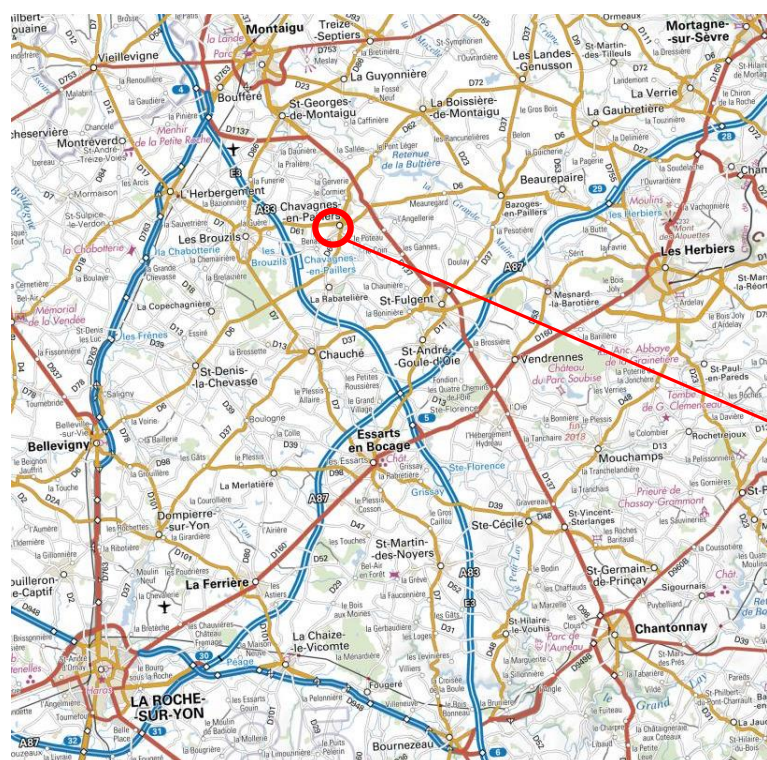


## **ANNEXES AU FORMULAIRE DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS**

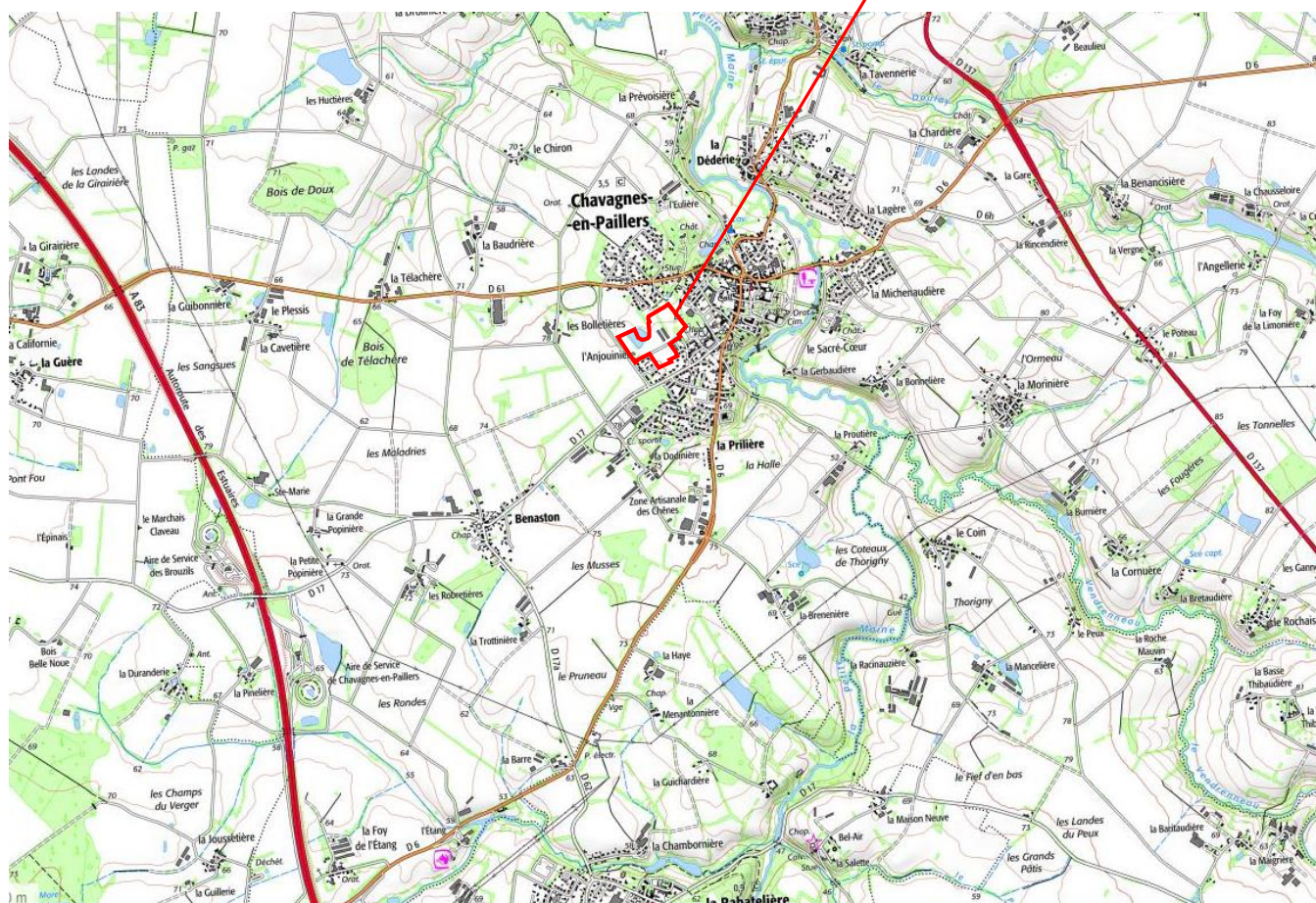
### **Projet de lotissement « Les Figuiers »**

