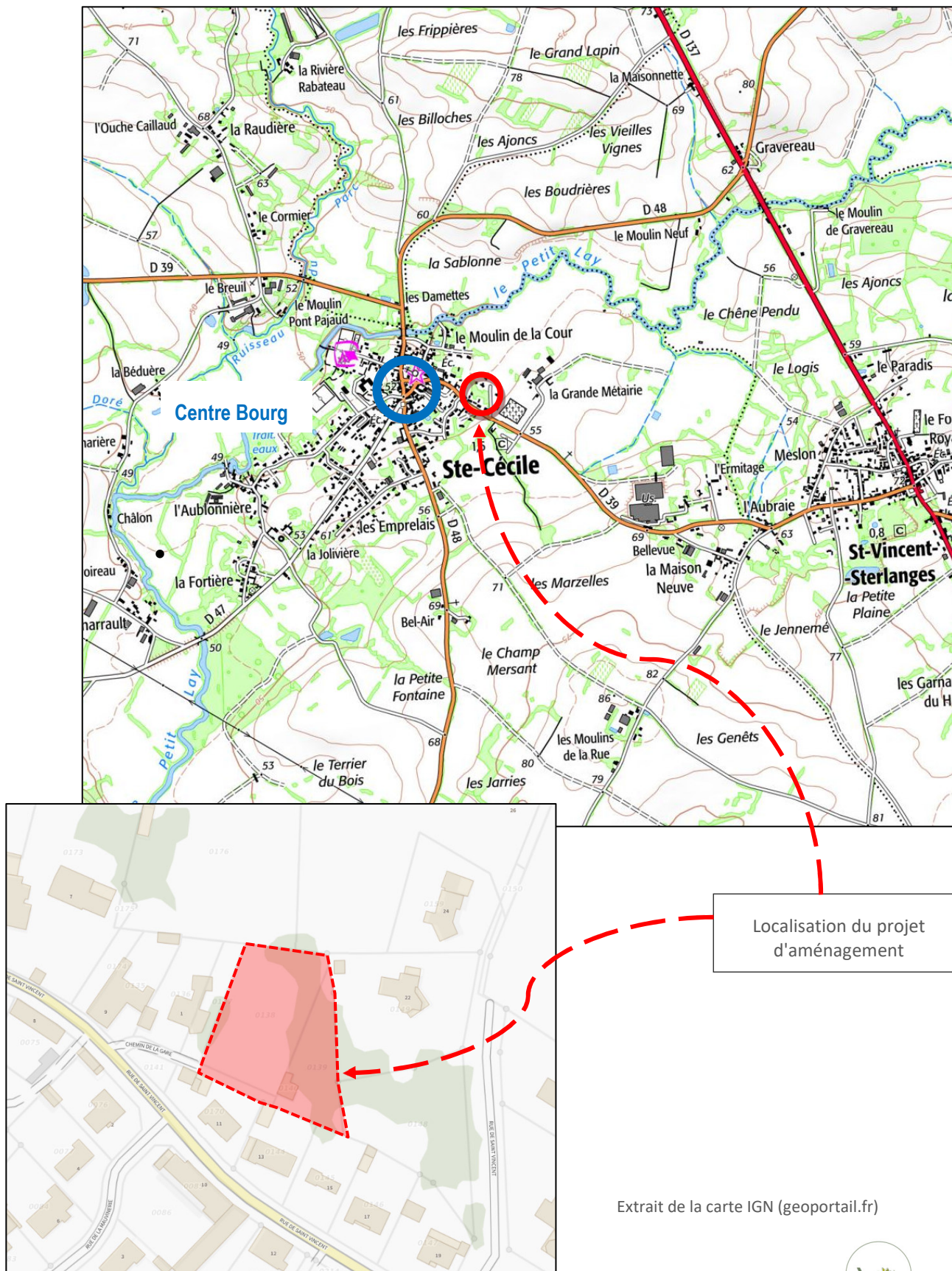
Sommaire

Sommaire	2
PA2.1 – État initial du site	3
1. Situation	4
2. Cadre réglementaire	6
3. Foncier	8
4. Dessertes / voies de communication	9
5. Réseaux	10
6. Relief	11
PA2.2 - Principes d'aménagement	12
1. Définition du programme	13
2. Dessertes	13
3. Aménagements paysagers	14
4. Urbanisme / Habitat	14
5. Réseaux	14
6. Résumé	15

PA2.1 – État initial du site

1. SITUATION

Les terrains faisant l'objet de la présente demande d'autorisation de lotissement sont situés en sortie Sud de la commune de SAINTE CECILE.



