



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 MOUCHAMPS

Rue du Charriau

Lotissement à usage principal d'habitation " Le Clos des Charmes Nord"

PA2 - NOTE DE PRESENTATION



Sommaire

Sommaire	2
PA2.1 – Etat initial du site	3
1. Situation	4
2. Cadre réglementaire	6
3. Foncier	8
4. Dessertes / voies de communication	9
5. Réseaux	10
6. Relief et paysage	11
PA2.2 - Principes d'aménagement	13
1. Definition du programme	14
2. Dessertes	15
3. Aménagements paysagers	16
4. Urbanisme / Habitat	16
5. Réseaux	17
6. Plan d'ensemble	18
7. Résumé	19

PA2.1 – Etat initial du site



Les terrains de la partie Nord du projet sont délimités :

- à l'Ouest, par une habitation existante ;
- Au Sud, par la rue puis par le chemin du Charriau, et par la partie Sud du projet actuellement composée de terres cultivées ;
- Au Nord et à l'Est, par des terrains cultivés.



Extrait de la photographie aérienne (géoportail.fr)

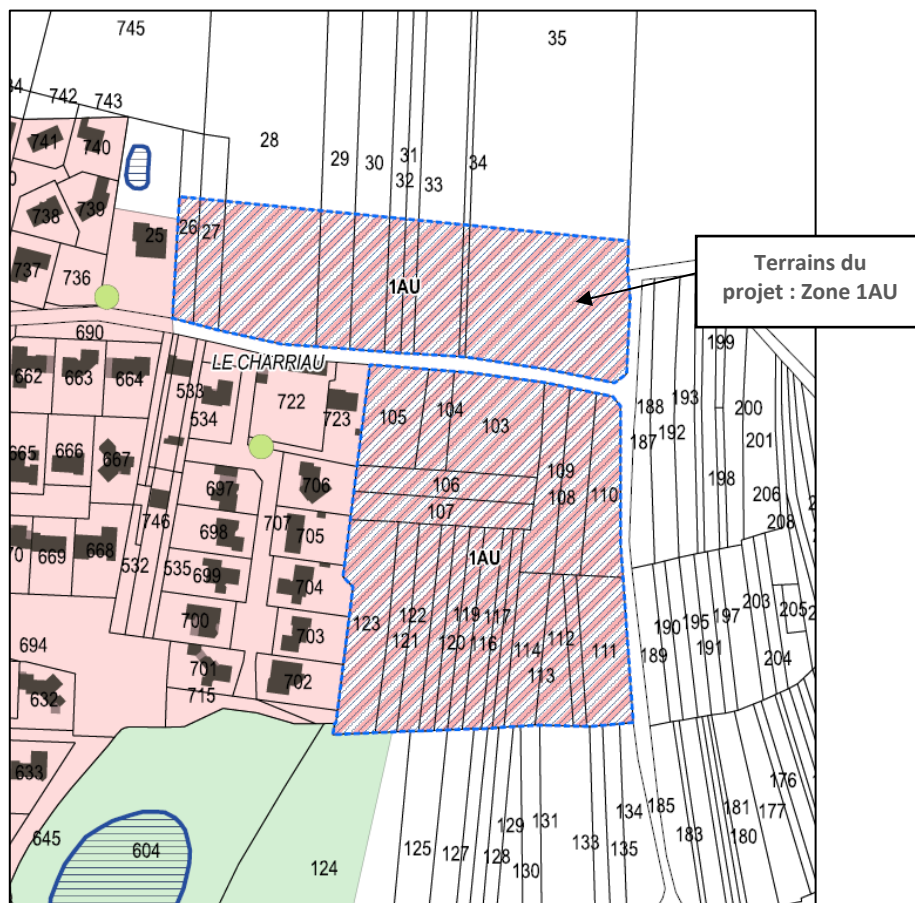
2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.1. Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

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

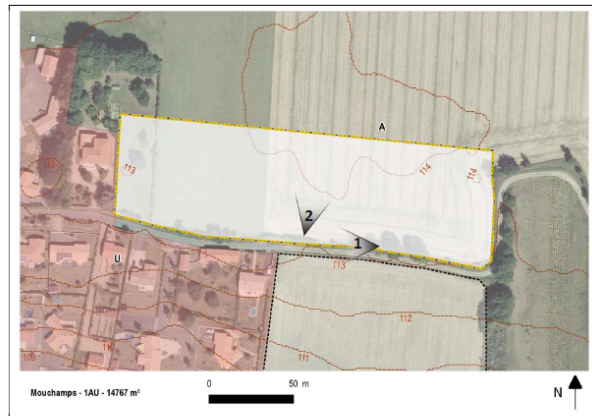
Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone 1AU.



