



Mairie
42 rue de l'Eglise
85500 SAINT-PAUL-EN-
PAREDS



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-PAUL-EN-PAREDS

Rue des Pinsons

Lotissement communal à usage principal d'habitation « Les Hirondelles 4 »

PA2 - NOTE DE PRÉSENTATION



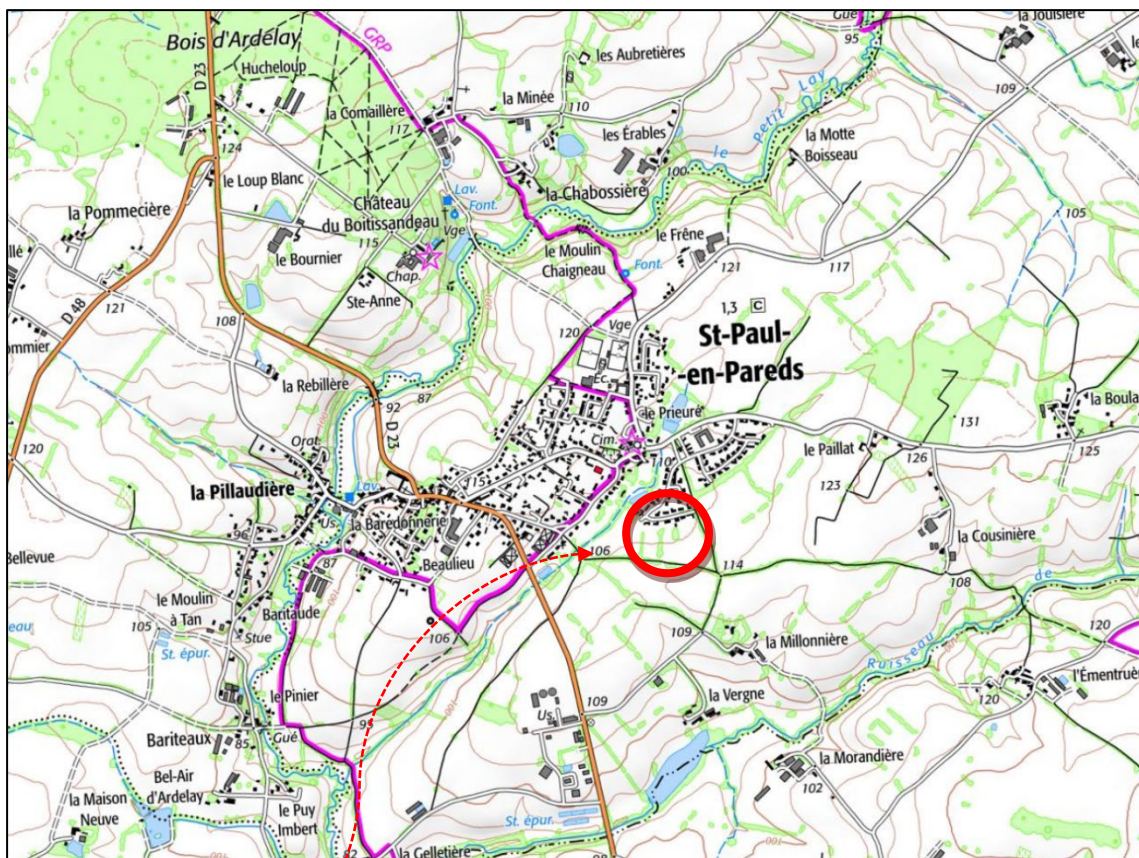
Sommaire

Sommaire	2
PA2.1 – Etat initial du site	3
1. Situation	4
2. Urbanisme	6
3. Foncier	8
4. Dessertes / voies de communication	9
5. Réseaux	10
6. Relief	11
7. Contexte paysager	12
8. Zones Humides	13
PA2.2 - Principes d'aménagement	14
1. Definition du programme	15
2. Dessertes	15
3. Aménagements paysagers	16
4. Urbanisme / Habitat	16
5. Réseaux	16
6. Résumé	18

