

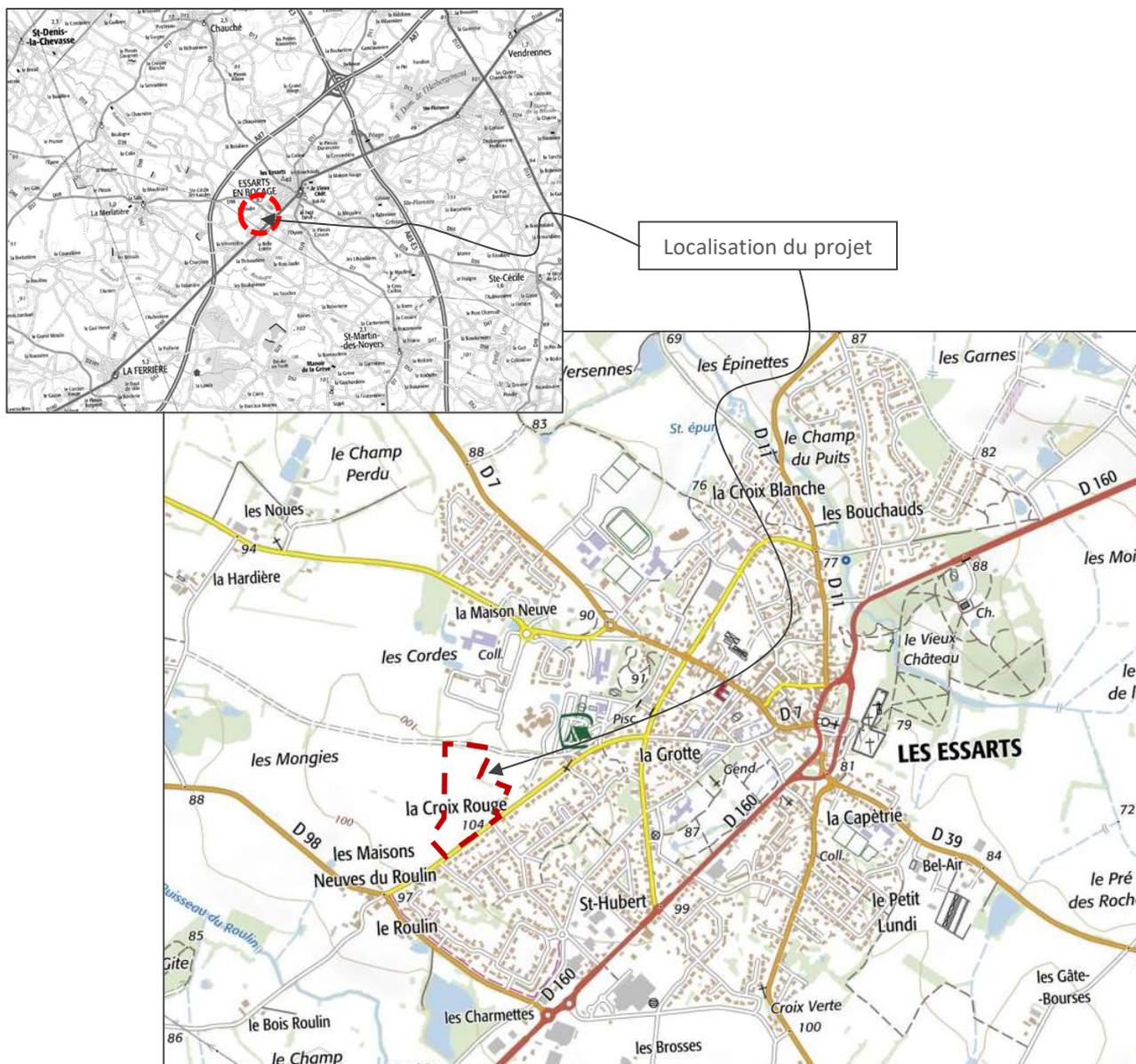
SOMMAIRE DES ANNEXES

1.	LOCALISATION GEOGRAPHIQUE.....	2
2.	PLAN TOPOGRAPHIQUE DE L'ETAT ACTUEL.....	3
3.	OCCUPATION DES SOLS.....	3
4.	PHOTOS DE L'ETAT EXISTANT	4
5.	DEFINITION DU PROGRAMME	5
6.	EXTRAIT CADASTRAL.....	11
7.	EXTRAIT DU DOCUMENT D'URBANISME	12
8.	ZONES DE REPARTITION DES EAUX (ZRE)	13
9.	RISQUES MAJEURS ET SITES INDUSTRIELS/POLLUES	14
10.	SITES CLASSES ET SITES INSCRITS	15
11.	MONUMENTS HISTORIQUES	16
12.	PROGRAMMES D'AMENAGEMENT EN COURS DANS LE SECTEUR	17



1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Le projet est localisé sur la Commune d'Essarts-en-Bocage à l'Ouest du centre-bourg des Essarts. Le parcellaire étudié se situe le long de la rue de la Merlatière, longé au Nord par un chemin rural.



