



Commune de Fougère
58 Rue de la Forêt
85480 FOUGERE



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

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE FOUGERE

Rue des Charmes

Rue des Peupliers

Lotissement communal à usage principal d'habitation " Saint Martial 2 "

PA2 - NOTE DE PRÉSENTATION



Sommaire

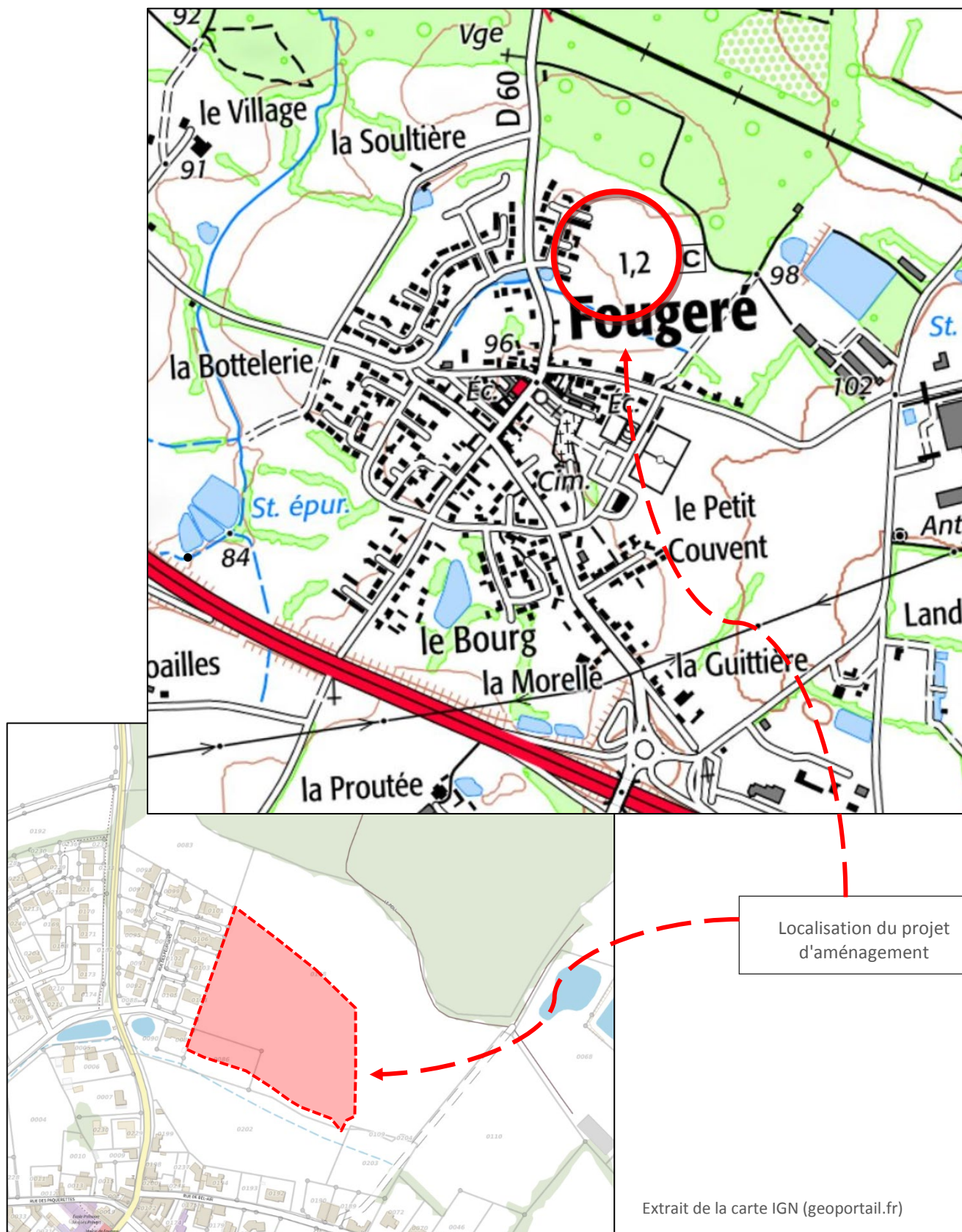
Sommaire	2
PA2.1 – État initial du site	3
1. Situation	4
2. Cadre réglementaire	6
3. Foncier	7
4. Dessertes / voies de communication	8
5. Réseaux	9
6. Relief	10
PA2.2 - Principes d'aménagement	11
1. Définition du programme	12
2. Dessertes	12
3. Aménagements paysagers	13
4. Urbanisme / Habitat	13
5. Réseaux	13
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 au Nord de la commune de FOUGERE.



