



COMMUNE DE PETOSSE

239 Rue Du Chat Ferré
85570 PETOSSE

**AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT
COMMUNAL «LES VIGNES 3»**

PERMIS D'AMENAGER

- PA 2 -

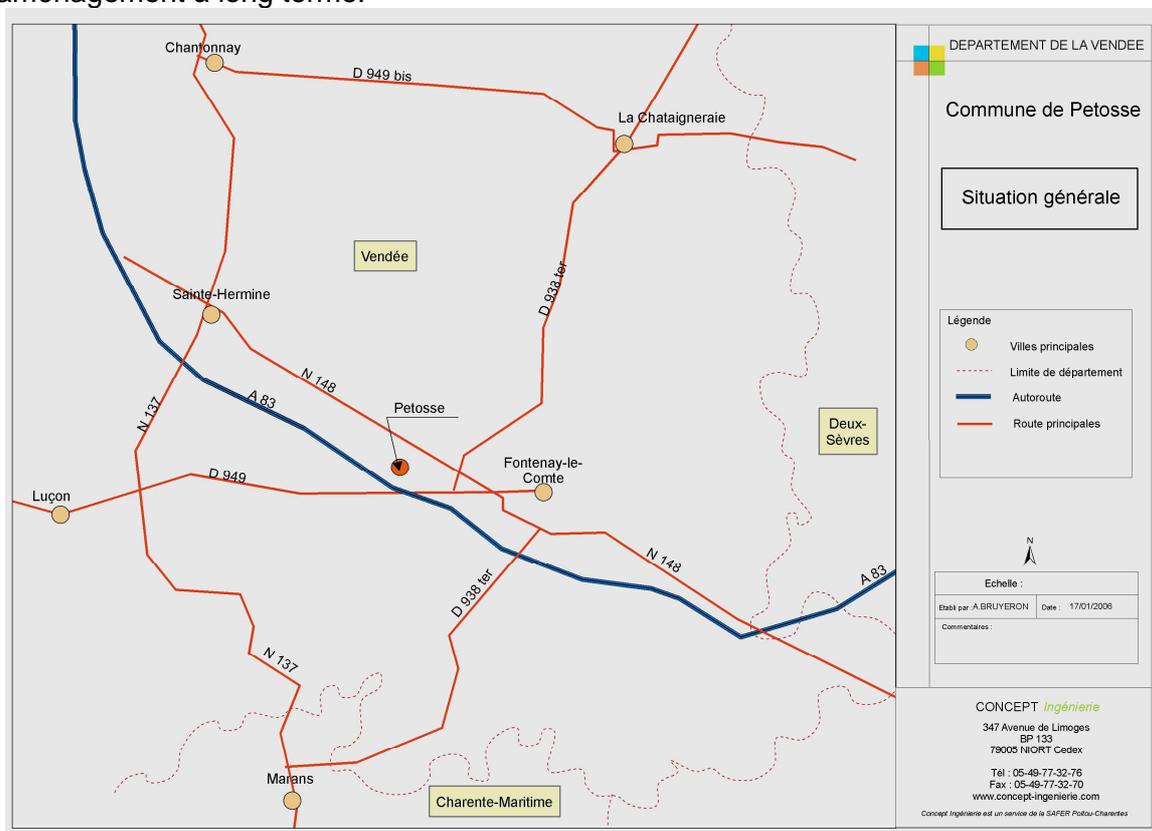
Notice de présentation du projet

Table des matières

1.1. Contexte du projet	3
Contexte géographique	3
Cadre réglementaire	3
Attractivité de la commune	4
1.2. Etat des Lieux	4
Description physique du site	4
Analyse du contexte urbain	4
La situation par rapport au bourg	4
Caractérisation du bâti ancien.....	4
Le bâti plus récent	4
Accès et voirie	5
Liaisons douces (piétons et cyclos).....	5
Patrimoine et Monument historique.....	6
Analyse environnementale et paysagère	6
Climat	6
Vues à préserver	6
Approche géologique.....	7
Contexte hydrogéologiques - Eaux souterraines.....	7
Approche topographique.....	7
Trame végétale.....	8
Réseaux hydrographiques – eaux superficielles	8
Qualité des milieux naturels	8
Réseaux.....	9
Assainissement Eaux Usées.....	9
Eaux Pluviales	10
Alimentation en eau potable.....	10
Télécommunication.....	10
Alimentation électrique.....	10
Services et Equipements publics.....	11
Gestion des Ordures ménagères	11
Equipements et services	11
Commerces	11
Synthèse des données état initial	11
1.3. Présentation du projet.....	13
Grands principes d'aménagement.....	13
Description du projet et son importance	13
Description du projet et son importance	13
Traitement paysager des espaces verts.....	14
Gestion des Ordures ménagères.....	14
La voirie	14
Les limites du lotissement.....	16

1.1. Contexte du projet

L'objet du présent permis d'aménager concerne la troisième tranche du lotissement « Les Vignes » pour une surface aménagée de 1,8028 ha ; mais pour permettre une meilleure compréhension de l'ensemble du projet, les cartes présentent l'emprise de l'aménagement à long terme.



Contexte géographique

PETOSSE se situe à 10 kms au Nord-Ouest de Fontenay le Comte, et à 15 kms à l'Est de Luçon. La commune de PETOSSE, d'une superficie de 1590 ha, se situe géographiquement dans la plaine du sud Vendée, elle est située entre la RN 148 et la RD 949 dans une configuration de plaine très légèrement ondulée, dont la pente s'oriente Nord-Sud avec des altitudes s'étalant de 40 à 50 mètres.

Cadre réglementaire

La commune de Petosse ne dispose pas de document d'urbanisme. La carte communale est en cours d'élaboration.

