



6, rue le Corbusier
85180 LES SABLES D'OLONNE



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 SAINT MATHURIN

Rue du Plassis

Lotissement à usage principal d'habitation " Les Landes de Gabin "

PA2 - NOTE DE PRESENTATION



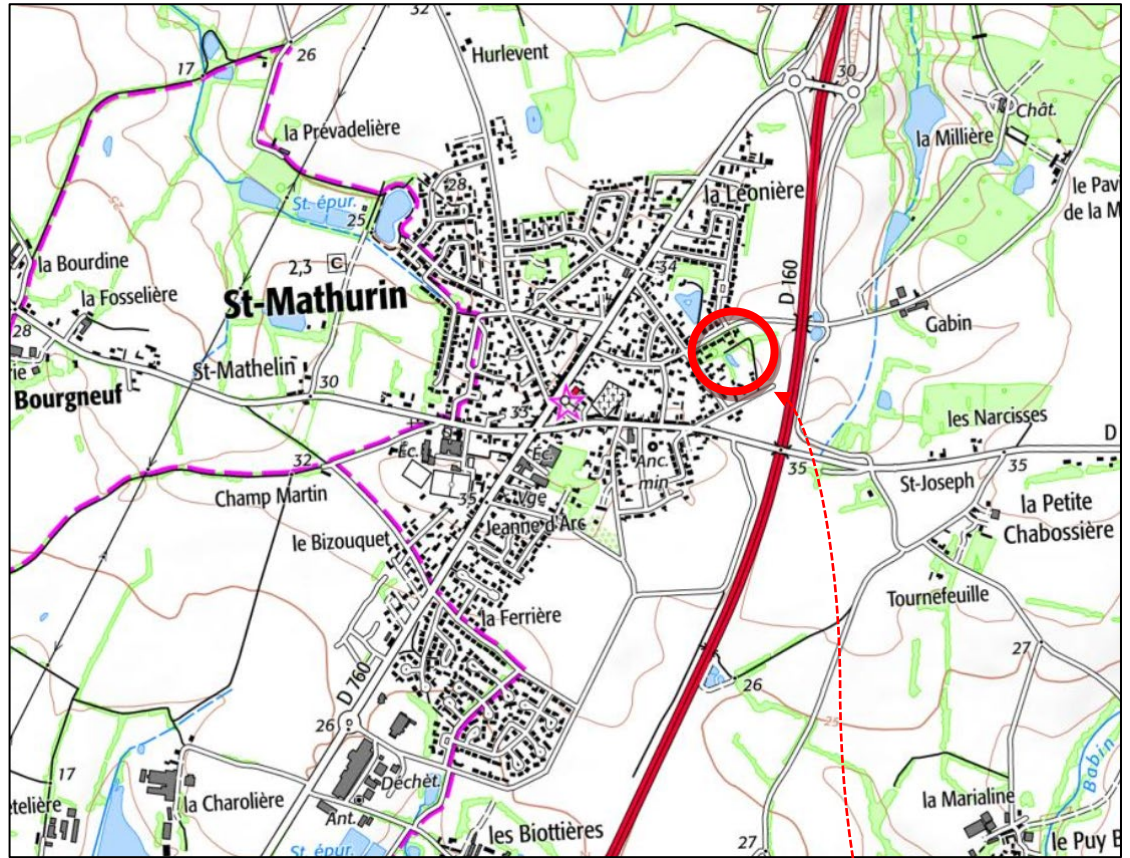
Sommaire

Sommaire	2
PA2.1 – Etat 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. Definition du programme	12
2. Dessertes	12
3. Aménagement Paysagers	13
4. Urbanisme / Habitat	13
5. Réseaux	13
6. Résumé	15

