



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](mailto:contact@geouest.fr)



46 rue Benjamin Franklin ■ BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
Tél. 02 51 37 27 30 ■ [contact@verstrada.fr](mailto:contact@verstrada.fr)

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE MOUCHAMPS

Rue du Charriau

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

### PA2 - NOTE DE PRÉSENTATION



## Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>PA2.1 – Etat initial du site</b>	<b>3</b>
1. Situation	4
2. Cadre réglementaire	6
3. Foncier	8
4. Dessertes / voies de communication	9
5. Réseaux	10
6. Relief et paysage	11
<b>PA2.2 - Principes d'aménagement</b>	<b>12</b>
1. Definition du programme	13
2. Dessertes	14
3. Aménagements paysagers	15
4. Urbanisme / Habitat	15
5. Réseaux	15
6. Plan d'ensemble	17
7. Résumé	18

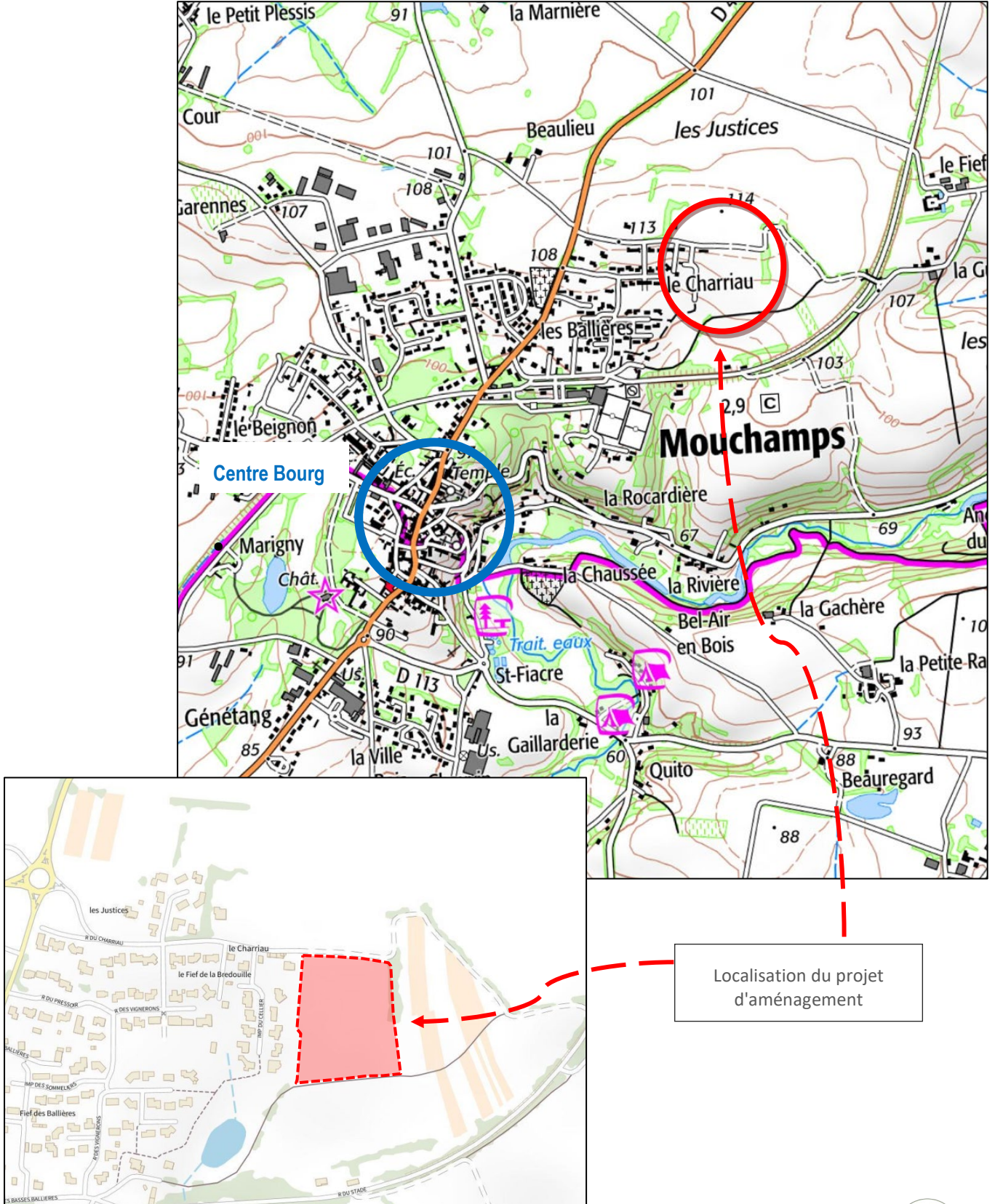
---

## PA2.1 – Etat initial du site

---

## 1. SITUATION

Les terrains faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager sont situés en bordure de la rue du Charriau au Nord-Est de la commune de MOUCHAMPS, à environ 1km du centre bourg.



Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)

MOUCHAMPS ♦ « Le Clos des Charmes Sud » / L23.134





Les terrains de la partie Sud du projet sont délimités :

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



Extrait de la photographie aérienne (géoportail.fr)

## 2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

### 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°5

#### Caractéristiques principales

Le site, localisé au nord-est du bourg, présente une déclivité assez importante vers le sud, dominant la vallée du petit Lay.

Bordé par des chemins ruraux, ses accès ne sont pas encore tout à fait adaptés à la circulation.

Une végétation intéressante accompagnant un petit chemin rural borde la parcelle à l'est.



#### Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

21

Logement Locatif Social en % :

10

### OAP n°5

#### Prescriptions :

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

Au sud et à l'est, une plantation de haies bocagères permettra à la fois d'intégrer les futures habitations dans le paysage environnant.

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