Carte IGN sur la Commune déléguée des Essarts (geoportail.fr)



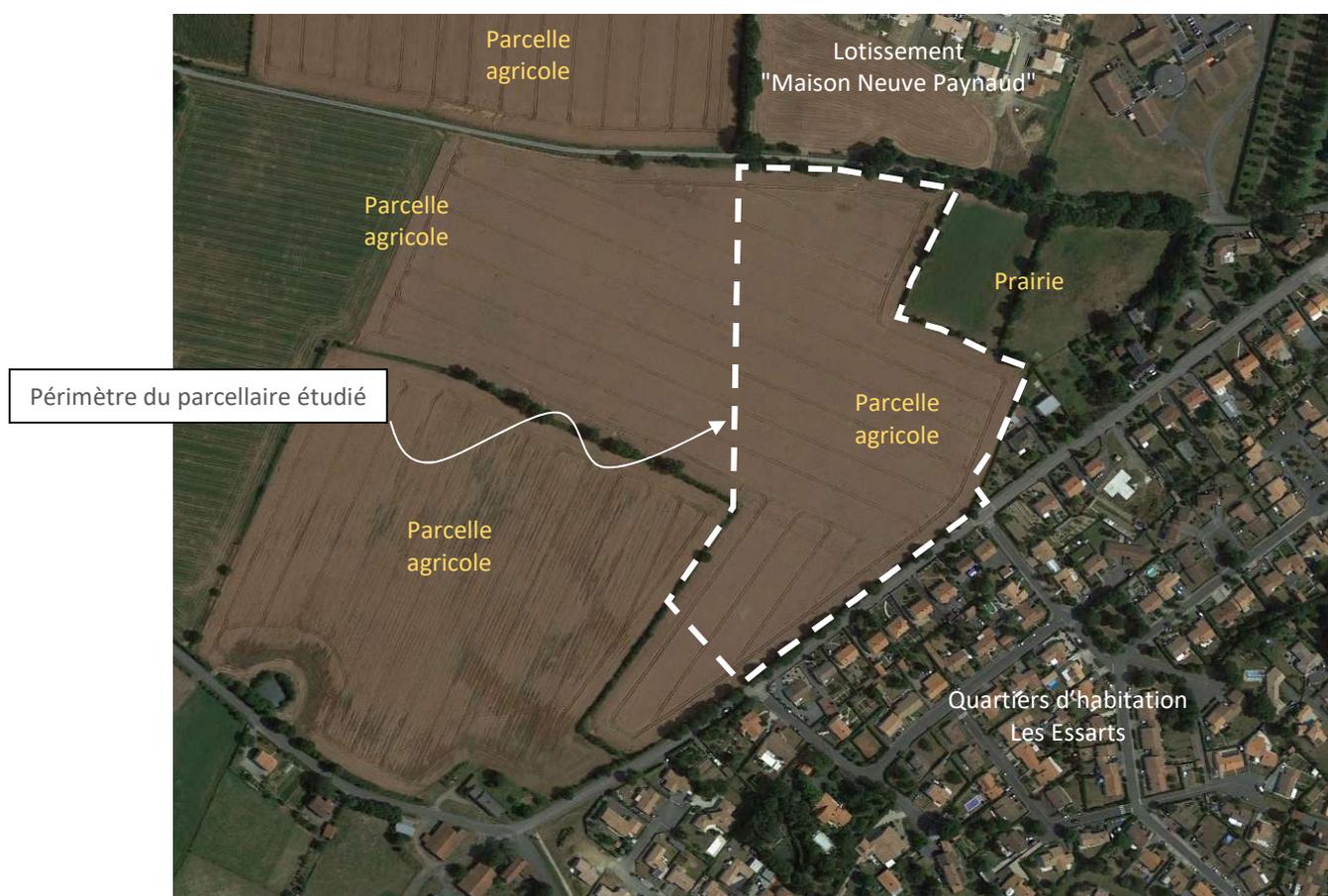
2. PLAN TOPOGRAPHIQUE DE L'ETAT ACTUEL

Cf. Plan topographique en page suivante (GEOUEST, novembre 2020)

3. OCCUPATION DES SOLS

Le projet est situé sur des terres agricoles longées :

- au Nord par un chemin rural puis le lotissement "Maison Neuve Paynaud"
- au Sud par la route de la Merlatière puis des quartiers d'habitations
- à l'Est et à l'Ouest par des terres cultivées ou exploitées.



Extrait de la photographie aérienne (GoogleEarth, 2019)



4. PHOTOS DE L'ETAT EXISTANT



Vue d'ensemble de la tranche 1 depuis la rue de la Merlatière au Sud (GEOUEST, 2020)



Vue sur la tranche 1 en partie Sud-ouest, depuis le centre du site (GEOUEST, 2020)



Vue sur la tranche 2 en partie Nord-ouest (GEOUEST, 2020)



5. DEFINITION DU PROGRAMME

La société PODELIHA souhaite aménager un quartier d'habitation dénommé "La Clé des Champs" destiné à offrir :

- 60 terrains viabilisés, destinés à l'usage d'habitat
- 2 îlots sociaux destinés à la construction de 14 logements
- 1 îlot indépendant destiné à recevoir un Etablissement Recevant du Public (îlot Gendarmerie).

La Tranche 1 fait l'objet d'une demande de Permis d'Aménager et offrira :

- 17 terrains viabilisés, destinés à l'usage d'habitat
- 1 îlot social destiné à la construction de 7 logements individuels
- 1 îlot indépendant destiné à recevoir un ERP comprenant une gendarmerie, 15 logements de fonction et 1 chambre d'hébergement pour GAV (gendarme adjoint volontaire).