Les terrains sont délimités :

- Au Nord, par un bois et des terrain agricoles ;
- À l'Est, par une habitation existante et un petit boisement ;
- Au Sud et à l'Ouest, par des habitations existantes et par le chemin de la Gare ;



Extrait de la photographie aérienne (geoportail.fr)

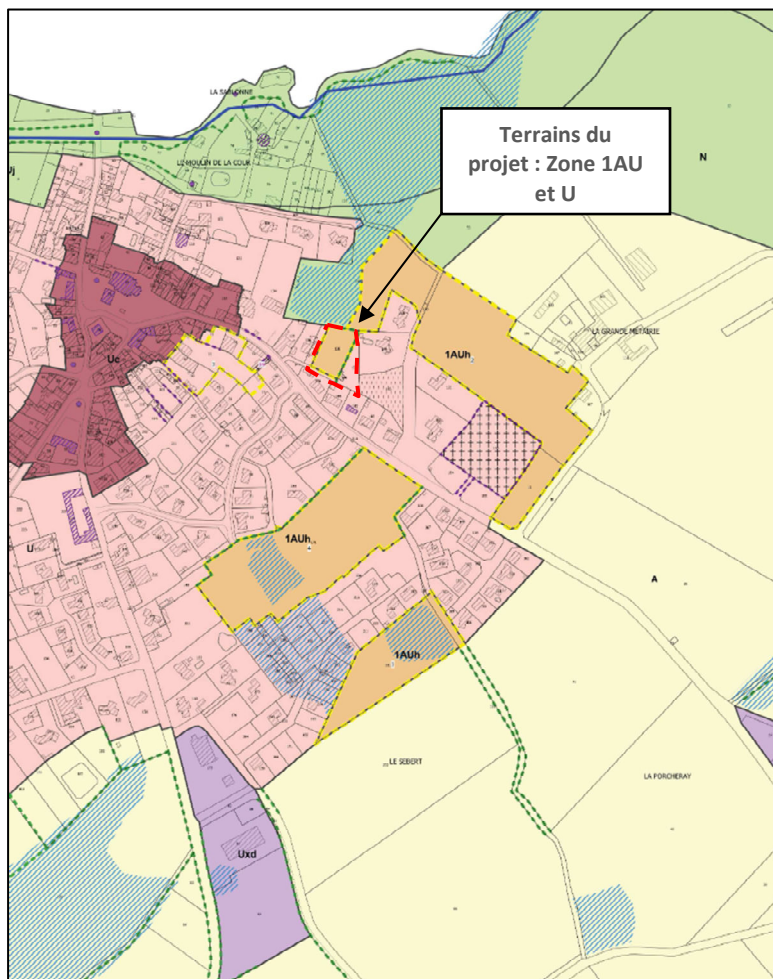
2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.1. Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

Le Pays de Chantonay est doté d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) identifiant les différents secteurs urbanisés.