Une liaison douce sera maintenue/ aménagée en frange sud et est du site.

Forme urbaine :



Logements collectifs :

40% minimum zone préférentielle :



Périmètre zone 1AU

Périmètre de prescription OAP



3. FONCIER

La totalité des terrains d'emprise de ce projet porté au plan cadastral :

Section	Numéro	Contenance
ZT	103	22a 40
	104	7a 00
	105	14a 60
	106	11a 80
	107	12a 20
	108	14a 95
	109	12a 00
	110	15a 95
	111	18a 30
	112	14a 70
	113	9a 40
	114	11a 50
	115	5a 25
	116	5a 25
	117	9a 10
	118	7a 00
	119	7a 30
	120	8a 40
	121	10a 30
	122	10a 40
	123	22a 70
Contenance totale		2Ha 40 a 50
Surface réelle (après bornage)		23 826 m <sup>2</sup>



Extrait du plan cadastral





#### 4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Le terrain est desservi par la rue du Charriau au Nord. 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. RÉSEAUX

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 et sur l'impasse du Cellier au Sud-Ouest, 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 l'impasse du Cellier au Sud-Ouest.

### 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.

### 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).





---

## 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 m<sup>2</sup>
  - Tranche Sud : 23 826 m<sup>2</sup>
  - Emprise totale : 37 194 m<sup>2</sup>
- 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 denses que de la maison individuelle à répartir sur les deux tranches.

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

- 34 lots libres destinés à recevoir la construction de logements individuels, dont 3 lots destinés à recevoir des maisons mitoyennes (lots 53 à 55).
- 13 lots destinés à recevoir des maisons individuelles groupées (lots 28 à 32 et 56 à 63).

Cette tranche permettra ainsi la création de **47 logements**, représentant une densité de **19,7 logements/hectare** sur cette partie Sud de l'opération. Les formes denses (maisons individuelles groupées et maisons mitoyennes) représentent 16 logements.

**Le secteur Nord** fait l'objet d'une autre demande de permis d'aménager déposée simultanément à l'instruction. Ce projet proposera la création de 33 logements dont 13 sous des formes plus denses que la maison individuelle.

Le projet global permettra 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, sur la Tranche Nord.