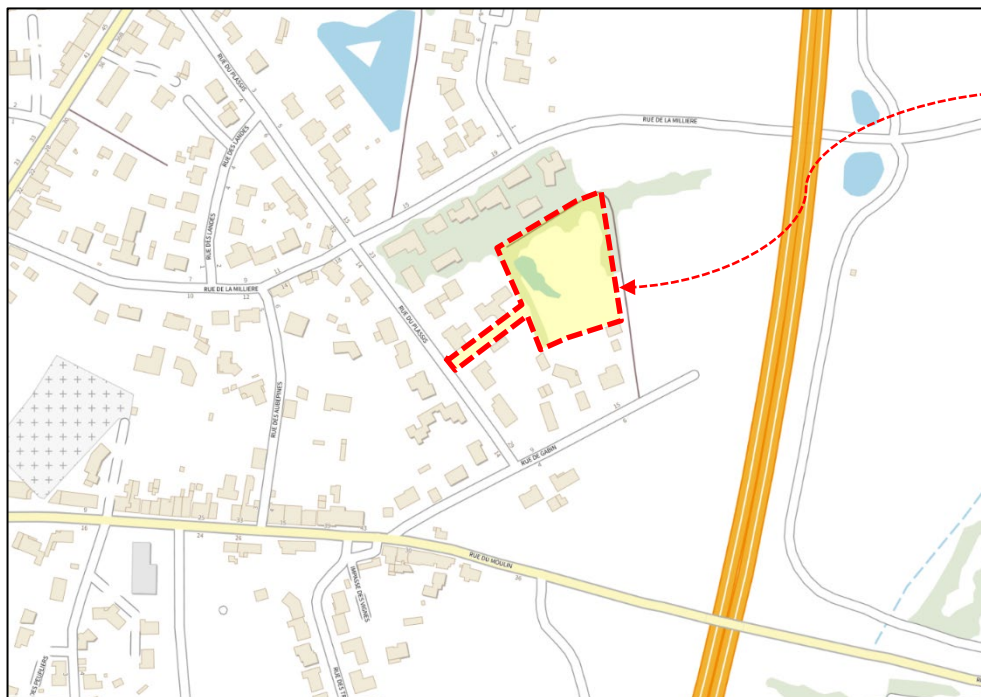
PA2.1 – Etat initial du site

1. SITUATION

Les terrains faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager sont situés sur la rue du Plassis, à l'Est du centre-bourg de la commune de SAINT-MATHURIN.



Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)



Localisation du projet d'aménagement

Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)

Les terrains sont délimités :

- Au Nord, à l'Ouest et au Sud par des habitations existantes ;
- A l'Est, par des parcelles agricoles puis la route départementale n°160.