Extrait du PLU

OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

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



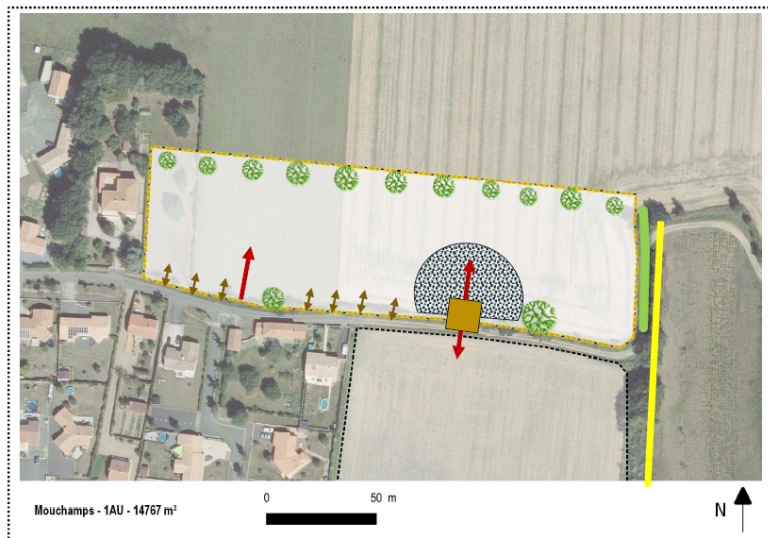
OAP n°4

Caractéristiques principales

Le site, localisé en point haut, est largement ouvert vers le nord et le paysage lointain.

Il présente peu de végétation sur son espace propre, mais bénéficie de quelques sujets arborés présents le long de la voie existante et des chemins ruraux qui le bordent.

S'organisant le long de la rue du Charriau, il est facilement desservi.



Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

21

Logement Locatif Social en % :

10

OAP n°4

Prescriptions :

Cette opération devra être conçue en cohérence avec celle située au sud : partage d'un carrefour destiné à aménager l'accès aux deux sites et à créer un espace de convivialité en entrée de quartier.

Au nord, une plantation d'arbre permettra à la fois d'intégrer les futures habitations dans le paysage environnant, mais également de conserver les vues ouvertes vers le paysage lointain.

Les habitations situées sur la rue du Charriau devront être directement desservies par celle-ci.

Quelques arbres existants intéressants seront à conserver.

Forme urbaine :



Logements intermédiaires :
30% minimum
zone préférentielle :