## 2. DESSERTES

La desserte des lots du projet (sauf les lots 26, 27 et 56 à 63) sera assurée à partir de la rue du Charriau par une voie interne au projet. Les lots 26, 27 et 56 à 63 seront desservis directement par 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

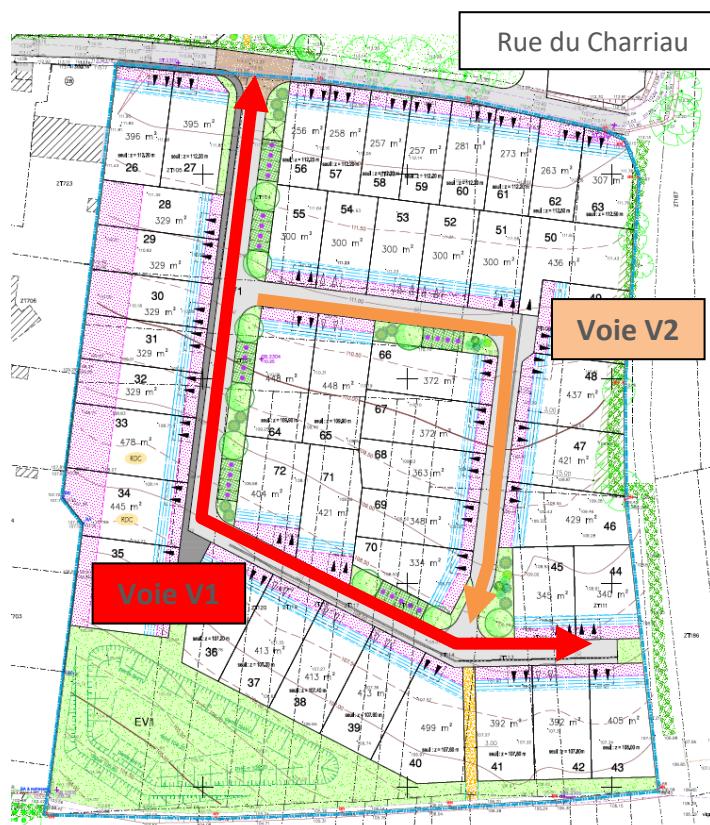
Voie principale d'accès au lotissement depuis la rue du Charriau. Cette voie à double sens, d'une emprise de 6,00 à 12,50 m aura les caractéristiques suivantes :

- une chaussée de 6,00m de largeur à double dévers ;
- un trottoir de 1,50m en enrobé côté Ouest ;
- une bande de 5,00m comportant 21 places de stationnement perpendiculaires et perméables alternées avec des espaces végétalisés.

### Voie V2

Voie secondaire en sens unique du Nord vers le Sud. Cette voie, d'une emprise de 6,00 aura les caractéristiques suivantes :

- une chaussée de 6,00m à double dévers avec caniveau désaxé ;
- 4 places des stationnement perpendiculaires et perméables avec des espaces végétalisés les accompagnant.





### 3. AMÉNAGEMENTS 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'accueillir le bassin de rétention des eaux pluviales du lotissement.

L'accès au lotissement depuis le chemin du Charriau répond à l'espace vert EV1 créé dans le cadre de la tranche Nord du projet, et qui 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, cet espace vert 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.

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

### 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. RÉSEAUX

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 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 la partie Nord, 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 m<sup>3</sup> par habitation**.

Les eaux de ruissellement de la voirie et de drainage des parcelles seront collectées par des canalisations en PVC de diamètre Ø200 à 400 et seront dirigées vers le bassin de rétention à réaliser 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 effluents 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 vers le réseau existant sous le cheminement piéton au sud de l'impasse du Cellier.