PA2.1 – Etat initial du site

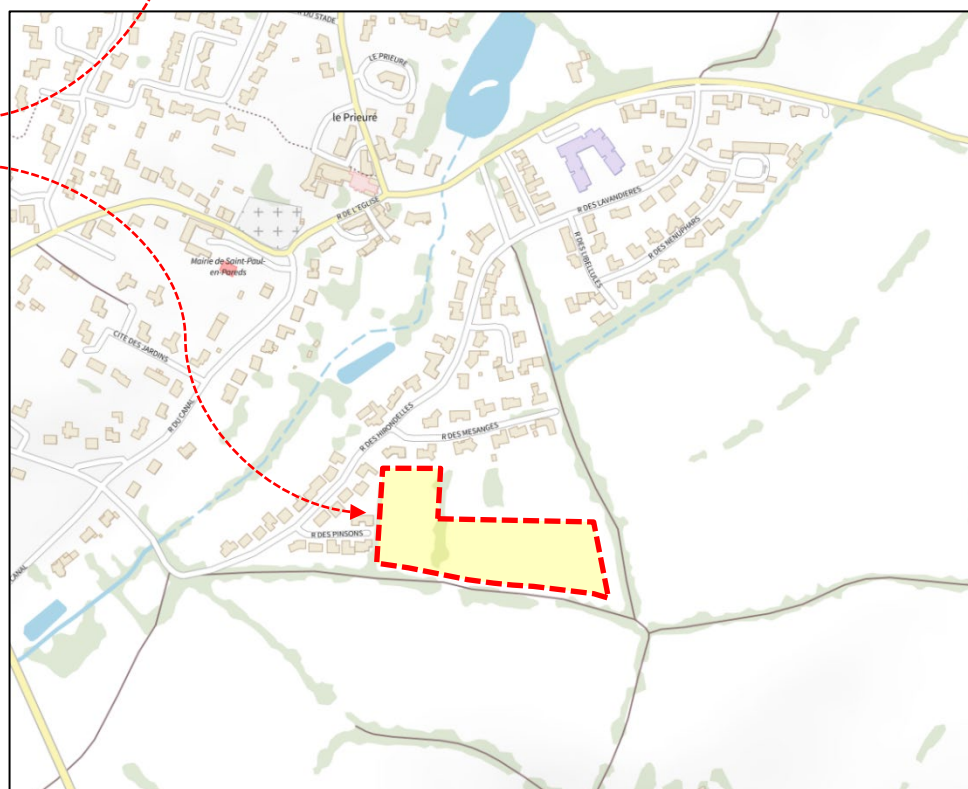
1. SITUATION

Les terrains faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager sont situés au Sud-Est du centre-bourg de SAINT-PAUL-EN-PAREDS.



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 par la rue de l'Europe et des habitations existantes ;
- A l'Est et au Sud par une haie existante et des terrains agricoles ;
- Au Sud-Ouest par la rue des Noisetiers ;
- A l'Ouest par des habitations existantes.