Le projet doit être compatible avec les règles d'urbanisme et de construction en vigueur RNU (Règlement National d'Urbanisme).

La commune a délibéré le 26 juillet 2013 selon l'article L 111.1.2 (4) du code de l'urbanisme afin de lever l'inconstructibilité de cette zone (Cf. délibération jointe en pièce PA 11).

La commune a souhaité réaliser le lotissement en 4 tranches, dont deux sont d'ores et déjà réalisées.

Dans ce cas de réalisation fractionnée de l'opération, les seuils tiennent compte de l'ensemble de celle-ci.

La surface hors d'œuvre brute (SHOB) de l'ensemble du projet à long terme (pour les 4 tranches) étant estimé à 18075 m², soit plus de 5000 m² : Le projet est soumis à enquête publique et nécessite la réalisation d'une notice d'impact en application de l'article L123.1 et suivant du code de l'Environnement, et de l'article R441.5 du code de l'urbanisme.

La notice d'impact a été réalisée dans le cadre de l'aménagement de la tranche 2 en décembre 2008, elle est jointe en pièce PA15.

Attractivité de la commune

Petosse est une commune attractive du fait de sa proximité avec Fontenay le Comte.

Au sujet du développement de la construction, la commune entend maîtriser l'accélération de la délivrance des permis, observé en particulier en 2005, et fixer un rythme de croissance de la construction autour de 5 à 6 logements par an.

1.2. Etat des Lieux

Description physique du site

Le plan de situation PA1 met en évidence la proximité de la zone à aménager avec le centre-bourg. L'objectif étant d'étoffer les zones urbaines existantes au plus près des équipements et services de la commune.

Analyse du contexte urbain

La situation par rapport au bourg

Le lotissement est situé au Nord-Est du bourg, il fait la liaison entre deux zones d'urbanisation linéaire le long des axes de circulation.

La distance par rapport au centre bourg et ses équipements (école, mairie) est d'environ 500 mètres.

Il complète l'urbanisation du bourg en joignant le centre bourg aux lotissements existants.

Les jardins des habitations du bourg créeront une coupure verte avec ce nouveau quartier en projet.

Caractérisation du bâti ancien

Le bâti présent sur le territoire communal est relativement contrasté :

- Soit, il s'agit de corps de bâtiments conséquents constitués d'une grosse maison d'habitation et de dépendances (anciens sièges d'exploitation),
- Soit, il s'agit de grosses maisons bourgeoises d'architecture de type classique,
- Soit, les constructions sont nettement plus modestes, il s'agit d'habitations, mais aussi de commerces et bâtiments artisanaux.

Le bâti plus récent

Le bourg de Petosse s'agrandit grâce à l'installation récente de jeunes ménages sur la commune.

Le nouveau bâti, constitué de constructions pavillonnaires organisées en lotissement, se trouve principalement au Sud, à l'Est et au Nord de la commune.

Depuis 2007 ans, les lotissements « les vignes 1 et 2 » ont vu le jour sur la commune (ils représentent 32 lots).

La surface moyenne des lots a tendance à baisser tout en restant proche des 1000 m².

Il n'y a plus de lots disponibles à ce jour.

Accès et voirie

L'axe principal de desserte de la commune se compose de la RD 30 qui la traverse du Nord au Sud en assurant la desserte du centre bourg.

Le site est proche de la RN 148 : lien direct avec Fontenay le Comte à l'Est et Luçon à l'Ouest (RD 949).

Il est desservi depuis la RD 30 : (route qui ceinture la commune)

- par le chemin rural du Mareuil dont le gabarit permet une desserte correcte,
- et, par le chemin rural de la Bourlière, moins large. Une réservation d'environ 5m est prévue pour élargir le chemin.



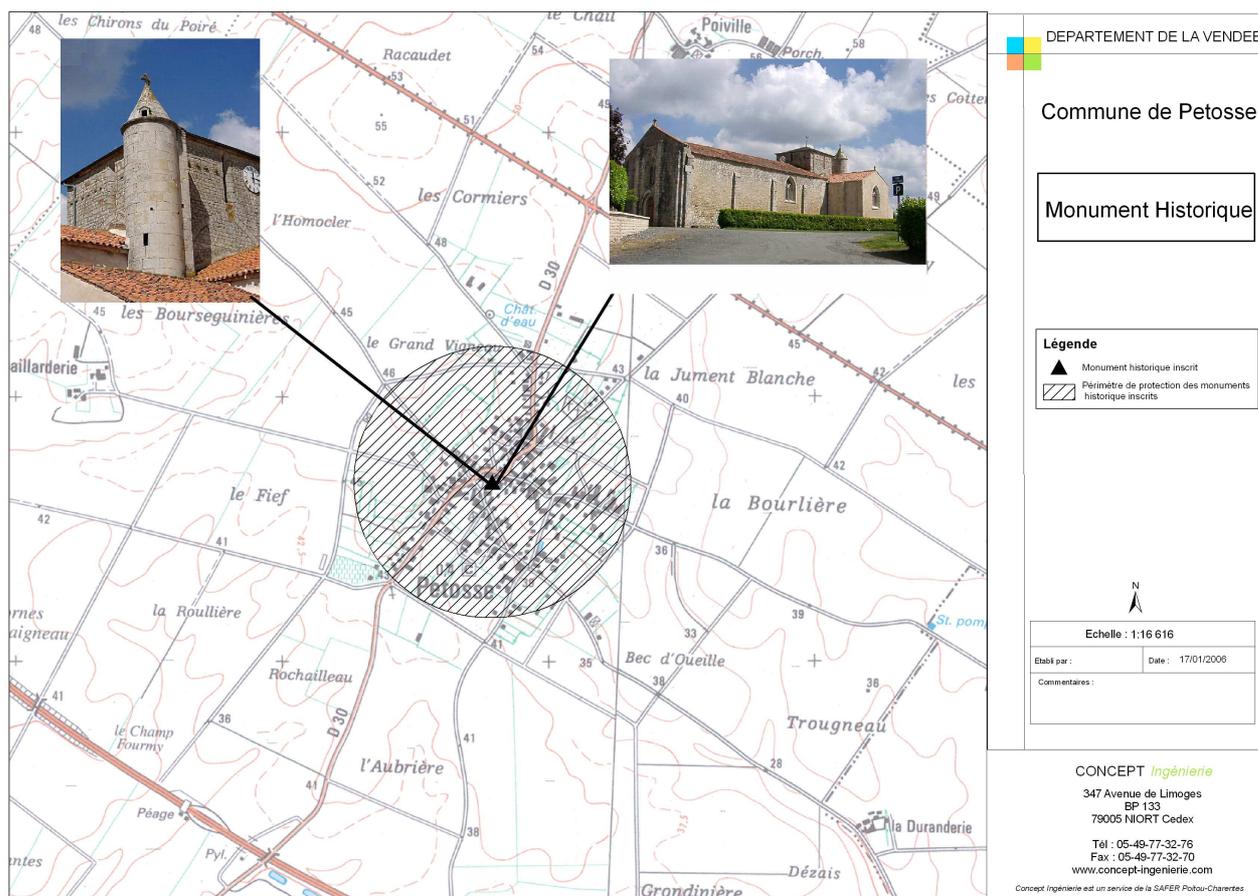
Chemin de la Bourlière, depuis le chemin de ceinture en direction de la rue du Cloupinot (centre bourg)