Périmètre zone 1AU
Périmètre de prescription OAP

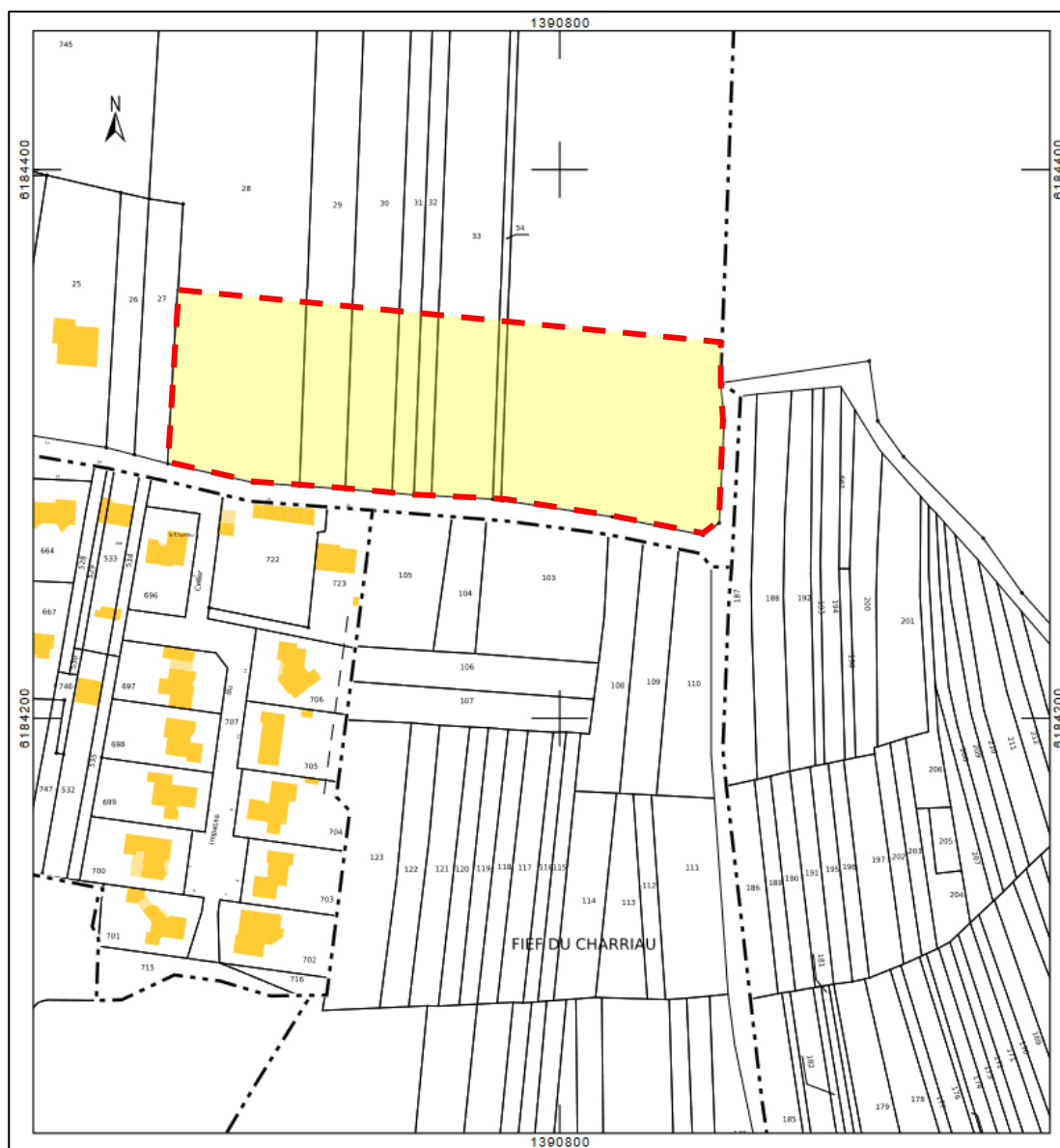


3. FONCIER

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

Section	Numéro	Contenance
ZT	28p	31a 70
	29p	11a 29
	30p	11a 22
	31p	5a 39
	32p	4a 28
	33p	14a 62
	34p	1a 81
	35p	53a 37
Contenance totale		1Ha 33 a 68

Les parcelles ZT 26p et 27p, intégrées à l'OAP, n'ont pu être incluses dans le projet du fait de l'impossibilité d'acquisition foncière.



Extrait du plan cadastral



4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Le terrain est desservi par la rue du Charriau au Sud. Cette voie d'une emprise allant d'environ 7 à 8 mètres de large offre une chaussée circulaire goudronnée puis gravillonnée de 3,00 m de largeur bordée de chaque côté d'accotements enherbés.

Un aménagement de cette voie est prévu dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur.

Chemin du Charriau



Vue direction Est

5. RESEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous réseaux d'alimentation ou de distribution présent sur la rue du Charriau et desservant les habitations existantes à l'Ouest et au Sud-Ouest.

5.1. Assainissement EU

Une canalisation EU de diamètre 200 mm est existante sur la rue du Charriau en direction de l'impasse du Cellier, en amont des terrains du projet.

5.2. Assainissement EP

Les eaux de ruissellement et de drainage du site s'infiltrant sur place ou s'écoulent naturellement vers le sud du projet.

Une canalisation EP est existante sur la rue du Charriau en direction de l'impasse du Cellier.

5.3. Eau potable

La canalisation la plus proche se situe sur la rue du Charriau et l'impasse du Cellier.

5.4. Réseaux EDF / téléphone

La rue du Charriau et l'impasse du Cellier sont équipées de réseaux EDF basse tension et téléphone souterrains jusqu'à la limite Ouest du projet.

Une ligne HTA aérienne surplombe la limite Ouest des terrains concernés par le projet.

5.5. Ordures ménagères

La collecte des déchets ménagers sur Mouchamps est gérée par la Communauté de Communes du Pays des Herbiers.

La collecte des déchets ménagers s'effectue actuellement pour les particuliers via des Points d'Apport Volontaire (PAV).

