

Création d'un quartier d'habitation « Les Versennes II »

Commune de Sèvremont (85)

**Annexes au formulaire de demande d'examen au
cas par cas préalable à la réalisation éventuelle
d'une évaluation environnementale**

Juillet 2024



Agence SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS

SOMMAIRE

1. Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou au pétitionnaire	3
2. Plan de situation sur IGN (1/25 000)	6
3. Dossier photographique : zone d'implantation du projet	8
4. Plan du projet	11
5. Plan des abords du projet	15
6. Situation du projet par rapport au site Natura 2000 le plus proche	17
7. Protection acoustique : prises de vue de la butte située en limite Ouest du projet vis-à-vis de la RD 752	19
8. Photomontage illustrant l'intégration paysagère du projet	21
9. OAP sectorielle les Versennes II	26
10. Porté à connaissance au titre de la législation sur l'Eau et les milieux aquatiques	28
11. Permis d'aménager	45

1. Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou au pétitionnaire

Annexe n°1 à la demande d'examen au cas par cas préalable
 à la réalisation d'une étude d'impact

Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire
 À JOINDRE AU FORMULAIRE CERFA N° 14734

NOTA : CETTE ANNEXE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN DOCUMENT NUMÉRISÉ PARTICULIER
 LORSQUE LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS EST ADRESSÉE À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
 PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Personne physique			
Adresse			
Numéro		Extension	Nom de la voie
Code Postal		Localité	Pays
Tél		Fax	
Courriel		@	
Personne morale			
Adresse du siège social			
Numéro	8	Extension	Nom de la voie
		n	Place du Porche
Code postal	8 5 7 0 0	Localité	Pays
		Sèvermont	France
Tél	02.51.27.20.32	Fax	
Courriel	mairie.stmichel.mercure@wanadoo.fr		
Personne habilitée à fournir des renseignements sur la présente demande			
Nom	ROY	Prénom	Jean-Louis
Qualité	Maire		
Tél	02.51.27.20.32	Fax	
Courriel	mairie.stmichel.mercure@wanadoo.fr		

En cas de co-maîtrise d'ouvrage, listez au verso l'ensemble des maîtres d'ouvrage.

Co-maîtrise d'ouvrage

1. Plan de situation sur IGN (1/25 000)

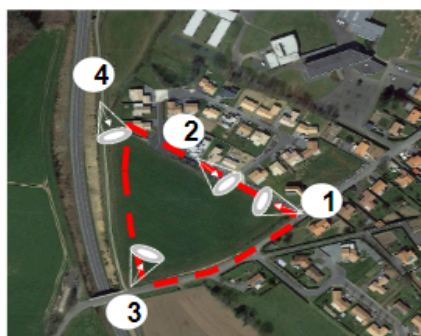
Source : Géoportail



3. Dossier photographique : zone d'implantation du projet

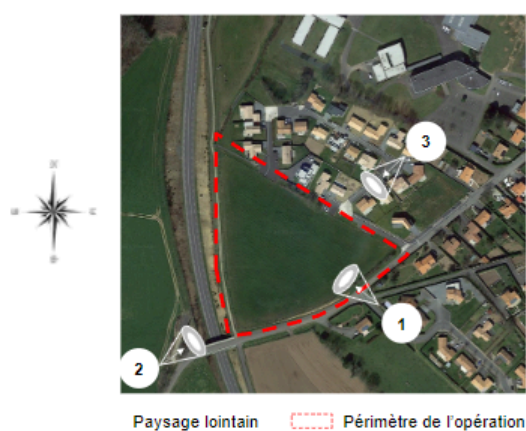
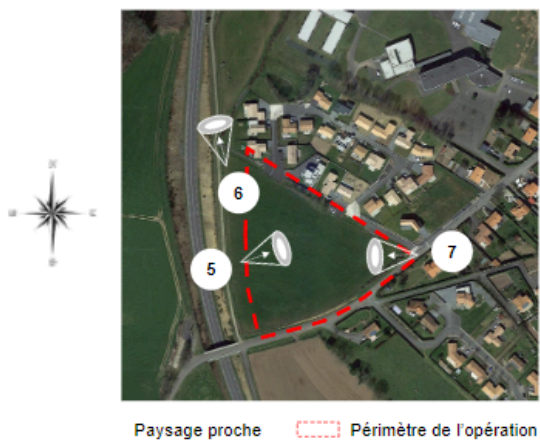
Localisation des photographies

Les photos aériennes illustrées ci-dessous datent de 2022 et les photos prises de vue datent de 2023.

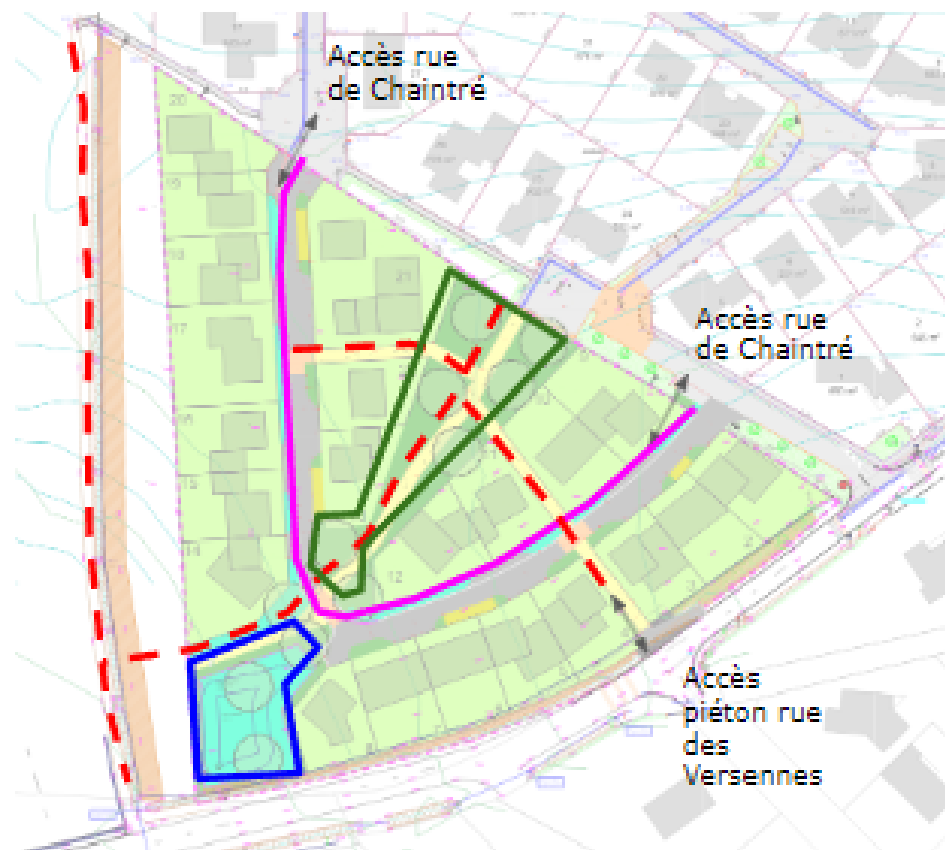


 Périmètre de l'opération





4. Plan du projet



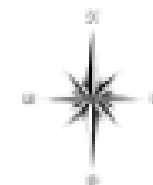
- - - voie douce (piéton, vélo)
- voie partagée
- poumon vert
- bassin de gestion des eaux pluviales





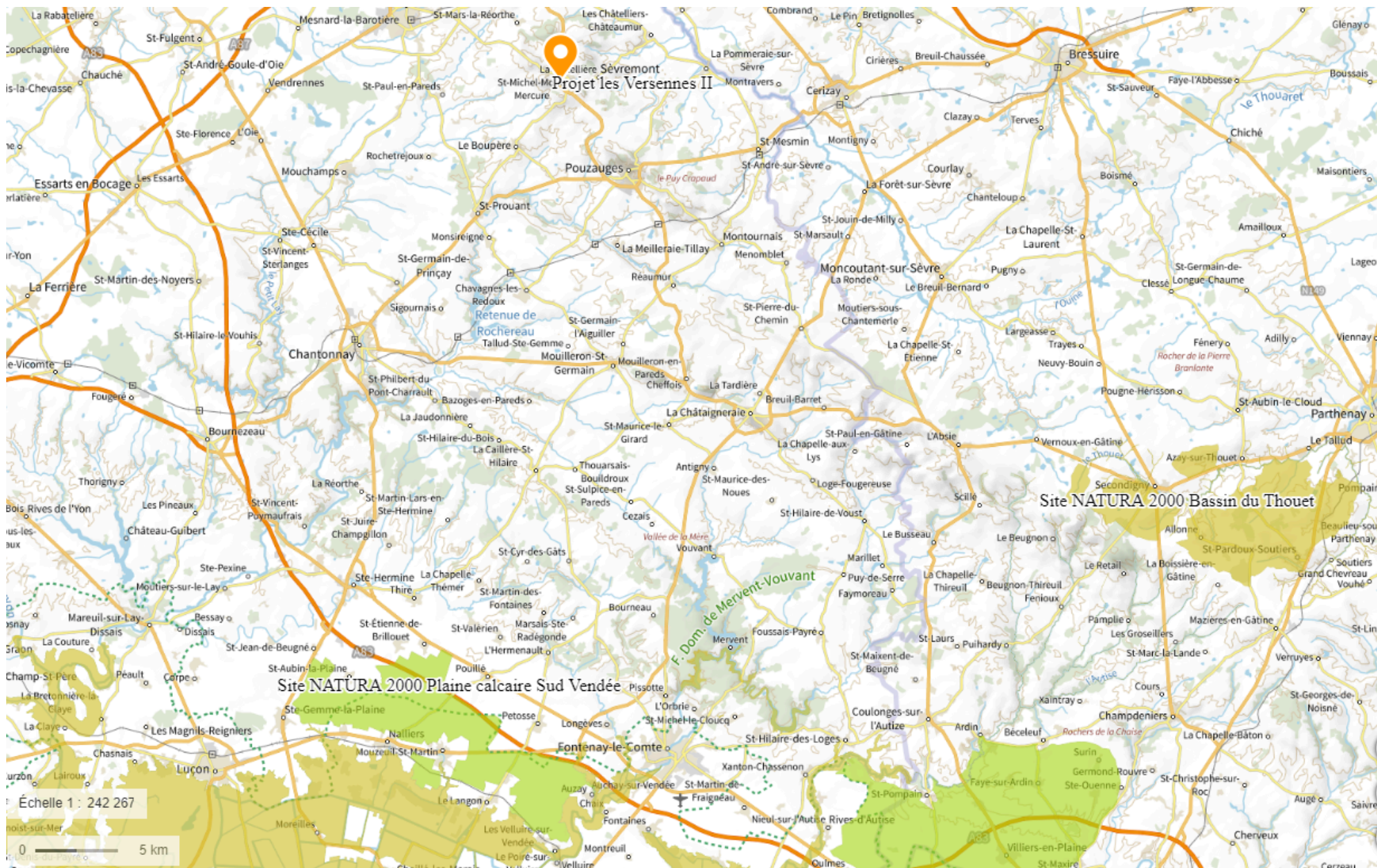
5. Plan des abords du projet

Source : Géoportail, 2022



6. Situation du projet par rapport au site Natura 2000 le plus proche

Source : Géoportail



7. Protection acoustique : prises de vue de la butte située en limite Ouest du projet vis-à-vis de la RD 752

Source : Google Streetview, 2021



8. Photomontage illustrant l'intégration paysagère du projet



1 : avant aménagement



1 : après aménagement



2 : avant aménagement



2 : après aménagement



3 : avant aménagement



3 : après aménagement



4 : avant aménagement



4 : après aménagement



5 : avant aménagement



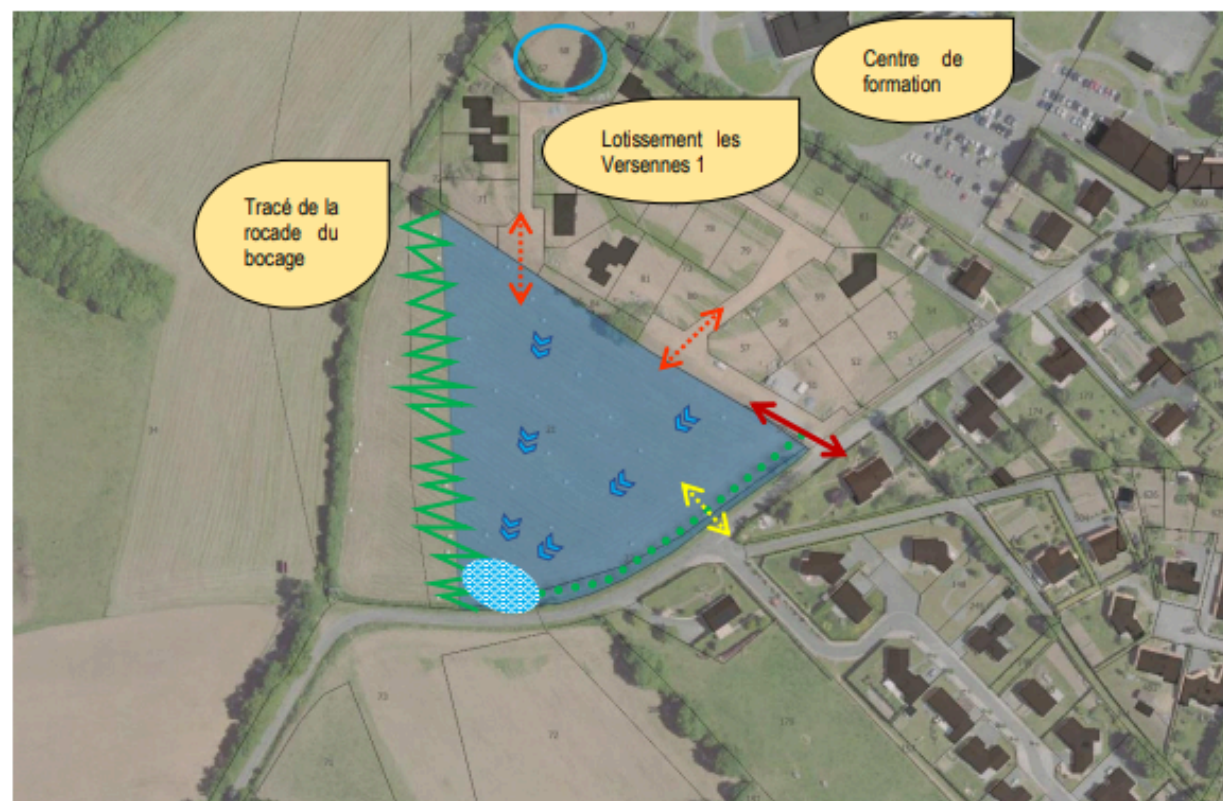
5 : après aménagement



9. OAP sectorielle Les Versennes II

Source : PLUi Pays de Pouzauges, Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles - Etat projeté de la zone 1AUa de Versennes II, 2023

c) Etat projeté de la zone 1AUa de Versennes II



Zone 1AUa - SEVREMONT - SAINT MICHEL MONT MERCURE - VERSENNES II

Orientations :

- Relier la tranche 1 et 2 du quartier des Versennes
- Prévoir une frange sud plantée
- Anticiper le futur tracé de la rocade du bocage, en prévoyant une zone tampon végétalisée

Ordre de priorité pour la commune :
1 sur 2

ELEMENTS A CREER

- Principe d'accès véhicule à privilégier
- Principe de raccordement aux voies de la tranche 1 du quartier
- Principe de liaison douce à créer
- Frange végétale (essences locales) à créer
- Zone tampon végétale de transition avec la future rocade du bocage (filtre visuel et sonore)
- Zone de gestion des eaux pluviales (position indicative)

ELEMENTS A CONSERVER :

- Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)
- Bassin de gestion des eaux pluviales vers lequel s'acheminent les eaux collectées du lotissement « les Versennes 1 ».