Annexe 1 : Localisation du projet .....	2
Annexe 2 : Extrait cadastral .....	3
Annexe 3 : Extraits du PLUiH et PLU.....	4
Annexe 4 : Occupations des sols .....	6
Annexe 5 : Inventaires et périmètres écologiques .....	13
Annexe 6 : Risques naturels et technologiques.....	16
Annexe 7 : Plan de composition .....	17

# Annexe 1 : Localisation du projet



**Projet de lotissement  
« Les Figueurs »**



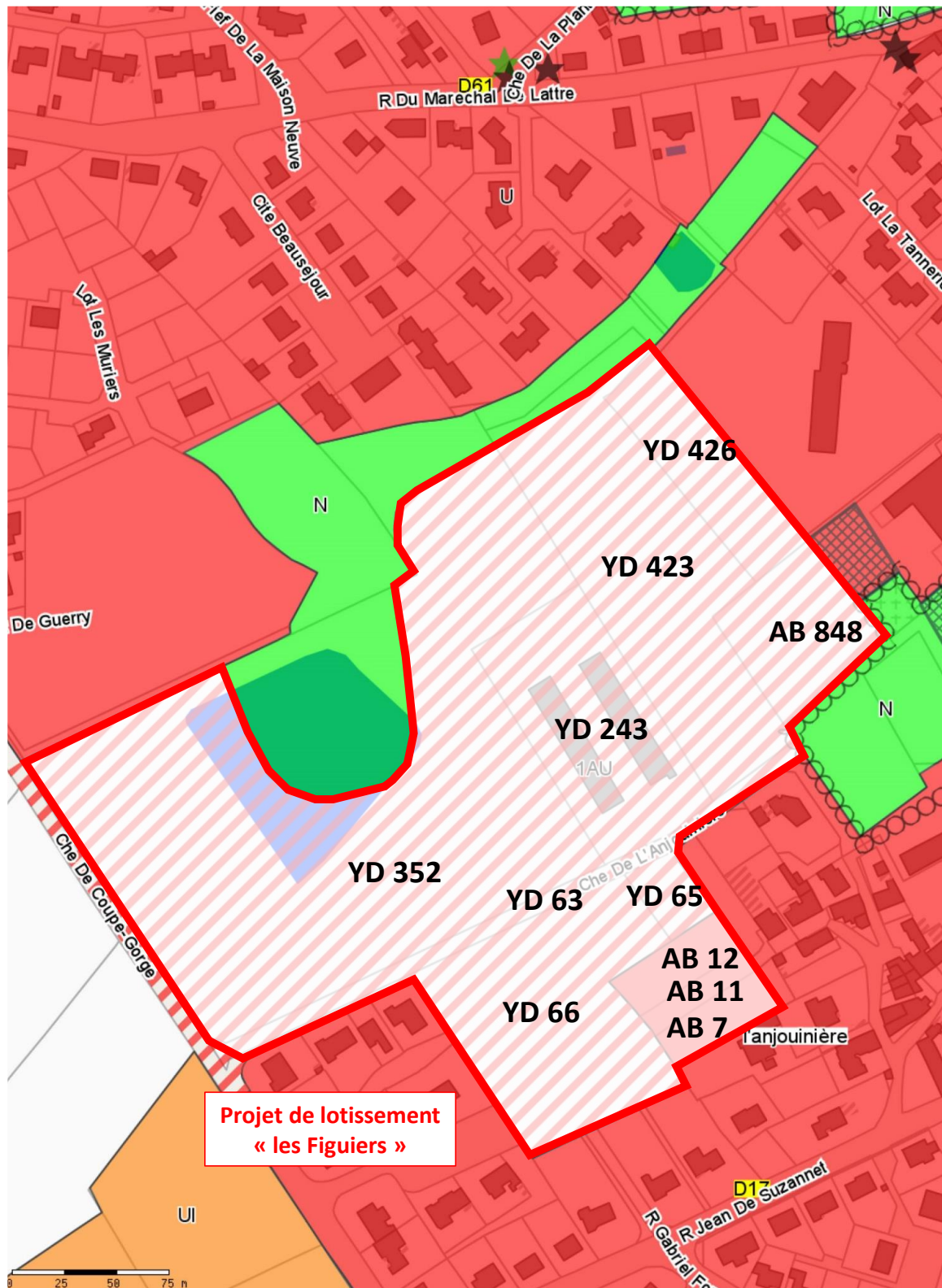


## Annexe 2 : Extrait cadastral

Le projet de lotissement « Les Figuiers » se situe sur les parcelles cadastrées suivantes :

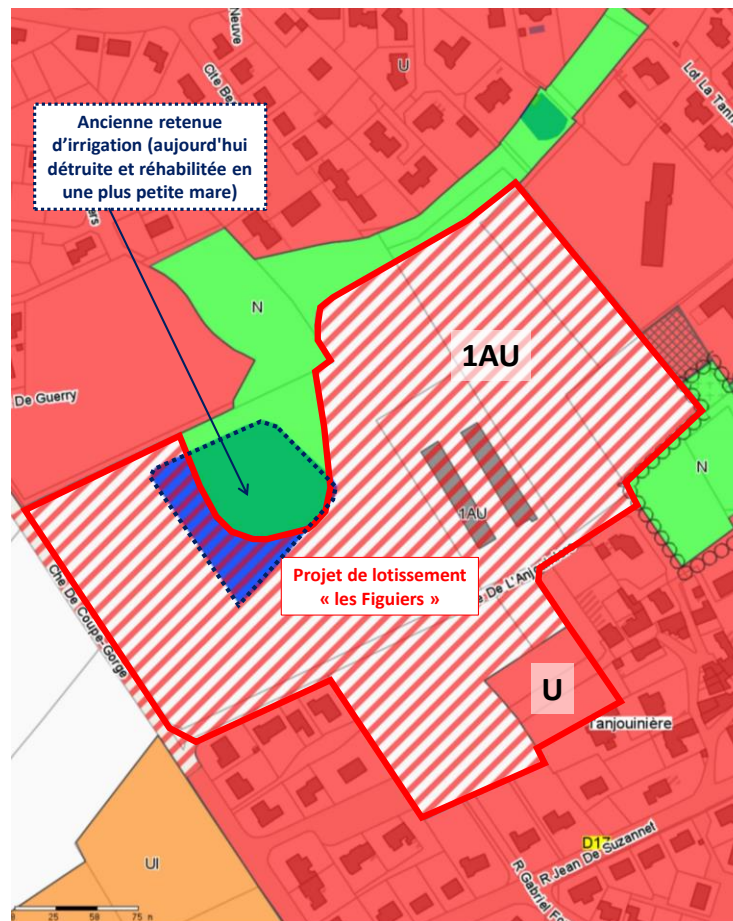
- En zone 1AU du PLUi : Section YD n°63, 65, 66, 243, 352, 423 et 426  
Section AB n°848
- En zone U du PLUi : Section AB n°7, 11 et 12

Soit une superficie totale d'environ 72 000 m².