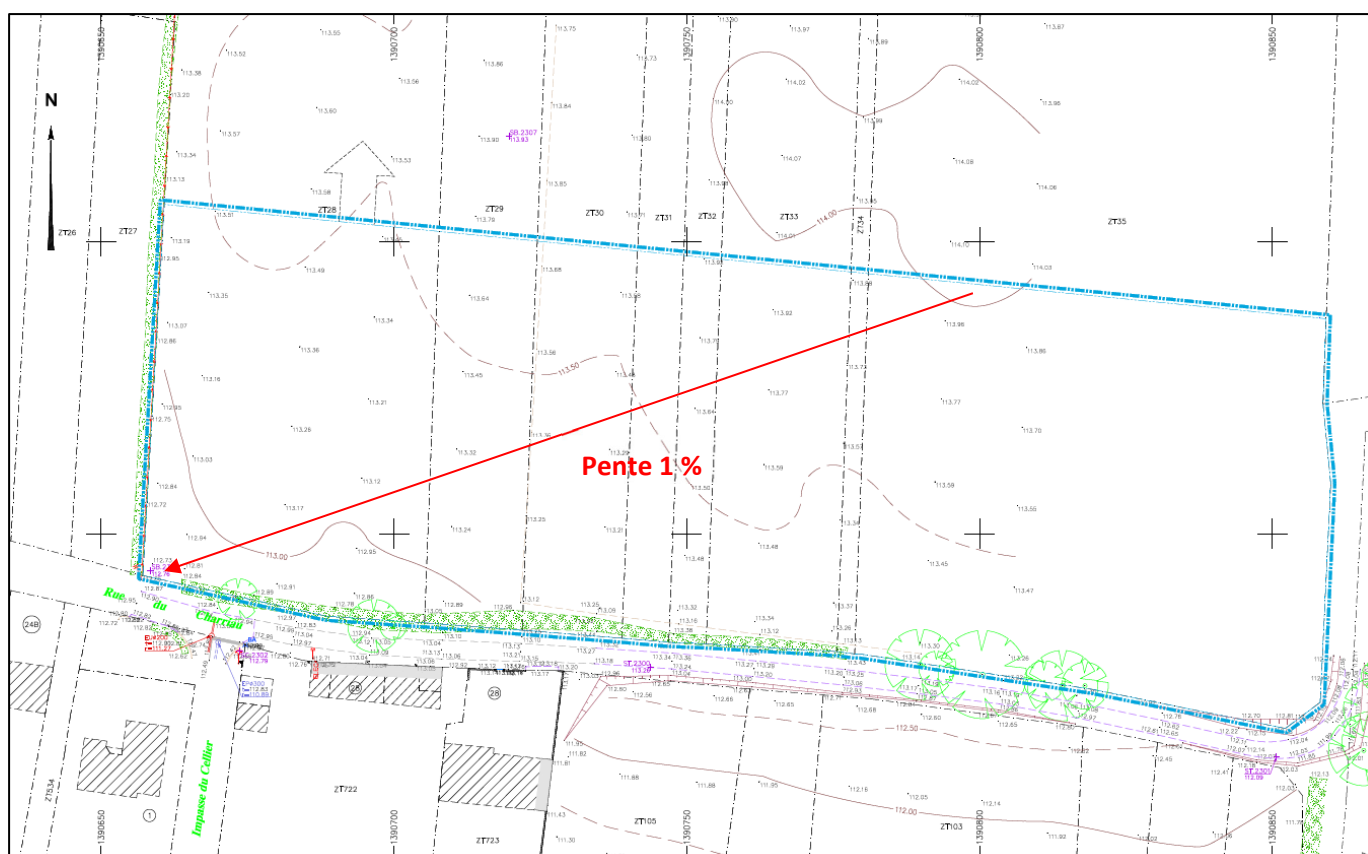
6. RELIEF ET PAYSAGE

Les terrains d'emprise de cette nouvelle opération d'habitat offrent une pente régulière de l'ordre de 1% orientée Nord-Est/Sud-Ouest.

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut en limite Nord-Est à la cote 114.03 NGF et le point bas à la cote 112.73 NGF en limite Est.

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

Le Nord des terrains représente un point haut, en position de plateau. Cette situation a été prise en compte dans le travail des clôtures et dans les formes architecturales autorisées, de façon à assurer l'intégration de cette extension urbaine dans le grand paysage.



Les terrains sont dépourvus de végétation, à l'exception de quelques arbres le long du chemin du Charriau.

L'analyse des sondages pédologiques, couplé à l'analyse des relevés topographiques a permis d'identifier puis de délimiter **une zone humide d'environ 250 m²** dans l'angle Sud-Ouest du parcellaire.