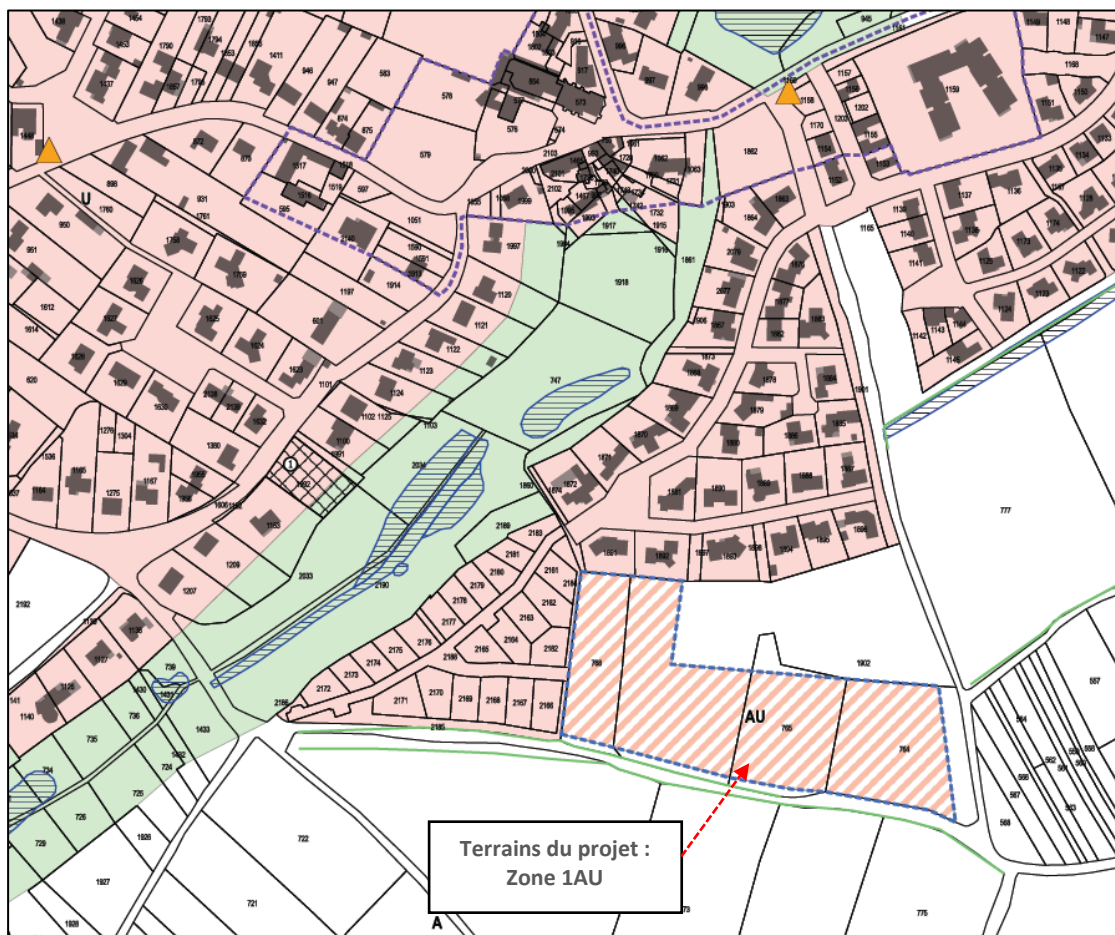
Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)

2. URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

La communauté de communes du Pays des Herbiers est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) identifiant les différents secteurs urbanisables à court terme (zone 1AU).

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



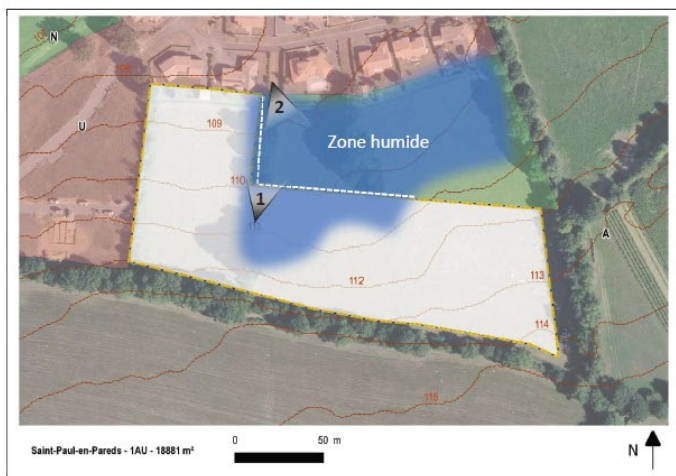
Extrait du Plan Local d'Urbanisme intercommunale du Pays des Herbiers

OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

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

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat

Communauté de communes du Pays des Herbiers



OAP n°1

Caractéristiques principales

Le site est localisé en limite est du bourg, il vient prolonger une urbanisation récente à destination d'habitat et réalisée sous forme de lotissement.

Au nord (hors site et en partie dans site) une zone humide sera protégée et compensée sur la partie urbanisable.

La trame bocagère présente sur le site est particulièrement dense et de qualité.



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat

Communauté de communes du Pays des Herbiers



Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

18

Logement Locatif Social en % :

10

OAP n°1

Saint-Paul-en-Pareds

Prescriptions :

Le projet s'articulera en deux phases.

Au nord (hors site et en partie dans site) la zone humide sera protégée et compensée sur la partie urbanisable.

La trame bocagère présente sur le site sera également conservée, voire étoffée, sur les transversalités nord-sud, ainsi que le long de l'opération existante à l'ouest.