Les terrains sont délimités :

- À l'Ouest, par un quartier d'habitation existant ;
- Au Nord et à l'Est, par des terrains agricoles ;
- Au Sud, par une zone humide traversée par un fossé puis des habitations et le bourg de Fougeré.



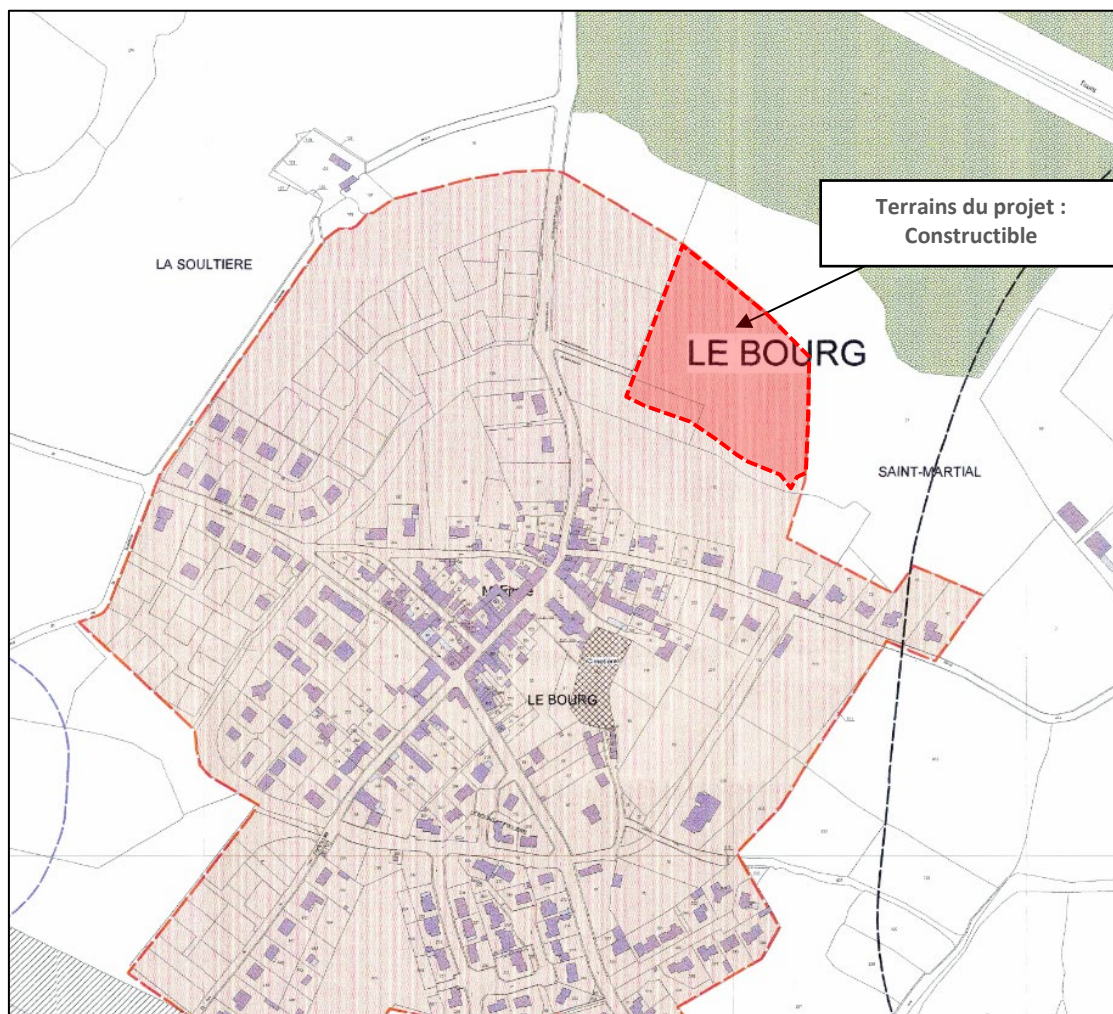
2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Urbanisme