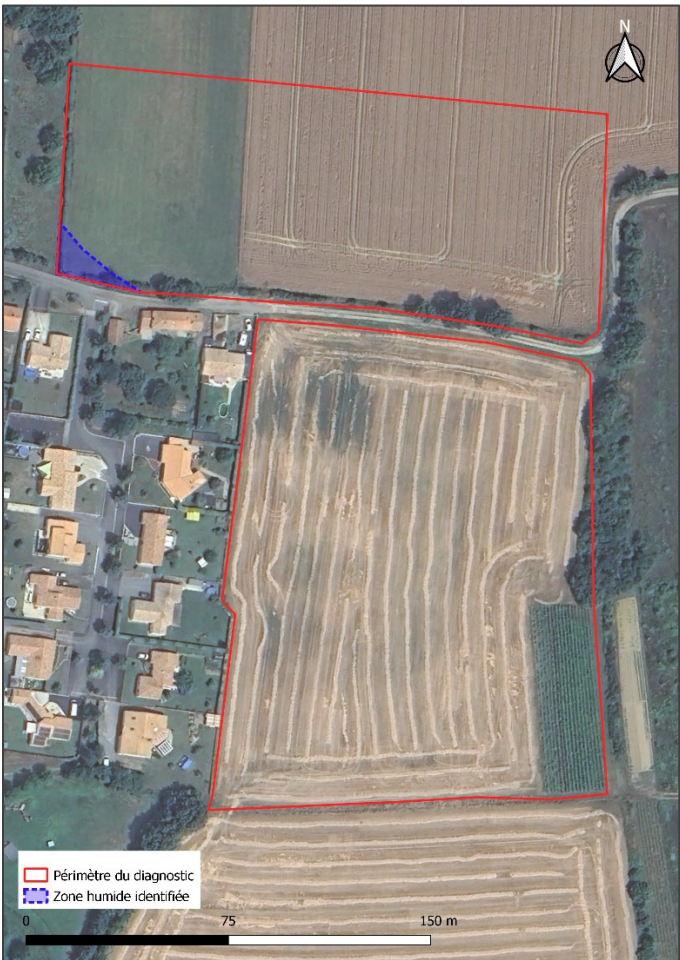


Figure 1 : Cartographie des zones humides (GEOUEST, février 2024)

Réglementairement, la rubrique de la Loi sur l'eau concernée est "Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau" (3.3.1.0.).

Le projet ne sera pas soumis à la rubrique 3.3.1.0. puisque le seuil des 1 000 m² n'est pas dépassé.

Rubrique	Paramètres et seuil	Régime
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :	
	1° Supérieure ou égale à 1 ha	Autorisation
	2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha	Déclaration



PA2.2 - Principes d'aménagement



1. DEFINITION DU PROGRAMME

Les OAP sur le secteur prévoient la réalisation de 30% de logements intermédiaires sur la partie Nord et 40% de logements collectifs sur la partie Sud. Cependant, des échanges avec la commune de Mouchamps et la Communauté de Communes ont permis d'acter qu'au vu de l'éloignement du bourg et du contexte de frange urbaine et de point haut pour la partie Nord, ces formes urbaines étaient peu adaptées pour assurer l'intégration du projet dans le grand paysage. Leur attractivité pouvait également être questionnée au vu de la distance au bourg.

Il a ainsi été proposé de réfléchir les deux projets de façon globale et de mutualiser les objectifs en termes de densité, de logements sociaux et de formes urbaines denses, ce qui pouvait s'entendre au vu du dépôt simultané des deux Permis d'Aménager. Cela permettait également une réflexion plus optimisée sur les logements sociaux, avec une opération plus grande (8 logements minimum au Nord), plutôt que deux petites opérations.

Les objectifs de formes denses de 30% au Nord et 40% au Sud ont été conservés, mais plutôt sur la base de maisons individuelles groupées, de maisons mitoyennes et de logements intermédiaires, ce qui facilite leur intégration à la fois dans la trame urbaine existante et dans le grand paysage.

Les objectifs des OAP mutualisées étaient donc les suivants :

- Emprise projet réelle après bornage :
 - Tranche Nord : 13 368 m²
 - Tranche Sud : 23 826 m²
 - Emprise totale : 37 194 m²
- Densité de 21 logements/ha, soit un objectif global de 79 logements
- 10% de logements sociaux, soit 8 logements minimum
- Formes denses :
 - 30 % des 33 logements Nord, soit 10 logements
 - 40 % des 47 logements Sud, soit 19 logements
 - Soit 29 logements sous formes plus dense que de la maison individuelle à répartir sur les deux tranches.