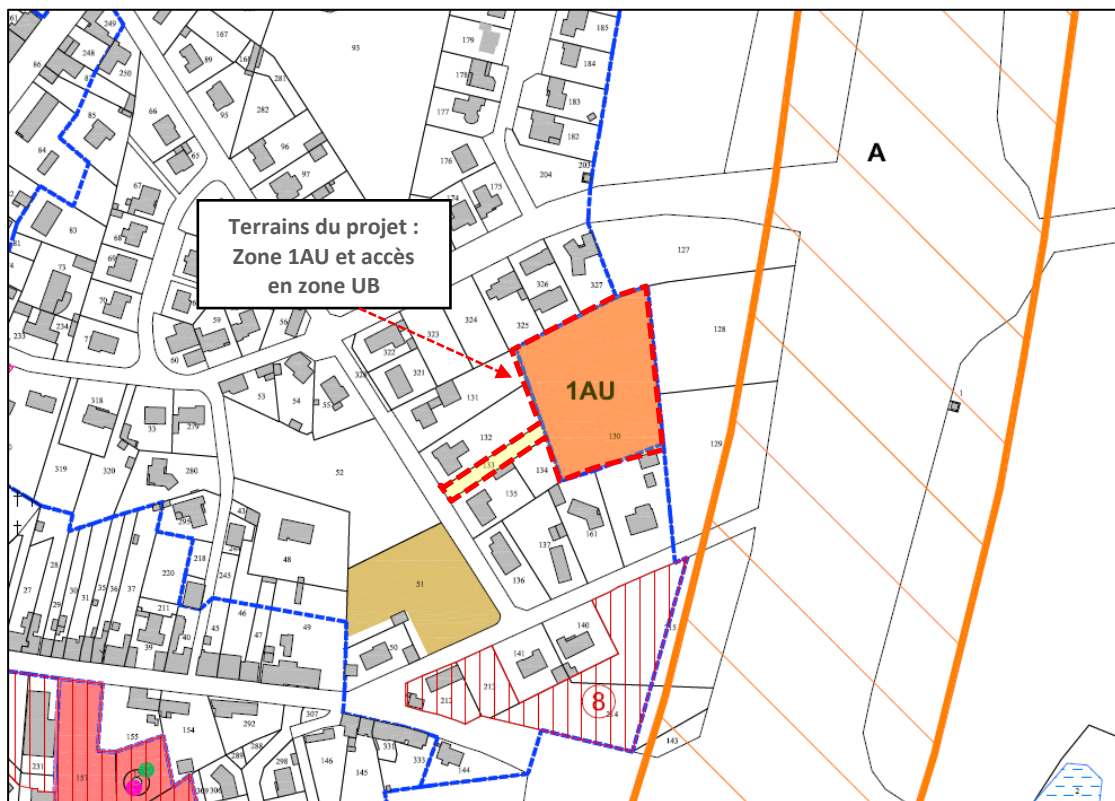
Extrait de la photographie aérienne (geoportail.fr)

2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.1. Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

La commune de SAINT-MATHURIN est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) identifiant les différents secteurs urbanisés. Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone 1AU avec le chemin d'accès sur la rue du Plassis classé en zone UB.



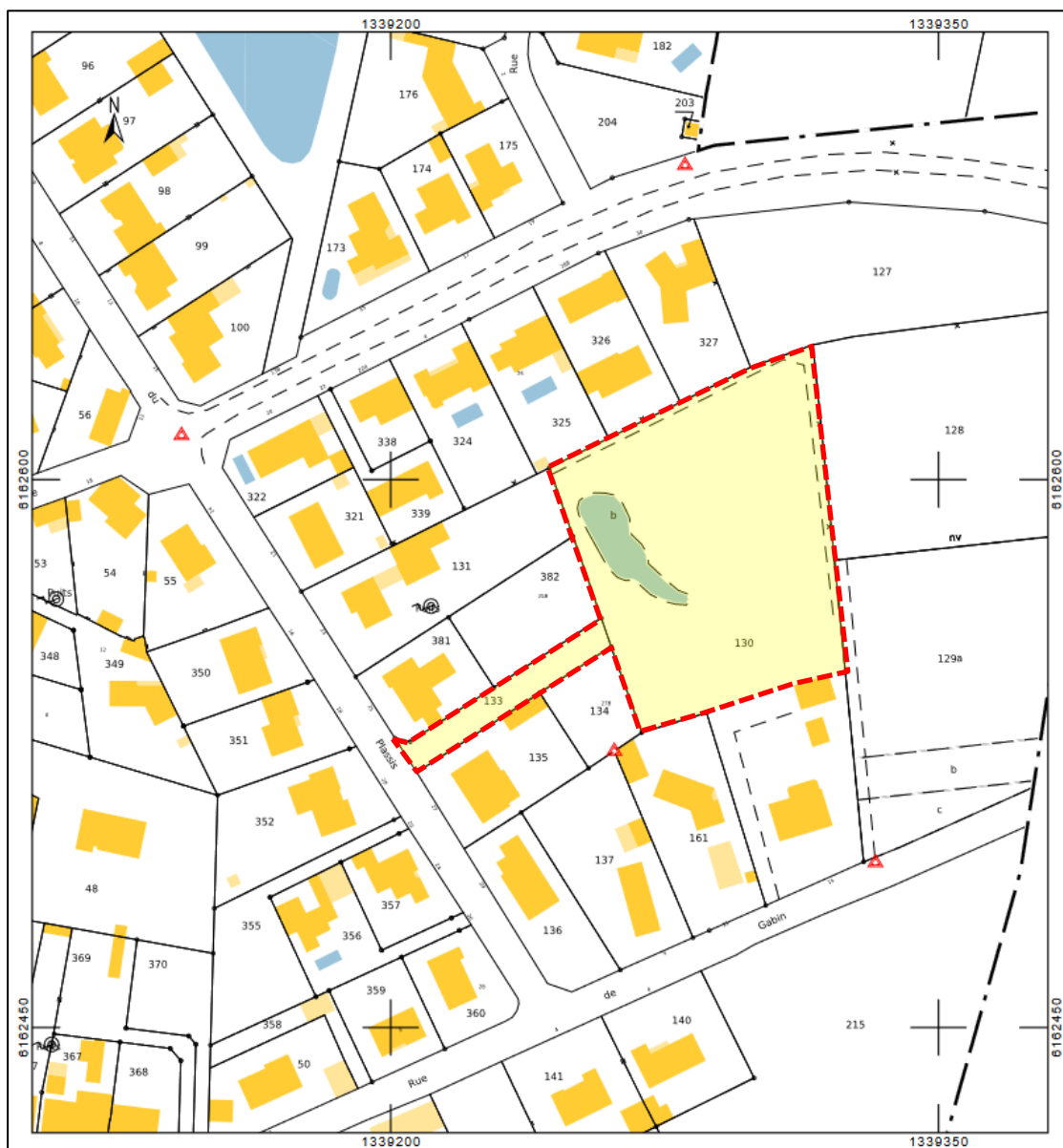
Extrait du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-MATHURIN

Dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation du PLU, ce secteur dit "Le Plassis" a pour objectif d'atteindre une densité moyenne de 12 logts/ha soit un potentiel de 7 logements.

3. FONCIER

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

Section	Numéro	Contenance
AC	130p	56a 39
AC	133	5a 20
Contenance totale		61a 59



Extrait du plan cadastral

4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Le terrain est actuellement desservi à l'Ouest par la rue du Plassis d'une emprise d'environ 10,00 m et composée d'une chaussée d'environ 5,00m bordée de part et d'autre par des caniveaux et des accotements en enrobé.



Rue du Plassis – Vue vers le Sud (GEOUEST, Aout 2023)

5. RESEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous réseaux d'alimentation ou de distribution nécessaires sur la rue du Plassis.

5.1. Assainissement EU

Des canalisations EU de diamètre 200 mm sont actuellement présentes sur la rue du Plassis.

5.2. Assainissement EP

Les eaux de ruissellement et de drainage du site s'infiltrant sur place ou s'écoulent naturellement vers la mare et les fossés existants en limites Nord et Est du terrain.

5.3. Eau potable

Une canalisation est présente sous la rue du Plassis.

5.4. Réseaux EDF / téléphone

La route du Plassis est équipée d'un réseau électrique basse tension et téléphone en souterrain.