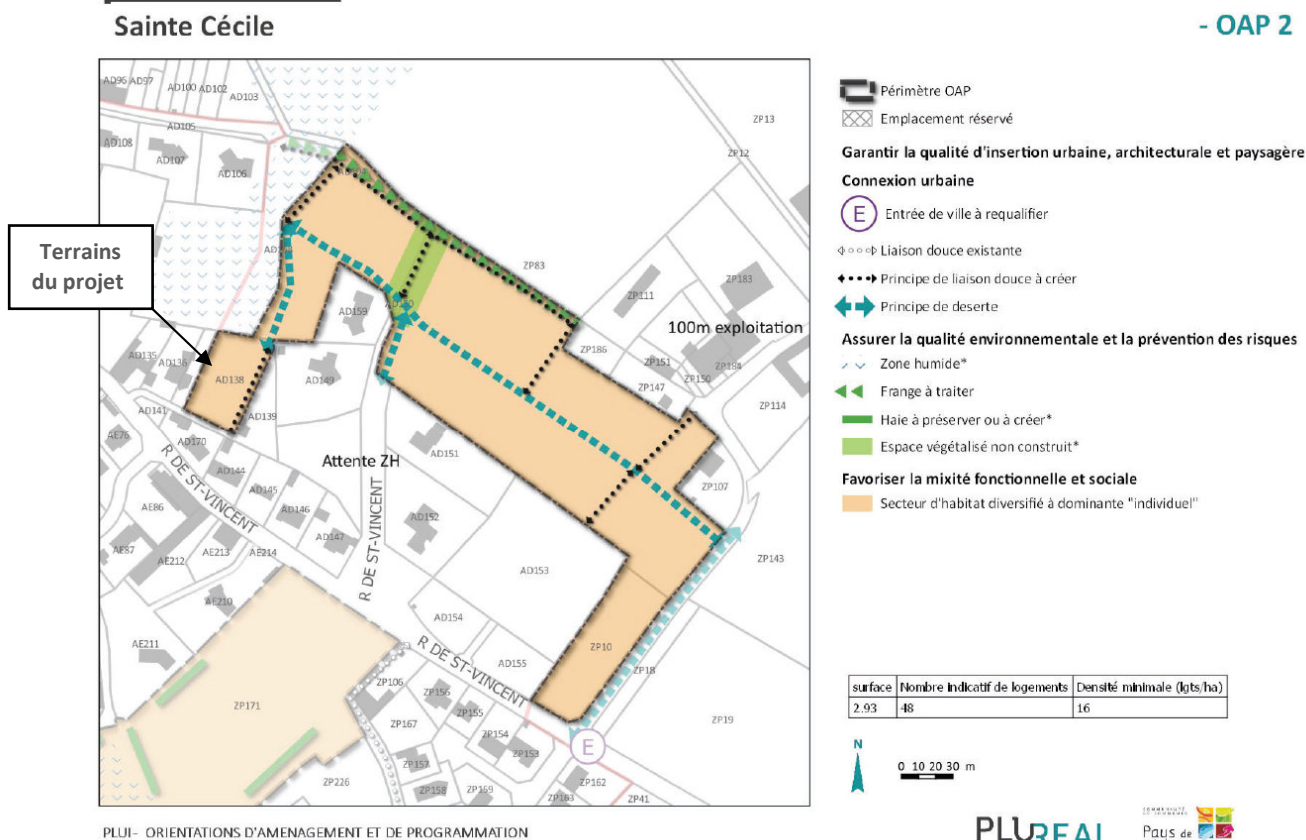
Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone 1AUh et U. Il est situé à l'intérieur de la zone de protection de l'église de SAINTE-CECILE classée monument historique.



Extrait du PLU

OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

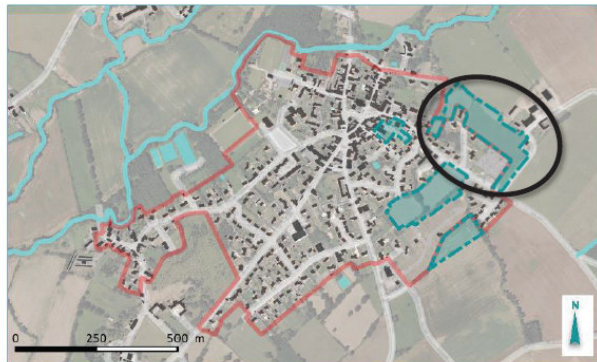
Ce secteur est en partie concerné par les orientations d'aménagement suivantes :



SAINTE-CECILE

OAP 2

Contexte



Description du site

Situé à l'ouest de Saint-Cécile, le secteur est à proximité des écoles. Il s'insère entre le secteur agricole (avec notamment la présence d'une exploitation), le cimetière et un tissu pavillonnaire diffus.

Photo du site



PLUI – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Enjeux / objectifs

- Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée.
- Traiter avec un caractère urbain l'entrée de Sainte-Cécile depuis l'est.

Orientations paysagères, environnementales et urbaines

- Préserver des porosités depuis la rue de Saint-Vincent vers le secteur agricole.
- Traiter finement la fin de l'urbanisation à l'ouest avec la création d'une frange garantissant une transition douce entre le futur secteur urbanisé et le secteur agricole.
- Proposer une façade urbaine avec un traitement fin du rapport entre l'espace public et privé permettant de retrouver une ambiance de rue sur l'impasse débouchant en face de la rue de Sebert pour requalifier qualitativement l'entrée dans l'agglomération de Sainte-Cécile.