Forme urbaine :



Logements intermédiaires :
30% minimum



Périmètre zone 1AU
Périmètre de prescription OAP

Phasage souhaité :



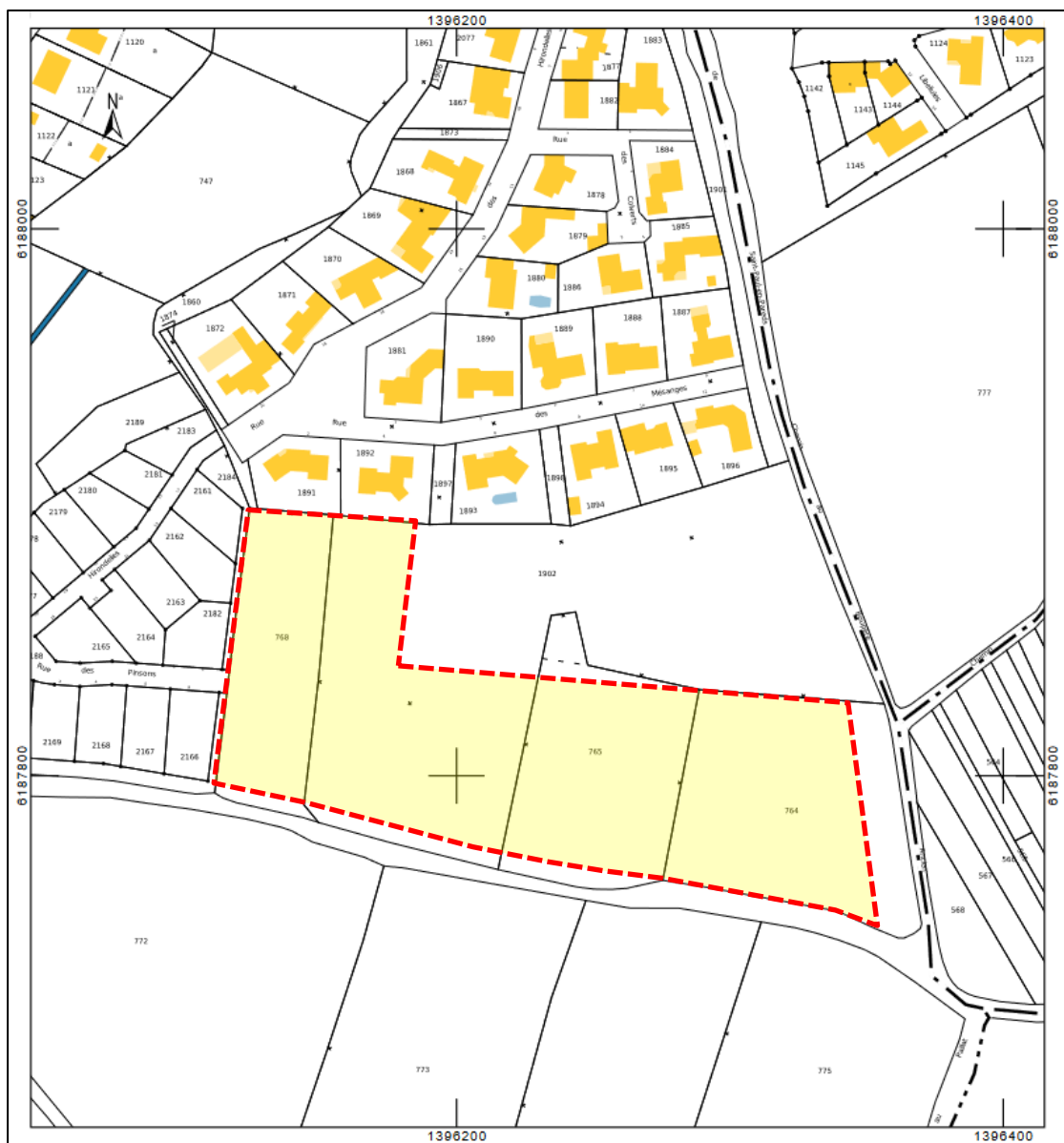
OAP SECTORIELLES



3. FONCIER

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

Section	Numéro	Contenance
A	764p	51a 47ca
	765p	41a 40ca
	768p	33a 21ca
	1902p	62a 68ca
Contenance totale		1ha 88a 76



Extrait du plan cadastral



4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Le terrain est actuellement desservi au Nord par la rue de l'Europe d'une emprise d'environ 12,00m et composée d'une chaussée d'environ 7,00m à 7,50m bordée de part et d'autre par des accotements en bicouche de 1,50m, puis ensuite d'espaces enherbés et de haies.