DENSITÉS :

17 logts/ha

Densité brute (espaces verts et voirie inclus)
minimale attendue

**10. Porté à connaissance au titre de la
législation sur l'Eau et les milieux
aquatiques**

**Quartier d'habitation « Les Versennes 2 »
A Saint Michel Mont Mercure
Commune de SEVREMONT (85)**

**Porté à connaissance au titre de la législation sur l'Eau
et les milieux aquatiques**

Demandeur :



Commune de SEVREMONT
4, rue de La Rochejaquelein
La Flocellière
85700 SEVREMONT

Dossier lu et approuvé le

2024

Dossier n° 21-460 établi en Juin 2024 par :



GUILLAUME MARAIS INGENIERIE

15 bis, rue Gambetta
85100 Les Sables d'Olonne
www.guillaume-marais-ingenierie.fr
gmi.vendee@gmail.com
06 86 75 43 87

Sommaire

1. Introduction, historique et contexte réglementaire	1
2. Porté à connaissance du projet	2
2.1. LOCALISATION DES OUVRAGES.....	2
2.3. CARACTERISTIQUES DE LA TRANCHE « LES VERSENNES 2 »	3
2.3.1. <i>Aménagements prévus en 2012</i>	3
2.3.2. <i>Aménagements étudiés en 2024</i>	3
3. Analyses complémentaires : expertises zones humides.....	7
3.1. INVENTAIRES GENERAUX	7
3.2. EXPERTISES SUR LA ZONE D'ETUDE	7
3.2.1. <i>Analyse pédologique</i>	7
3.2.2. <i>Analyse floristique</i>	8
3.2.3. <i>Conclusion sur les zones humides</i>	8
4. Conclusions	9
5. Annexes et plans	10

1. Introduction, historique et contexte réglementaire

Le quartier d'habitation « Les Versennes » à SEVREMONT (nouvelle commune de Saint Michel Mont Mercure) a fait l'objet d'une Déclaration au titre de la législation sur l'Eau et des Milieux Aquatiques, dont l'autorisation préfectorale a été délivrée le **20 juillet 2012 sous le n°85-2012-00311** (Cf. Annexe)

Cette déclaration visait la rubrique de la nomenclature suivante :

Rubrique	Désignation	Caractéristiques du projet	Régime
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ; la superficie totale desservie étant supérieure à 1 ha et inférieure à 20 ha	Superficie totale desservie 3.93 ha	Déclaration

Ce quartier d'habitation était divisé en deux tranches :

- « **Les Versennes 1** » de 2.33 hectares :
Tranche viabilisée en 2013 conformément à la Déclaration de 2012, avec notamment, pour cette 1^{ère} tranche, la création d'un ouvrage de régulation des Eaux Pluviales d'un volume de 300 m³ et d'un débit de fuite de 10 l/s.
- « **Les Versennes 2** » de 1.60 hectares : **Aujourd'hui non viabilisé**
La Déclaration de 2012 prévoyait notamment, pour cette 2^{nde} tranche, la création d'un ouvrage de régulation des Eaux Pluviales d'un volume de 200 m³ et d'un débit de fuite de 10 l/s.

Dans son ensemble, la gestion des EP des deux tranches était conforme au SDAGE 2010-2015.

La commune de SEVREMONT envisage aujourd'hui l'aménagement de cette 2^{nde} tranche du quartier, qui fait l'objet d'un **Permis d'Aménager**.

Au titre des articles L214-18 du code de l'environnement, l'aménagement de cette 2^{nde} tranche fait l'objet d'un porté à connaissance montrant que :

- Les modifications de la gestion des EP ne modifie pas de façon notable le rejet au milieu récepteur prévu dans la Déclaration de 2012,
- Cette 2^{nde} tranche d'aménagement ne vise aucune autre rubrique de la nomenclature que celle déjà visée dans la Déclaration de 2012.

GMI a été chargé de la réalisation de ces documents, pour validation par la DDTM avant de débiter les travaux.

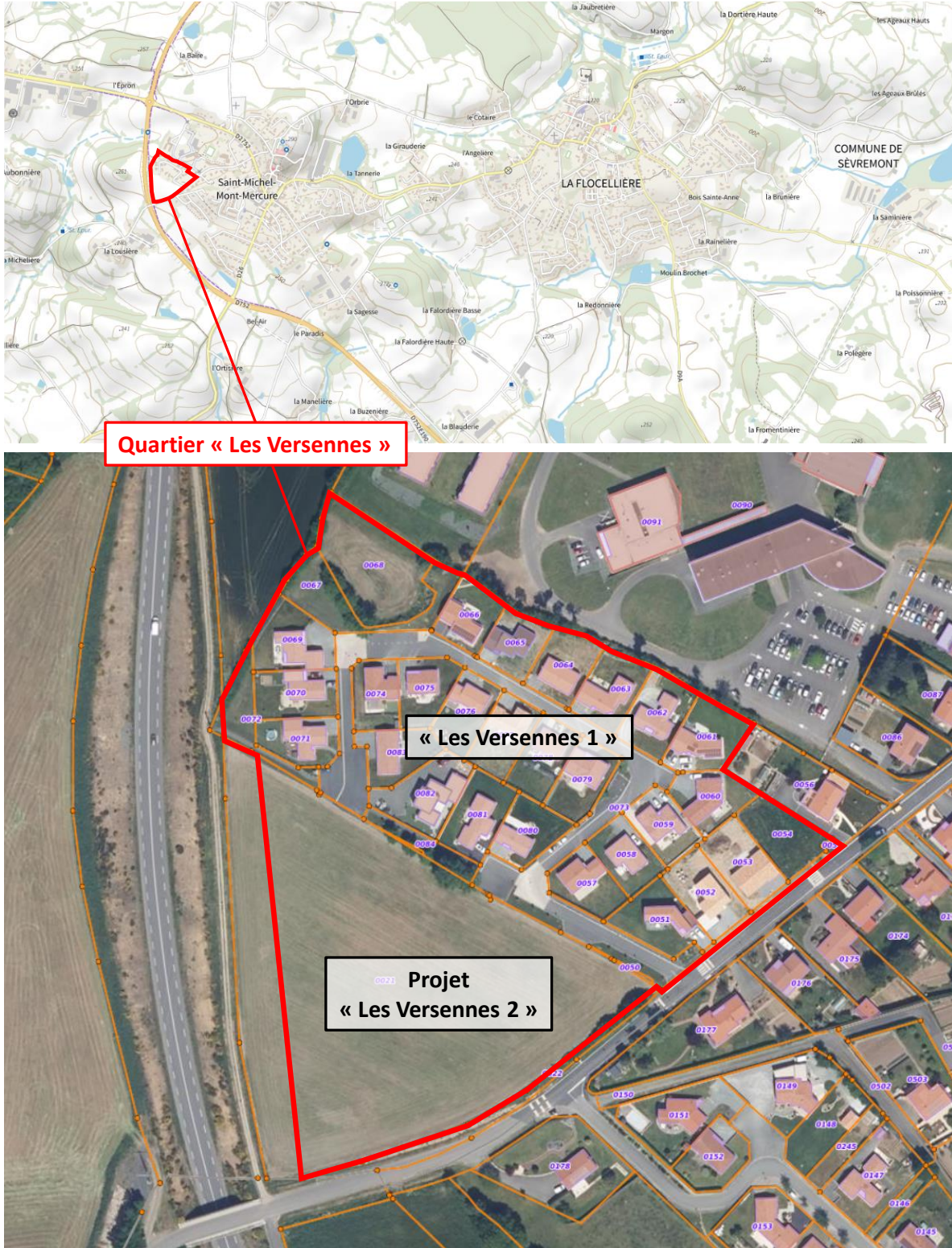
2. Porté à connaissance du projet

2.1. LOCALISATION DES OUVRAGES

Le quartier d'habitation « Les Versennes » se situe à l'Ouest du bourg de l'ancienne commune de SAINT MICHEL MONT MERCURE.

Le projet de 2^{de} tranche du quartier se situe au Sud de la 1^{ère} tranche.

Plan de situation



2.3. CARACTERISTIQUES DE LA TRANCHE « LES VERSENNES 2 »

2.3.1. Aménagements prévus en 2012

La Déclaration de 2012 prévoyait :

- Une seconde tranche de **1.60 hectares** associée à un coefficient de ruissellement de **45 %**,
- La création d'un ouvrage de régulation des Eaux Pluviales d'un volume de **200 m³** et d'un débit de fuite de **10 l/s**, soit 6.25 l/s/ha.

2.3.2. Aménagements étudiés en 2024

2.3.2.1. GENERALITES

Le projet se situe en zone 1AU au PLUi (Pays de Pouzauges).

Les parcelles cadastrales concernées par le projet : n°257 ZL 21p et 22

Pour une surface totale de **14 083 m²**.

Remarque : La modification de la surface de cette 2nde tranche est liée à la construction, entre 2012 et aujourd'hui, de la rocade RD.752 à l'ouest de Saint Michel Mont Mercure et de la réduction au PLUi de la zone 1AU dédiée à cette 2nde tranche du quartier.

Surface totale desservie déclarée en 2012 et surface du projet « Les Versennes 2 »



Cette 2nde tranche « Les Versennes 2 » comprendra 22 lots cessibles.

2.3.2.2. PRINCIPE D'ASSAINISSEMENT EP

Les sous-sols compacts et de la zone d'étude (granites et schistes) ne sont pas favorables à une gestion des EP par infiltration suivant la norme NF EN 752.

Les eaux pluviales de la totalité du projet seront collectées et dirigées vers un **ouvrage de régulation à créer**. Cet ouvrage permettra une rétention au moins décennale des eaux de pluies du projet et seront munis :

- D'une décantation,
- D'un ouvrage siphonide,
- D'un orifice régulateur afin de limiter le débit de fuite conformément au SDAGE 2022-2027,
- D'un système de fermeture manuelle (clapet à chaînette) en cas de pollution accidentelle,
- D'une surverse en cas de débordement.

L'exutoire de cet ouvrage sera un fossé longeant un chemin communal, puis traversant la déviation RD.752 avant de retrouver le milieu naturel.

Dans le cadre de la compatibilité avec le SDAGE 2022-2027, la collectivité a tout de même approuvé d'installer des ouvrages de collecte à ciel ouvert afin de favoriser l'infiltration des faibles pluies.

Ainsi, **une centaine de mètres de noues paysagères** permettront la collecte des eaux de ruissellement de la majeure partie des surfaces publiques et leurs infiltrations éventuelles.

2.3.2.3. DISPOSITIFS DE REGULATION

2.3.2.3.a. Bassin versant collecté à l'ouvrage de régulation

L'ouvrage de régulation collectera uniquement les eaux pluviales du projet de 14 083 m² dont le coefficient de ruissellement peut être estimé à un maximum C = 50 %.

2.3.2.3.b. Détermination du débit de fuite de l'ouvrage de régulation

Aucune réglementation sur les rejets d'eaux pluviales n'existe sur la commune.

Le SDAGE 2022-2027 impose qu'il n'ait aucune aggravation hydraulique de la situation initiale et impose, si aucune étude spécifique ne précise les débits de fuite de ce type d'aménagement, un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

Un orifice PVC de 40 mm (34 mm int) engendrera un débit de fuite maximal de 4 l/s pour la hauteur d'eau maximale dans l'ouvrage, soit un débit spécifique de 2.8 l/s/ha.

Ce débit de fuite est 2 fois moins important que celui prévu dans la Déclaration de 2012 et environ 10 fois moins que le débit décennal naturel actuel estimé par nos soins à 30 l/s/ha.

Nous considérons donc que ce choix de débit maximal de 4 l/s améliore la situation hydraulique et répond donc aussi aux exigences du SDAGE 2022-2027.

2.3.2.3.c. Calcul du volume théorique vicennal de l'ouvrage de régulation

Le volume de l'ouvrage de régulation, calculé pour écrêter une pluie vicennale (T = 20 ans) sur l'ensemble du bassin versant concerné, est défini à partir des méthodes des Pluies et des Volumes associées au débit de fuite précédemment choisi et à l'hypothèse $V_{20 \text{ ans}} = 1.2 V_{10 \text{ ans}}$:

	Surface bassin versant à réguler	Débit de fuite	Coefficient de ruissellement C	V _{10 ans}	V _{20 ans}
Ouvrage de régulation	14 083 m ²	4 l/s	50 %	216 m ³	260 m ³

2.3.2.3.d. Présentation de l'ouvrage de régulation étudié

	Ouvrage de régulation
Type d'ouvrage	Ouvrage paysager
Volume de stockage	V = 260 m ³
Réccurrence de stockage	20 ans
Débit de fuite maximal	4 l/s
Orifice régulateur avant rejet vers le milieu récepteur	PVC Ø 40 mm (36 mm int)
Cote minimale des digues	252.10 m NGF
Hauteur maximale digue / TN	0.20 m
Fond de bassin = Cote radier ouvrage de fuite	250.75 m NGF
Cote des plus hautes eaux (T = 20 ans)	251.91 m NGF
Vanne ou clapet à chainettes	Oui
Ouvrage siphonide	Oui
Décantation	≥ 5 m ³
Temps de vidange du volume utile	36 heures

Cf. Figure page suivante : Schéma de principe des modalités d'assainissement EP

Cf. Plans annexés : Plan des travaux

Coupes des ouvrages

Remarques : Le volume de régulation étudié correspond à un volume capable de traiter une pluie vicennale (T = 20 ans) en adéquation avec la norme NF EN 752 applicable en zone résidentielle.

L'ouvrage de régulation devra être muni d'une surverse (sur digue par exemple) capable d'évacuer une pluie centennale (T = 100 ans) sur le bassin versant concerné.





Aucun sondage pédologique n'est caractéristique de zone humide.

3.2.2. Analyse floristique

La parcelle d'étude est une prairie de fauche sans aucune végétation caractéristique de zone humide.