Desserte

- Proposer un principe de desserte reconnectant différentes impasses :
 - o La rue de Saint-Vincent au centre,
 - o L'impasse desservant l'exploitation à l'est,
 - o L'impasse du Vieux Donjon au nord-ouest.
- Créer une continuité douce longeant la frange verte au nord du site.
- Faire déboucher les principes de desserte sur des continuités douces afin de garder des tailles d'îlots cohérentes pour les déplacements piétons et vélos.

PLUREAL
FAÇONNONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

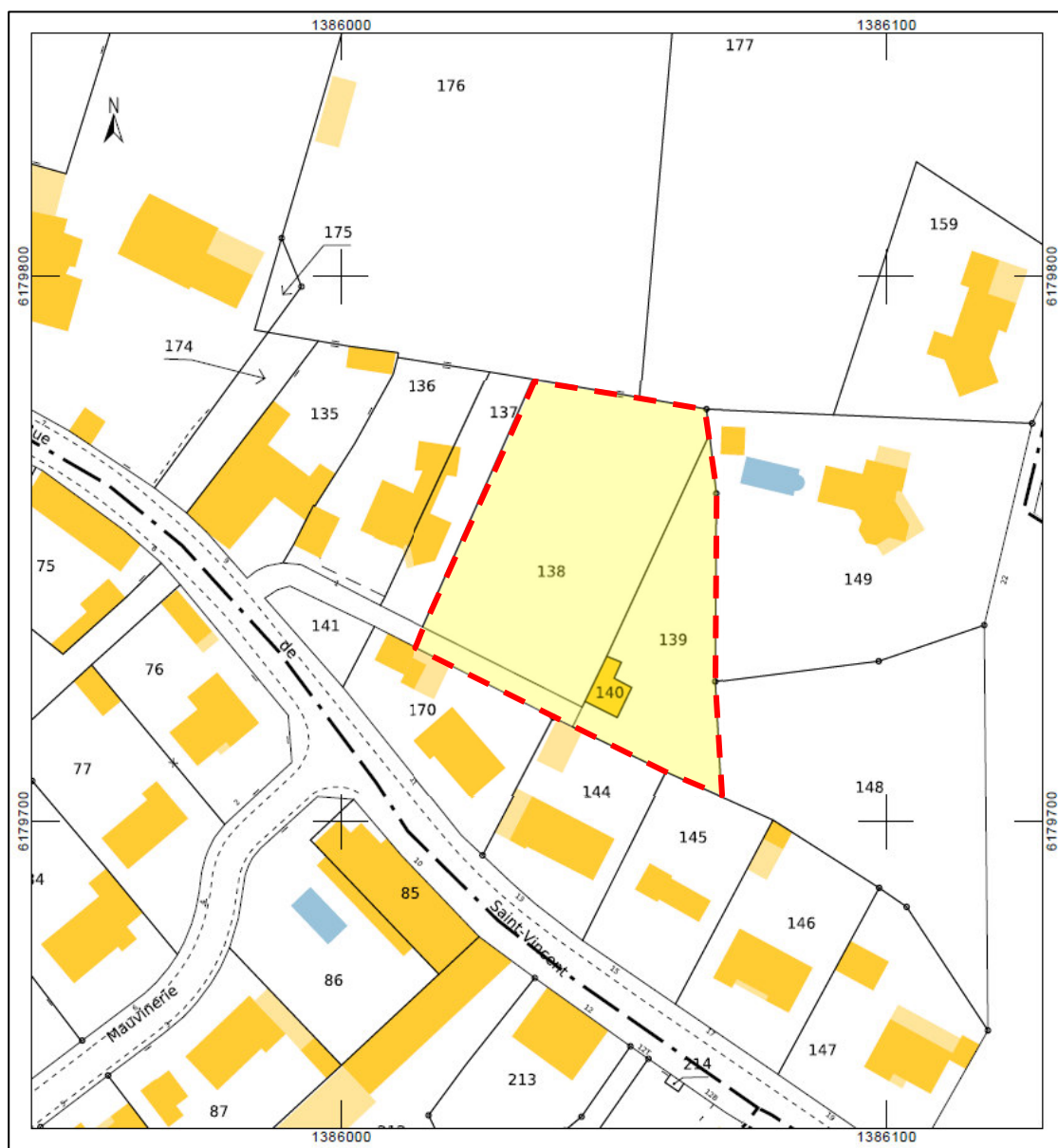
COMMUNAUTÉ DE TERRITOIRES
Pays de Chantonay
Ensemble pour l'avenir