Carte communale

La Commune de Fougeré est dotée d'une carte communale identifiant les différents secteurs constructibles.

Le secteur concerné par la présente demande est ouvert à la construction.

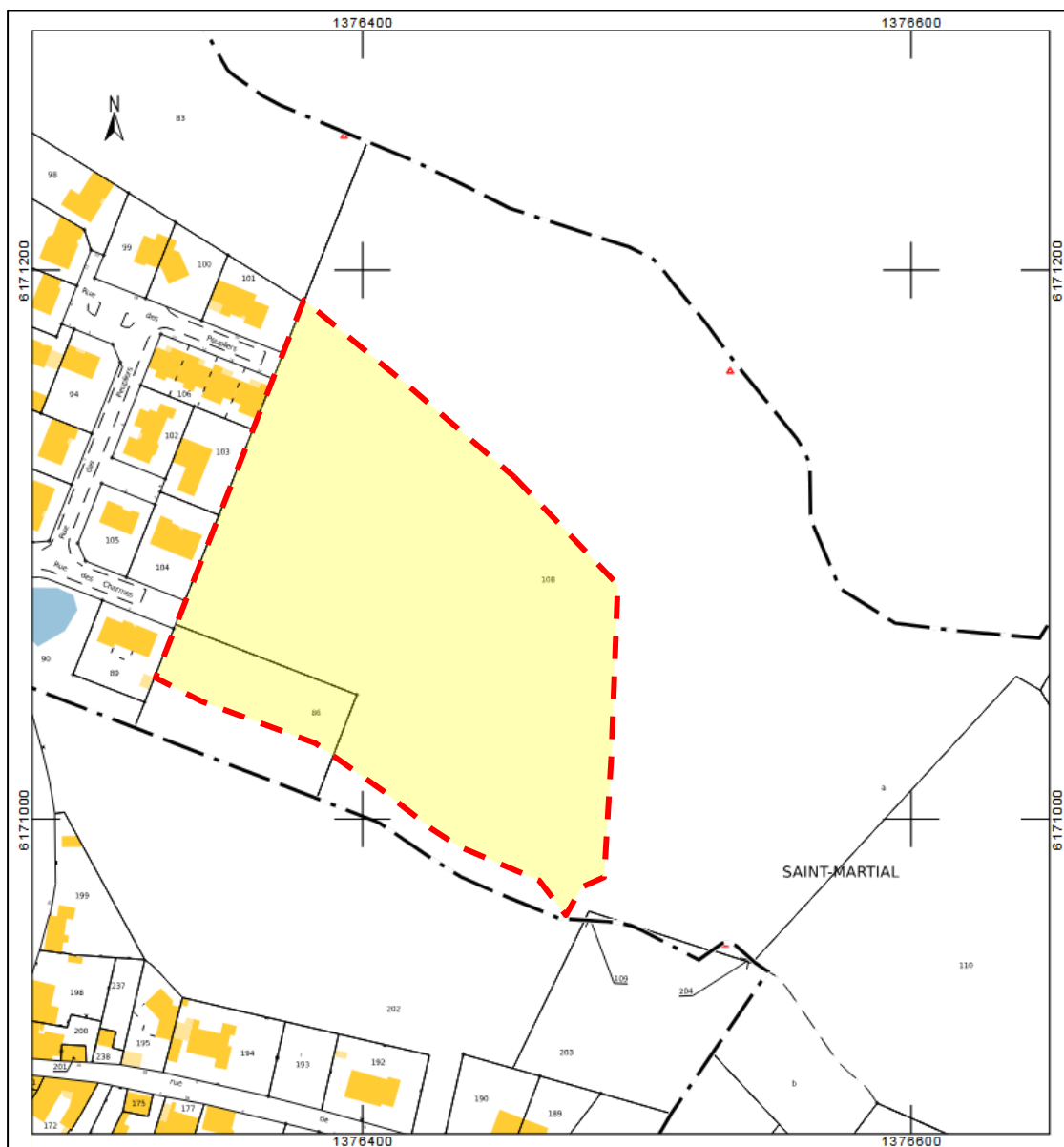


Extrait de la Carte communale

3. FONCIER

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

Section	Numéro	Contenance
ZE	86p	16a 36ca
	108p	1ha 93a 70ca
Contenance totale		2ha 10a 06ca



Extrait du plan cadastral

4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Extrait de la photographie aérienne (geoportail.fr)

Le terrain est actuellement desservi à l'Ouest par :

- La rue des Charmes, d'une emprise de 11,00m, est composée d'une chaussée circulaire de 6,00m bordée par un trottoir de 3,00m au Sud et 2,00m au Nord. Trois arbres de haute tige sont présents sur le trottoir Nord.