Liaisons douces (piétons et cyclos)

Il n'existe pas à l'heure actuelle de piste cyclable ni de sentier recensés sur la commune, néanmoins, le faible trafic sur les petites routes, et la présence de chemins ruraux offrent un maillage susceptible d'être emprunté par les cyclistes et les piétons.

Le futur lotissement proche du Bourg est pensé dans une optique d'amélioration des déplacements piétons et cyclos.

Patrimoine et Monument historique



Le bourg de Petosse s'est développé autour de l'église Saint-Julien qui date du XI^{ème} siècle. Elle est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par Arrêté Préfectoral en date du 11/06/1991, ainsi que le refuge se trouvant sur et sous la parcelle AC 53.

Le périmètre de protection de 500 m concerne une partie du projet de lotissement « les vignes 3 », en conséquence, les demandes de permis de construire situées dans le périmètre seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il n'y a pas de site archéologique recensé sur la zone à lotir.

Analyse environnementale et paysagère

Climat

Le Climat est océanique tempéré avec un ensoleillement annuel qui dépasse les 2000 heures. Les précipitations annuelles de 859 mm/an sont données par la station de La Roche sur Yon, les vents dominants sont orientés Sud-Ouest ou Ouest.

Le terrain concerné par le projet est relativement dégagé (soleil toute la journée).

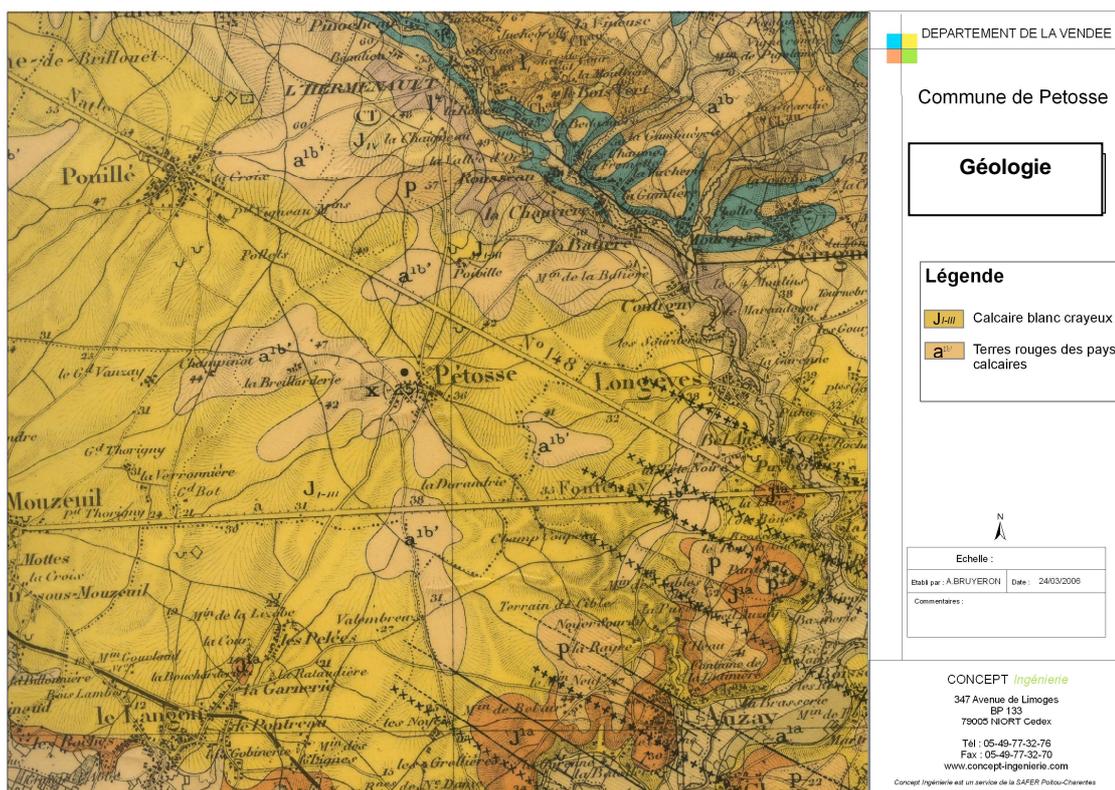
Vues à préserver

Dans la réflexion à mener sur l'intégration du projet, il paraît important de préserver le paysage existant de plaine cultivée, ponctué par les routes, et les haies arborées qui les bordent.