3.2.3. Conclusion sur les zones humides

Aucune zone humide (selon l'arrêté de 2008 (modifié en 2009) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides) **n'est présente sur le site d'étude.**

4. Conclusions

La légère réduction du périmètre du quartier d'habitation « Les Versennes 2 » et ses ouvrages EP étudiés conformes au SDAGE 2022-2027, ne modifieront pas de façon notable la gestion des eaux pluviales prévue initialement dans la Déclaration de 2012.

Les investigations complémentaires (expertise zone humide) permettent aussi d'affirmer qu'aucune autre rubrique de la nomenclature de la législation sur l'Eau et les milieux aquatiques, que celles visées dans la Déclaration de 2012, ne doit être visée.

La mise à jour des rubriques devant être visées par la commune de SEVREMONT pour ce projet d'extension est la suivante (*Rubriques en vigueur au 1^{er} septembre 2020, en application de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement (modifié par le Décret n°2020-828 du 30 juin 2020 - art. 3)*) :

Rubriques	Désignation	Caractéristiques du projet	Régime
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ; la superficie totale desservie étant supérieure à 1 hectare et inférieure 20 hectares	Superficie totale desservie = 3.74 ha (*)	Déclaration

(*) superficie comprenant :

- La 1^{ère} tranche du quartier d'habitation « Les Versennes 1 » de 2.33 hectares,
- La présente extension « Les Versennes 2 » de 1.41 ha.

5. Annexes et plans



PRÉFET DE LA VENDÉE



**RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT DE DOSSIER DE DÉCLARATION
CONCERNANT LA CRÉATION D'UN LOTISSEMENT « LES VERSENNES »
(1ÈRE ET 2ÈME TRANCHES) PARCELLES 1172, 38P, 1134P - SECTION D
(SURFACE INTERCEPTÉE : 3.93 HA) - COMMUNE DE SAINT-MICHEL-MONT-MERCURE**

DOSSIER N° 85-2012-00311

Le Préfet de la VENDÉE
Chevalier de la Légion d'honneur

ATTENTION : CE RECEPISSE ATTESTE DE L'ENREGISTREMENT DE VOTRE DEMANDE MAIS N'AUTORISE PAS LE DEMARRAGE IMMEDIAT DES TRAVAUX.

VU le code de l'environnement, et notamment les articles L. 211-1, L. 214-1 à L. 214-6 et R. 214-1 à R. 214-56 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code civil et notamment son article 640 ;

VU le décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L. 372-1-1 et L. 372-3 du code des communes ;

VU le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;

VU le dossier de déclaration déposé au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement considéré complet en date du 11/07/12, présenté par la COMMUNE DE SAINT-MICHEL-MONT-MERCURE représentée par Monsieur le Maire, enregistré sous le n° 85-2012-00311 et relatif à la création d'un lotissement « Les Versennes » (1ère et 2ème tranches) Parcelles 1172, 38p, 1134p - Section D (surface interceptée : 3.93 ha) - Commune de Saint-Michel-Mont-Mercure ;

donne récépissé du dépôt de sa déclaration au pétitionnaire suivant :

**COMMUNE DE SAINT-MICHEL-MONT-MERCURE
RUE DE L'EGLISE
85700 ST-MICHEL-MONT-MERCURE**

concernant la création d'un lotissement « Les Versennes » (1ère et 2ème tranches) Parcelles 1172, 38p, 1134p - Section D (surface interceptée : 3.93 ha) - Commune de Saint-Michel-Mont-Mercure.

Les ouvrages constitutifs à ces aménagements rentrent dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement. La rubrique du tableau de l'article R. 214-1 du code de l'environnement concernée est la suivante :

Rubrique	Intitulé	Régime	Arrêtés de prescriptions générales correspondant
2.1.5.0	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D)	Déclaration	

Le déclarant ne peut pas débiter les travaux avant le 11/09/2012, correspondant au délai de deux mois à compter de la date de réception du dossier de déclaration complet durant lequel il peut être fait une éventuelle opposition motivée à la déclaration par l'administration, conformément à l'article R. 214-35 du code de l'environnement.

Au cas où le déclarant ne respecterait pas ce délai, il s'exposerait à une amende pour une contravention de 5ème classe d'un montant maximum de 1 500 euros pour les personnes physiques. Pour les personnes morales, ce montant est multiplié par 5.

Durant ce délai, il peut être demandé des compléments au déclarant si le dossier n'est pas jugé régulier, il peut être fait opposition à cette déclaration, ou des prescriptions particulières éventuelles peuvent être établies sur lesquelles le déclarant sera alors saisi pour présenter ses observations.

En l'absence de suite donnée par le service police de l'eau à l'échéance de ce délai de 2 mois, le présent récépissé vaut accord tacite de déclaration.

A cette échéance, copies de la déclaration et de ce récépissé seront alors adressées à la mairie de SAINT-MICHEL-MONT-MERCURE où cette opération doit être réalisée, pour affichage du récépissé et pour tenir le dossier à la disposition du public pendant une durée minimale d'un mois. Elles seront adressées aussi à la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE du Lay pour information.

Le récépissé sera mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture de la VENDEE durant une période d'au moins six mois.

Cette décision sera alors susceptible de recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent, conformément à l'article R. 514-3-1 du code de l'environnement, à compter de la date de sa publication ou de son affichage à la mairie de la commune de SAINT-MICHEL-MONT-MERCURE par le déclarant dans un délai de deux mois et par les tiers dans un délai d'un an. Toutefois, si la mise en service de l'installation n'est pas intervenue six mois après la publication ou l'affichage en mairie, le délai de recours continue à courir jusqu'à l'expiration d'une période de six mois après cette mise en service.

Le service de police de l'eau devra être averti de la date de début des travaux ainsi que de la date d'achèvement des ouvrages et, le cas échéant, de la date de mise en service.

Les ouvrages, les travaux et les conditions de réalisation et d'exploitation doivent être conformes au dossier déposé.

L'inobservation des dispositions figurant dans le dossier déposé pourra entraîner l'application des sanctions prévues à l'article R. 216-12 du code de l'environnement.

En application de l'article R. 214-40 du code de l'environnement, toute modification apportée aux ouvrages, installations, à leur mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, à l'exercice des activités ou à leur voisinage et entraînant un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale doit être porté, **avant réalisation** à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle déclaration.

Les agents mentionnés à l'article L. 216-3 du code de l'environnement et notamment ceux chargés de la police de l'eau et des milieux aquatiques auront libre accès aux installations objet de la déclaration dans les conditions définies par le code de l'environnement, dans le cadre d'une recherche d'infraction.

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Le présent récépissé ne dispense en aucun cas le déclarant de faire les déclarations ou d'obtenir les autorisations requises par d'autres réglementations.

A La Roche-sur-Yon, le 20 juillet 2012
Pour le Préfet et par délégation
Pour le Directeur départemental
des Territoires et de la Mer,
Le Chef du Service Eau, Risques et Nature

Copie : Bureau d'études GMI
Etablissement Public du Marais Poitevin (EPMP)


Fany MOLIN

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'instruction de votre dossier par les agents chargés de la police de l'eau en application du code de l'environnement. Conformément à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification des informations qui vous concernent. Si vous désirez exercer ce droit et obtenir une communication des informations vous concernant, veuillez adresser un courrier au guichet unique de police de l'eau où vous avez déposé votre dossier, à défaut auprès de la direction de l'eau et de la biodiversité du ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement.

LEGENDE

- Enrobé noir
- Résine
- Bordure T2 2cm de vue ou CC1
- Grave calcaire
- Dalles engazonnées
- Haie
- Gazon
- Bassin/mélange prairial
- Massif noue
- Massif 1
- Massif 2

Coffret électrique
Réseau électrique
Coffret télécom
Réseau télécom
Coffret AEP
Réseau AEP
Candélabre
Réseau éclairage
Réseau eaux usées
Réseau eaux pluviales
Fil d'eau
Niveau et pente

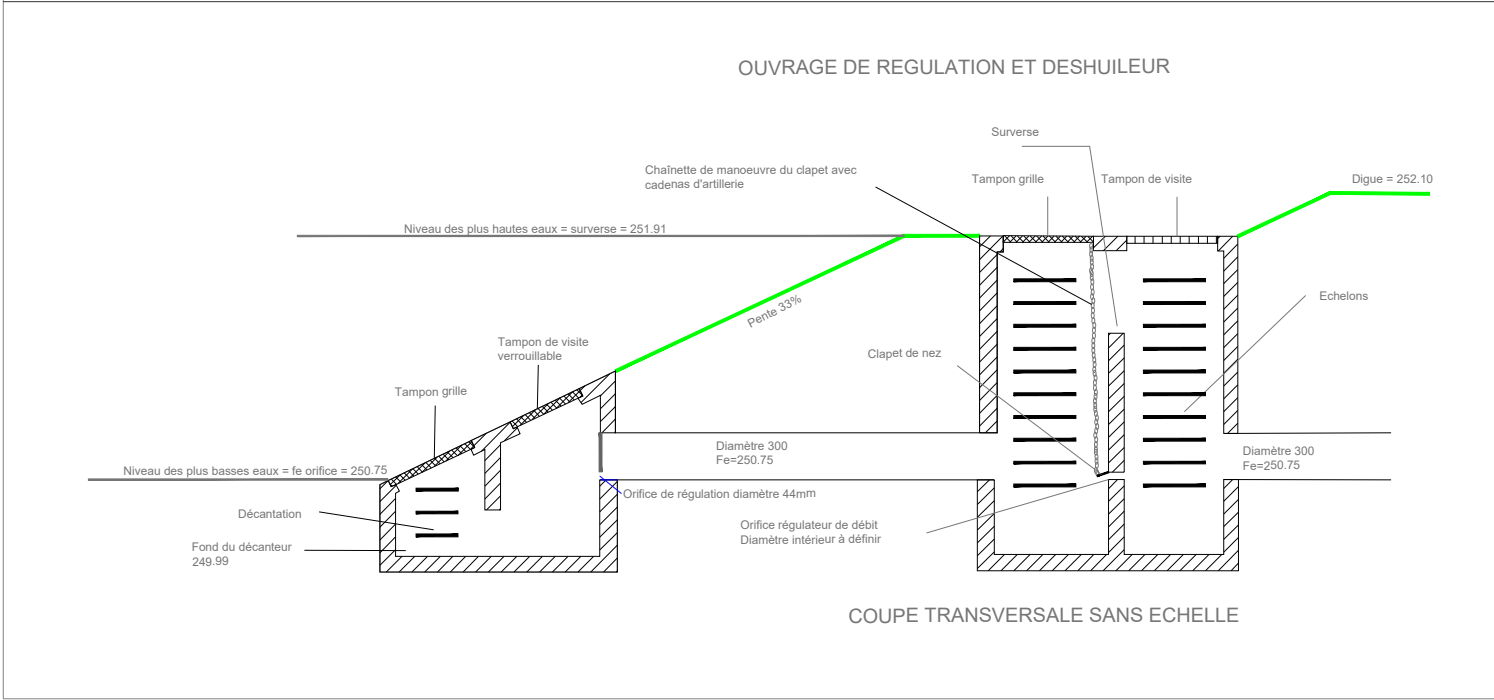
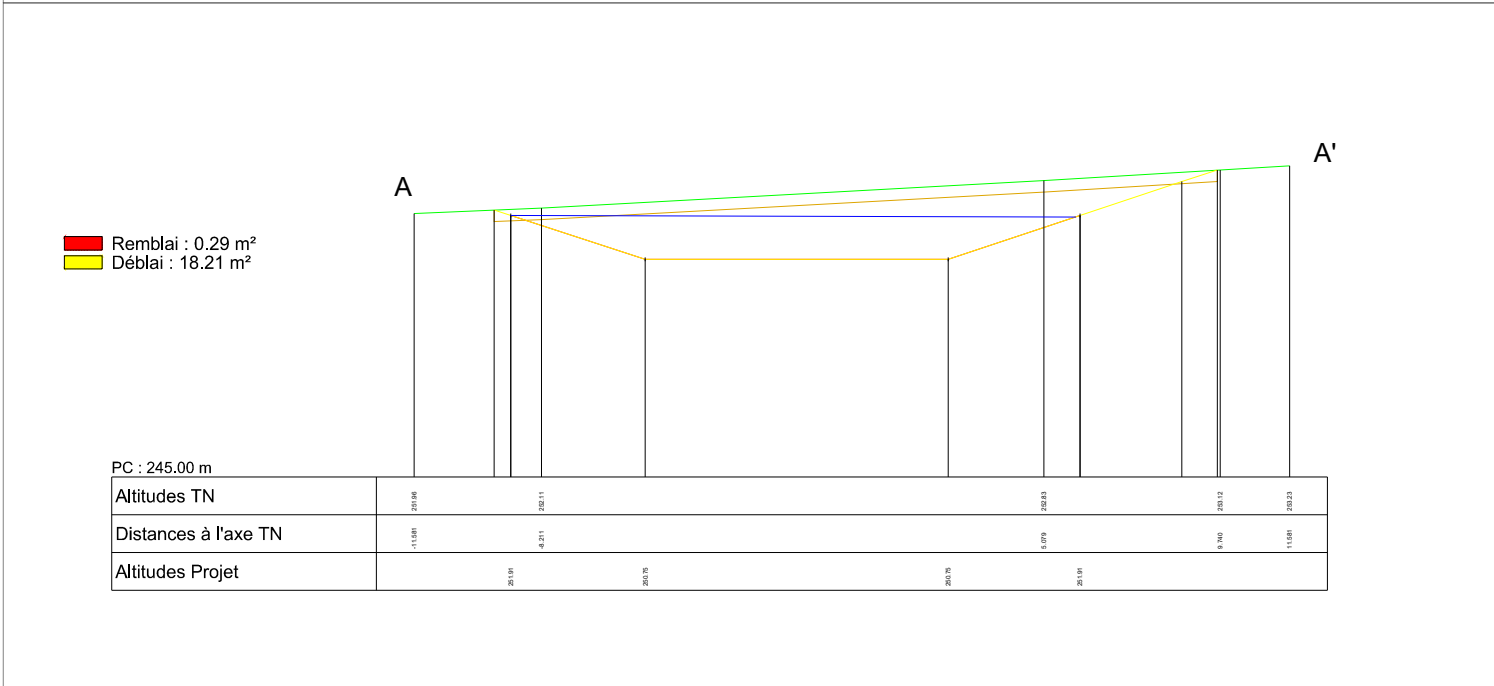
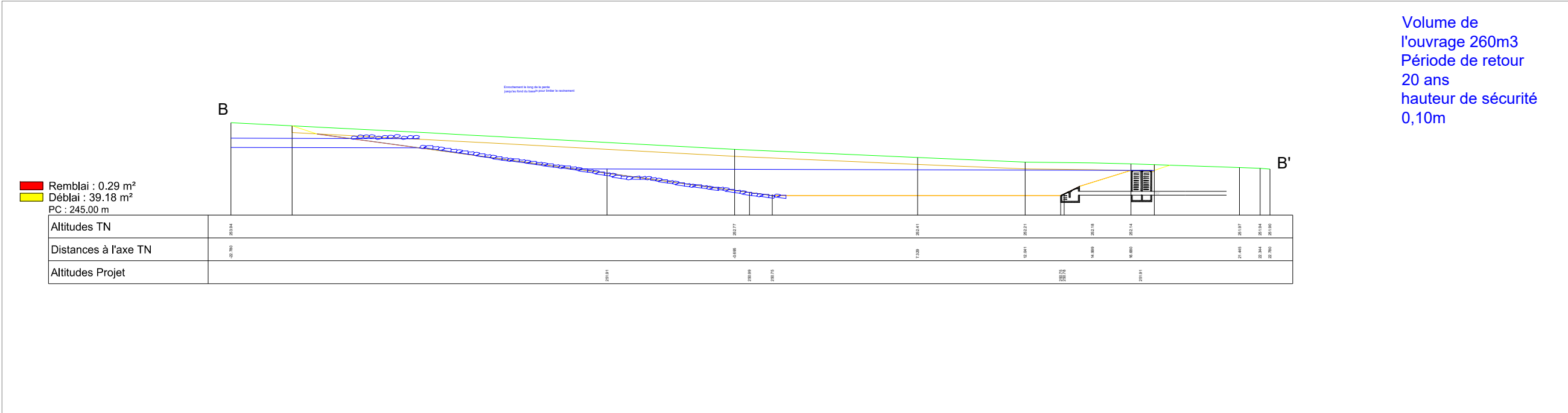