Rue de l'Europe – Vue vers l'Est – Entrée du site au Sud de la voie

5. RÉSEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous réseaux d'alimentation ou de distribution nécessaires rue de l'Europe et rue des Noisetiers.

5.1. Assainissement EU

Des canalisations EU existantes de diamètre 200 mm sont existantes sur la rue des Pinsons à l'Ouest, la rue des Hirondelles au Nord-Ouest et la rue des Mésanges au Nord.

5.2. Assainissement EP

Les eaux de ruissellement et de drainage du site s'infiltrent sur place ou s'écoulent naturellement vers les limites Nord et vers la mare existante au Nord des terrains.

5.3. Eau potable

Des canalisations sont présentes sous la rue des Pinsons à l'Ouest, la rue des Hirondelles au Nord-Ouest et la rue des Mésanges au Nord.

5.4. Réseaux EDF / téléphone

La rue des Pinsons est équipée de réseau électrique basse tension.

5.5. Ordures ménagères

La collecte des déchets ménagers sur SAINT-PAUL-EN-PAREDS est gérée par la Communauté de Communes du Pays des Herbiers.

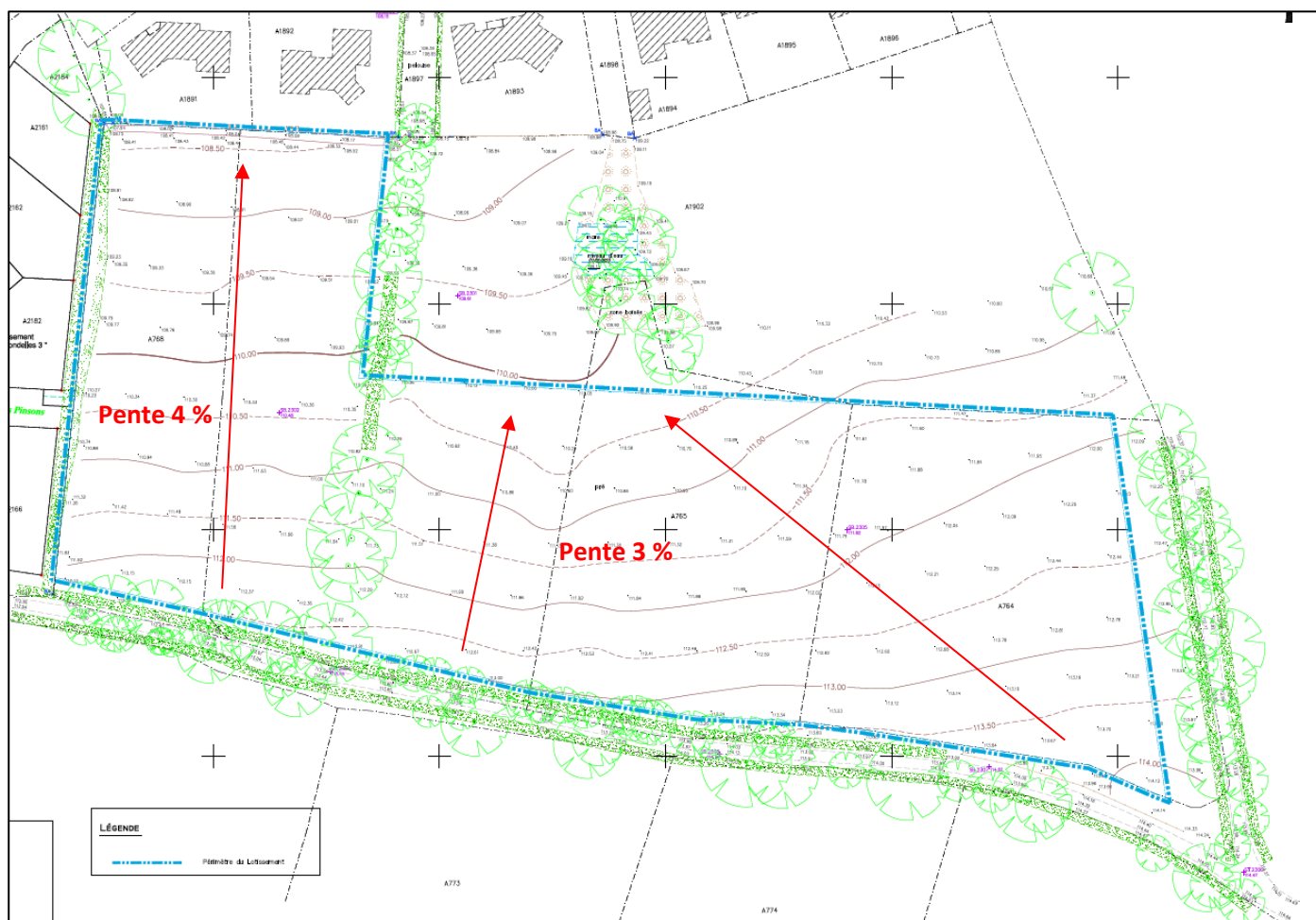
La collecte des déchets ménagers s'effectue sur des points d'apports volontaires dont l'un est placé sur la rue des Hirondelles et a été mis en place dans le cadre de l'aménagement du lotissement « Les Hirondelles 3 ».