La Tranche 2/3, issue de la présente demande, est destinée à offrir :

- 43 terrains viabilisés, destinés à l'usage d'habitat
- 1 îlot social destiné à la construction de 7 logements individuels.

5.1. Tranche 1

5.1.1. Dessertes

La desserte des lots correspondant à la tranche 1 sera assurée à partir de la rue de la Merlatière par deux voies internes en impasse. L'îlot indépendant sera desservi directement par la rue de la Merlatière.

La desserte des terrains du projet sera assurée par 2 voies qui s'intégreront le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après).

a. Voie V1

Voie principale d'accès au lotissement. Cette voie à double sens d'une emprise de 7,00 m aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 7,00 m de large délimitée par des bordures PP et CS1 avec caniveau désaxé.

Cette voie formera une impasse en attendant la réalisation de la tranche suivante. Elle offrira 9 places de stationnements perpendiculaires à proximité de l'espace vert EV2.

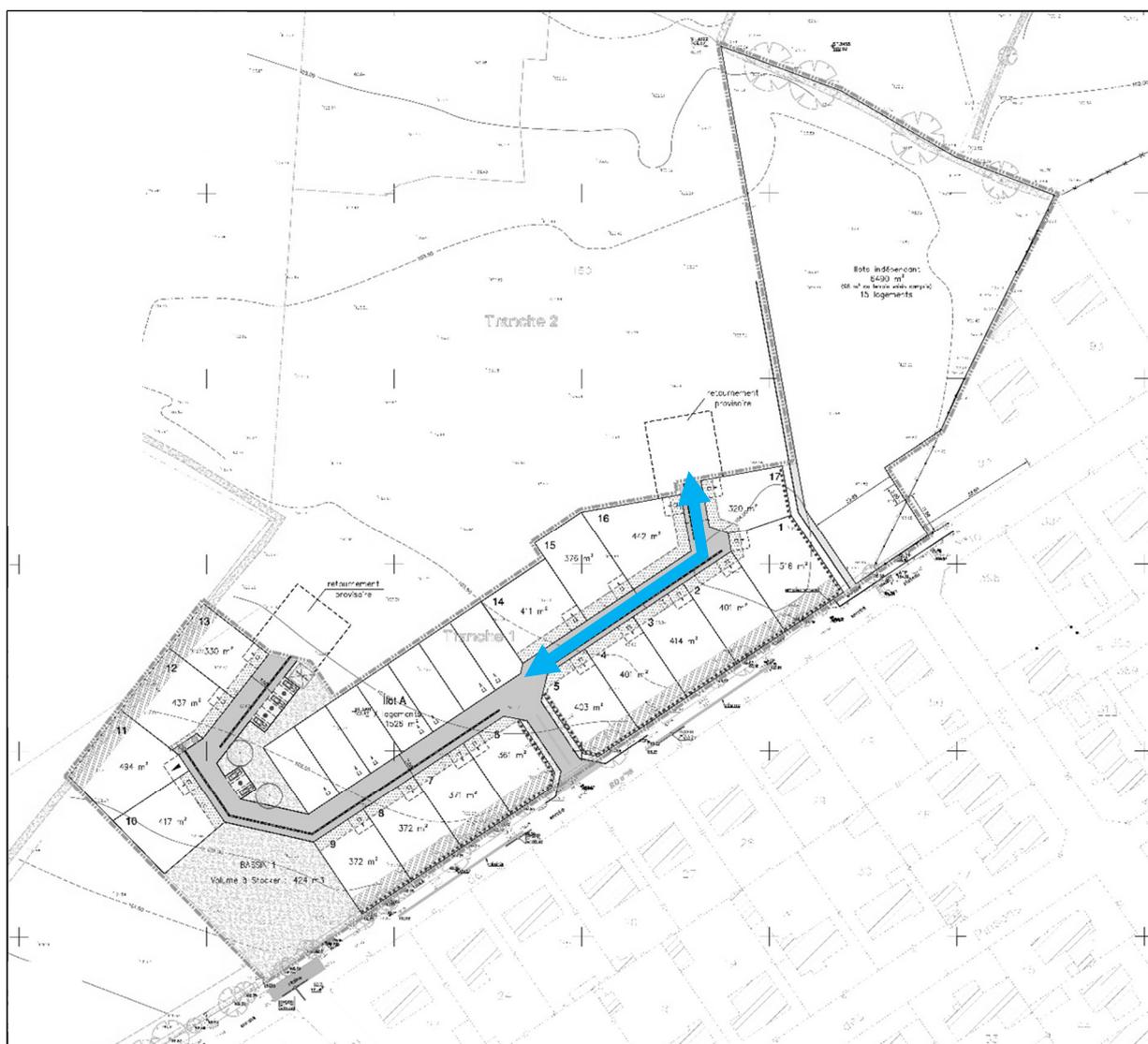
b. Voie V2

Voie secondaire du lotissement. Cette voie d'une emprise de 6,00 m aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m de large délimitée par des bordures PP et CS1 avec caniveau désaxé ;

Cette voie formera une impasse et sera à double sens en attendant la réalisation de la tranche suivante et son passage en sens unique.