AGENCE SCALE
4 rue du Pontant
85000 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com
www.agence-scale.com
Chef de projet
Benjamin Norrito
07.67.03.71.64

Commune de Sevrement
Aménagement du quartier
Les Versennes II

DCE
Plan des travaux

Echelle:
1/500ème détail



Commune de Sèvremont

Quartier Les Versennes II

Plan
Projet

Mai
2024

500e



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com
www.agence-scale.com

Chef de projet
Benjamin Norrito
07.67.03.71.64

11. Permis d'aménager



Permis d'Aménager

Quartier d'habitations

Les Versennes 2

Commune de Sèvremont

SOMMAIRE

PA01 Plan de situation

PA02 Notice descriptive

PA03 Plan de l'état actuel

PA04 Plan de composition

PA05 Coupes

PA06 Photographies environnement proche

PA07 Photographies environnement lointain

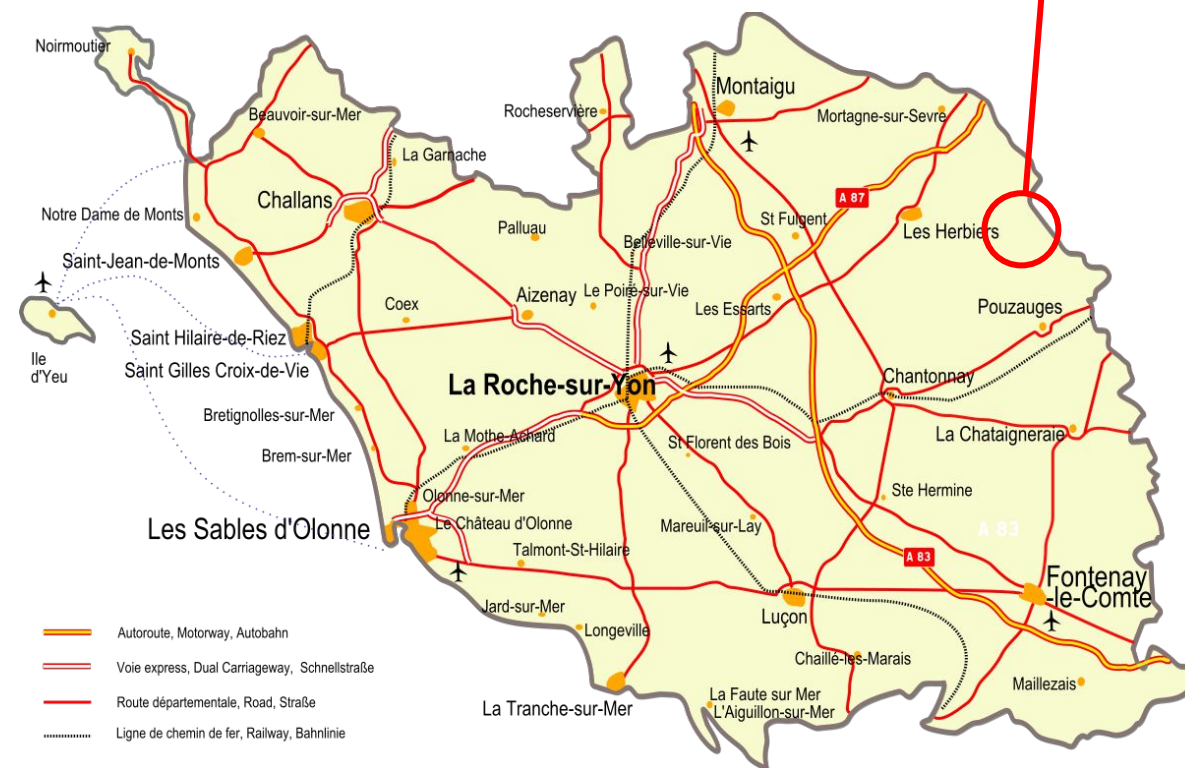
PA08 Programme des travaux

PA09 Plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments

PA10 Règlement du lotissement



Localisation du projet



Localisation du projet



 Périmètre de l'opération



Les parcelles concernées par l'aménagement sont la 257 ZL 21, d'une surface de 1,63ha, et la ZL 22, d'une surface de 662 m².
Le présent permis d'aménager ne concerne que la partie en zone 1AU de cette parcelle qui représente 14083m² (en pointillé rouge sur le plan). La frange ouest est en zone A.

La commune de Sèvremont souhaite développer un programme de lotissement mixte, à savoir de l'habitat pour des familles, des primo accédants, et des retraités. La mixité de ce programme passera également par une offre en logements locatifs aidés afin d'accueillir de jeunes couples ou décohabitants, afin de rajeunir la population communale et maintenir les classes scolaires, les commerces et les services.

Contexte du projet

La commune de Sèvremont est issue d'un regroupement de quatre communes dont St Michel Mont Mercure, où se déroule le projet.

Celui-ci est situé sur la frange Ouest du centre-bourg, entre l'entrée Nord-Ouest (direction Les Herbiers) et l'entrée Sud-Ouest (direction Pouzauges). Il est bordé à l'Ouest par la voie de contournement du bourg (D752).

Le site du projet fait la transition entre le tissu urbain du bourg à l'Est et l'espace naturel agricole à l'Ouest. La dynamique d'urbanisation du bourg induit l'aménagement des espaces agricoles situés à l'Est du contournement routier.

Le projet est une extension d'un lotissement aménagé en 2013 au Nord du terrain (Les Versennes 1 - PA n°085 257 12H 001 en date du 14/12/2012). À l'Est du projet, de l'autre côté de la rue des Versennes, un autre quartier pavillonnaire datant des années 1990 est présent. Ce quartier plus ancien, avec des parcelles plus étendues, fait le lien entre le projet et le centre-bourg, avec divers commerces et services.



Contexte réglementaire

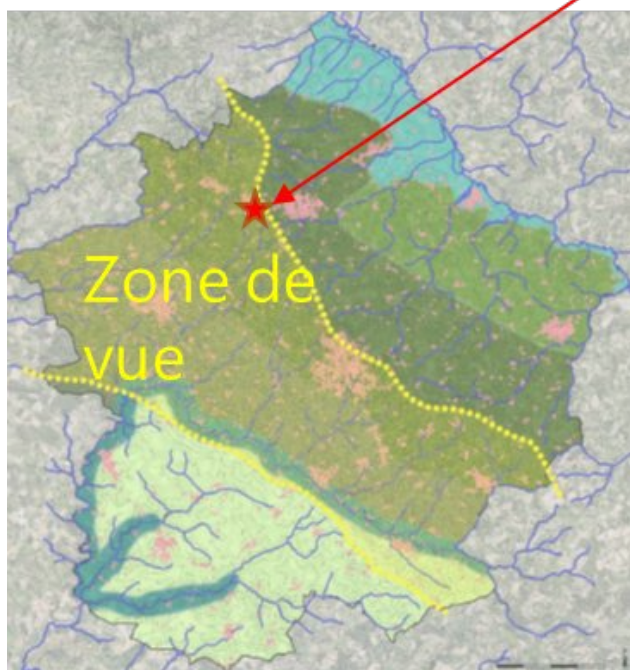
Le projet est régi par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Pouzauges.

En termes de zonage au PLUi, le projet se situe sur une zone 1AUa.

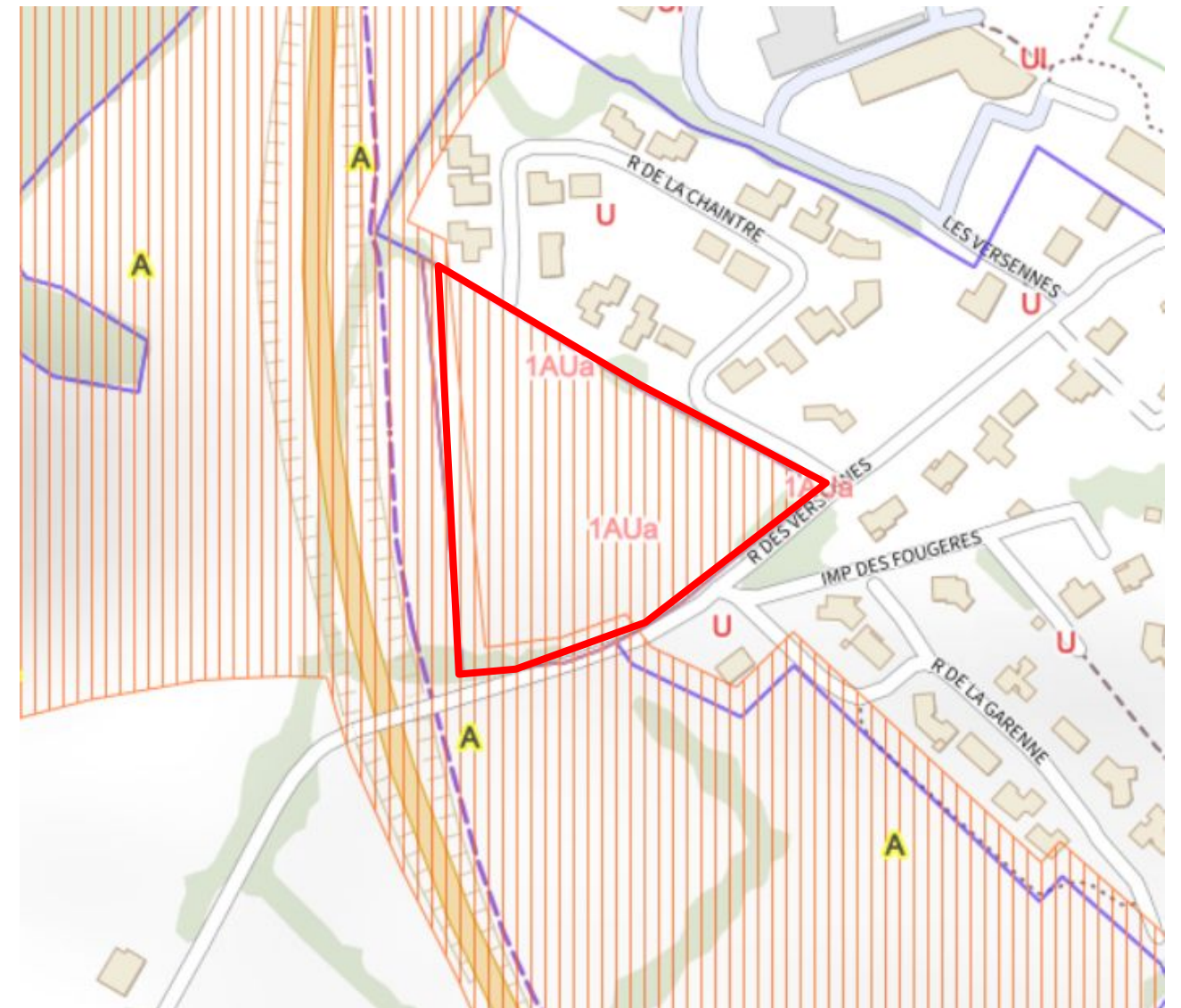
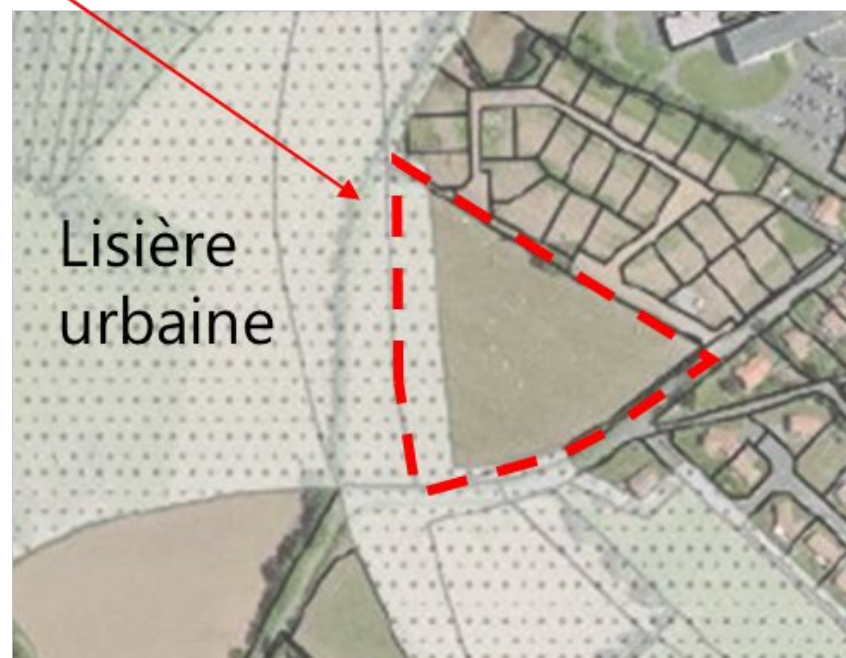
L'OAP sectorielle définit un nombre à l'hectare de 17 logements, ainsi qu'une voie d'entrée pour les véhicules par la rue de la Chaintre et un principe de mobilités douces en lien avec l'environnement proche.

Dans le cadre des OAP thématiques, le projet présente une OAP "Zone de vue" tandis que la frange Ouest présente une "OAP Lisière urbaine".