Approche géologique

Le sous-sol de la commune est divisé en deux zones :

- Autour du centre-bourg et en direction de Champinot, ainsi que sur le secteur de Poiville, s'étendent des sols plus profonds d'origine sédimentaire : «le Tyrrhénien» entre 25 et 30 mètres, ce sont des sols issus des restes d'un important dépôt, fait de sable éolisé et de gravier roulé.
- De part et d'autre de la RN 148 et de la RD 949, se répartissent des sols moins profonds de type rendzine, issus du Bathonien, qui se présentent sous une forme crayeuse et calcaire.



Les usages spécifiques du sol et du sous-sol : assainissement, piscine, géothermie... sont possibles, mais devront être adaptés aux contraintes particulières du site. Pour ce faire, des investigations plus poussées devront être menées afin de définir précisément les caractéristiques géologiques, géotechniques et pédologiques.

Contexte hydrogéologiques - Eaux souterraines

Le secteur d'étude est en dehors de tout périmètre de captage.

Approche topographique

La topographie de la commune de Petosse est marquée par la partie dominante du territoire située au Nord de la RN 148 (Poiville-Racaudet), et la plaine cultivée dont les altitudes varient de 50 à 40 mètres.

Le secteur d'étude se situe dans la frange urbaine et cultivée à l'Est, la zone est plutôt plane, avec une cassure au milieu du terrain qui délimite une partie basse (au nord) et une partie haute (au sud). (Cf. plan topographique)

Trame végétale

Cf. plan de l'état initial PA 3

Cette trame est réduite, malgré quelques haies ou arbres fruitiers.

Pour le projet, les haies et arbres existants seront maintenus.

Réseaux hydrographiques – eaux superficielles

La commune de Petosse ne possède pas de réseau hydrographique permanent, par contre dans la partie Sud-Ouest se trouve une petite vallée sèche, lieu-dit « la Combe ».

L'écoulement des eaux s'opère naturellement par infiltration, il n'y a pas d'écoulements superficiels sur la commune, le territoire ne supporte aucune contrainte hydrologique.

La commune de Petosse fait partie du périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne ayant pris effet le 1^{er} décembre 1996, et du Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de la Sèvre Niortaise et du Marais Poitevin, en phase d'élaboration.

Les principaux enjeux du SDAGE Loire-Bretagne s'articulent, sur le bassin versant de la sèvre Niortaise, autour des points suivants :

- amélioration de la qualité des eaux de surface, et de la ressource pour l'irrigation,
- lutte contre l'eutrophisation,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides notamment l'interdiction d'affouillement et d'exhaussement du sol,
- savoir mieux vivre avec les crues (en interdisant l'urbanisation dans les zones inondables et les champs d'expansion des crues).
- la protection de la qualité des eaux littorales, de la population piscicole, du milieu écologique.

Adéquation des projets au regard de la Loi sur l'eau 1992 et ses décrets d'applications :

Rubriques susceptibles d'être visées par le projet au titre du code de l'environnement : En application des articles L 214-1 à 6 du code de l'environnement.

RUBRIQUE 2.5.1.0 Rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, la superficie desservie étant :

1° Supérieure ou égale à 20 Ha	AUTORISATION
2° Supérieure à 1 Ha mais inférieure à 20 Ha	DECLARATION

Le projet de lotissement communal représente une superficie totale de plus de 1 ha. ⇨

Procédure de Déclaration

Récépissé de déclaration en date du 23 avril 2007 préfecture de la Vendée dossier N° 85-2007-00062

Qualité des milieux naturels

Cf. carte de synthèse de l'environnement page 11.

Les espaces naturels du territoire communal comptent plusieurs sites naturels d'importance sur la commune :

Une ZICO¹ (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux) « Plaine calcaire du sud-Vendée ».

Une ZNIEFF² (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) type I: des « Vallées sèches de Nalliers-Longèves-Auzay ».

A proximité de la commune on note la présence de La ZPS Zone de Protection Spéciale « Marais Poitevin », désignée au titre de la directive européenne « Oiseaux » 79/409/CEE, et de la SIC du même nom, désignée au titre de la directive « Habitat » 92/43/CEE.

L'avifaune présente à Petosse concerne principalement des espèces de plaine, nichant pour certaine en grandes cultures. Aucune espèces inscrite dans l'annexe 1 de la directive oiseaux n'est présentes sur le site du projet.

Le centre-bourg, et les lotissements environnants au projet, étant déjà inclus dans le périmètre de la ZICO, on peut penser que les incidences liées à l'aménagement de cette nouvelle tranche resteront limitées.

Conformément aux recommandations de la LPO 85 (données avifaunes réalisées en juin 2013 dans le cadre de la réalisation de la carte communale) le règlement du lotissement reprends les recommandations de cette étude en faveur de la protection de l'avifaune de plaine.

En complément de l'étude d'impact réalisée en 2008, il est joint une note d'incidence sur le site Natura 2000 en Pièce PA15-1 pour justifier le projet vis-à-vis du site.

Réseaux

Cf. Le Plan topographique de l'état initial PA3

Assainissement Eaux Usées

En 2005, ont été lancées les études relatives à l'élaboration d'un schéma d'assainissement, l'enquête s'est déroulée du 29/11/2005 au 29/12/2005.