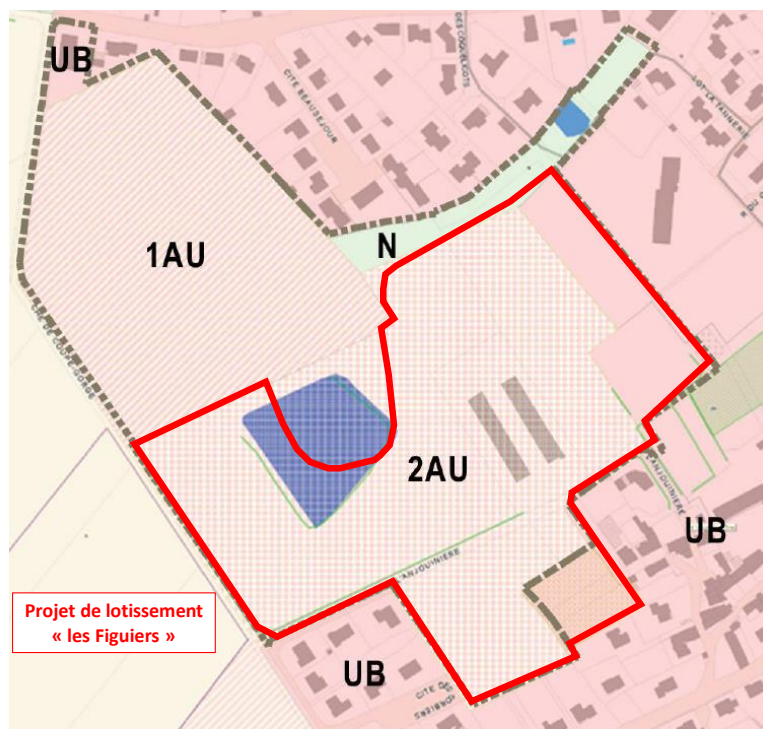
## Annexe 3 : Extraits du PLUiH et PLU

Le projet de lotissement « Les Figuiers » se situe en zones 1AU et U au PLUiH (opposable en janvier 2020).



Extrait cartographie PLUiH

Il se situait principalement en zone 2AU au dernier PLU de la commune.



Extrait cartographie PLU



Au PLUiH, le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement Particulière (OAP), qui est la suivante :

# Chavagnes-en-Pailleurs – zone 1AU

## Situation/état initial



Situé au cœur d'un ensemble bâti à vocation d'habitat, urbanisé récemment, notamment le lotissement des Muriers au nord, ce secteur était occupé par une exploitation agricole aujourd'hui plus en fonction (réserve en eau remise en état). Ce site viendra achever l'urbanisation sud du bourg. Une haie multi strate délimite la zone au Sud. La parcelle située au Sud du chemin de l'Anjouinière est une parcelle cultivée isolée dans l'espace urbain.

## Mesure d'évitement

- Pas de zone humide impactée (bassin de rétention aujourd'hui remis à l'état naturel)
- Aucune ZNIEFF impactée
- Ne remet pas en cause les corridors écologiques
- Hors PPRI et zone inondable
- Hors périmètre de protection de captage
- La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si le zonage est compatible avec le schéma d'assainissement des eaux usées.

## Mesures de réduction – Règlement graphique et écrit

-Disposition générale à toutes les zones : La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif qui est en capacité de traiter les nouveaux effluents produits. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

-Disposition générale à toutes les zones : Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Le rejet au réseau ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

-Disposition générale à toutes les zones : Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en priorité en distribution souterraine, sauf impossibilité technique. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

L'urbanisation de cette zone permet de combler l'enveloppe urbaine jusqu'au chemin de Coupé-Gorge afin de terminer la zone urbaine et privilégier l'espace agricole au-delà du chemin de Coupé-Gorge.