- La rue des Peupliers, d'une emprise de 10,00m, est composée d'une chaussée circulaire de 5,00m bordée par un trottoir de 3,00m au Sud et 2,00m au Nord.

Rue des Charmes



Vue direction Est, vers l'accès au projet

Rue des Peupliers



Vue direction Est, vers l'accès au projet

5. RÉSEAUX

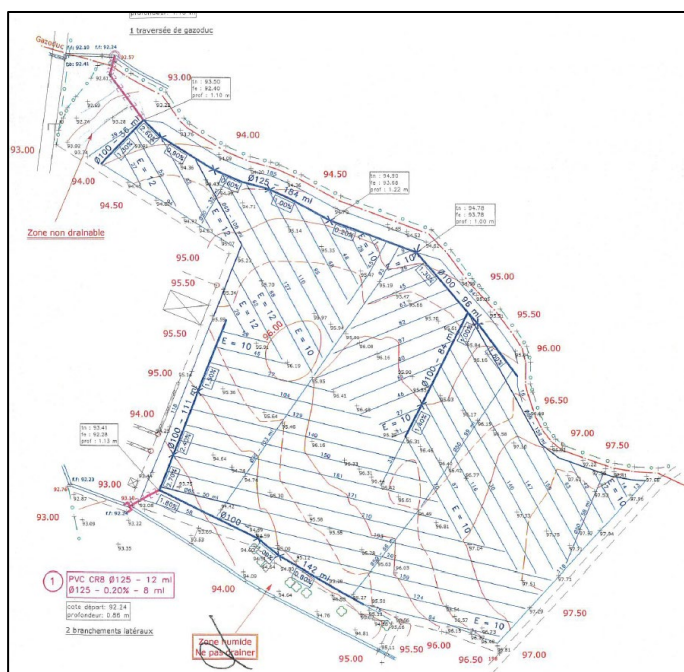
Les terrains bénéficient de la présence de tous les réseaux d'alimentation ou de distribution sur la rue des Charmes et la rue des Peupliers.

5.1. Assainissement EU

Des canalisations Ø200 mm sont situées sur la rue des Charmes et la rue des Peupliers.

5.2. Assainissement EP

Les eaux de ruissellement et de drainage du site s'infiltrent sur place ou s'écoulent dans le réseau de drainage existant sur le site avant rejet dans des fossés existants au Sud et au Nord-Ouest des terrains.