Ce schéma fait état d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel. C'est la solution retenue pour l'ensemble de la commune, cette carte a été déterminante pour définir les zones constructibles de la carte communale.

La zone d'urbanisation future à l'étude demeure en assainissement individuel.

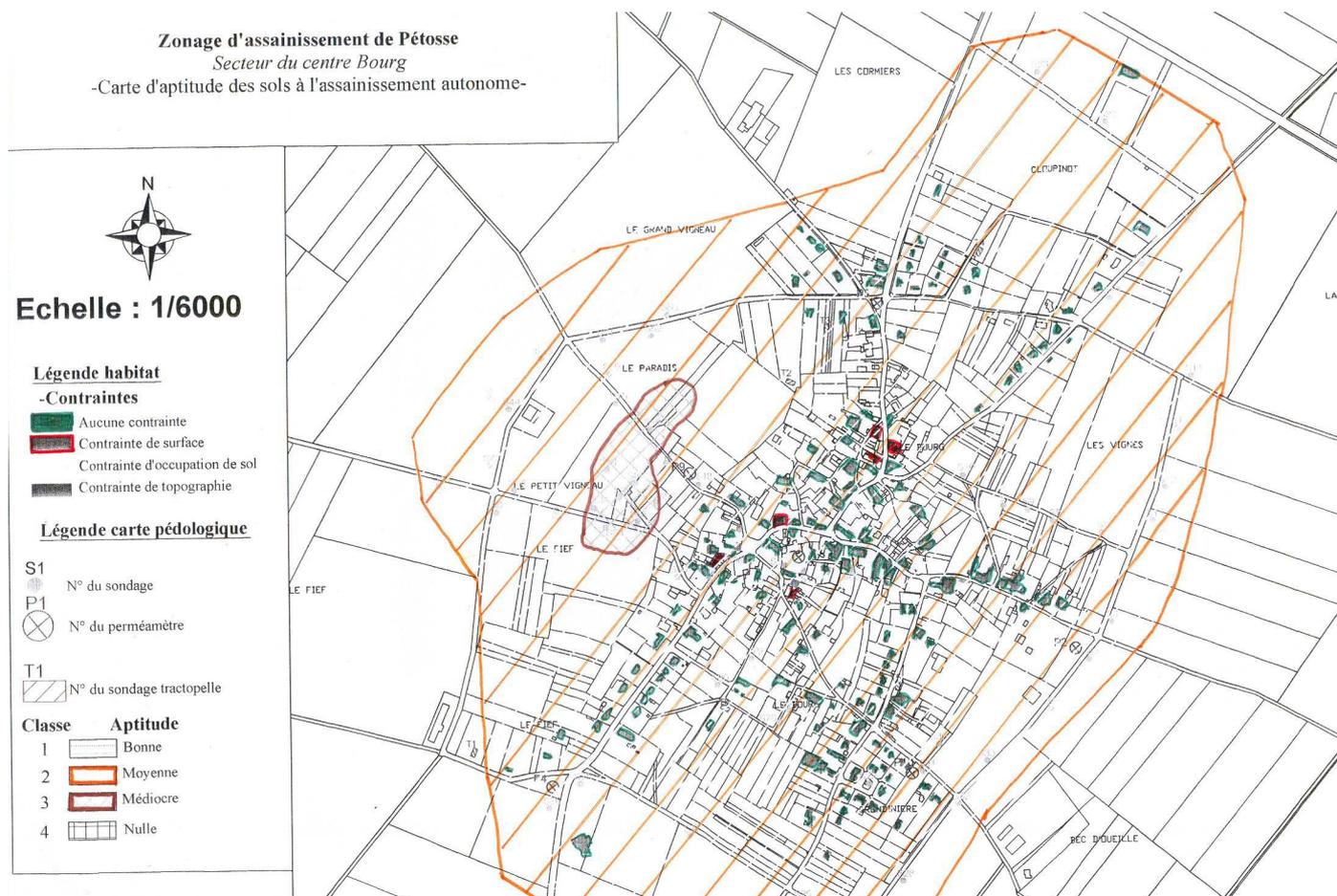
L'aptitude des sols sur le secteur nécessite la mise en place d'un assainissement individuel avec épandage par filtre à sable vertical non drainé.

A noter : *cette approche globale ne peut se substituer à des études ponctuelles à la parcelle pour déterminer la filière précise de chaque habitation.*

Cf. Etude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, jointe en Annexe 1.

¹ L'inventaire ZICO recense les biotopes et les habitats des espèces les plus menacées d'oiseaux sauvages. Il est établi en application de la directive européenne du 2 avril 1979, dite directive Oiseaux.

² ZNIEFF de type 1, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ;



Eaux Pluviales

Il n'y a pas d'ouvrage spécifique sur la commune.

L'écoulement des eaux s'opère naturellement par infiltration, il n'y a pas d'écoulements superficiels sur la commune, le territoire ne supporte aucune contrainte hydrologique.

Le projet favorisera donc l'infiltration des eaux pluviales sur le site : noues, puisards et/ou bassin d'infiltration.

Alimentation en eau potable

Le réseau AEP passe à proximité du site et alimente les deux première tranche du lotissement, il permet d'alimenter le futur lotissement.

La défense incendie s'appuie sur le réseau d'eau potable. Dans le cadre de l'aménagement du lotissement les vignes 1 et 2 il a été mis en place une bouche incendie, **celle-ci permettra d'assurer la défense incendie du projet.**

Télécommunication

Le réseau Télécommunication passe à proximité du site.

Alimentation électrique

Les réseaux enterrés basse tension passent à proximité du site.

Services et Equipements publics

Gestion des Ordures ménagères

La gestion et la collecte des déchets sont confiées à la Communauté de Communes en lien avec le Syndicat Départemental de Valorisation des Déchets Ménagers.