## Mesures de réduction – OAP

- L'OAP précise que la gestion des eaux pluviales devra privilégier les parcours à ciel ouvert et que les ouvrages de gestion doivent être intégrés d'un point de vue paysager. Elle indique la position approximative du bassin à créer au niveau de l'ancienne retenue
- L'objectif de l'urbanisation de ce site est de préserver au mieux les éléments paysagers présents et de se connecter sur le réseau viaire et de liaisons douces adjacent
- Le prolongement de l'espace public de l'opération du lotissement des Muriers est prévu avec la mise en valeur de l'étang présent sur le site
- L'opération prendra en compte et desservira un reliquat d'espace en dents creuse zoné en U (zone violette)



## ÉLÉMENTS À CRÉER

- Principe de voie structurante à créer
- Principe de voie secondaire et/ou d'accès à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Haie d'essence locale à créer
- Noue à créer
- Principe de carrefour (d'entrée de zone, de gestion des flux...) à créer
- Arbres d'alignement à créer
- Plan d'eau existant à paysager

## ÉLÉMENTS À CONSERVER

- Muret en pierre à conserver
- Haie d'essence locale à conserver
- Noue / fossé à conserver
- Arbre à conserver

**12 %** OBJECTIFS MIXITÉ SOCIALE : Part en pourcentage des logements sociaux à réaliser dans l'opération

**19 logs/ha** DENSITÉS : Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue



## Annexe 4 : Occupations des sols

Le parcellaire étudié est actuellement occupé par des prés à pâtures et des cultures. Le tissu environnant est le suivant :



Quelques photographies illustrent la zone d'étude et ses environs en pages suivantes.





PRISES DE VUE (juin et juillet 2019)



1 : Pré à pâtures constituant la zone d'étude et haies bocagères en bordure



2 et 3 : Pré à pâtures constituant la zone d'étude et haies bocagères en bordure

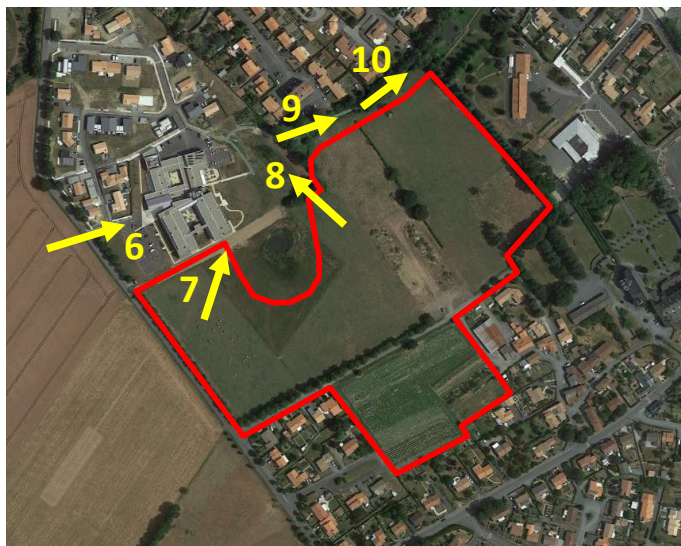


4 : Pré à pâtures constituant la zone d'étude, haies bocagères en bordure et EHPAD voisin



5 : Mare et zon humide en N du PLUiH





PRISES DE VUE (juin et juillet 2019)



6 : EHPAD « Osmane de Guerry »



7 : EHPAD en limite de projet



8 : Ouvrage de régulation EP de l'EHPAD et du lotissement « Les Muriers »



9 et 10 : Cheminements doux en bordure nord du projet





PRISES DE VUE (juin et juillet 2019)



11 : Point bas du site d'étude



12 et 13 : Pré à pâtures constituant la zone d'étude



14 : Pré à pâtures en limite Est du projet



15 : Ecole et restaurant à l'Est du projet





PRISES DE VUE (juin et juillet 2019)



16 : Limite arborée du site d'étude



17 et 18 : Propriétés religieuses



19 et 20 : Pré à pâtures constituant la zone d'étude





**PRISES DE VUE (juin et juillet 2019)**



**21 : Chemin de l'Anjouinière et habitation voisine**



**22 : Chemin de l'Anjouinière et habitations voisines**



**23 : Parcelle cultivée constituant la zone d'étude et bâtiment d'exploitation voisin**



**24 et 25 : Parcelles cultivées constituant la zone d'étude et habitations voisines**







PRISES DE VUE (juin et juillet 2019)