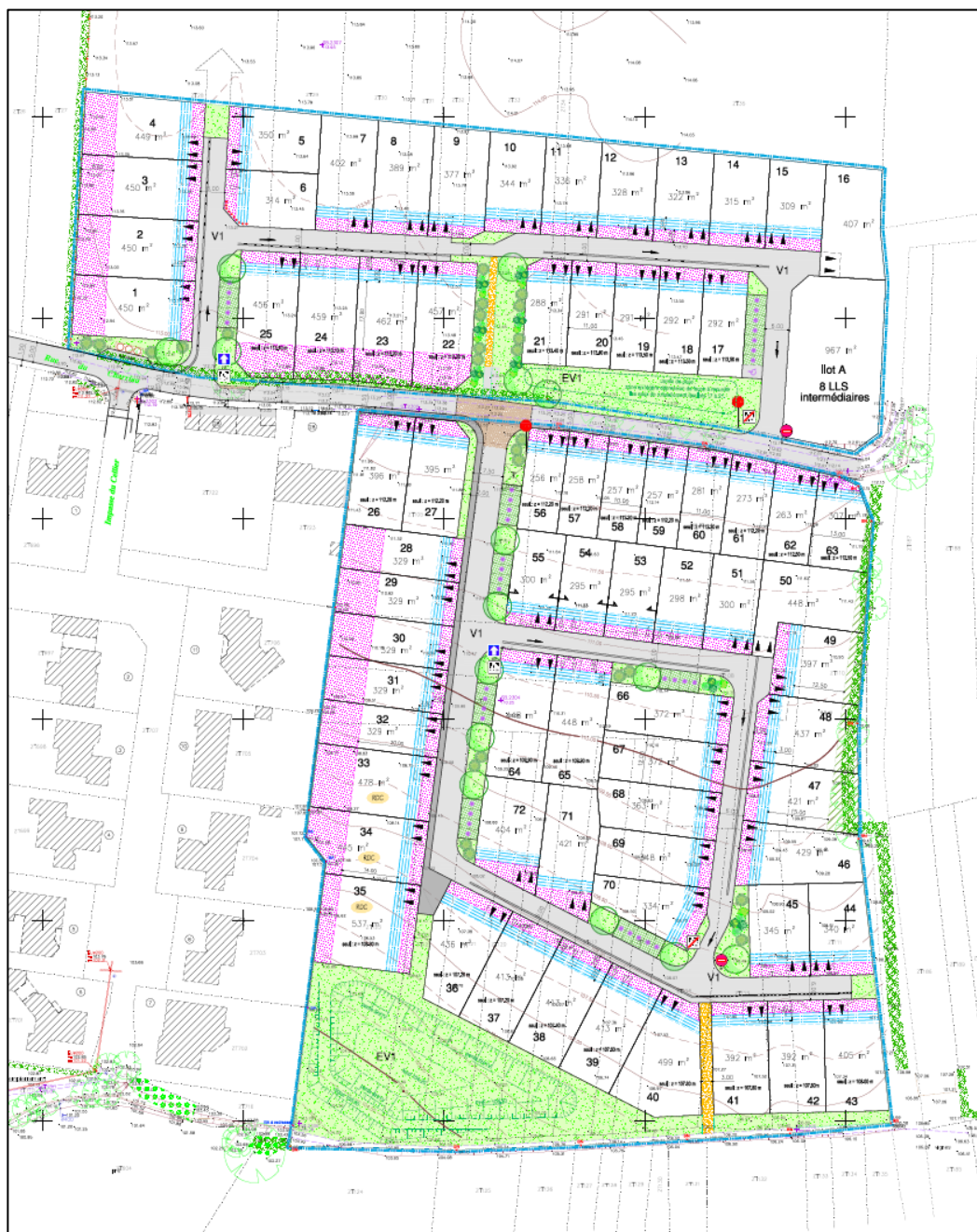
Chaque acquéreur raccordera sa construction au collecteur établi au moyen de branchements réalisés par l'aménageur.

### **5.3. Ordures ménagères**

Un point d'apport volontaire des ordures ménagères sera aménagé à l'entrée du lotissement sur la rue du Charriau.



## 6. PLAN D'ENSEMBLE



Document non contractuel – sans échelle





## 7. RÉSUMÉ

### FICHE RESUME

#### Etat Initial

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

MAITRE D'OUVRAGE : SIPO-PHILAM

LOCALISATION : Commune de MOUCHAMPS

CADASTRE : parcelle ZT n°103 à 123

SUPERFICIE : 23 826 m<sup>2</sup> (après bornage)

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 : 47 logements minimum

NOMBRE DE LOTS LIBRES : 47 lots

DENSITE : 19,7 logements/hectare (21,5 lgts/ha sur l'ensemble Nord-Sud)

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 17 226 m<sup>2</sup>

SURFACE MOYENNE PAR LOT LIBRE : 366 m<sup>2</sup>