Le ramassage est effectué tous les 15 jours.

Pour les verres, des points d'apport volontaire (PAV) sont répartis sur le territoire, la déchetterie est à Mouzeuil.

Equipements et services

La Mairie, l'école, l'accueil périscolaire (garderie cantine), et la bibliothèque sont regroupés au centre-bourg.

La salle des fêtes et le stade se situent au Sud.

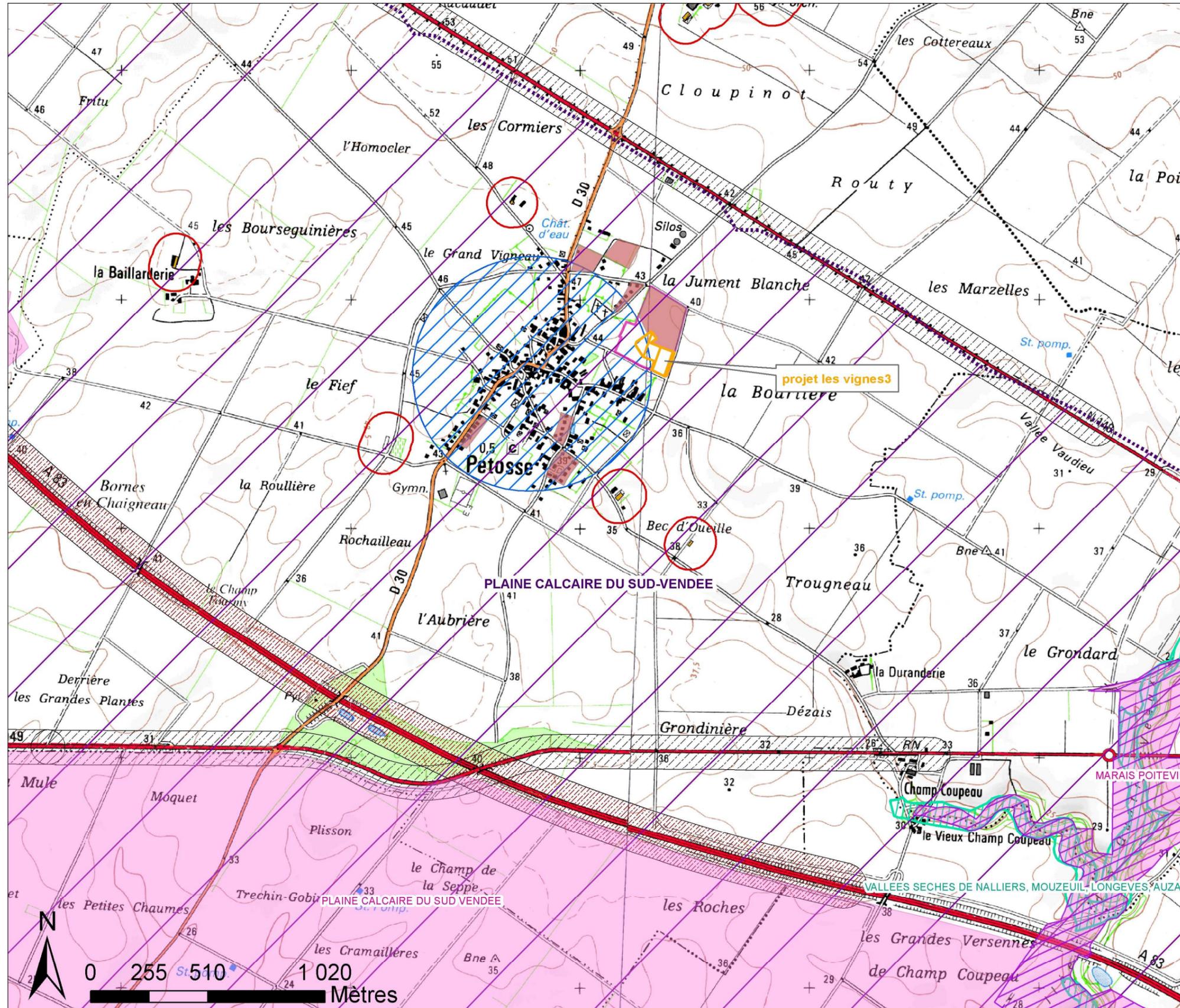
Commerces

La commune est desservie tous les jours par des commerces ambulants.

Il existe un projet de commerce (épicerie, pain ...) en face du cimetière à l'ouest du projet de lotissement.

Synthèse des données état initial

Cf. Plan de l'Environnement et des contraintes ci-après.



DEPARTEMENT DE LA VENDEE

Commune de Petosse

Environnement et contraintes

Légende

- ★ Monument Historique
- ▭ Périètre de protection du Monument historique (500 m)
- Agriculture**
- ▭ Batiment d'élevage
- ▭ Périètre de protection des batiments d'élevage (100 m)
- Loi Barnier**
- ▭ A 83 (100 m)
- ▭ RN 148 (75 m)
- Environnement**
- ▭ ZICO
- ▭ ZNIEFF de type 1
- ▭ Zone de Protection Spéciale Natura 2000
- ▭ Sites d'Importance Communautaire
- Lotissement**
- ▭ Lotissements existants
- ▭ les Vignes à long terme
- ▭ Projet Les vignes 3

Echelle :	
Etabli par :	Date : 17/07/2013
Commentaires :	

CONCEPT Ingénierie

347 Avenue de Limoges
BP 133
79005 NIORT Cedex

Tél : 05-49-77-32-76
Fax : 05-49-77-32-70
www.concept-ingenierie.com

Concept Ingénierie est un service de la SAFER Poitou-Charentes

1.3. Présentation du projet

Grands principes d'aménagement

1. Habitat limité à R+1,
2. **Découpage parcellaire non uniforme,**
3. **Accueillir différents profils de population** en proposant des tailles de lots variées : jeunes couples, familles, retraités...
4. **Intégrations de préconisations environnementales et énergétiques,**
5. **Préserver la qualité du cadre de vie sur la commune** : liaisons piétonnes, aménagements paysagers...
6. **Limiter les impacts sur l'environnement** : consommation moindre d'espace, imperméabilisation des sols limitée, plantations, conservation des haies et arbres existants (dans la mesure du possible)...
7. Proposer une **architecture bioclimatique**

Description du projet et son importance

Le lotissement « les Vignes 3 » sera desservi par une voirie interne et raccordé aux réseaux dans la continuité du lotissement « les Vignes 2 ».