5.1.2. Aménagements paysagers

Conformément à l'OAP, les haies bocagères périphériques seront maintenues dans leur ensemble. Dans ce sens, une zone non-constructible de protection de la végétation existante sera créée au fond des lots 1 à 9 et 11 à 13 (voir PA4 – Plan de composition).

La réalisation de la Tranche 1 intègre la création d'un bassin de rétention sur l'espace vert EV1 situé au point bas du premier bassin versant du projet.

Un autre bassin de rétention va être réalisé au Nord. Afin de relier écologiquement les deux bassins prévus sur le projet global, mais également d'accompagner la voie principale du lotissement une trame verte sera créée du Nord au Sud. Elle se composera d'une bande d'espace vert de 3,00 mètres minimum longeant la voirie avec des massifs arbustifs et des arbres à différents endroits.



5.2. Tranche 2/3

5.2.1. Dessertes

La desserte des lots correspondant à la tranche 2/3 sera assurée depuis deux voies réalisées dans le cadre de la tranche 1 à partir de la rue de la Merlatière.

La desserte des terrains du projet sera assurée par 4 voies qui s'intégreront le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après):

Voie V1

Voie principale d'accès au lotissement dans le prolongement de la tranche 1. Cette voie à double sens d'une emprise de 7,00 m aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 7,00 m de large.

Elle offrira 9 places de stationnements supplémentaire en bordure de voie.

Voie V2

Voie secondaire du lotissement dans le prolongement de la tranche 1. Elle sera réalisée en sens unique avec une partie en double sens pour rejoindre l'îlot indépendant. Cette voie d'une emprise de 6,00 m aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m de large délimitée par des bordures PP et CS1 avec caniveau désaxé.

Cette voie offrira 5 places de stationnements perpendiculaires dont 1 PMR.

Voie V3

Voie secondaire du lotissement réalisée en sens unique. Cette voie d'une emprise de 6,00 m aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m de large délimitée par des bordures PP et CS1 avec caniveau désaxé sur certaine partie.

Cette voie offrira 10 places de stationnements.

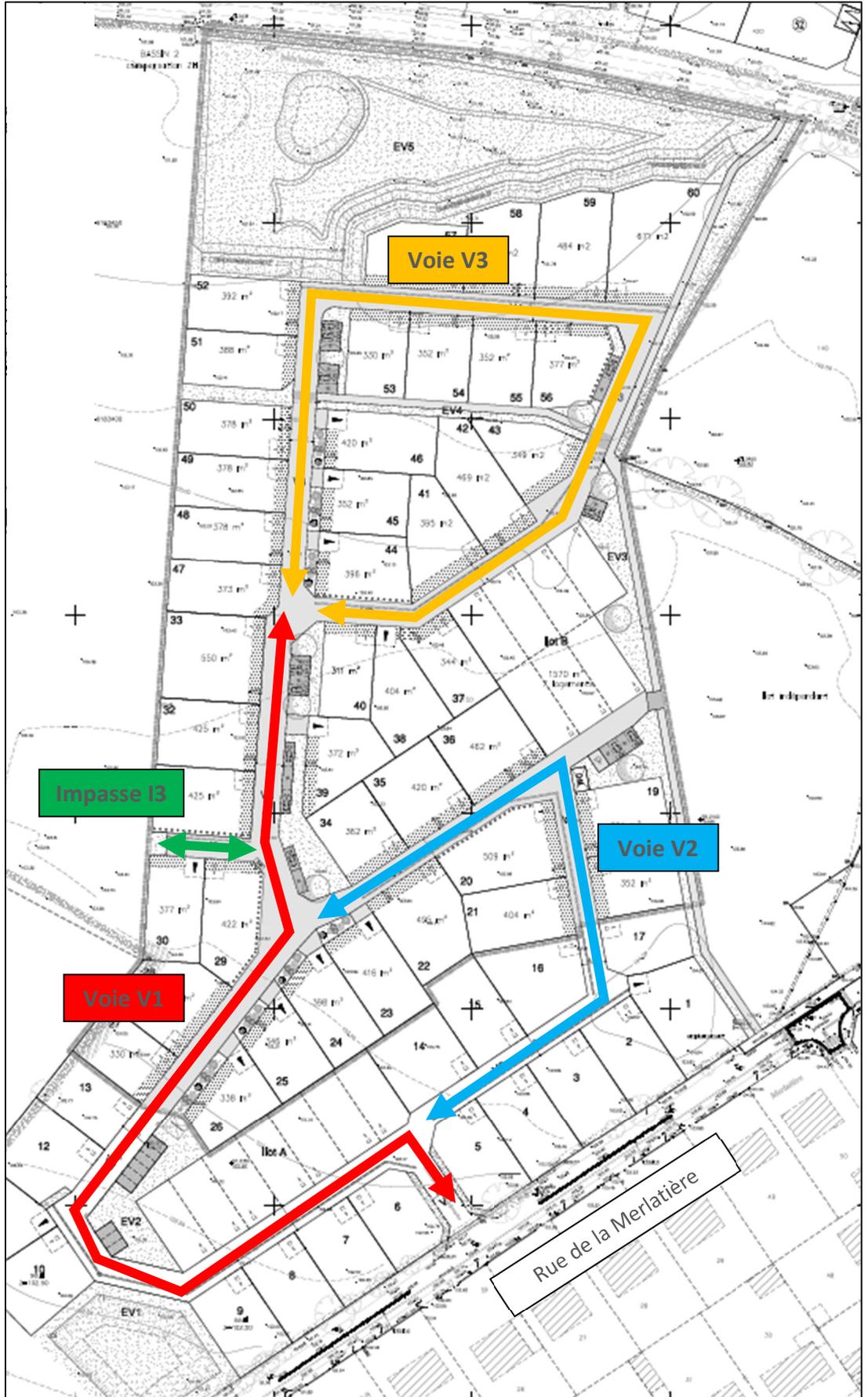
Impasse I3

Voie tertiaire du lotissement. Cette voie d'une emprise de 6,00 m aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m de large délimitée par des bordures PP et CS1 avec caniveau désaxé.