La présente demande de permis d'aménager porte sur l'aménagement du **secteur Nord** du lotissement « Le Clos des Charmes », destiné à offrir :

- 20 lots libres destinés à recevoir la construction de logements individuels ;
- 5 lots destinés à recevoir des maisons individuelles groupées (lots 17 à 21) ;
- 1 ilot social destiné à la construction de 8 logements sociaux intermédiaires minimum.

Cette tranche permettra ainsi la création de **33 logements** au minimum, représentant une densité de **24,6 logements/hectare** sur l'opération. Les formes denses (maisons individuelles groupées et logements intermédiaires) représentent 13 logements.

Le secteur Sud fait l'objet d'une autre demande de permis d'aménager déposée simultanément à l'instruction. Ce projet proposera la création de 47 logements dont 16 sous des formes plus denses que la maison individuelle.

Le projet global permettra ainsi la création de **80 logements minimum** représentant une densité de **21,5 logements/hectare** sur l'ensemble de l'opération.

8 logements sociaux minimum (soit 10%) seront créés à l'échelle globale de l'opération.

2. DESSERTES

La desserte des lots du projet sera assurée par une voie interne qui boucle sur la rue du Charriau.

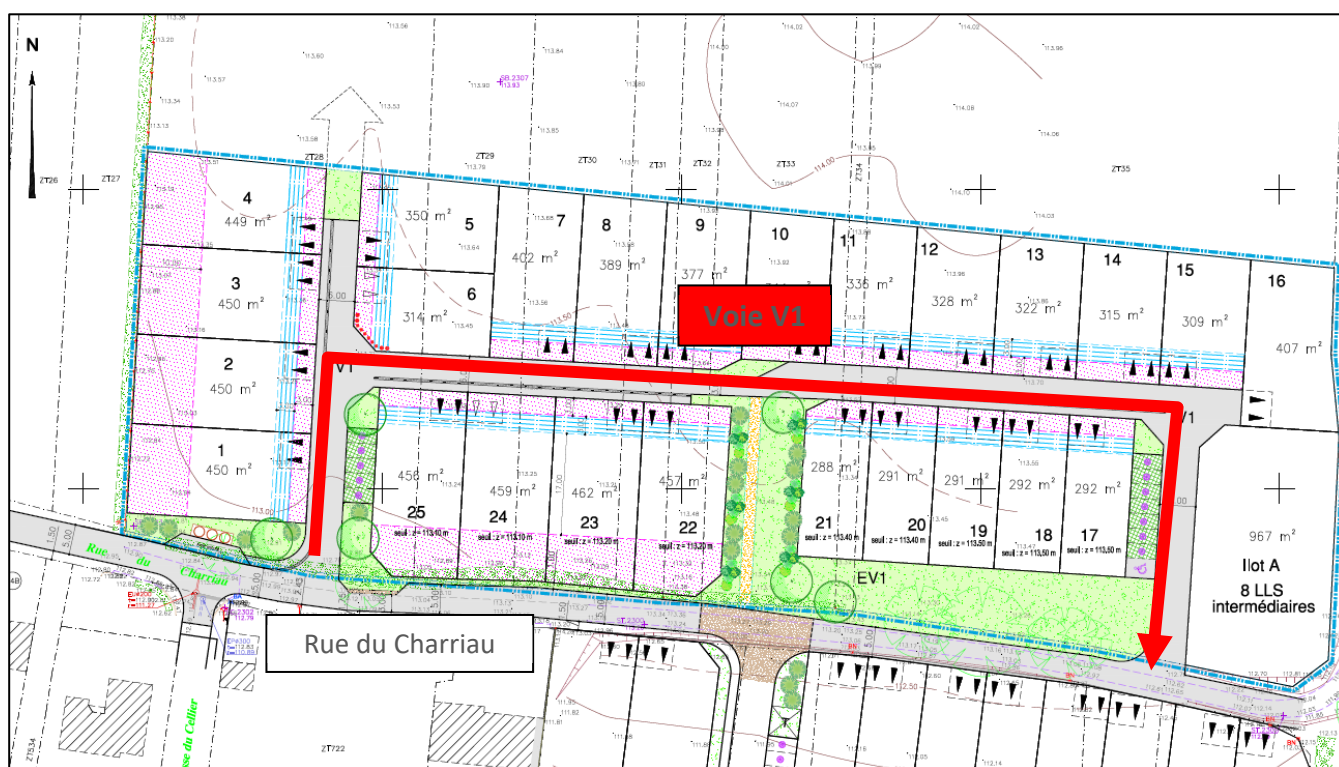
La desserte des terrains du projet sera assurée par une voie qui s'intégrera le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après) :