Le projet est divisé en 19 lots destinés à la construction.

L'avant-projet validé par la commune comprend :

- **un accès,**
- Une densité importante des lots : 19 lots pour une surface totale lotie de 13848 m²,
- Différentes formes de parcelles,
- **Une voirie de desserte hiérarchisée,**
- **La création de cheminements doux,** de liaisons piétonnes sécurisées,
- **La création de 26 places de stationnement,**
- **La création d'un espace vert** pour une surface totale d'environ 1270 m²,
- **La viabilisation** de la totalité des lots, avec pose des réseaux eau potable, électrique, et télécommunication,
- Et la mise en place des **réseaux de collecte des eaux pluviales de la voirie.** Le système de collecte des eaux pluviales de la voirie sera réalisé par des noues d'infiltration, couplées à des puits d'infiltration dans les points bas.
- **La collecte et l'évacuation des eaux pluviales des lots seront gérées à la parcelle** à la charge des constructeurs par la mise en place de fosses d'infiltration ou équivalent.
- L'assainissement des eaux usées est à la charge des constructeurs par mise en place d'une filière d'assainissement autonome adaptée, conformément à l'étude d'aptitude assainissement autonome du lotissement jointe au permis d'aménager.

Cf. Pièce n° PA4 Plan de composition du lotissement.

Description du projet et son importance

Le positionnement des maisons devra tenir compte des préconisations du règlement :

- Les maisons devront être positionnées à l'alignement à 5 mètres ou à plus de 10 m pour certains lots, des voies existantes ou à créer.
- Mixité des tailles de parcelles : 19 lots compris entre 594 m² de minimum et 964 m² de maximum,
- Orientation maison,

- Afin de prendre en compte les préconisations environnementales RT2012, des enveloppes de zones de constructions optimales sont préconisées dans le règlement en fonction de l'ensoleillement, des vis-à-vis, de l'économie d'espace etc ...,
- Eviter l'implantation systématique des constructions au milieu de la parcelle.

Traitement paysager des espaces verts

Dans la perspective d'une démarche environnementale, il faut également contribuer à la qualité de vie des habitants.

Il semble donc important de prendre en compte l'installation d'espaces publics végétalisés et arborés.

La démarche de végétalisation se concrétise sur le plan de masse à plusieurs niveaux :

- La création d'un espace vert et récréatif, agrémenté d'une pelouse rustique afin d'accueillir divers jeux de plein air. Le parc sera planté et traversé par un cheminement piéton permettant la liaison entre les lotissements.
- Le long des voiries de desserte il sera créé des noues paysagées qui recueilleront les eaux pluviales.
- Création d'accotements enherbés pour renforcer le « sentiment de verdure », mail paysagé avec arbres d'alignements le long de la voie principale.

Les surfaces dédiées aux espaces verts représentent une emprise de plus de 10 % de la surface du projet (1810m²).

Les plantations prévues sont composées d'essences indigènes adaptées aux conditions pédagogiques et climatiques locales (influences océaniques) avec une pluviométrie moyenne.

Gestion des Ordures ménagères

Les voies internes du lotissement sont dimensionnées pour permettre le ramassage sans que les camions aient à faire demi-tour.

La voirie

Stationnement

Le projet prévoit la réalisation de 26 stationnements, positionnés le long des voies ou regroupés à proximité des espaces verts.

Ils seront bien délimités le long des voies en nombre suffisant, pour éviter le stationnement sur les trottoirs en dehors des zones prévues.

Sur les espaces privés tout acquéreur de lot prévoira sur sa parcelle, au moins 2 places de stationnement par lot dont l'une pourra être couverte (garage, abri...).

Les voies de dessertes

Le site à aménager sera desservi par la voirie de desserte en attente dans le lotissement « les Vignes 2 ». Le projet prévoit un nouvel accès sur le chemin rural de la Bourlière.

La desserte des différents lots est prévue à partir d'un réseau de voies internes, composé d'une voie principale de desserte et d'une voie secondaires en sens unique.

La totalité des eaux de ruissellement de la voirie et des accotements seront récupérées par les noues. La chaussée aura une pente unique d'au moins 2 % en direction de l'accotement qui possède la noue d'infiltration des eaux de ruissellement.

La voie de desserte principale aura un gabarit de 11 m avec une chaussée de 5 m permettant à un véhicule et un camion de se croiser à vitesse réduite, ce gabarit permet aussi la desserte par les camions de collecte des ordures ménagères, et de défense incendie. Elle sera entourée de deux accotements, le premier paysagé de 4 m de large permettra de réaliser les noues. Le second de 2 m de large sera stabilisé pour assurer une liaison piétonne (Cf. coupe A en pièce PA5).