Cette impasse offrira 2 places de stationnements.





5.2.2. Aménagements paysagers / Gestion zone humide

Conformément aux souhaits indiqués dans l'OAP, les haies bocagères périphériques seront maintenues dans leur ensemble.

Le projet d'aménagement global impactant la zone humide identifiée **de façon directe (imperméabilisation) et indirecte** (coupure des ruissellements sur le versant direct), celui-ci est donc soumis à **la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques**. Notons que la surface impactée (directe et indirecte) étant supérieure à 1000 m², un dossier de déclaration (Loi sur l'eau) a été déposé et a reçu récépissé en date du 16 juillet 2021.

Ainsi, l'impact sur la zone humide a été étudié selon **la séquence Éviter-Réduire-Compenser**, impliquant la mise en œuvre de mesures réductrices et compensatoires sur le projet. La réalisation de la Tranche 2/3 intègre la création d'une zone de rétention sur l'espace vert EV5 situé au point bas du deuxième bassin versant du projet. Un premier bassin était prévu en partie Sud collectant la tranche 1 et une partie de de la tranche 2.

Afin de lier les deux bassins prévus sur le projet global mais également d'accompagner la voie principale du lotissement une trame verte sera créée du Nord au Sud. Elle se composera d'une bande d'espace vert de 3,00 mètres minimum longeant la voirie avec des massifs arbustifs et des arbres à différents endroits.

5.3. Pour les tranches 1 et 2/3

5.3.1. 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 il s'inscrit et notamment la végétation existante, la topographie du site et les habitations voisines existantes.

Les dispositions du plan de composition préconisent une zone de retrait minimum de 3,00 m en façade par rapport aux voies sur l'ensemble du lotissement.

Le règlement, établi pour cette opération, s'appuie sur celui de la zone 1AU avec toutefois des prescriptions complémentaires en terme 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.

En l'état actuel, le projet global nommé "La Clé des Champs" permet la réalisation de 89 logements dont 14 logements sociaux (soit 15,7% des logements créés). La directive de 12% de logements sociaux fixé par l'OAP est donc respecté.

Cependant, la surface globale du projet étant de 50 287 m², la densité obtenue est donc de 17,7 logements/hectare. Cette densité inférieure à l'objectif de 19 logements/hectares fixé par l'OAP se justifie par :

- la zone humide de 7 038 m² présente au Nord du Projet dont la majorité sera conservé en espace vert. Cet espace vert qui permettra également de compenser la zone humide impactée et de gérer les eaux pluviales d'une partie du lotissement ;
- l'implantation d'une gendarmerie sur un îlot indépendant.



5.3.2. Réseaux

Tous les réseaux d'électricité, téléphone, câble d'éclairage public seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants sur la rue de la Merlatière.

L'éclairage public et la signalétique seront conformes aux exigences de sécurité, suivant un matériel approuvé par la municipalité et identique à celui posé dans les lotissements voisins.

Un poste de transformation sera créé à l'intérieur du lotissement et son emplacement définitif reste à définir.

L'alimentation en eau potable du lotissement se fera à partir de la canalisation existante en Ø 110 mm située sur la rue de la Merlatière.

La protection incendie sera assurée d'une part par une réserve incendie de 120 m³ mise en place dans le cadre des travaux de la Tranche 2.

5.3.3. Réseaux d'assainissement eaux pluviales

Des essais de perméabilités ont été réalisés sur site et montrent l'impossibilité de faire de la rétention à la parcelle sur le lotissement comme le préconise le PLU.

Ainsi, une canalisation d'assainissement eaux pluviales sera posée à l'intérieur des tranches 1 et 2/3 afin de collecter les eaux de ruissellement de la voirie et de drainage des parcelles. Celles-ci seront posées sous chaussée et seront dirigées gravitairement vers les bassins de rétention situés au Nord et au Sud-Ouest du lotissement.

Chaque acquéreur raccordera sa construction au collecteur établi au moyen de branchements réalisés par l'aménageur.

5.3.4. Réseaux d'assainissement eaux usées

Un réseau de collecte des eaux usées de type séparatif sera mis en place dans la voirie. Chaque parcelle sera raccordée par l'intermédiaire d'un branchement particulier.

La canalisation sera posée sous chaussée pour se raccorder gravitairement au collecteur réalisé dans la tranche 1 pour une partie et sur le collecteur existant du Quartier de la Maison Neuve Paynaud au Nord.

5.4. Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte. Un circuit de collecte des ordures sera établi. Le jour du ramassage, chaque acquéreur devra mettre son container ou autres bacs éventuels recevant les matériaux recyclables en bordure de voie et plus particulièrement du côté droit pour les voies en sens unique.