Projet



Carte des OAP thématiques (PLUi)



Extrait du règlement graphique du PLUi

Objectif de l'aménagement

L'aménagement du site des Versennes répond principalement à un objectif :

- Concevoir un programme résidentiel avec des formes d'habitations diversifiées (tailles et formes des logements/parcelles) afin d'apporter une mixité sociale et intergénérationnelle dans le quartier.

Le projet de lotissement permettra la construction de 21 lots libres dont la superficie varie entre 333m² et 555m², ainsi que d'un îlot de 934m² destiné à un bailleur, permettant la construction de 3 logements sociaux minimum.

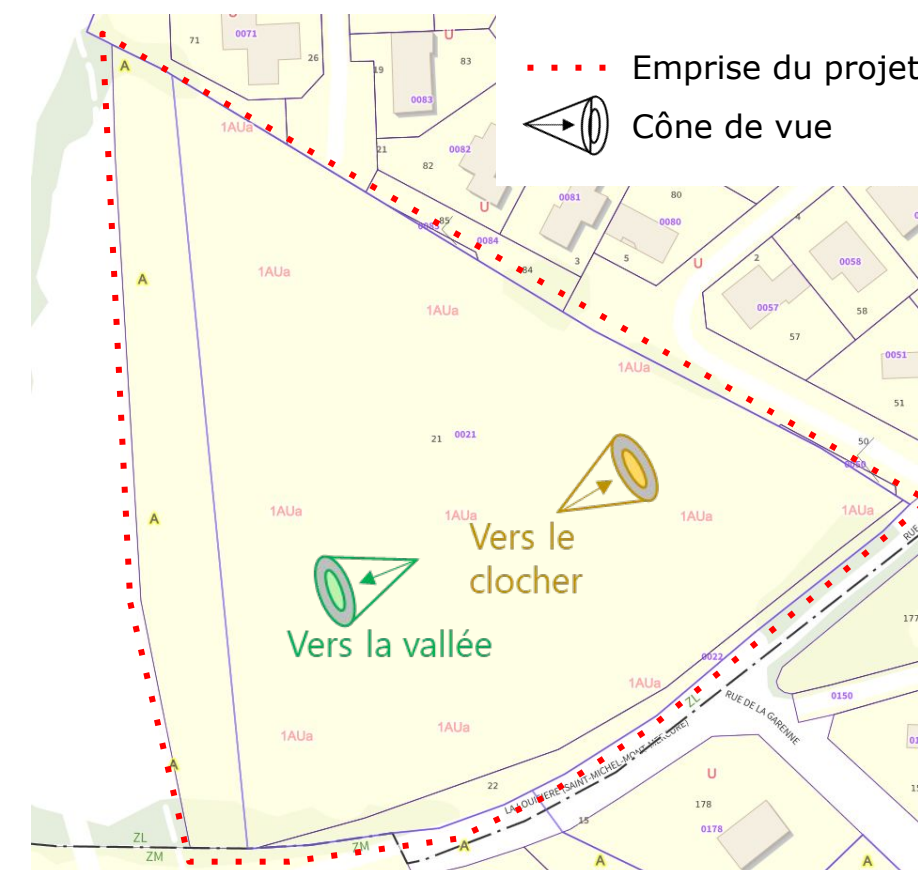
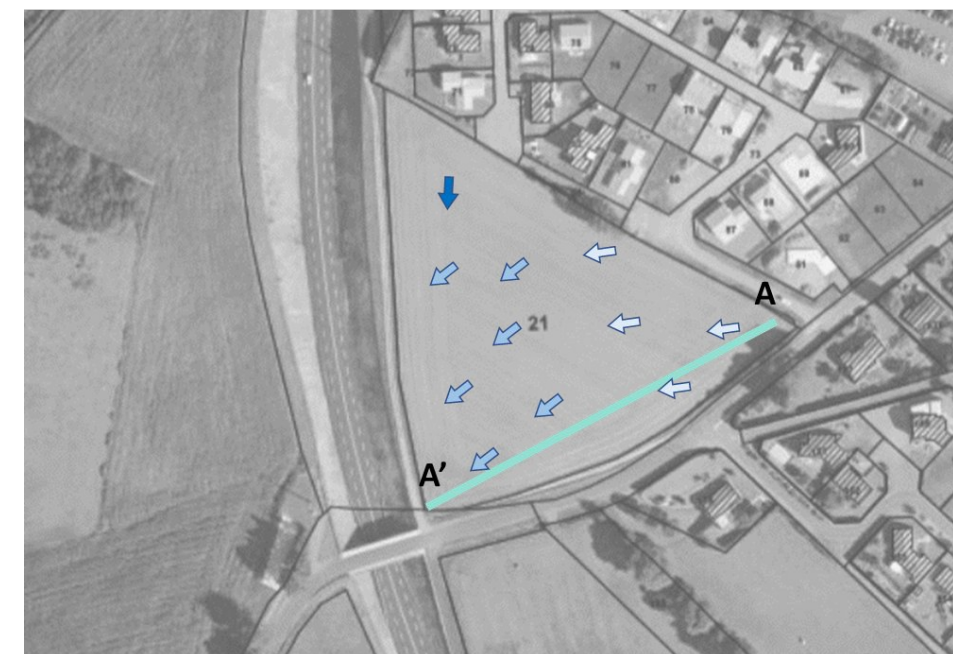
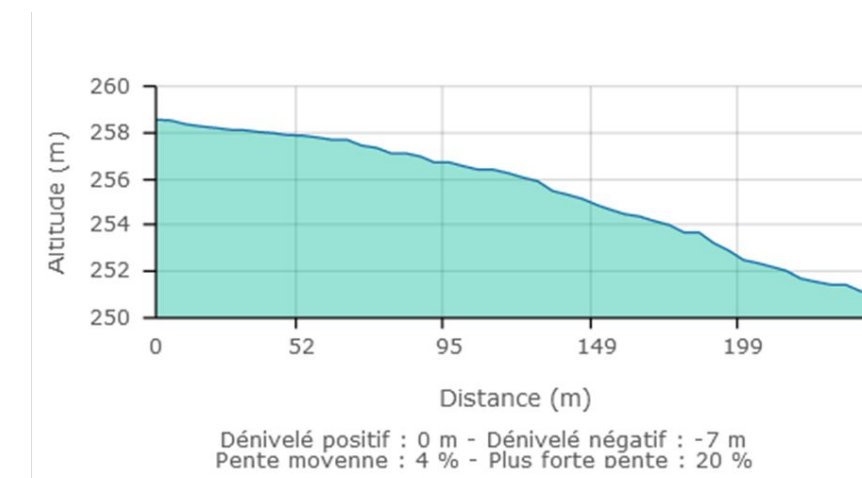
Les lots présentent une surface moyenne de 412 m² sachant que la plus petite parcelle sera de 334 m² et la plus grande de 934 m². La surface totale cessible est de 9073 m². La répartition des surfaces par lot est indiquée sur le plan de composition PA04.

1° L'état initial du terrain et de ses abords et indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants

Le terrain est aujourd'hui un champ cultivé. Le terrain est bordé au nord par une première phase d'aménagement d'un quartier pavillonnaire (Les Versennes 1), au sud et à l'ouest par la rocade de St Michel Mont Mercure et à l'Est par une voie de desserte (La Louisière devenant rue des Versennes après le carrefour avec la rue de la Garenne).

Sur la frange Nord-Est, le terrain est occupé par une haie bocagère d'essences variées et locales. La frange Nord est bordée par quelques arbres qui longent un cheminement piéton.

Une déclivité du site est présente du Nord-Est au sud-Ouest. Celle-ci offre des percées sur le paysage du bocage vendéen et sur le patrimoine architectural du bourg (église).



2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet

a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Entrée véhicule par la rue de la Chaintre afin de raccorder les Versennes 1 et 2;
- Liaison douce à l'Est par la rue des Versennes qui incite à rejoindre le centre-bourg sans voiture et de manière sécurisée et à l'Ouest vers les chemins longeant la rocade ;
- Création d'espaces de stationnements (7 places) en accompagnement des voiries, pour fournir un confort d'usage aux futurs acquéreurs,
- Création d'une zone de gestion des eaux pluviales sécurisée au Sud du projet, qui participe au fonctionnement intégré du nouveau quartier. Il s'agira d'un bassin à la fois ouvrage de gestion et observatoire de biodiversité.
- Création d'une maille végétale au cœur du quartier, dont un poumon vert, qui participera au rafraîchissement de ce dernier, à son caractère ludique et convivial, et qui maintiendra une continuité écologique intra et extra emprise.

b) La composition et l'organisation du projet, la prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, le traitement minéral et végétal des voies et espaces publics et collectifs et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules ;

La voirie est construite de manière minimaliste avec une largeur au plus étroit de 4m. Des noues de 2,50m en partie basse permettront de gérer les eaux de la voirie tandis que des espaces verts de 2,50m de large sur l'autre rive permettront d'agrémenter l'espace public. Sept places de stationnement perméables trouveront place de ce côté pour satisfaire aux besoins des résidents. La voirie étant en double sens, les croisements de véhicules seront possibles au niveau des entrées des véhicules où la voirie pourra s'élargir de 6,50m (si accès d'un côté) à 9m (si accès des deux côtés).

Aucune bordure ne sera posée hormis en continuité des noues pour éviter que l'eau pluviale de l'espace public ne ruisselle chez le particulier. Ces eaux transiteront ensuite par les noues.

Les vues vers le grand paysage ont été pris en compte par la création du poumon vert. En effet, sa position permet de mettre en valeur la vue sur les vallées bocagères d'un côté et vers le clocher de l'église de l'autre.



- voie douce (piéton, vélo)
- voie partagée
- poumon vert
- bassin de gestion des eaux pluviales

c) L'organisation et l'aménagement des accès au projet :

L'accès véhicule se fait selon les deux voies présentes au niveau des Versennes 1, au Nord Ouest et Nord Est du projet.

Les accès piétons peuvent se faire soit par ces mêmes voies qui seront partagées, soit par une venelle piétonne qui démarre sur la rue des Versennes au centre Est du site et qui rejoindra les chemins longeant la rocade à l'Ouest.

d) Le traitement des parties du terrain situées en limite du projet :

La haie présente en limite Est est confortée et prolongée sur tout le long de la voie pour préserver les futures constructions du bruit des véhicules, préserver l'intimité du site et valoriser son capital biodiversité.

Même si le terrain en zone A est hors PA, la collectivité va planter une frange boisée de 5m de large pour répondre à l'OAP lisière urbaine, et ce, en extrémité Ouest de la parcelle aménagée. Ce boisement sera constitué d'essences locales et permettra de limiter à nouveau les nuisances de la circulation.

Toutes les limites entre espaces privés et publics seront gérées avec une haie bocagère plantée dans l'espace privé pour conforter le caractère paysager du site.

e) Les équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets

- Ramassage des ordures ménagères : des zones de pose de bacs sont prévues pour le ramassage des ordures. Le nombre et le positionnement de ces zones de collecte ont été définis en collaboration avec le Syndicat des Collectes des Ordures Ménagères (SCOM).

- Réseaux eaux usées : les canalisations seront implantées sous la voirie et seront raccordées gravitairement vers le réseau situé sur le site dans le prolongement de la rue de la Chaintre au Nord-Ouest du site.

- Autres réseaux : le quartier sera desservi par les réseaux d'électricité, de téléphone et d'eau potable. Un poteau d'incendie est présent dans l'entrée des Versennes 1 et permet de couvrir l'ensemble du site.

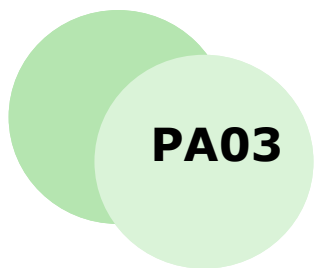


Haie sur la limite Est du projet



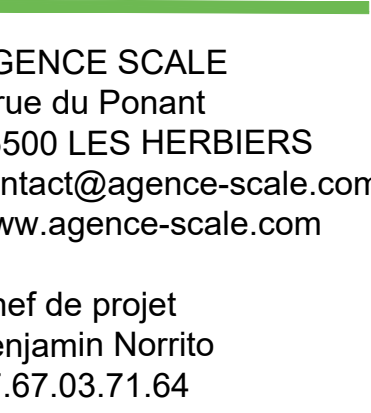
Arbres accompagnant un chemin piéton en limite Nord du projet et séparant les Versennes 1

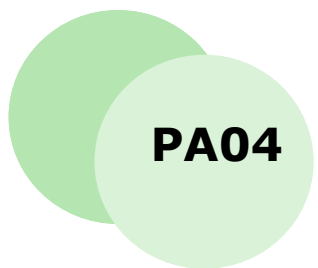




PLAN DE L'ÉTAT ACTUEL







PLAN DE COMPOSITION

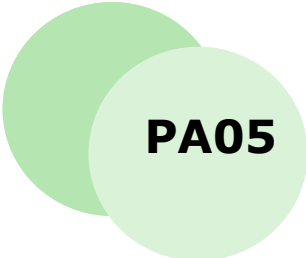


LEGENDE

- Enrobé noir
- Résine
- Bordure
- Grave calcaire
- Dalles engazonnées
- Frange boisée
- Espace vert
- Bassin/Noue
- Niveau et pente
- Emprise projet
- Cotation
- Cotation des entrées