3. FONCIER

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

Section	Numéro	Contenance
AD	138	18a 16ca
	139	8a 46ca
	140	50ca
Domaine Public		1a 27ca
Contenance totale		28a 39ca



Extrait du plan cadastral

4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Extrait de la photographie aérienne (geoportail.fr)

Le terrain est actuellement desservi depuis la rue de Saint-Vincent par le chemin de la Gare, d'une emprise d'environ 4,00m à 5,00m.

Accès au projet : Rue de Saint Vincent et Chemin de la Gare



Vue direction Est

5. RESEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous les réseaux d'alimentation ou de distribution sur la rue de Saint-Vincent et le chemin de la Gare.

5.1. Assainissement EU

Une canalisation Ø200 mm se situe sur la rue de Saint-Vincent et le chemin de la Gare.

5.2. Assainissement EP

Les eaux de ruissellement et de drainage du site s'infiltrant sur place ou s'écoulent naturellement vers la zone humide existante au Nord du site.

5.3. Eau potable

Des canalisations sont situées sur la rue de Saint-Vincent et le chemin de la Gare.

5.4. Réseaux EDF / téléphone

La rue de Saint-Vincent et le chemin de la Gare sont équipées de réseaux EDF basse tension et téléphone souterrains.

5.5. Ordures ménagères

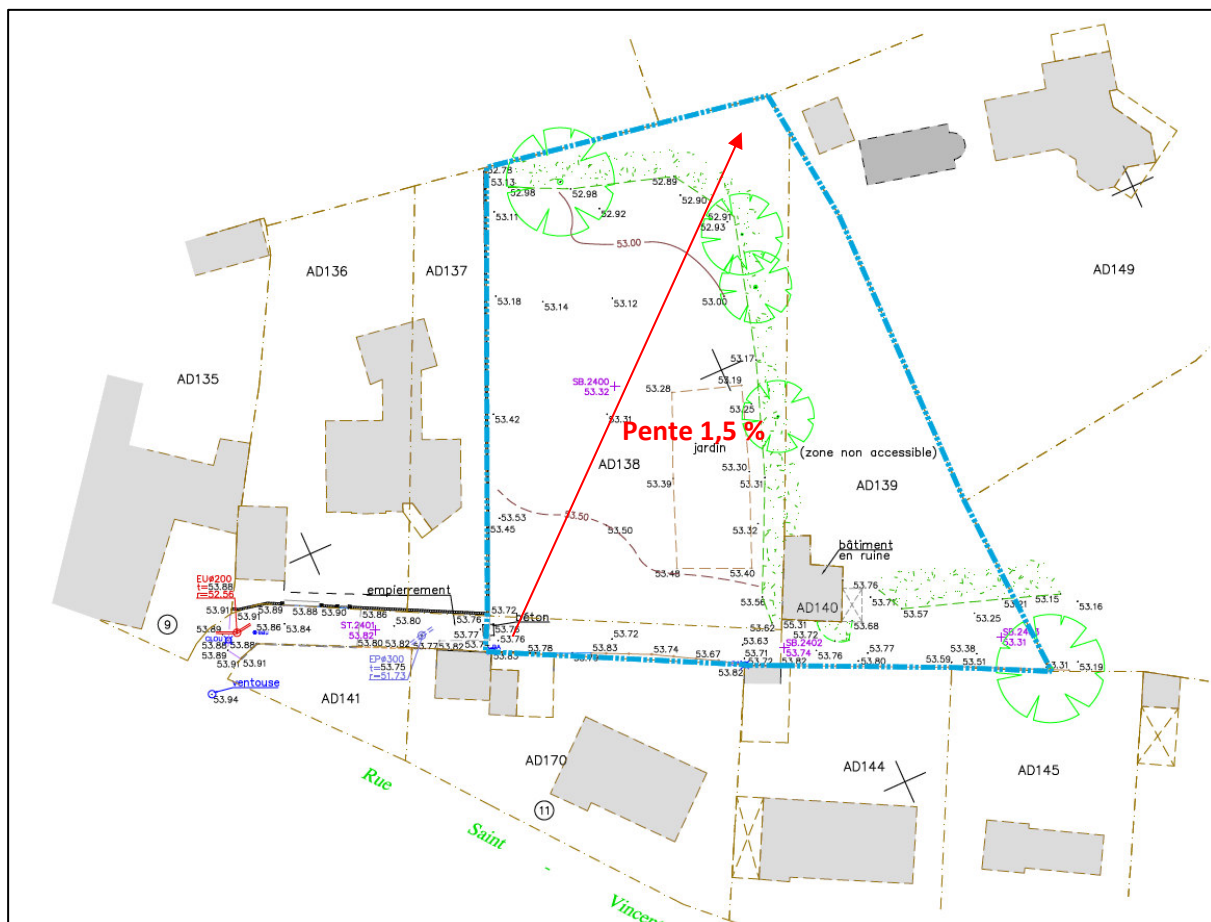
La collecte des déchets ménagers sur SAINTE-CECILE est gérée par la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay.