Les acquéreurs des lots 29 et 30 situés en impasse devront présenter leurs bacs le long de la voie V3, à l'angle Nord-Est du lot 29.



7. EXTRAIT DU DOCUMENT D'URBANISME

La Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts (10 communes) gère l'urbanisation sur le territoire intercommunal grâce au PLUiH approuvé par le Conseil Communautaire le 19 décembre 2019.

Le secteur concerné par la présente demande est en zone 1AU, urbanisable.



Extrait du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat sur le territoire d'Essarts-en-Bocage (essartsenbocage.fr)

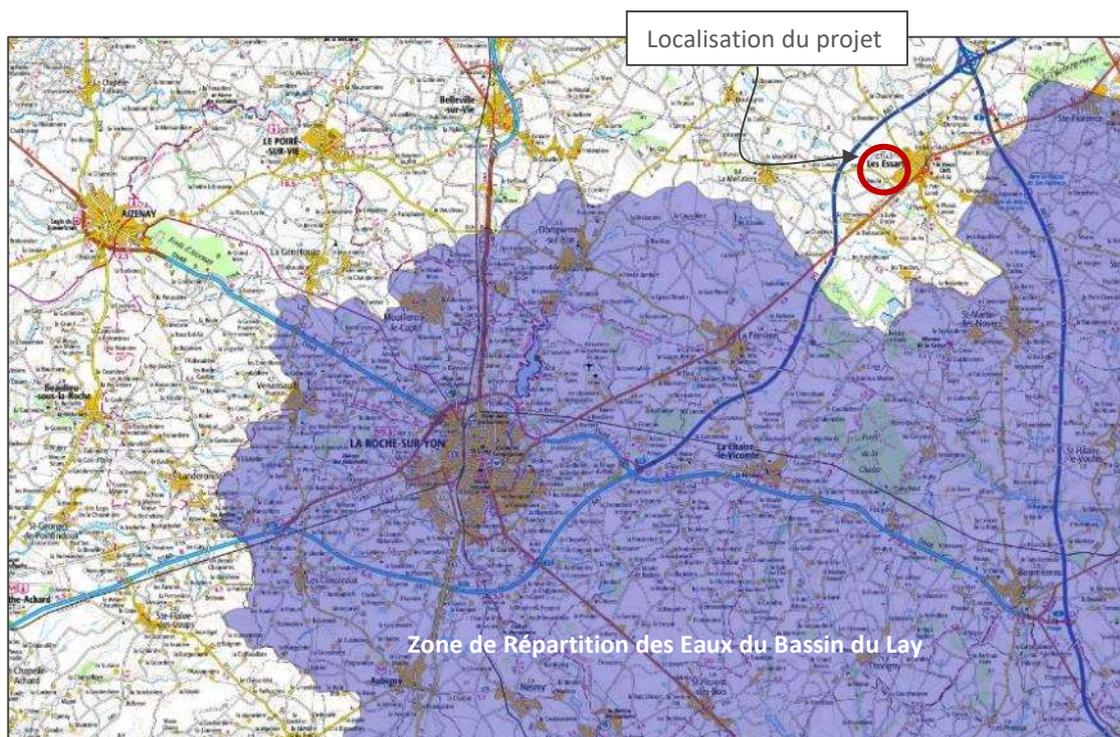


8. ZONES DE REPARTITION DES EAUX (ZRE)

"Une "zone de répartition des eaux" est caractérisée par une insuffisance quantitative chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue le **moyen pour l'État d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource**, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements. Elle constitue un **signal fort de reconnaissance d'un déséquilibre durablement instauré entre la ressource et les besoins en eau**. Elle suppose en préalable à la délivrance de nouvelles autorisations, l'engagement d'une démarche d'évaluation précise du déficit constaté, de sa répartition spatiale et si nécessaire de sa réduction en concertation avec les différents usagers, dans un souci d'équité et un objectif de restauration d'un équilibre." (pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr)

Selon la cartographie des zones des répartition des eaux en Pays de la Loire recouvre tout un territoire présent sur le versant du Lay ; la Commune des Essarts-en-Bocage a son territoire placé sur 3 versants hydrauliques principaux ("Sèvre nantaise", "Lay" et "Logne, Boulogne, "Ognon et Lac de Grand Lieu"), dont le versant du Lay pour sa partie Est.

Le projet n'est pas située dans cette ZRE.



Zone de répartition des eaux du bassin versant du Lay (en bleu) (carmen.developpement-durable.gouv.fr)



9. RISQUES MAJEURS ET SITES INDUSTRIELS/POLLUES

Le risque majeur est la possibilité qu'un événement d'origine naturelle ou anthropique, dont les effets peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionne des dommages importants et dépasse les capacités de réaction de la société.

Face aux catastrophes naturelles ou technologiques, les hommes ont des réactions qui mêlent souvent un sentiment de fatalité à un rejet du risque. Or, le risque existera toujours mais tout doit être mis en œuvre pour en réduire la probabilité et les conséquences éventuelles. Le Dossier Départemental des Risques Majeurs est un dossier présentant ces risques, réalisé par département, les moyens de les prévenir, leurs faire face et de les contourner.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Vendée a été édité **en dernière version en 2012 par la Préfecture de la Vendée**.