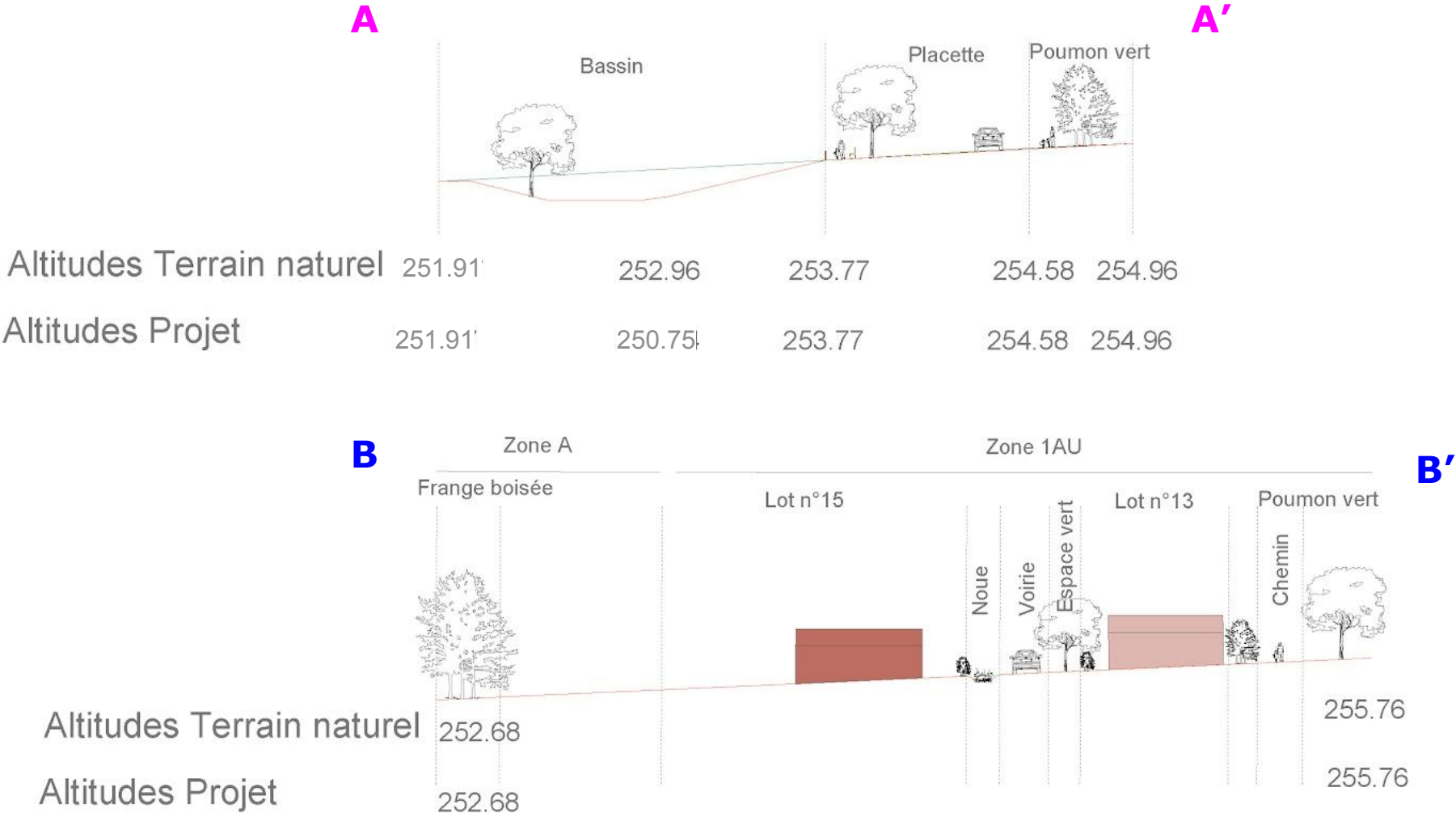
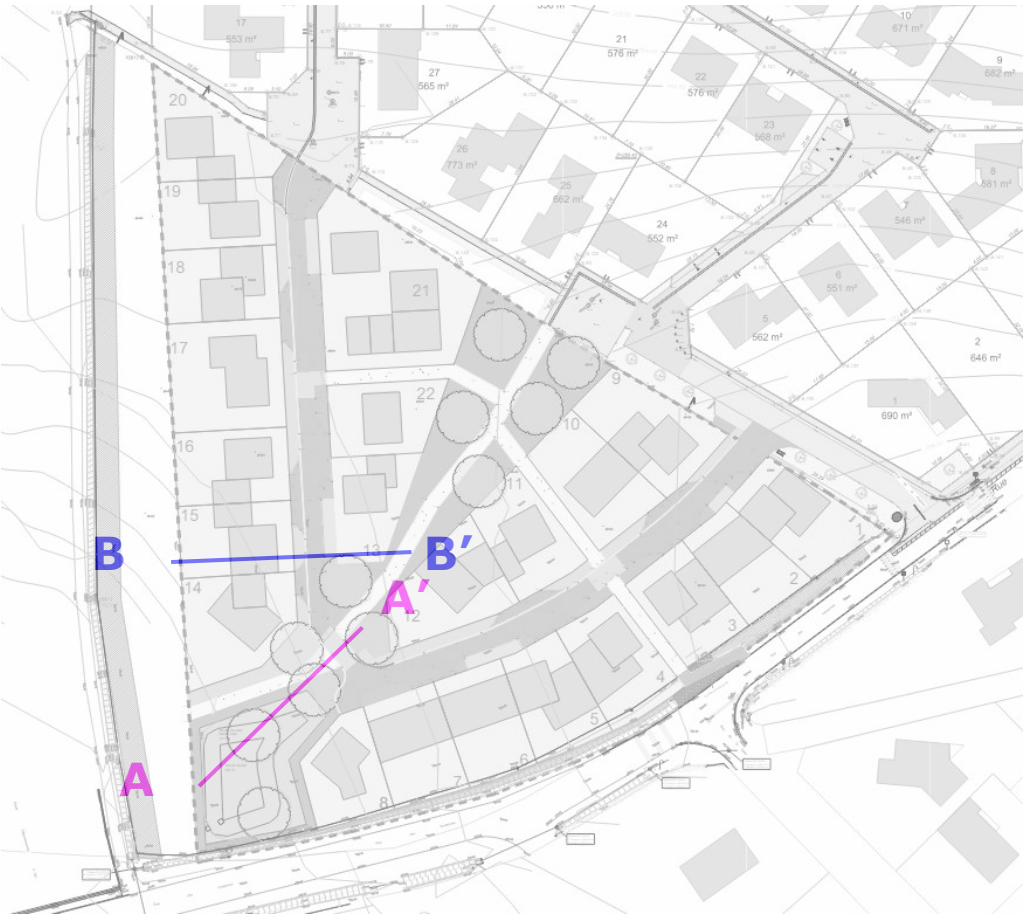
Numéro de lot	Surface des lots en m²
1	412
2	340
3	350
4	402
5	365
6	359
7	376
8	333
9	444
10	418
11	359
12	428
13	334
14	474
15	364
16	373
17	555
18	372
19	346
20	404
21	934
22	347
Total surface cessible 9089m²	
Moyenne surface cessible 413m²	





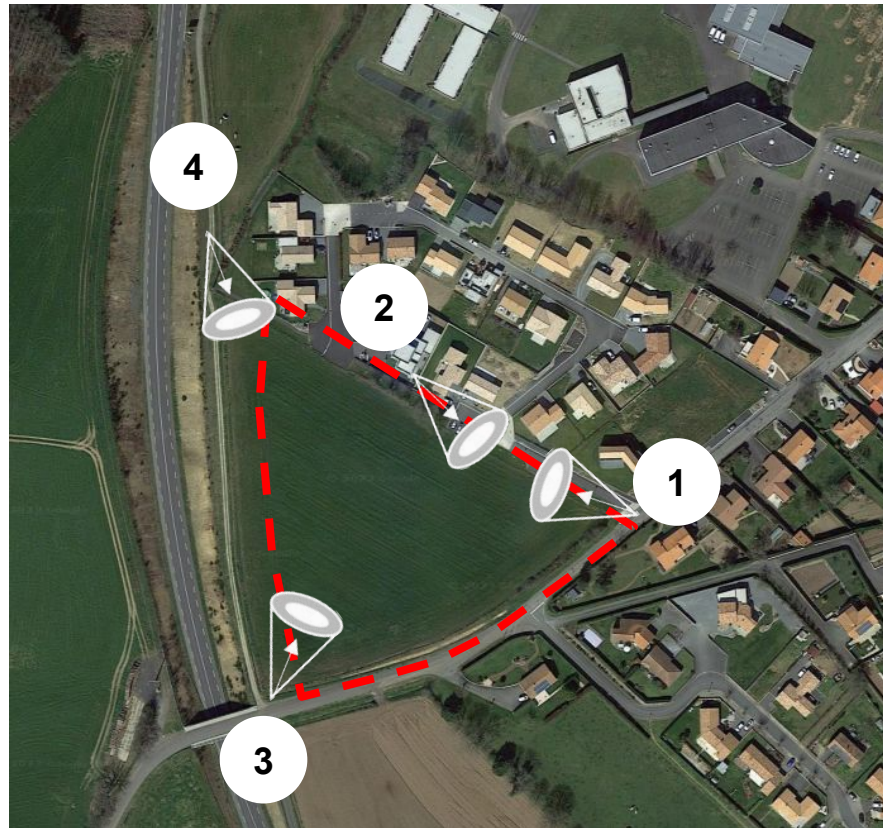
COUPES

LEGENDE

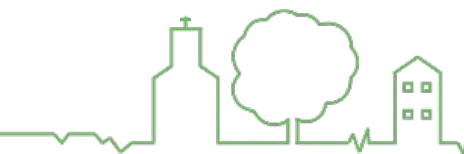


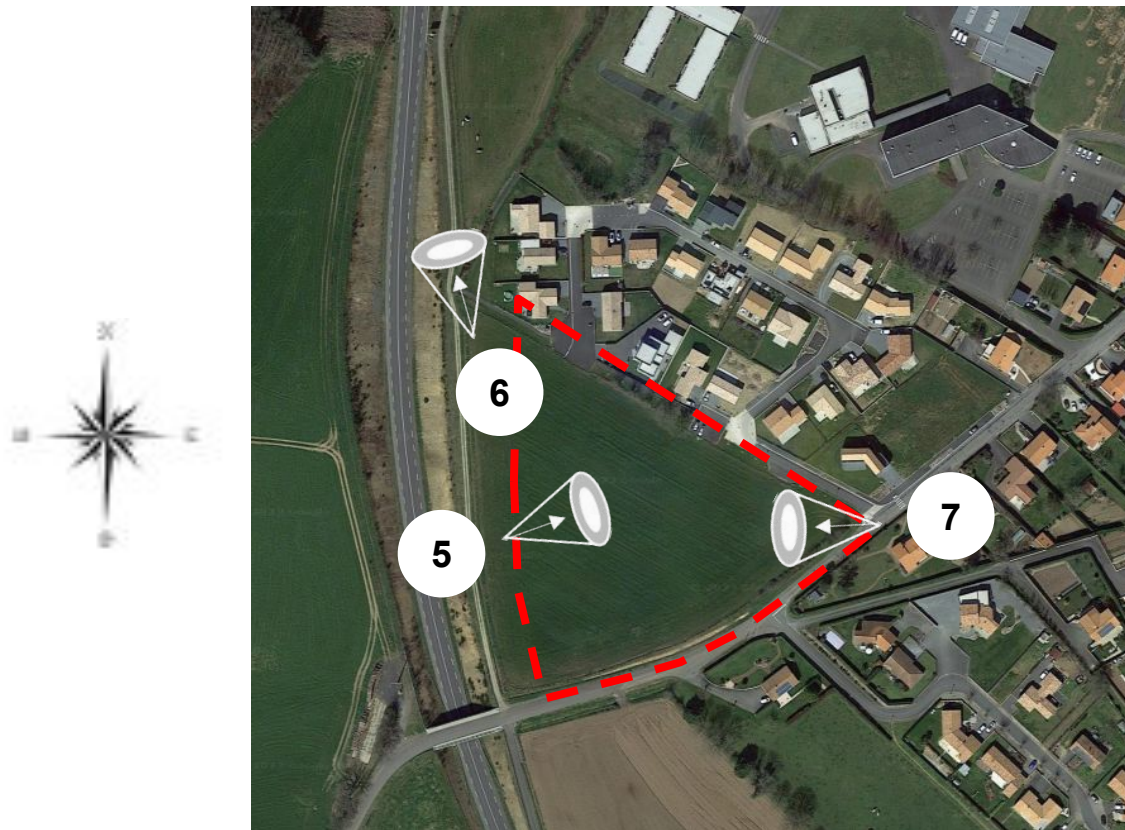
1/250e



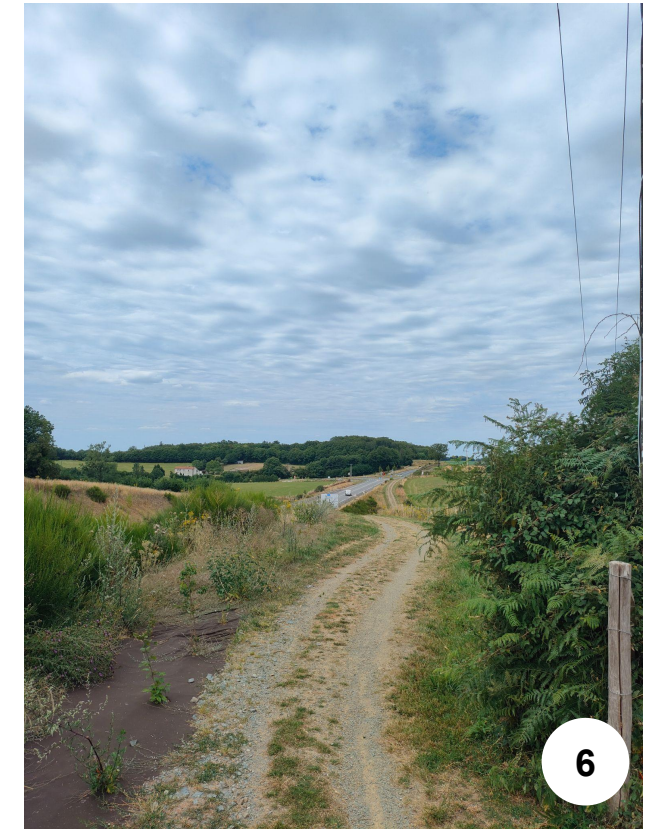


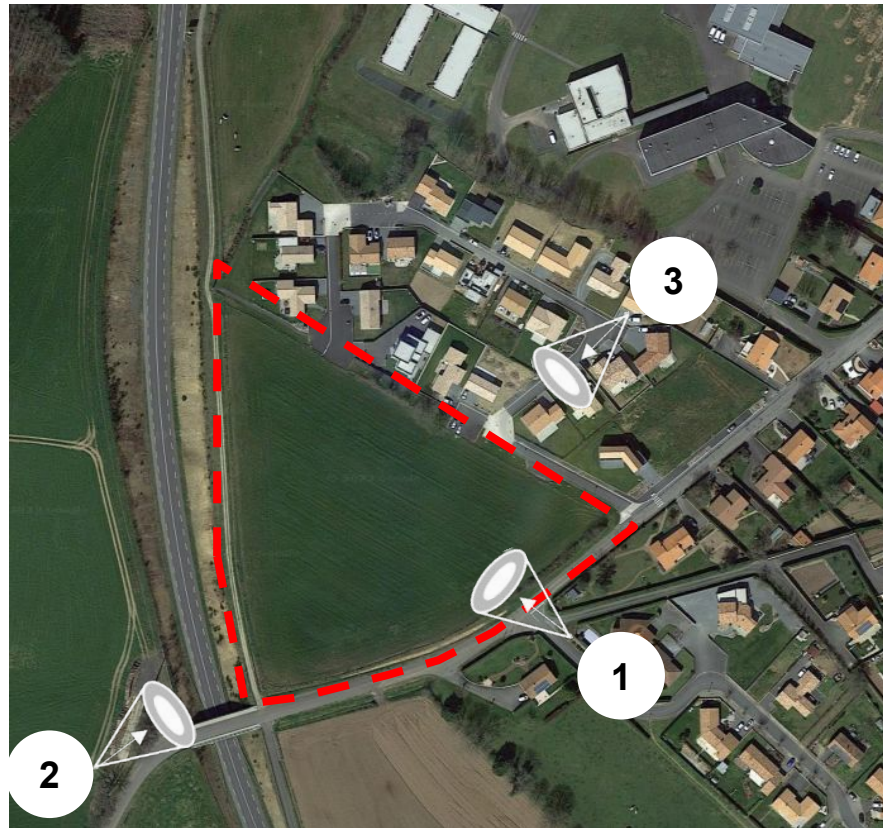
Paysage proche Périmètre de l'opération





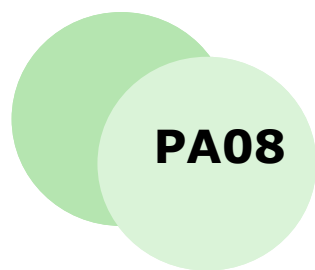
Paysage proche Périmètre de l'opération





Paysage lointain Périmètre de l'opération





PROGRAMME DES TRAVAUX

Le programme des travaux est détaillé ci-après. Il vient en complément du plan réseau et nivellement fourni ci-après.