La collecte des déchets ménagers s'effectue pour les particuliers au porte-à-porte.

6. RELIEF

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut du projet en limite Sud, à la cote 53.80 NGF et le point bas au Nord à la cote 52.89 NGF.

Le relevé topographique ci-après précise les fossés et la végétation existante dans l'emprise et en périphérie du terrain (cf PA3).



La bande végétale centrale n'est constituée que d'un roncier et de quelques arbres tiges, surtout présents dans la partie Nord des terrains.



PA2.2 - Principes d'aménagement



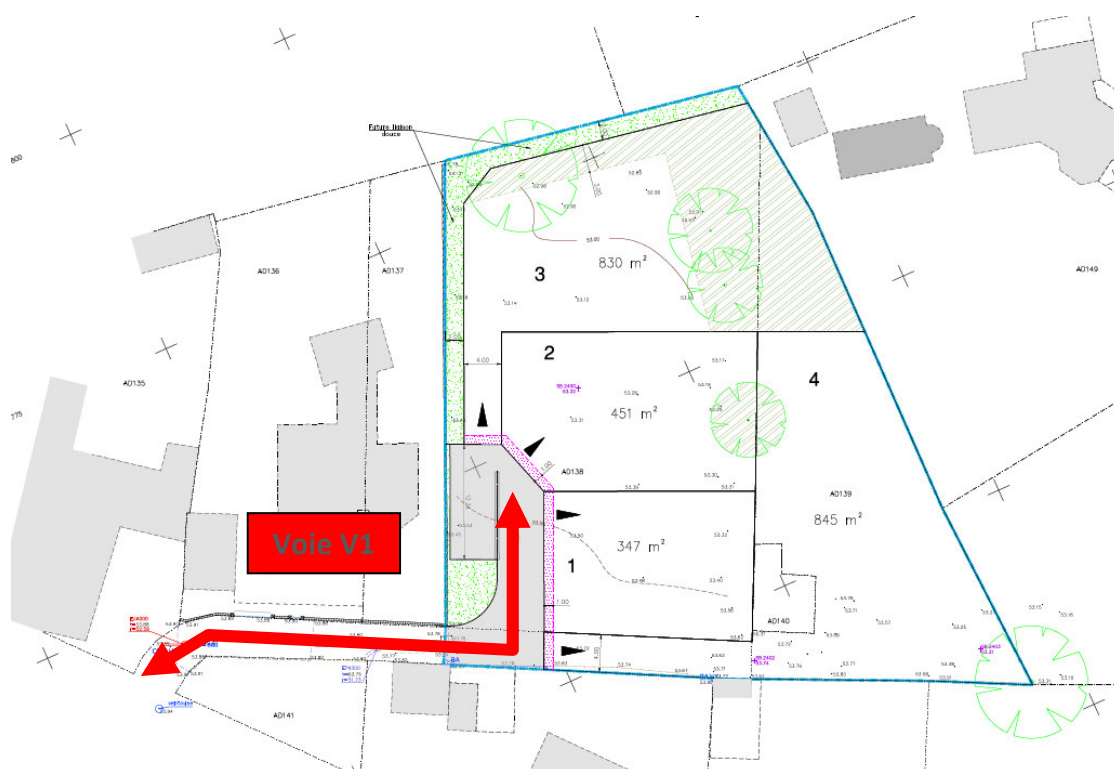
1. DEFINITION DU PROGRAMME

Ce projet a pour vocation d'offrir 4 terrains viabilisés destinés à l'usage d'habitat.