6. RELIEF

Les terrains d'emprise de cette nouvelle opération d'habitat offrent une pente régulière de l'ordre de 3 à 4% orientée du Sud vers le Nord.

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut au Sud-Est à la cote 144.12 NGF et le point bas à la cote 107.94 NGF en limite Nord-Ouest.

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



Extrait du plan topographique réalisé par GEOUEST

7. CONTEXTE PAYSAGER

Le terrain concerné par le projet est délimité à l'Ouest, à l'Est et au Sud par une haie bocagère comportant plusieurs sujets de grande taille.

Une haie bocagère traverse également le projet du Nord au Sud et comporte principalement des sujets de grandes tailles.



Vue sur la haie en limite Ouest du terrain avec le lotissement « Les Hirondelles 3 »



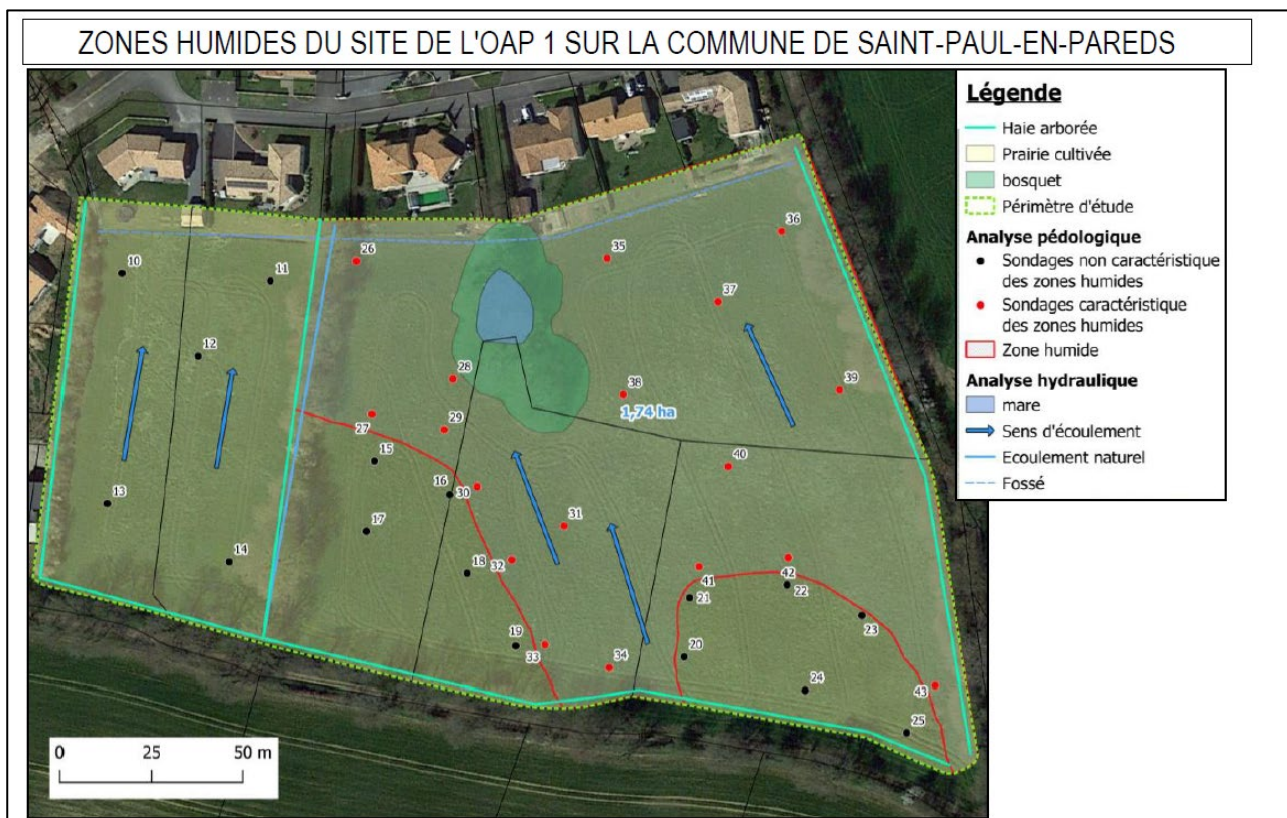
Vue sur la haie traversant le terrain du projet