26 : Chemin de l'Anjouinière



27 : Haie bocagère longeant la rue de Guerry



28 : Haie bocagère longeant le chemin de l'Anjouinière et habitations voisines



29 : Haie bocagère longeant la rue de Guerry

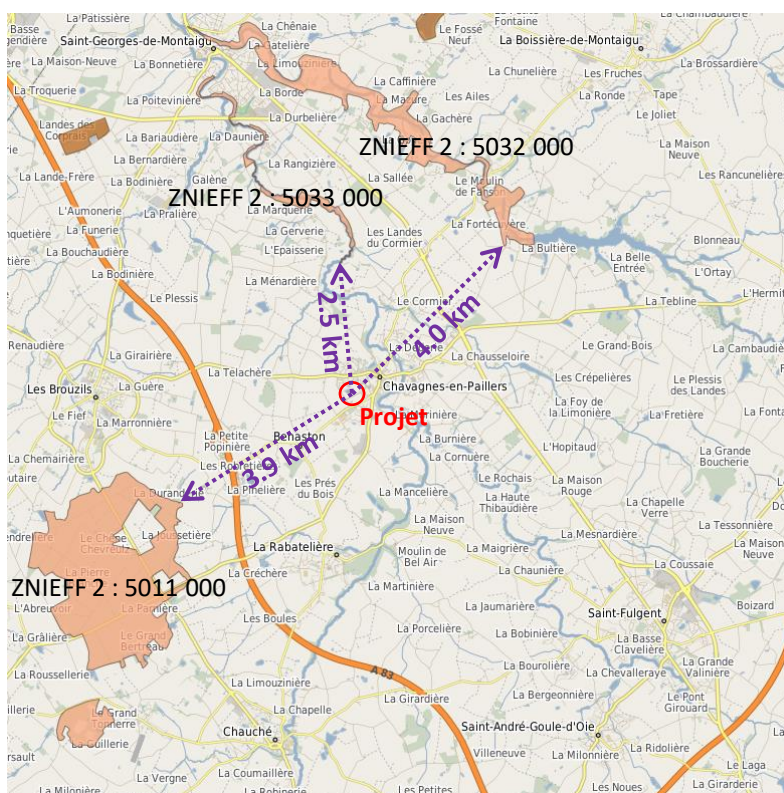


30 : Lotissement « Les Mûriers »



# Annexe 5 : Inventaires et périmètres écologiques

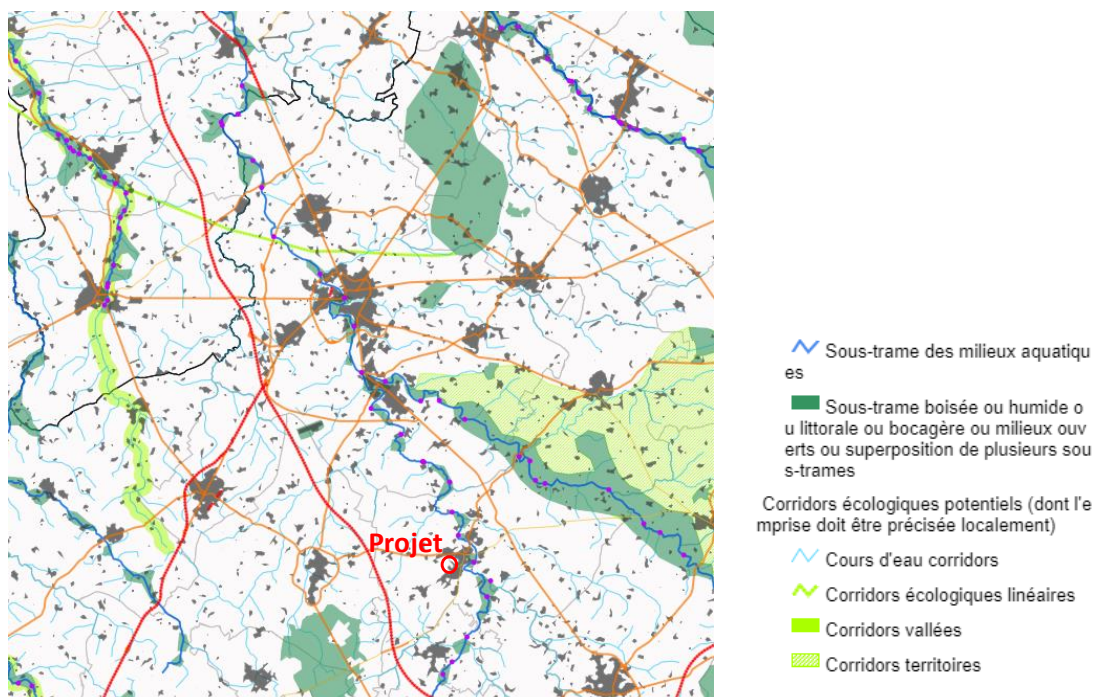
## Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique



Cartographie des ZNIEFF sur le secteur de CHAVAGNES EN PAILLERS (carto.sigloire.fr)

## Schéma Régional de Cohérence Écologique

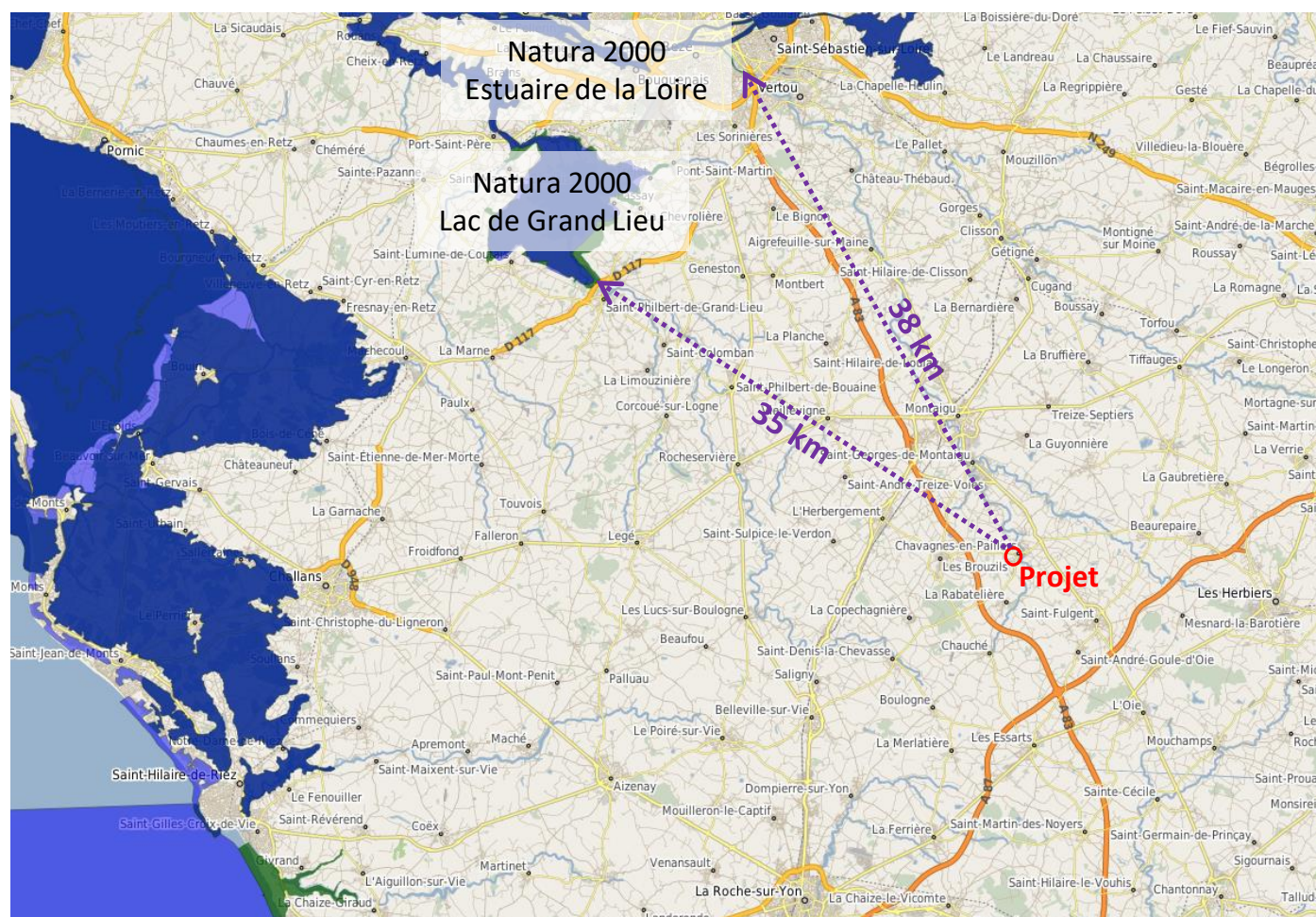
La Commune de CHAVAGNES EN PAILLERS a des corridors écologiques tramés dans le SRCE des Pays de la Loire et notamment celui correspondant à la rivière la Petite Maine située à environ 500 m au plus proche du projet.