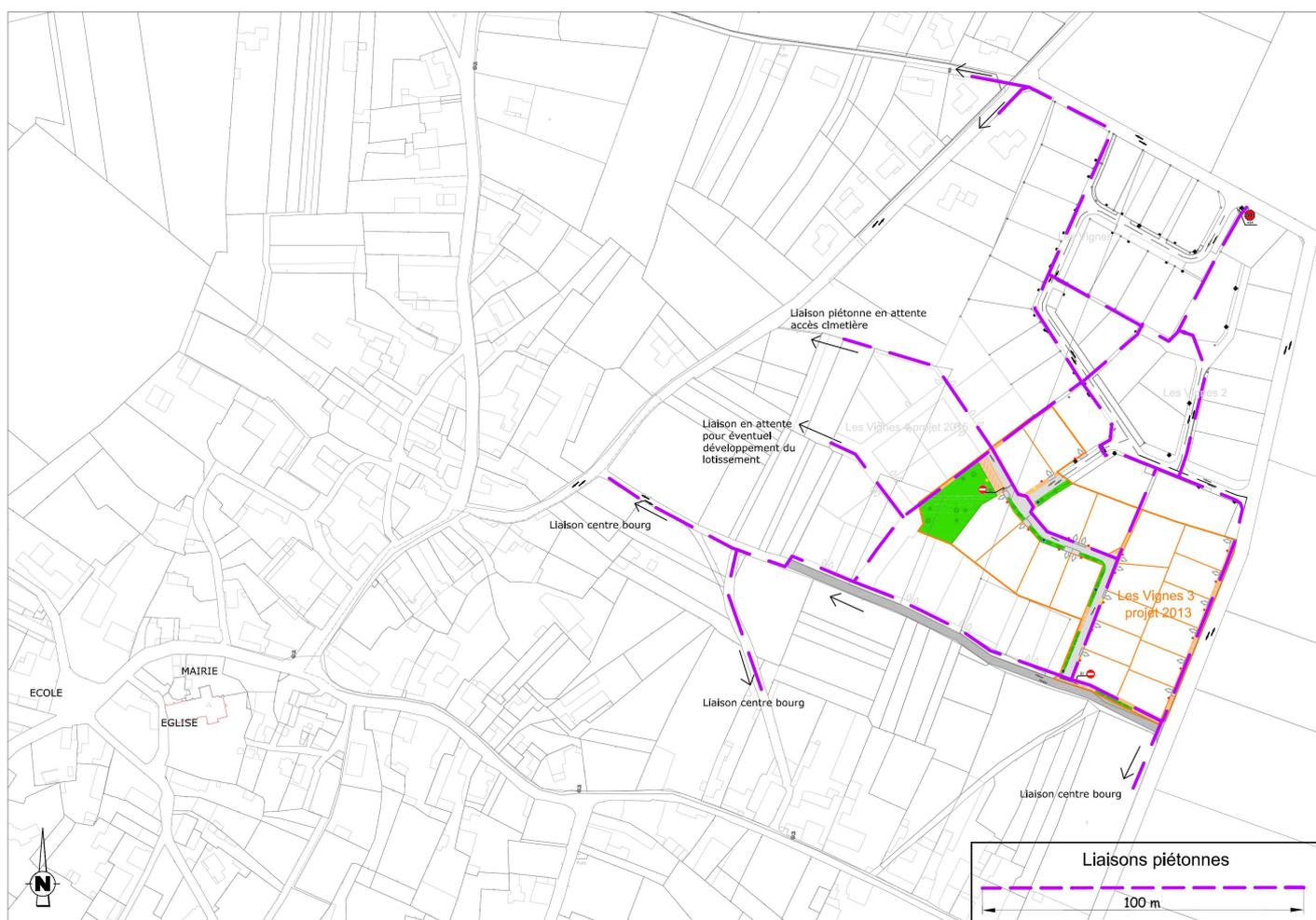
A partir de cette artère principale, **1 antenne secondaire** à sens unique permettra la desserte des lots. La voie de desserte secondaire aura un gabarit de 8 m, avec une chaussée de 3.8 m et un accotement stabilisé réduit à 1.2 m et une cunette enherbée pour l'écoulement des eaux pluviales de 3 m de large (Cf. coupes B1, B2 pièce PA5).

Les liaisons douces

Le futur lotissement proche du Bourg a été pensé dans une optique d'amélioration des déplacements piétons et cyclos.

Le projet prévoit :

- Des liaisons piétonnes qui permettront les futures liaisons, avec le centre bourg (école, mairie, église,...), avec les zones à urbaniser à long terme (Les vignes 4) et avec les quartiers existants environnants (les vignes 1 et 2).
- Une liaison piétonne pour rejoindre le cimetière et le futur espace commercial à l'ouest du projet.



Les limites du lotissement

La limite sud du lotissement le long du chemin de la Bourlière

Le chemin de la Bourlière sera réaménagé afin de créer une voie et une liaison piétonne sécurisée. (Cf. coupe C1 et C2 pièce PA5)

Les futures parcelles situées le long de cette rue, (dans le cadre de l'aménagement des Vignes 4 projet 2015) seront desservies par cette voie. Il est donc important de la réaménager pour la rendre accessible et sécurisée.

Un accotement sera aménagé avec un trottoir de 2 m de large, isolé de la rue par une plantation basse arbustive sur 2 m de large.

Les clôtures des parcelles suivront une règle particulière (Cf art. 12 pièce PA10) pour créer une homogénéité.

La limite Est du lotissement le long de la voie de ceinture

(Cf. coupe D pièce PA5)

Les futures parcelles situées le long de cette rue, (lots n°1 à 6 du projet) seront desservies par cette voie de ceinture.

Une bande de 3 m de large sera réservée pour implanter un trottoir et un stationnement le long de la voie.

Les clôtures des jardins avant des parcelles suivront une règle particulière (Cf. art. 12 pièce PA10) pour créer une homogénéité.