5.5. Ordures ménagères

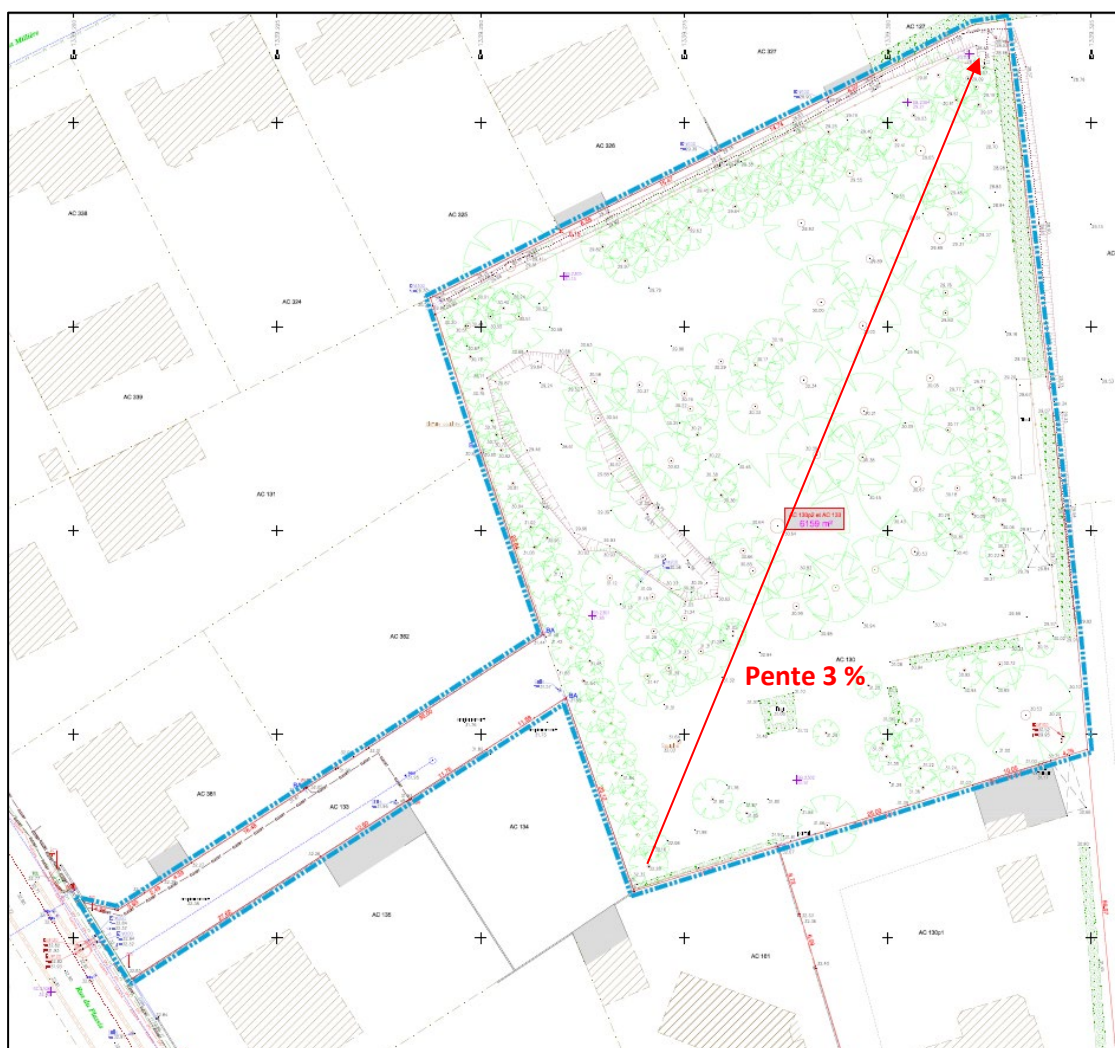
La collecte des déchets ménagers sur la commune est gérée par l'Agglomération des Sables d'Olonne et elle s'effectue toutes les semaines pour les particuliers au porte-à-porte.

6. RELIEF

Les terrains d'emprise de cette nouvelle opération d'habitat offrent une pente régulière de l'ordre de 3% orientée du Sud-Ouest vers le Nord-Est.

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut en limite avec la rue du Plassis à la cote 32.79 NGF et le point bas à la cote 27.83 NGF en limite Nord-Est.

Le relevé topographique ci-après précise les pentes et la végétation existante dans l'emprise et en périphérie du terrain.



PA2.2 - Principes d'aménagement

1. DEFINITION DU PROGRAMME

Ce projet a pour vocation d'offrir 9 logements minimum destinés à l'usage d'habitat.