Les éléments concernant les réseaux souples sont fournis à titre indicatif. Les différents concessionnaires réseaux ont été consultés et sont susceptibles d'apporter des adaptations aux plans.

Article 1 .Généralités

Afin d'assurer la viabilité du quartier, la commune s'engage à exécuter les travaux décrits ci-après. Ces travaux et les ouvrages seront réalisés en accord avec les services compétents. Ils seront conformes aux différentes pièces du dossier. Il est précisé ici que le projet respecte les dispositions des décrets et arrêtés en matière d'accessibilité aux voies publiques pour les personnes handicapées.

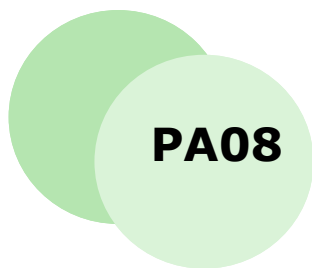
Les travaux de Voiries et Réseaux Divers (VRD) seront réalisés dans un premier temps en phase provisoire. Les travaux de finitions seront réalisés dans un second temps, après la vente et la construction d'un certain nombre de lots. Les démarches administratives et le raccordement aux branchements réalisés par l'aménageur seront à la charge exclusive des acquéreurs.

La commune réalisera les travaux de viabilité suivant en deux phases :

Phase n°1 : Travaux de viabilisation

- o Voirie provisoire
- o Cheminement piéton provisoire (empièchement)
- o Réseau eaux pluviales
- o Réseau eaux usées
- o Alimentation eau potable
- o Réseau de téléphone et de fibre optique
- o Réseau électrique
- o Espaces verts (poumon vert et bassin)





PROGRAMME DES TRAVAUX

Phase n°2 : Travaux de finition

- o Voirie définitive (avec bordure et dalles engazonnées)
- o Chemin définitif
- o Eclairage public
- o Espace vert en bordure de voie

Article 2. Terrassements généraux

Le terrain sera modelé aux profils des voies et espaces à réaliser.

Article 3.Voirie

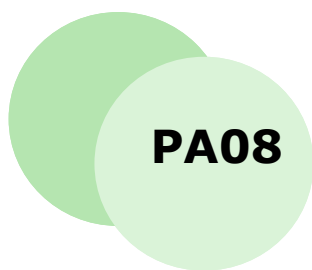
Les chaussées seront réalisées de la façon suivante :

- couche de forme en grave 0/60 sur une épaisseur de 0,30 m ;
- couche de fondation en grave reconstituée et humidifiée (GNT B) 0/31,5 sur une épaisseur de 0,10 m ;
- revêtement en enrobés denses à chaud 0/6,3 - 120 kg/m²;
- résine pépite par-dessus au niveau des accès au chemin piéton.

Les chemins piétons seront réalisés de la façon suivante :

- couche de fondation en grave GNT A 0/31,5 sur une épaisseur de 0,25 m ;
- revêtement en grave calcaire type Ste-Eanne en 0/10 sur une épaisseur de 10cm.





PROGRAMME DES TRAVAUX

Bordures : La chaussée sera pourvue d'une bordure caniveau CC1 ou T2 avec 2cm de vue.

Article 4. Eaux usées

Les canalisations seront en PVC CR8 de diamètre 200mm pour le réseau. Aucune pente ne sera inférieure à 5mm/m. Les branchements seront réalisés en PVC CR8 diamètre 125. Les regards de visite seront préfabriqués en béton de Ø1000mm avec tampons.

L'ensemble sera raccordé gravitairement au réseau d'eaux usées existant rue de la Chaintre.

Les travaux d'assainissement seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la commune.

Article 5. Eaux pluviales

Le projet fait l'objet d'un porté à connaissance du Dossier Loi sur l'Eau réalisé pour le projet des Versennes 1.

Les eaux pluviales de chaque lot seront collectées par des ouvrages connectés au réseau d'eau pluviale installé sous voirie. Les têtes de réseaux seront en diamètre 300 PVC CR8, tandis sur le tronçon d'arrivée sur le bassin sera en diamètre 400. Les branchements seront réalisés en PVC CR8 diamètre 125 CR8.

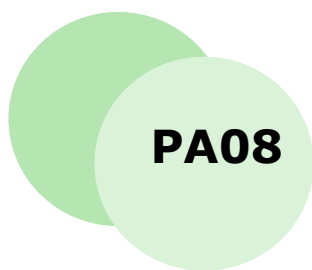
Les eaux pluviales des espaces publics seront collectées par des noues végétalisées pour infiltrer les eaux pluviales. Des trop-pleins seront installés pour empêcher la surverse des ouvrages. Aucune pente ne sera inférieure à 3mm/m.

Les eaux de ruissellement de la voirie transiteront dans un bassin situé au Sud-Ouest du projet. Ces ouvrages de rétention permettront de filtrer et infiltrer ces eaux, avant d'être rejetées dans le fossé situé sur la limite Sud. Les eaux de ce fossé se rejettent dans un autre fossé plus au sud qui longe une voirie parallèle à la route départementale.

Le dimensionnement des bassins est prévu pour une période de retour de pluie de 20 ans.

Les travaux seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la commune.





PROGRAMME DES TRAVAUX

Article 6. Eau potable

L'alimentation en eau potable se fera à partir de la canalisation existante située dans la rue de la Chaintre existant et desservant le futur lotissement conformément aux directives de Vendée Eau.

Article 7. Électricité

L'alimentation électrique se fera à partir du transformateur existant, à l'angle rue des Versennes-rue de la Chaintre.

Le lotisseur aura à sa charge la desserte électrique du lotissement. Les branchements aux coffrets électriques en partie privative ainsi que les formalités d'abonnement seront à la charge des acquéreurs.

Les travaux seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage SYDEV.

Article 8. Télécommunications

Un réseau de distribution sera mis en place avec mise en œuvre de la fibre optique. Il sera raccordé au réseau existant rue de la Chaintre.

Les travaux de viabilisation seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage SYDEV.

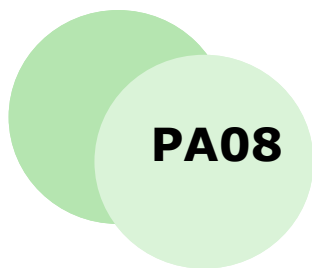
Article 9. Éclairage public

Seuls les fourreaux seront créés dans la première phase de viabilisation. Les mâts et les boucles seront réalisés en phase définitive, après construction des lots.

Le type de mat souhaité est le même que celui utilisé actuellement sur la commune.

Les travaux seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage SYDEV.





PROGRAMME DES TRAVAUX

Article 10. Essais et mise en service

Tous les essais nécessaires seront réalisés conformément aux règles de l'art et aux prescriptions des services exploitants des réseaux.

Article 11. Modalité de gestion des déchets

La collecte des déchets sera réalisée au porte-à-porte.

Article 12. Aménagements paysagers

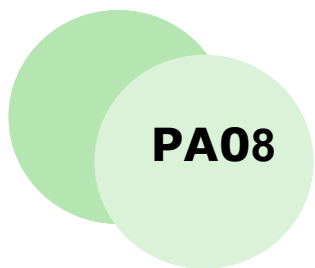
Des aménagements paysagers en domaine public sont prévus :

- Des plantations dans l'espace vert central "poumon vert" (arbres + pelouse).
- Des plantations de type massif prairial pour le bassin et des massifs de vivaces et de graminées pour les noues afin de faciliter l'infiltration des eaux.

Article 13. Sécurité

Les besoins en matière de défense incendie pour des habitations de moins de 250m² sont de 30m³/h. Il existe un poteau incendie rue de la Chaintre qui permet de couvrir l'ensemble du projet.





PLAN DES TRAVAUX



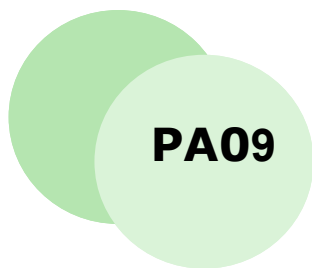
LEGENDE

- Enrobé noir
- Résine
- Bordure T2 2cm de vue
- Grave calcaire
- Dalles engazonnées
- Haie
- Espace vert
- Bassin et noues
- Coffret électrique
- Réseau électrique
- Coffret télécom
- Réseau télécom
- Coffret AEP
- Réseau AEP
- Candélabre
- Réseau éclairage
- Réseau eaux usées
- Réseau eaux pluviales
- Fil d'eau
- Niveau et pente



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85000 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com
www.agence-scale.com
Chef de projet
Benjamin Norrito
07.67.03.71.64

Commune de Sevrement
Aménagement du quartier
Les Versennes II
PAO8
Plan des travaux
Echelle:
1/500ème détail



PLAN D'HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION

Les règles d'implantation des maisons (développées ci-après) ont été élaborées selon 3 principes :

- Leur position par rapport au Sud et leur rapport à l'ombrage, et l'agrément des espaces extérieurs,
- Un recul aux voiries garantissant un profil de rue homogène
- L'harmonisation des formes architecturales face à celles des parcelles.





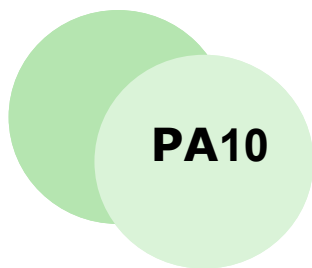
AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com
www.agence-scale.com

Chef de projet
Benjamin Norrito
07.67.03.71.64

Commune de Sevrement
Aménagement du quartier
Les Versennes II

PA09
Plan d'hypothèse
d'implantation

Echelle:
1/500ème détail



Règlement du lotissement

- **Généralités**

OBJET

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement des « Versennes 2 ». Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

CHAMPS D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de Sèvremont. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il est de ce fait opposable aux vendeurs, acquéreurs, locataires ainsi qu'à leurs héritiers et ayant droit. Il doit être remis à chaque acquéreur de lot. Il doit être mentionné dans tous les actes authentiques et les contrats de location.

MODIFICATION DES LOTS

La cession d'une fraction de lot à un riverain n'est pas autorisée.

- **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées : les opérations de construction comprenant habitations et bâtiments annexes. Il ne sera autorisé qu'un seul logement par lot, exception faite à la parcelle 21 qui en comptera au minimum 3.

Les constructions légères, telles qu'abris de jardin et cabanons, sont autorisées à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et que leur hauteur soit limitée à 3,00 m au faîtage.

Les mouvements de terre (remblais et déblais) seront limités à 1m et la terre sera régalée en pente douce, ce qui implique l'interdiction de réaliser un sous-sol ou tout autre dispositif enterré ou semi-enterré à plus d'1m de profondeur.

ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations non autorisées à l'article 1 sont interdites.

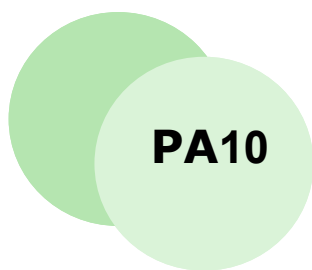
- **Conditions de l'occupation du sol**

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS

Chaque acquéreur aménagera une seule entrée véhicules par lot en respectant les emplacements autorisés et cotés indiqués au plan de règlement.





Règlement du lotissement

À l'intérieur de la zone cotée, la largeur des accès véhicules est limitée à 5m, sauf pour les lots 20 et 21 qui pourront s'ajuster en fonction de l'implantation du logement.

VOIRIE

L'ensemble de la voirie, délimitant les espaces privatifs des espaces collectifs, est porté sur les documents graphiques. Les emprises des voiries sont fixées sur ces documents.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toutes modifications des équipements mises en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (branchements eau potable, eaux usées, eaux pluviales, coffrets électriques, regards télécom, candélabres...), sollicitées par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace public :

- o qu'après accord de la Commune
- o qu'en accord avec les différents concessionnaires et les services compétents
- o qu'aux frais exclusifs du demandeur

EAU POTABLE

Le lotisseur prend à sa charge, pour chaque lot, la réalisation du branchement au réseau d'eau potable. On entend par réalisation du branchement la mise en place du réseau d'eau potable de la canalisation à la niche ronde qui se situe sur la voirie à proximité de l'entrée des lots.

La pose du compteur, les frais d'ouverture du branchement et les travaux de raccordement en domaine privé seront à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder au réseau d'eau potable prévu à cet effet.

EAUX USÉES

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder au réseau d'eaux usées prévu.

Le lotisseur prend à sa charge la réalisation des branchements, des canalisations principales eaux usées jusqu'aux tabourets de branchement compris. Les coûts supplémentaires de branchement en domaine privé seront à la charge des acquéreurs.

Les acquéreurs doivent se raccorder gravitairement au réseau d'eaux usées. Si le raccordement au réseau ne peut se faire gravitairement, les frais d'installation d'une pompe de refoulement seront à la charge du propriétaire du lot.

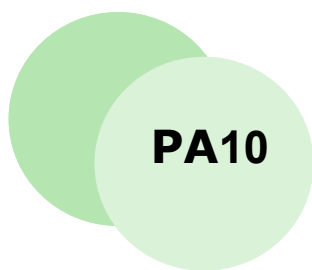
EAUX PLUVIALES

Concernant les eaux pluviales, chaque lot devra collecter et rejeter les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur son propre terrain par l'intermédiaire de canalisations qui se raccorderont au réseau public sous voirie.

Chaque acquéreur est incité à réduire les surfaces imperméabilisées sur sa parcelle en :

- Favorisant les revêtements poreux comme les toitures gravillonnées ou végétalisées, les allées gravillonnées et en évitant béton, bitume, dallage avec couche de mortier, asphalte, etc.
- Favorisant les revêtements perméables comme les dalles à trous, les pavés perméables, les surfaces drainantes,
- Favorisant l'interception des eaux par les végétaux,
- Favorisant l'aménagement de dépressions de surface permettant le stockage dans le sol des eaux.