Vue vers l'Est et les haie présentes en limite Sud et Est

8. ZONES HUMIDES

Une zone humide a été identifiée sur les terrains du projet :



Cartographie de zones humides réalisé par ATLAM



PA2.2 - Principes d'aménagement

1. DEFINITION DU PROGRAMME

Ce projet a pour vocation d'offrir 35 logements minimum destinés à l'usage d'habitat.

Le projet comprend la réalisation de :

- 23 lots libres numérotés 1 à 23 ;
- Un ilot A destiné à accueillir 6 logements intermédiaires ;
- Un ilot B destiné à accueillir 6 logements sociaux intermédiaire.

La part de logements sociaux représente donc 17,1% des logements créés à l'échelle du projet.

Au minimum 12 logements intermédiaires seront réalisés sur le projet, représentant une part de 34% des logements créés.

2. DESSERTES

La desserte des lots et ilots du projet sera assurée par deux voies en impasse V1 et V2 qui s'intégreront le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après):

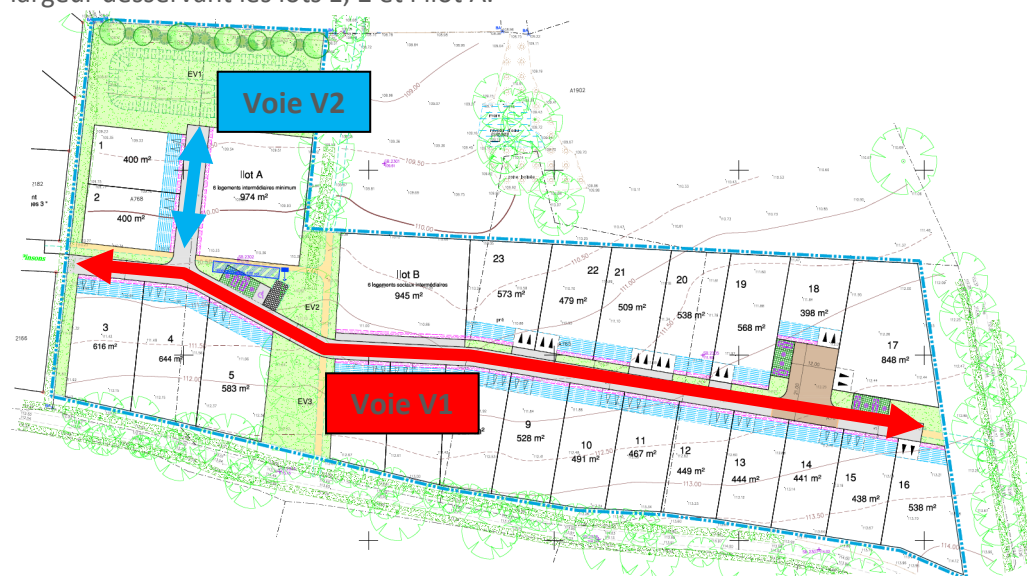
Voie V1 :

Cette voie en double sens avec entrée/sortie sur la rue des Pinsons, aura les caractéristiques suivantes :

- une chaussée de 5,00 m de largeur ;
- une bande végétalisée de 2,00m permettant de gérer les intimités sur les lots ;
- une aire de retournement permettant d'assurer le retournement des véhicules de secours ;
- 13 places de stationnements perpendiculaires dont une place PMR.