Le projet comprend la réalisation de :

- 9 lots libres numérotés 1 à 9 ;

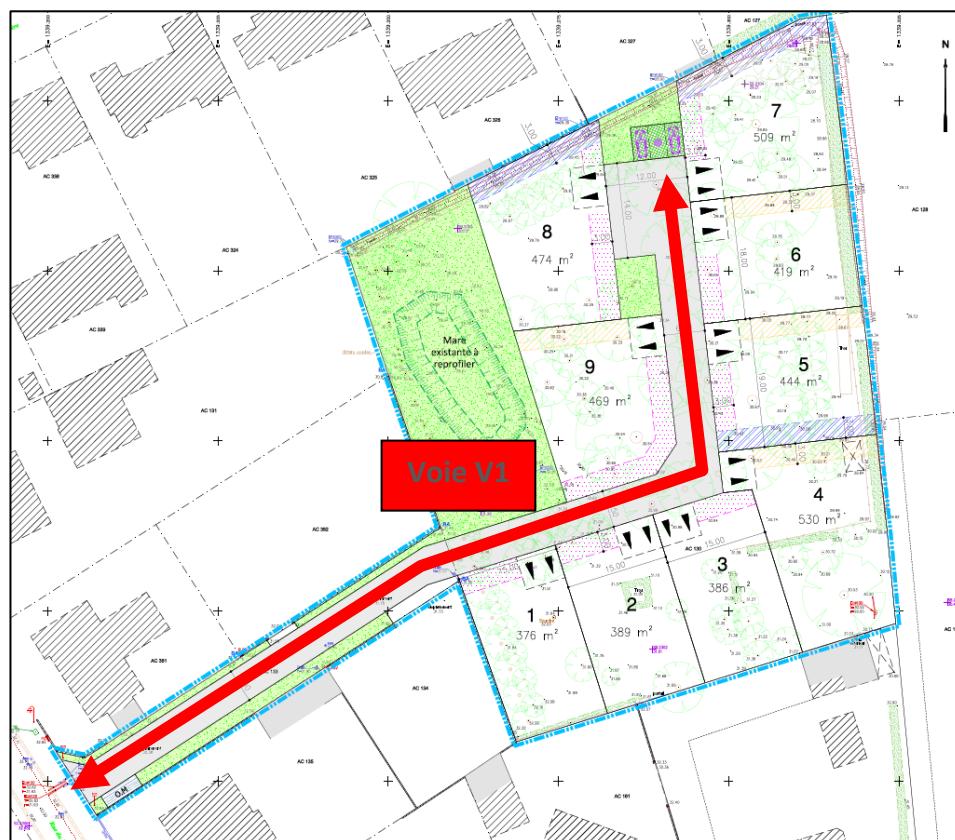
2. DESSERTES

La desserte des lots du projet sera assurée par une voie V1 qui s'intégrera le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après) :

Voie V1 :

Cette voie en impasse depuis la rue du Plassis, aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée (automobile, cycle et piéton) de 5,00 à 6,00 m de largeur ;
- 3 places de stationnement perpendiculaires réalisées en revêtement perméable type pavés béton à joints engazonnés.



3. AMENAGEMENT PAYSAGERS

La mare existante sera reprofilée et permettra de gérer les eaux pluviales d'une partie du projet.

La haie existante en limite Est avec la zone agricole sera conservée ou replantée par les acquéreurs afin de conserver un écran végétal.

Afin d'être conforme aux dispositions de l'article 1AU 13 du PLU, au moins 54% (1180m²) des espaces communs du lotissement seront composés d'espaces végétalisés. De plus, il sera imposé qu'au moins 20% de la surface des parcelles privatives soit végétalisée.

Les arbres présents sur l'espace vert EV1 seront majoritairement conservés, dès lors qu'ils permettent la mise en place des équipements techniques liés à l'opération (postes de transformation et de refoulement).