La **Commune des Essarts-en-Bocage** est concernée par les risques présentés ci-dessous dans le tableau.

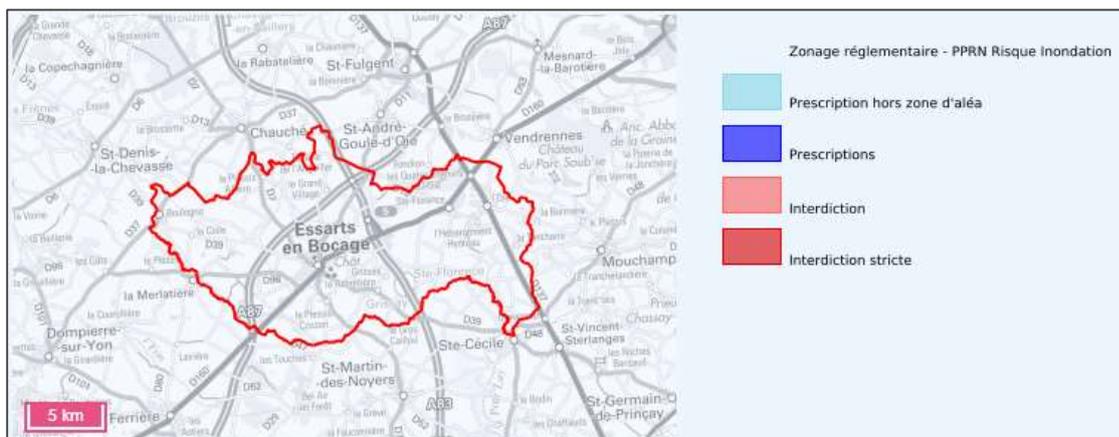
Nom de la commune	Code Insee	Risques littoraux	Risque inondation	Risque mouvement de terrain		Risque sismique	Risque feu de forêt	Risque météorologique	Risque Radon	Risque industriel	Risque rupture de barrage	Risque TMD	Risque minier	Risque radiologique
				Cavité / éboulement	Retrait gonflement argile									
Essarts-en-Bocage	85140		X	X	X	X		X	X			X	X	

Comme tout projet en Vendée, le projet peut subir les risques sismiques (failles présentes sur l'Est du Département) ainsi que les aléas météorologiques (tempêtes, orages...).

Le projet n'est pas concerné par :

- Risque Inondation

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



Extrait Géorisques sur la Commune d'Essarts-en-Bocage (georisques.gouv.fr)

- Transport de Matières Dangereuses
- Risque industriel
- Risque Mouvement de terrain :
- Risque "Radon"



10. SITES CLASSES ET SITES INSCRITS

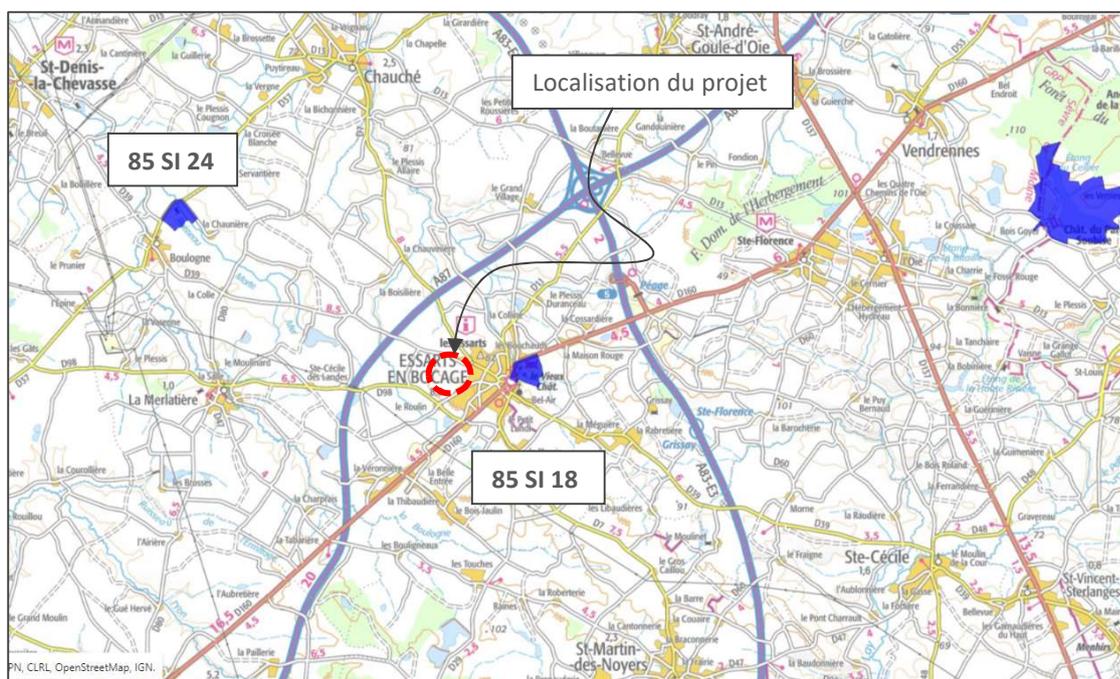
Le **site classé** est une protection forte qui correspond à la volonté du strict maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation. Le classement est prononcé par arrêté du ministre de l'Environnement ou décret en Conseil d'Etat. Il a pour conséquence que tout propriétaire ou occupant est tenu à la délivrance d'une autorisation pour toute modification de l'aspect d'un site (travaux d'urbanisme, remembrement, abattage d'arbres,...). La décision de délivrance appartient au Préfet pour les "petits travaux" (art. R421-1, art. R422-1 et 2 du Code de l'Urbanisme) ou au ministre de l'Environnement dans les autres cas (permis de construire,...) après avis de la Commission Départementale des Sites.