Règlement du lotissement

Chaque acquéreur est également invité à réduire les sources d'émissions potentielles de pollution dans les eaux de ruissellement en :

- Privilégiant des matériaux de couverture neutres (tuile terre cuite, verre, ardoise, pierre, etc.), limitant les surfaces métalliques (notamment les toitures en plomb, cuivre, zinc), limitant/contrôlant le recours aux matériaux synthétiques (PVC, plastiques, divers),
- Se renseignant sur les adjuvants mis en oeuvre dans certains matériaux : produits de traitements des bois, retardateurs de flammes, agents biocides pour une protection antisalissure, plastifiants, anti UV,
- Vérifiant l'origine des matériaux de récupération et leur absence de contamination (cas par exemple des bois anciens traités à la créosote et source de HAP).

Prescriptions à respecter :

- L'usage de produits phytosanitaires (pesticides, biocides, détergents, etc.), ou encore de déverglaçage est interdit.
- Tout dépôt à même le sol, susceptible de polluer les sols et les eaux, est interdit.
- Lors de la réalisation de l'habitation, les terrassements ne devront pas modifier la topographie naturelle du terrain afin de ne pas créer de point bas intermédiaire.
- Une citerne enterrée est autorisée, et encouragée, pour recueillir et réutiliser les eaux pluviales des toitures pour l'arrosage et/ou la maison.
- Les puits d'infiltration sont interdits.

RÉSEAUX DIVERS

Les acquéreurs se raccorderont aux réseaux divers prévus à cet effet (électricité, téléphone...).

Électricité :

Le lotisseur prend à sa charge l'installation d'un coffret de branchement sur chaque parcelle. Le raccordement du coffret au disjoncteur sera à la charge du propriétaire de la parcelle.

Téléphone et fibre :

Le lotisseur prend à sa charge l'installation d'un regard de branchement sur chaque parcelle. Chaque acquéreur de lot devra ensuite solliciter une demande d'installation auprès des services de téléphonie. Les frais d'installation et le raccordement du regard à la maison seront à la charge du propriétaire de la parcelle.

Télévision :

La commune de Sèvremont n'est pas équipée d'un réseau câblé. Chaque acquéreur de lot installera à sa charge son antenne de télévision individuelle. Les éventuelles paraboles devront être posées de la façon la plus discrète possible.

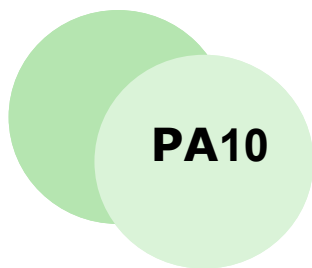
ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les lots 1 à 7 et de 15 à 19, une implantation de 0 à 3 m d'au moins 50 % de la façade de la construction principale est obligatoire. Cette obligation est nécessaire pour assurer une bonne structuration de l'interface espace privé/public. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées et des emprises publiques.





Règlement du lotissement

Lorsque la construction intéresse une parcelle située à l'angle de deux voies, le recul ne s'applique que par rapport à l'alignement principal, l'autre alignement n'étant pas soumis à un recul.
Pour les lots 3, 4, 8, 9, 10 ,11, 12, 13, 14, 21 et 22, aucun bâtiment ou annexe ne pourra être construit en lieu et place de la haie bocagère plantée par la collectivité.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales et leurs annexes peuvent être implantées :
- soit en limite séparative ;
- soit à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3 mètres).

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

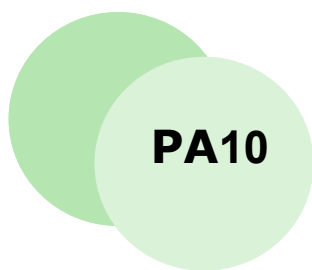
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

La surface d'emprise au sol ne peut dépasser 40%.
Il n'est pas fixé d'emprise au sol en cas d'extension mesurée d'une construction à condition que cette extension n'excède pas 20% de la surface de la construction existante.
La surface d'emprise du lot 21 ne pourra dépasser les 40% d'emprise au sol.

N° Lot	Surface parcelle (m²)	Surface d'emprise au sol maximale (m²)
1	412	165
2	340	136
3	350	140
4	402	161
5	365	146
6	359	144
7	376	150
8	333	133
9	444	177
10	418	167

11	359	143
12	428	171
13	334	133
14	474	189
15	364	145
16	373	149
17	555	222
18	372	148
19	346	138
20	404	161
21	934	373
22	347	138





Règlement du lotissement

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit ou l'acrotère. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

Le niveau du plancher du RDC ne pourra excéder 1m au-dessus du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

La hauteur est limitée à 6m et ne peut excéder un nombre de niveau équivalent à R+1.

Dans l'hypothèse d'une toiture à faible pente ou toiture terrasse (tuiles, toiture métallique, végétale...), la hauteur de la construction principale ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel sur l'emprise de la construction. Les annexes de jardin, non-attendant au bâtiment principal, auront une hauteur maximale, par rapport au terrain naturel sur leur emprise, de 3 m au faîtage et de 2,60 m à l'égout. Dans tous les cas, les eaux pluviales de la toiture doivent être gérées sur le terrain du propriétaire et ne doivent nullement être renvoyées chez le voisin.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Clôtures

Les clôtures seront soumises à déclaration.

La démarche générale de l'opération est d'encourager la présence de haies d'essences locales et de limiter au maximum les clôtures fermées.

Les clôtures pourront être composées de :

- Un grillage léger (type champêtre ou losange teinte anthracite) doublée d'une haie d'essence locale ou une clôture bois sont autorisés à une hauteur de 1,60m maximum doublée d'une haie d'essence locale, en fonction de leur localisation (se référer au plan de règlement).
- Une haie vive réalisée en arbustes d'essences locales variées est autorisée à une hauteur de 1,60m à 2,00m en fonction de leur localisation (se référer au plan de règlement).

Les soubassements sont interdits. Si un grillage est posé, les mailles des clôtures devront garantir le passage de la petite faune soit

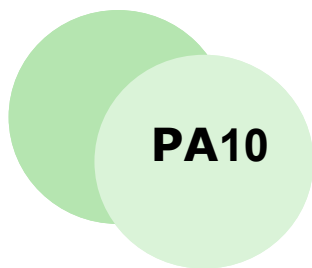
- les mailles des 20 premiers centimètres de la clôture en partant du sol devront faire 15cm au minimum
- des ouvertures de 20cm² devront être créés au niveau du sol tous les 15m

L'entretien et le remplacement en cas de dépérissement des haies plantées sur domaine privée par la collectivité est à la charge des acquéreurs.

Les haies plantées en domaine public mais débordant en domaine privé doivent être entretenus par les acquéreurs côté privé.

Aucun arrachage de ces haies n'est autorisé, sauf après consultation de la collectivité, pour des raisons sanitaires entre autre. Cette autorisation sera soumise à déclaration préalable.





Règlement du lotissement

Bâtiments annexes

Les constructions annexes devront être réalisées avec des matériaux dont la qualité de mise en œuvre et la tenue dans le temps sont en rapport avec la maison d'habitation dont ils dépendent. Ainsi, comme pour les façades de la construction principale, l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que briques creuses ou parpaings est interdit.

Abris de jardin

L'utilisation du bois est encouragée. L'emploi à nu de tôles, briques ou parpaings est interdit.

Portails et portillons

Une déclaration de travaux est obligatoire pour la réalisation des projets de clôture, portail et portillons.

Les portails et portillons seront en bois. Ils auront une couleur assortie aux menuiseries ou bruts.

Les piliers en béton seront recouverts soit d'un enduit identique à celui de la façade de l'habitation soit d'un matériau en harmonie avec la façade. Les piliers ne dépasseront pas la hauteur de la clôture.

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou sinon intégrées avec les coffrets.

Coffrets d'alimentation et comptage

Les coffrets d'alimentation et comptage seront intégrés à la haie de la clôture. Le cas échéant, ils seront soit dans la composition générale, soit encastrés dans une maçonnerie.

Éléments divers

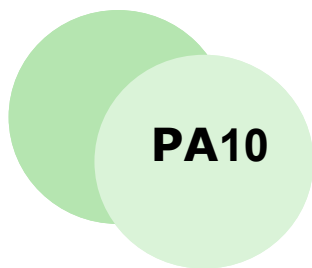
Les citernes à gaz ou à mazout sont interdites.

L'intégration de panneaux solaires à la construction fera l'objet d'études approfondies pour une intégration paysagère réussie.

L'installation d'une micro-éolienne est autorisée si le niveau sonore ne dépasse pas 35 décibels.

L'utilisation de systèmes de récupération des eaux de pluie est encouragée. Dans le cas d'un système de récupération non enterré, il devra être masqué par un habillage bois ou végétal.





Règlement du lotissement

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Chaque acquéreur devra aménager au moins 2 places de stationnement par logement, à l'intérieur des parcelles, en plus du garage. Le nombre de stationnements du lot 21 est à proportionner en fonction du programme d'aménagement de la parcelle, avec un minimum d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE 13 : PLANTATIONS

Les usagers sont libres de planter les essences désirées sauf les essences listées ci-dessous :

- les résineux suivants :
 - famille des Cupressus: les thuyas, les cyprès.
 - famille des Pinacées: picea, epicea, abies.
- les Lauriers-palme
- tous les types de bambous.
- tous les Eucalyptus (famille des Myrtacées)
- tous les types de saules pleureurs (famille des Salicacées)
- tous les types de houx (famille des Aquifoliacées)
- les espèces classées comme envahissantes :
 - Faux vernis du Japon (Ailanthé)
 - Arbre aux papillons (Buddleja)
 - Renouée du Japon (Fallopia japonica)
 - Robinier (Robinia pseudoacacia)

• **Possibilités maximales d'occupation du sol**

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le PLU de Sèvremont ne fixe pas de Coefficient d'Occupation du Sol (COS).

• **Maintien de la biodiversité**

ARTICLE 15 : COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Il s'agit d'un outil introduit par la loi ALUR dont l'objectif est de maintenir des espaces favorables à la biodiversité sur chaque parcelle privée.

Ce coefficient est compris entre 0 (= surface non favorable à la biodiversité) et 1 (= surface favorable à la biodiversité). Exemple (voir également le tableau ci-après) :



- un jardin en pleine terre a un coefficient de 1 (il peut accueillir beaucoup de faune et de flore variée)
- une toiture végétalisée a un coefficient de 0.7
- un mur végétalisé a un coefficient de 0.5
- une toiture classique a un coefficient de 0.2
- un sol imperméabilisé en asphalte par exemple a un coefficient de 0 (il ne peut accueillir ni faune, ni flore)

Pour le quartier d'habitations les Versennes, le coefficient de biotope par surface moyen minimum est fixé à :

- 0.40 pour les lots d'une surface inférieure à 500m²
- 0.45 pour les lots d'une surface supérieure ou égale à 500m².

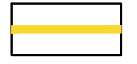
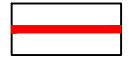
Les propriétaires devront donc choisir des aménagements (surface d'habitation, type de toiture, terrasse, allée, aménagement du jardin) qui permettront d'atteindre le Coefficient de Biotope par Surface.

À travers cet outil, la collectivité encourage chacun des propriétaires à réduire leur emprise au sol, donc à privilégier la compacité des bâtiments (permettant ainsi de réduire les besoins en consommation d'énergie pour le chauffage), ou à favoriser les toitures et les murs végétalisés. Elle encourage également à réduire les surfaces imperméabilisées (allée bitumée ou goudronnée non perméable), et à opter pour des aménagements de jardin accueillant la biodiversité (cf. documents du CAUE Vendée).

Ces espaces favorables à la faune et la flore permettront donc de lutter contre la diminution de la biodiversité, mais aussi de développer ou maintenir des corridors écologiques ou encore à lutter contre l'effet d'îlot de chaleur. Quelques exemples de solutions pour l'accueil de la biodiversité sur sa parcelle dès la conception de sa future habitation et de son jardin : allées enherbées, zones non tondues, plantation d'arbres et haies libres, murs végétalisés, toitures végétalisées, place de stationnement végétalisée.

COEFFICIENT DE BIOTOPE DE SURFACE				
Élément d'aménagement de la parcelle	Caractéristique	CBS associé	Surface prévue en m ²	Surface favorable à la biodiversité associée en m ²
CBS x surface prévue = surface favorable à la biodiversité				
Bâtiment	Toiture classique	0.2		
	Toiture végétalisée	0.7		
	Murs végétalisés	0.5		
Terrasse	Carrelée	0		
	Bois	0.3		
	Pavée	0.3		
Allée	Bitumée	0		
	Gravillonnée	0.2		
	Pavée	0.3		
	Végétalisée	0.5		
Parking	Bitumée	0		
	Gravillonnée	0.2		
	Pavée	0.3		
	Végétalisée	0.5		
Abris de jardin	Toiture classique	0.2		
	Toiture végétalisée	0.7		
Jardin en pleine terre	Pelouse régulièrement tondu	0.5		
	Planté (potager, arbre, arbuste) ou peu tondu	1		
Autre				
TOTAL				

Traitement des limites séparatives – LEGENDE

-  Zone d'implantation obligatoire d'au moins 50% de la façade de la construction principale (0–3m)
-  Haie végétale hauteur 1,60m d'essences diversifiées et locales pouvant être doublée d'un grillage (1m60 maximum) à maille souple de couleur anthracite
-  Grillage non obligatoire de 1,60m maximum à maille souple de couleur anthracite doublant la frange boisée. Il devra être implantée à 4m de la limite de propriété (soit 1 m de la frange boisée-----)
-  Haie mise en oeuvre par la commune puis rétrocédée à l'acquéreur. Elle sera végétale d'essences locales et diversifiées et pourra être complétée d'un grillage à mailles rigides et de couleur anthracite, d'une hauteur maximale de 1,60m. Le grillage sera positionné à 1m de la limite de parcelle.
-  Les clôtures entre les zones A et AU sont interdites.
-  Clôtures de 1,60m maximum, à maille souple de couleur anthracite
- Règles générales des clôtures
- Les clôtures devront garantir le passage de la petite faune soit
- les mailles des 20 premiers centimètres de la clôture en partant du sol devront faire 15cm au minimum
 - des ouvertures de 20cm² devront être créés au niveau du sol tous les 15m
-  Frange boisée plantée par la commune
-  Cotation des entrées véhicules obligatoires



AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com
www.agence-scale.com

Chef de projet
Benjamin Norrito
07.67.03.71.64

Commune de Sevrement
Aménagement du quartier
Les Versennines II

PA10
Règlement
Graphique

Echelle:
1/500ème détail



AGENCE SCALE

Rédacteur : Thomas CORNU



thomas.cornu@agence-scale.com

☎ 07.67.13.15.10