Extrait du plan de drainage du terrain (DODAF, 2017)

Des canalisations Ø300 mm sont également présentes sur la rue des Charmes et la rue des Peupliers.

5.3. Eau potable

Des canalisations sont situées sur la rue des Charmes et la rue des Peupliers.

5.4. Réseaux électrique/ gaz / téléphone

La rue des Charmes et la rue des Peupliers sont équipées de réseaux électriques basse tension, gaz et téléphone souterrains.

5.5. Ordures ménagères

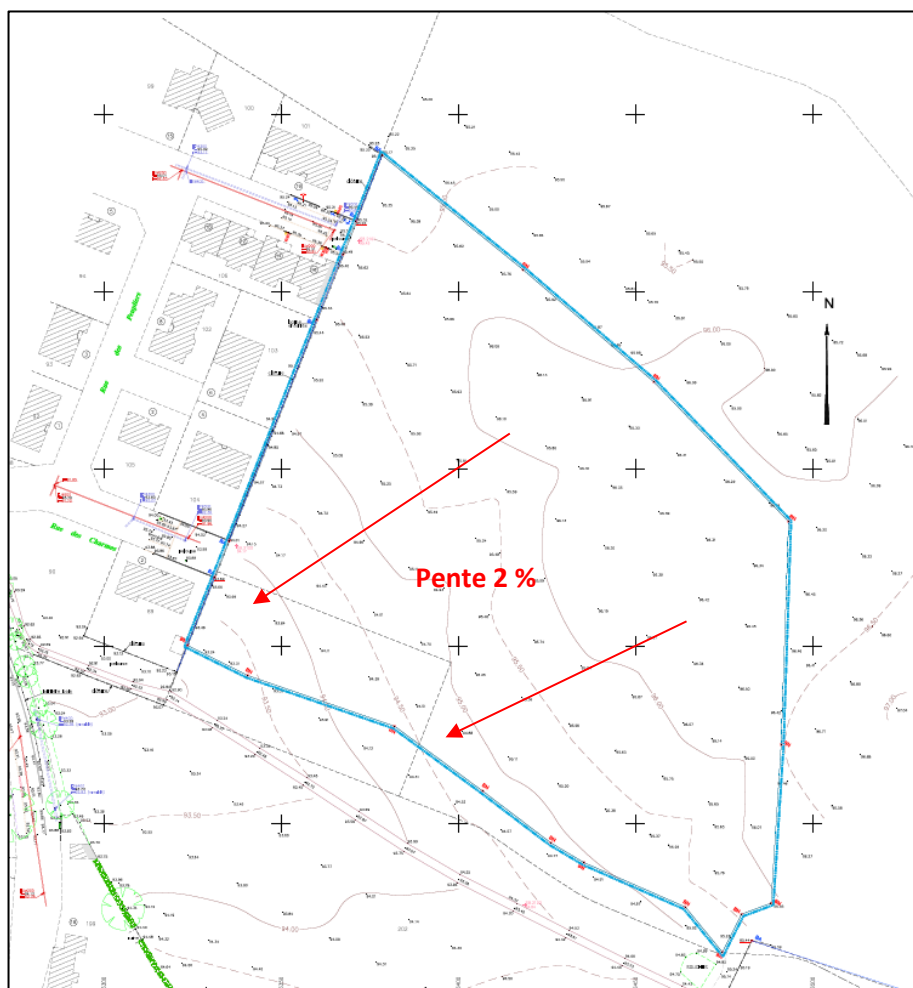
La collecte des déchets ménagers sur FOUGERE est gérée par l'Agglomération de La Roche-Sur-Yon.

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 Est, à la cote 96.50 NGF et le point bas au Sud-Ouest à la cote 93.24 NGF.