Voie V1

Voie principale d'accès au lotissement en bouclage sur la rue du Charriau. Cette voie d'une emprise de 6,00 à 11,00 m aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée de 6,00 m de largeur à double dévers avec caniveau désaxé ;
- 14 places de stationnement perpendiculaires et perméables avec alternance d'espaces végétalisés ;
- Une écluse sera réalisée au milieu de la voie avec une chaussée réduite à 3,00m.

Cette voie sera en sens unique d'Ouest en Est.



3. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les haies bocagères périphériques seront maintenues dans leur ensemble.

Compte tenu de l'aspect actuel des terrains, le traitement paysager apporté aux voies et limites de lots s'est efforcé de s'inscrire dans le contexte bocager local :

- Création de massifs arbustifs et d'un engazonnement sur les espaces verts accompagnant la voie et les stationnements créés ;
- Création d'un espace vert EV1 permettant d'assurer la conservation des arbres existants et de créer une connexion douce vers la rue du Charriau et la partie Sud du projet. Cet espace vert recevra également les eaux de ruissellement en provenance des lots 17 à 21.

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

L'espace vert EV1 joue le rôle à la fois de connexion piétonne et paysagère entre les deux tranches du projet du Clos des Charmes, mais aussi d'espace tampon entre le contexte urbain et le paysage agricole. A ce titre, il remplit véritablement un rôle de carrefour entre les sites et crée un espace central de convivialité autour duquel s'implantent majoritairement des formes architecturales plus denses.

De plus, un jardin de pluie en légère dépression y sera aménagé, tout en respectant les systèmes racinaires des arbres existants. Il visera à recueillir les eaux de ruissellement des lots 17 à 21 dans une démarche de compensation de zone humide.

4. URBANISME / HABITAT

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

Les dispositions du plan de composition préconisent une zone de retrait minimum de 3,00 m et une implantation obligatoire d'une partie de la façade entre 3,00 et 6,00m par rapport aux voies sur l'ensemble du lotissement.

Les fonds de lots ou marges latérales donnant sur les propriétés bâties pourront être construites suivant les règles du PLUiH en vigueur sauf disposition plus contraignante du plan de composition et du règlement.

Le règlement établi pour cette opération s'appuie sur celui de la zone 1AU, 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. RESEAUX

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

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

Un poste de transformation pourra être mis en place sur la partie Sud du projet, à l'Ouest du lot 56.

L'alimentation en eau potable du lotissement se fera à partir de la canalisation existante sur la rue du Charriau.

La protection incendie sera assurée par la pose d'une réserve incendie enterrée posée entre le lot 21 et 22, sur recommandation du SDIS (mail du 24 mai 2024 du Capitaine Ludovic BOUDIN).

5.1. Réseaux d'assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales des parcelles devront être gérées à la parcelle par un système de rétention et d'infiltration (tranchée drainante, noue d'infiltration, 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 dispositifs de rétention doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer un volume minimal de **3 m³ par habitation et 1 m³ par logement pour l'îlot A**.

Les eaux de ruissellement de la voirie et le trop-plein des parcelles seront collectés par des canalisations en PVC de diamètre Ø200 à 400 et seront dirigées vers le réseau posé dans la tranche Sud puis vers le bassin de rétention au Sud.

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

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 chemin piéton et dirigées gravitairement, pour les lots 1 à 25, vers le réseau existant sur l'impasse du cellier. Pour l'îlot, dirigé gravitairement vers le réseau posé en tranche Sud raccordé au réseau existant sous le cheminement piéton au sud de l'impasse du Cellier.