Les arbres situés dans les emprises constructibles les plus probables des lots feront l'objet d'un abattage dans le cadre des travaux de viabilisation.

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.

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

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

5. RESEAUX

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

L'éclairage public et la signalétique seront conformes aux exigences de sécurité, suivant un matériel approuvé par la municipalité.

Des canalisations de diamètre suffisant à la desserte propre du lotissement seront posées à partir des canalisations existantes.

5.1. Réseaux d'assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique ou l'espace collectif.

Les eaux de drainage des parcelles devront être gérées et infiltrées à la parcelle sous la forme de noue d'infiltration, tranchée drainante, puisard, etc. Les lots disposeront d'un branchement d'eaux pluviales, où il sera toléré uniquement le raccordement d'un trop-plein afin d'évacuer l'éventuelle surcharge des ouvrages individuels d'infiltration.

Les eaux de ruissellement de l'accès au lotissement et de la voirie desservant les lots 1 à 4 ainsi que les eaux de drainage des parcelles 1 à 5 seront collectées par des canalisations posées sous chaussée ou espaces verts. Selon l'accord et les possibilités techniques

envisageables sur place, les propriétaires des parcelles hors projet AC 134 et AC 382 pourront aussi se raccorder sur ce réseau.

Ces eaux seront dirigées gravitairement vers la mare existante à l'Ouest du projet. Celle-ci sera redéfinie en bassin de rétention. Sa surface sera réduite, ses talus adoucis, et son fond légèrement remonté et retravaillé avec des pentes maximales de 3m en horizontal pour 1m en vertical (3/1). Ce bassin recueillera également les surverses des lots 8 et 9 par l'intermédiaire des tabourets posés en fond de parcelle et raccordés par des branchements se rejetant au niveau des pente des talus. Un entourage en béton sera réalisé en pourtour de ces deux tabourets.

Ces eaux seront régulées par un ouvrage spécifique afin d'évacuer les eaux avec un débit limité.

Le fossé existant au Nord sera conservé au droit de l'espace vert EV1, sur environ 15ml. En aval de celui-ci, un busage sera créé sur les parcelles 7 et 8 (servitude de 3m en limite Nord) et recueillera :

- les eaux du fossé existant conservé ;
- les eaux régulées du bassin de rétention.

La canalisation, d'environ 25ml, prévue sous la placette, sera posée « à plat » pour réguler les eaux de ruissellement de la voirie desservant les lots 5 à 9 et les eaux de drainage des parcelles 6 et 7. A l'aval de cette canalisation, un ouvrage de régulation muni d'un orifice moindre, permettra de réduire le débit avant son rejet dans le busage mis en place au Nord du projet.

Toutes les eaux captées seront rejetées à l'angle Nord/Est de l'opération, vers le fossé existant longeant la limite Nord de la parcelle voisine AC 128.

5.2. Réseaux d'assainissement eaux usées

Le réseau eaux usées recueillera les eaux en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement. Elles seront captées par des collecteurs Ø 200 mm posés sous chaussée et dirigées vers un poste de refoulement à mettre en place sur le projet avant d'être redirigé vers la rue du Plassis.

5.3. Ordures ménagères

La collecte des déchets ménagers se fera à l'entrée du lotissement, au croisement avec la rue du Plassis. En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres sacs devront être entreposés et stockés dans les lots.

6. RESUME

FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Lotissement "Les Landes de Gabin ", 9 logements minimum

MAITRE D'OUVRAGE : SIPO PHILAM

LOCALISATION : Commune de SAINT-MATHURIN

CADASTRE : parcelles AC n°130p et 133

SUPERFICIE : 61a 59ca

ZONAGE DU PLU : Zone 1AU

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : Non

ACCES DU PROJET : Rue du Plassis

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 9 logements minimum

NOMBRE DE LOTS LIBRES : 9 lots

DENSITE : 14,6 logements/hectare

SUPERFICIE D'ESPACES VERTS : 1 188 m²