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



PA2.2 - Principes d'aménagement



1. DEFINITION DU PROGRAMME

Ce projet a pour vocation d'offrir 54 logements minimum comprenant :

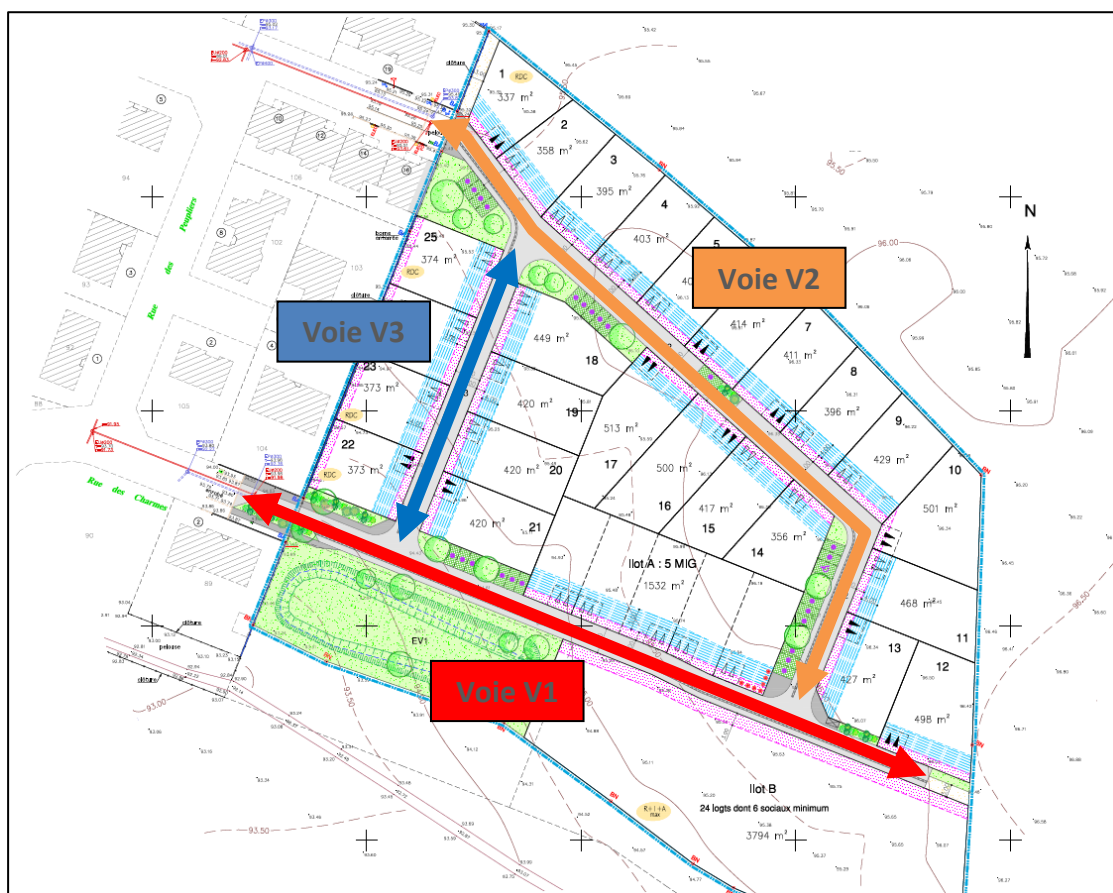
- 25 lots libres destinés à l'usage d'habitat ;
- Un ilot destiné à la réalisation de 5 maisons individuelles groupées (Ilot A). Cet ilot pourra faire l'objet de subdivision ;
- Un ilot destiné à la réalisation de 24 logements minimum dont 6 logements sociaux minimum (Ilot B).

La densité sur le projet est donc de 25,7 logements à l'hectare et les logements sociaux représenteront 11% des logements créés.

2. DESSERTES

La desserte des lots du projet sera assurée par plusieurs voies depuis la rue des Charmes et la rue des Peupliers.