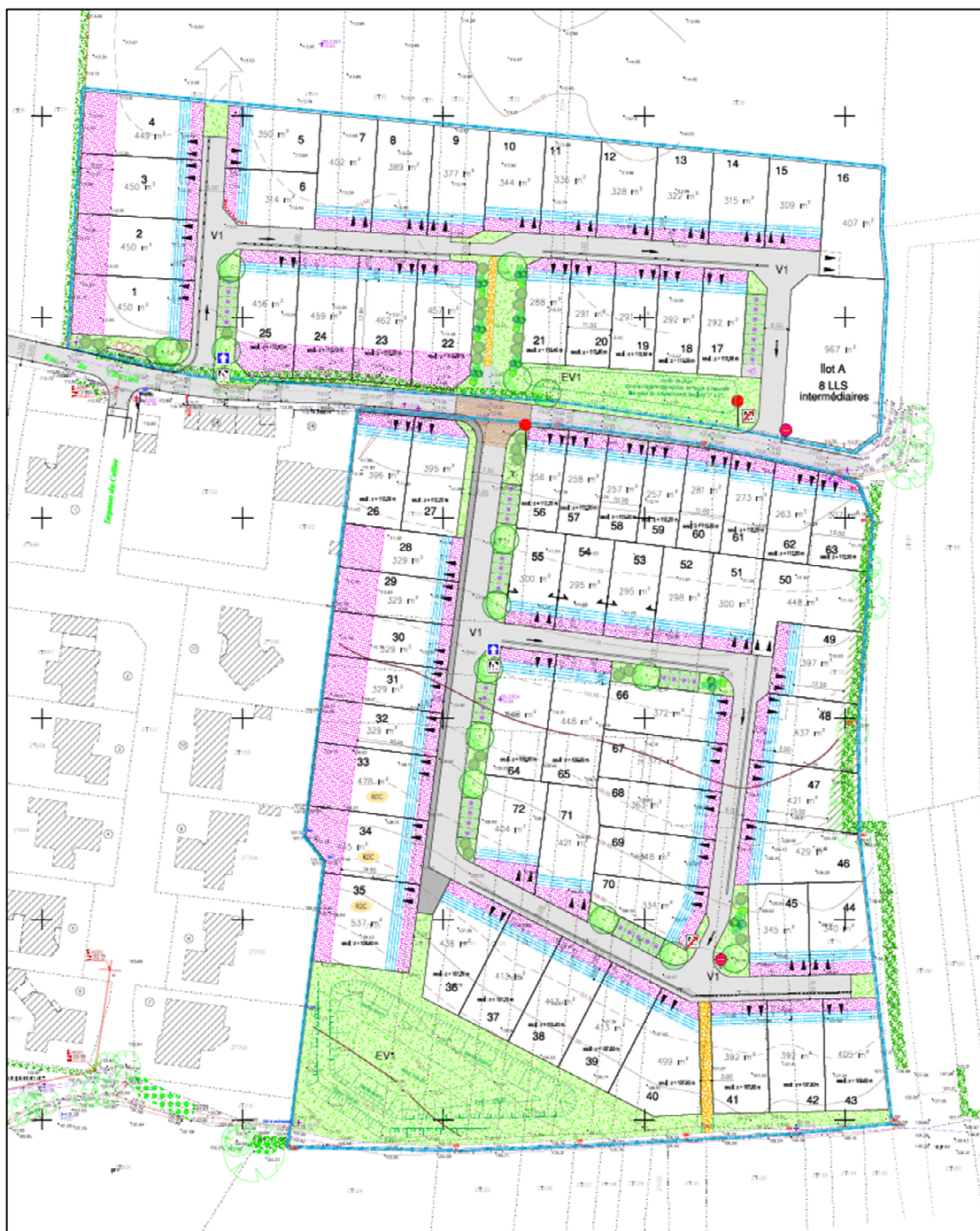
Chaque acquéreur raccordera sa construction au collecteur établi au moyen de branchements réalisés par l'aménageur.

5.3. Ordures ménagères

Un point d'apport volontaire des ordures ménagères sera aménagé à l'entrée du lotissement sur la rue du Charriau, selon les prescriptions des Services de la Communauté de Communes (3 Molok prévus).



6. PLAN D'ENSEMBLE



Document non contractuel – sans échelle



7. RESUME

FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Aménagement d'un lotissement "Le Clos des Charmes Nord"

MAITRE D'OUVRAGE : SIPO-PHILAM

LOCALISATION : Commune de MOUCHAMPS

CADASTRE : parcelle ZT n°28p, 29p, 30p, 31p, 32p, 33p, 34p et 35p

SUPERFICIE : 13 368 m²

ZONAGE DU PLU : 1AU

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : NON

ACCES DU PROJET : Rue du Charriau

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 33 logements minimum

NOMBRE DE LOTS LIBRES : 25 lots

NOMBRE D'ILOTS : Ilot A de 8 logements sociaux intermédiaires

DENSITE : 24,6 logements/hectare

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 10 247 m²

SURFACE MOYENNE PAR LOT LIBRE : 371 m²