Le **site inscrit** constitue une garantie minimale de protection en soumettant tout changement d'aspect du site à déclaration préalable. L'inscription est prononcée par arrêté du ministre de l'Environnement. Elle a pour conséquence que tout propriétaire ou occupant doit informer l'administration quatre mois à l'avance de leur intention de procéder à des travaux autres que ceux qui correspondent à l'exploitation courante des fonds ruraux et à l'entretien normal des constructions.

La Commune d'Essarts-en-Bocage a deux Sites Inscrits.

Il s'agit :

- site "Le Château des Essarts et son parc" (85SI18), dont il est éloigné d'environ 1,1 km, sans co-visibilité
- site "Le Château de la Braslière" (85 SI 24).



Localisation des sites inscrits les plus proches du projet (carto.sigloire.fr)

Le Site Classé le plus proche se situe sur la Commune de Bellevigny à environ 14 km du projet à l'Ouest.



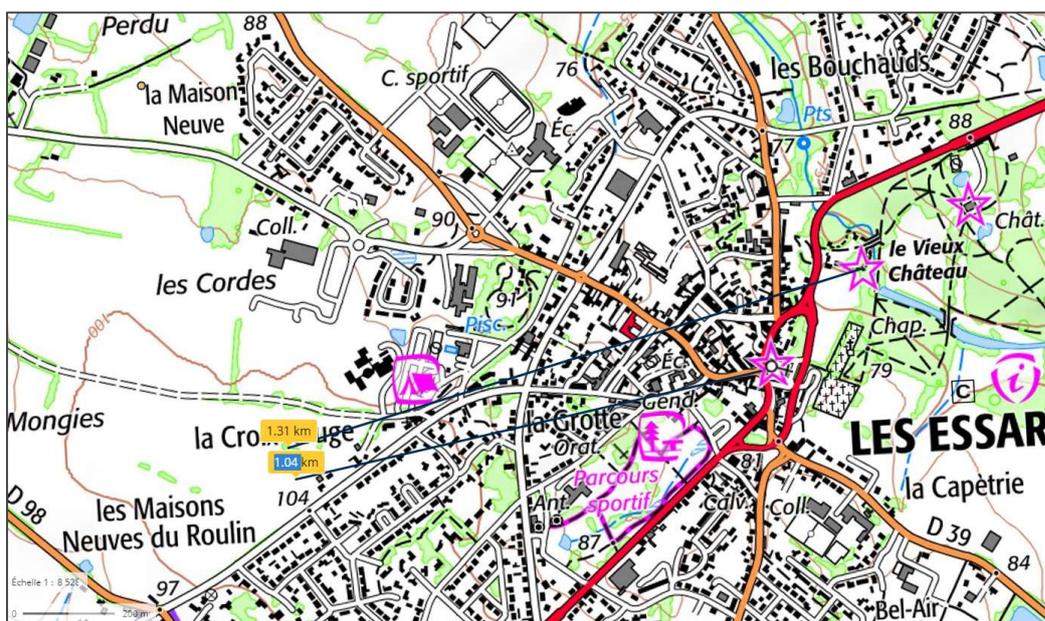
11. MONUMENTS HISTORIQUES

Le territoire national contient nombre de monuments historiques, recensés pour la plupart dans la base de données Mérimée (DREAL Pays de la Loire).

Riche d'environ 160 000 notices, la base **Mérimée** recense le **patrimoine monumental français** dans toute sa diversité : architecture religieuse, domestique, agricole, scolaire, militaire et industrielle. Elle est mise à jour périodiquement.

Sur le territoire d'Essarts-en-Bocage, deux monuments sont "classé" ou "inscrit" au Patrimoine des Monuments Historiques :

Château (ruines du vieux)		
	Patrimoine protégé :	Château (ruines du vieux) (cad. G 2) : inscription par arrêté du 13 juillet 1962
	Propriétaire du bâtiment :	Propriété d'une personne privée
Eglise romane (ancienne)		
	Epoque :	12e siècle
	Patrimoine protégé :	La crypte (cad. AC 55) : classement par arrêté du 16 août 1971
	Propriétaire du bâtiment :	Propriété de la commune



Localisation des monuments historiques inscrits les plus proches du projet (carto.sigloire.fr)

Aucun de ces monuments n'est placé dans un rayon de 500 m autour du projet.



12. PROGRAMMES D'AMENAGEMENT EN COURS DANS LE SECTEUR

Sur le territoire d'Essarts-en-Bocage, plusieurs lotissements sont en cours de vente :

- Les Essarts :
 - Résidence "Sequoyah", Privé, 8 parcelles, encore 2 lots à vendre
 - Terrains privés "Mme DAGHER", Privé, 10 parcelles.

L'offre sur la Commune d'Essarts-en-Bocage est donc très limitée ; il s'avère nécessaire pour la Commune et son développement futur que de nouvelles parcelles soient bâties.