Voie V2 :

Cette voie en en impasse depuis la voie V1 sera composée d'une chaussée de 6,00 m de largeur desservant les lots 1, 2 et l'ilot A.



3. AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Le traitement paysager apporté aux voies et limites de lots s'est efforcé de reconstituer une trame végétale en accord avec le contexte paysager du site :

- Mise en place des plantations d'alignement accompagnant la voie et les stationnements créés ;
- Création d'un espace vert permettant la préservation au maximum de la haie traversant le projet ;
- Plantation d'une haie en limite Nord de l'espace vert EV1 permettant de préserver l'intimité des habitations existante ;
- Aménagement d'un bassin de rétention sur l'espace EV1.

La palette végétale sera inspirée des essences tant arborées, qu'arbustives utilisées dans la région et des essences préconisées dans l'OAP « Bocage » du PLUi.

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 de la végétation existante, de la topographie du site et des habitations voisines existantes.

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

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

5. RÉSEAUX

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

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.

La protection incendie sera assurée par la mise en place d'une réserve enterrée de 120m³ sur le projet, suivant validation par le SDIS.

5.1. Réseaux d'assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la voirie et de trop-plein des lots (à l'exception des lots 17 à 23 et de l'îlot B) seront collectées par des canalisations de diamètre Ø 160 à 300 posées sous chaussée et espaces verts. Les eaux collectées seront dirigées gravitairement vers le bassin de rétention à créer au Nord-Ouest de l'opération. Avant rejet vers le réseau existant rue des Hirondelles, ces eaux seront régulées par un ouvrage spécifique doté d'un ajutage afin d'évacuer les eaux avec un débit limité.

À noter que les acquéreurs des lots 1 à 16 auront à leur charge, la mise en place d'un système de rétention infiltration des EP sur l'unité foncière, avant rejet dans le réseau collecteur via le regard tabouret mis en place par l'aménageur. Les dispositifs de rétention



(toiture stockante, cuve enterrée, noue...) doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer un volume de **3m³ par lots**.

Les lots 17 à 23 et l'îlot B devront rejeter les eaux pluviales vers la zone humide existante au Nord. Ils devront se raccorder sur le fossé créé au fonds des lots.

5.2. Réseaux d'assainissement eaux usées

Le réseau eaux usées recueillera les eaux vannes et ménagères en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement. Elles seront captées par des collecteurs Ø 200 mm posés sous chaussée et dirigées gravitairement vers le réseau existant sur la rue des Hirondelles en passant par l'espace vert EV1.

5.3. Ordures ménagères

Les acquéreurs devront amener leurs ordures ménagères sur les points d'apports volontaires disposés sur la commune suivant les dispositions de la communauté de commune du Pays des Herbiers.



6. RÉSUMÉ

FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Aménagement d'un lotissement communal "Les Hirondelles 4 "

MAITRE D'OUVRAGE : Commune de Saint-Paul-en-Pareds

LOCALISATION : Commune de Saint-Paul-en-Pareds

CADASTRE : parcelle A n°764p, 765p, 768p et 1902p

SUPERFICIE : 18 876m²

ZONAGE DU PLU : 1 AU

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : Non

ACCES DU PROJET : Rue des Pinsons

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 35 logements

NOMBRE DE LOTS LIBRES : 23

NOMBRE D'ILOTS : un ilot de 6 logements sociaux intermédiaires et un ilot de 6 logements intermédiaires

DENSITE : 18,5 logements/hectare

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 13 688 m²

SURFACE MOYENNE PAR LOT LIBRE : 512 m²

SUPERFICIE DES ESPACES VERTS : 3 022 m² (16%)