2. DESSERTES

La desserte des lots du projet sera assurée par une voie en impasse dans le prolongement du chemin de la Gare.

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



Voie V1

Voie d'accès en impasse du lotissement. Cette voie d'une emprise de 5,00m minimum aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée de 5,00 m de largeur ;
- Un espace permettant d'accueillir un poste de refoulement ;
- Une aire de manœuvre au bout de l'impasse.

Un espace de 2,00m le long du lot n°3 sera conservé pour accueillir une future liaison douce avec les terrains constructibles en limite Nord, conformément à l'OAP.

3. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Compte tenu de l'aspect actuel des terrains, la composition du projet (voies, espaces vert et limites de lots) s'est efforcée de préserver la végétation et les haies existantes.

Les haies à protéger indiquées au PLU seront maintenues dans leur ensemble grâce à la création de zones de protection de la végétation matérialisées sur les plans.

4. URBANISME / HABITAT

Les constructions devront présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante, la topographie du site et les habitations voisines existantes.

Les fonds de lots ou marges latérales donnant sur les propriétés bâties pourront être construites suivant les règles du PLU en vigueur, sauf disposition plus contraignante du plan de composition et du règlement.

Le règlement, établi pour cette opération, s'appuie sur celui de la zone 1AUh et U, avec toutefois des prescriptions complémentaires en termes d'occupation et d'utilisation du sol, stationnement ou autres.

Une hypothèse d'implantation des constructions ainsi que des coupes et vues sont jointes au dossier d'instruction.

5. RESEAUX

Tous les réseaux d'électricité et téléphone seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants sur la rue de Saint-Vincent et le chemin de la Gare.

La signalétique sera conforme aux exigences de sécurité et ceux prescrits par la Commune de Sainte-Cécile.

Des canalisations de diamètre suffisant à la desserte propre du lotissement seront posées à partir du réseau AEP existant sur la rue de Saint-Vincent et le chemin de la Gare (suivant études et exigences techniques de VENDEE EAU).

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du projet sera assurée par l'hydrant n°202-0049. Les caractéristiques de la voie d'accès au lotissement sont conformes au Règlement Départemental à savoir, une longueur d'impasse de 60 mètres maximum et d'un angle de giration de 11 mètres minimum.

5.1. Réseaux d'assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la voirie et les surverses seront collectées par des canalisations en PVC de diamètre Ø 300 après rétention dans des canalisations surdimensionnées Ø 500 implantées sous chaussée, et seront dirigées gravitaire vers le réseau existant du chemin de la Gare et de la rue Saint-Vincent.

Les eaux pluviales des parcelles devront être gérées par un système de rétention infiltration sur l'unité foncière, avec surverse possible dans le réseau EP du lotissement. Les dispositifs de rétention doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer un volume minimal de **4 m³ par logement**.

5.2. Réseaux d'assainissement eaux usées

Le réseau eaux usées recueillera les effluents usés en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement. Elles seront captées par des collecteurs Ø 200 mm posés sous chaussée puis dirigées vers un poste de refoulement afin de se rejeter dans le réseau existant sous la chaussée du chemin de la Gare et de la rue Saint-Vincent.

5.3. Ordures ménagères

Les acquéreurs des lots devront présenter leur container en bordure de la rue de Saint-Vincent, le jour du ramassage et uniquement ce jour. En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres bacs devront être stockés dans les lots.

6. RESUME

FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Lotissement " Chemin de la Gare "

MAITRE D'OUVRAGE : Commune de SAINTE-CECILE

LOCALISATION : Commune de SAINTE-CECILE

CADASTRE : parcelle AD n°138, 139, 140 et une partie de Domaine Public

SUPERFICIE : 2839 m² (dans l'attente de bornage)

ZONAGE DU PLU : U et 1AUh

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : Monument Historique : Église de Sainte-Cécile

ACCES DU PROJET : Rue de Saint-Vincent et chemin de la Gare

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 4 logements minimum

NOMBRE DE LOTS LIBRES : 4 lots

DENSITE : 14 logements/hectare (dont 16 logements/hectare sur la partie couverte par l'OAP)

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 2473 m² (dans l'attente de bornage)

SURFACE MOYENNE PAR LOT LIBRE : 618 m²