Les voies de desserte s'intégreront le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après) :



Voie V1

Voie d'accès aménagée en extension de la rue des Charmes. Cette voie d'une emprise de 6,00m à 11,00m aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m de largeur avec un caniveau désaxé ;
- 6 places de stationnement perpendiculaire et perméables ;
- Des plantations et des espaces engazonnés qui accompagneront la voie.

Une amorce piétonne d'une largeur de 3,00m sera créée en fond d'impasse dans le cadre d'un aménagement futur de liaison douce sur le secteur.

Voie V2

Voie d'accès aménagée en extension de la rue des Peupliers. Cette voie d'une emprise de 6,00m à 11,00m aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m de largeur avec un caniveau désaxé ;
- 20 places de stationnement perméables ;
- Des plantations et des espaces engazonnés qui accompagneront la voie.

Voie V3

Cette voie assurera une connexion entre la voie V1 et V2 et sera composée d'une chaussée partagée de 6,00 m de largeur avec un caniveau désaxé ;

3. AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Les aménagements paysagers comprendront :

- L'engazonnement des espaces communs définis au plan de composition ;
- La plantation d'arbres en accompagnement des espaces de stationnement et du bassin de rétention destiné à la régulation des eaux pluviales.

La palette végétale sera inspirée des essences tant arborées, qu'arbustives utilisées dans la région.

4. URBANISME / HABITAT

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

Les lots pourront être construits suivant les dispositions du plan de composition et du règlement.

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

5. RÉSEAUX

Tous les réseaux d'électricité et téléphone seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants sur la rue des Charmes et la rue des Peupliers.

La signalétique sera conforme aux exigences de sécurité et ceux prescrits par la Commune de FOGERE.



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

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du projet sera assurée par le poteau incendie existant rue des Charmes et par un poteau à créer en face du lot 2. Sous réserve de validation par le SDIS et faisabilité technique de Vendée Eau.

5.1. Réseaux d'assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la voirie et les surverses des lots seront collectées par des canalisations en PVC de diamètre Ø 300 et seront dirigées gravitairement dans un bassin de rétention avant rejet vers le fossé existant.

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

Les dispositifs de rétention doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer un volume minimal de **3 m³ par lot pour les lots libres et 1 m³ par logement pour l'îlot A.**

Les eaux de ruissellement de l'îlot B seront gérées **entièrement** dans l'îlot : **les eaux de toiture** (non polluées) seront collectées vers une tranchée de diffusion (à dimensionner par l'aménageur de l'îlot B) ; elle sera surmontée d'une noue pour faciliter l'infiltration des ruissellements de surface à proximité.

Les ruissellements des eaux sur **les espaces circulés et stationnés** seront à diriger vers un ouvrage dépollueur, préalable à la tranchée de diffusion, pour retenir les micro-polluants déposés.

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 gravitairement vers le réseau existant rue des Charmes.

5.3. Ordures ménagères

Le principe de collecte des ordures ménagères (container et autres bacs de tri sélectif), appliqué au lotissement, sera par présentation en façade du lot, le long de la voie.

Une aire de présentation, situé au Sud du lot 13, permettra la présentation des containers et bacs du lot 12 et éventuellement d'une partie des logements de l'îlot B qui ne serait pas directement desservie par la voie principale.

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



6. RÉSUMÉ

FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Lotissement " Saint-Martial 2 "

MAITRE D'OUVRAGE : Commune de FOUGERE

LOCALISATION : Commune de FOUGERE

CADASTRE : parcelle ZE n°86p et 108p

SUPERFICIE : 21 006 m²

ZONAGE Carte Communale : Zone constructible

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : Non

ACCES DU PROJET : Rue des Charmes et rue des Peupliers

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 54 logements minimum

NOMBRE DE LOTS : 25 lots, un ilot de 5 maisons individuelles groupés et un ilot de 24 logements minimum

LOGEMENTS SOCIAUX : 6 logements sociaux minimum

DENSITE : 25,7 logements/hectare

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 15 755 m²

SURFACE MOYENNE PAR LOT LIBRE : 417 m²