Extrait de la cartographie du SRCE sur le secteur étudié (carto.sigloire.fr, échelle dynamique maxi. 1/100 000)



## Site NATURA 2000



*Cartographie des sites NATURA 2000 les plus proches de CHAVAGNES EN PAILLERS (carto.sigloire.fr)*

### Zones humides

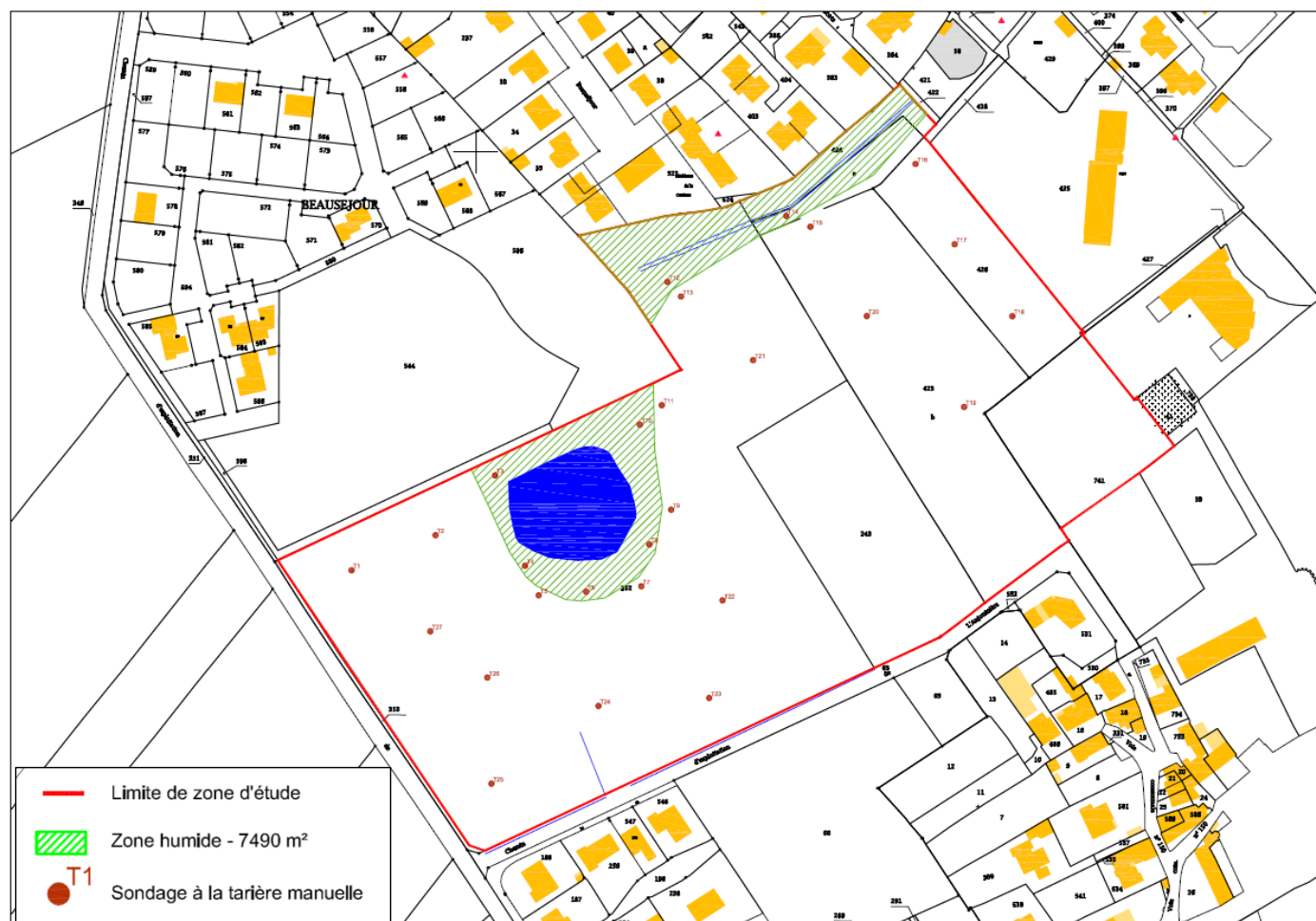
Une expertise zone humide a été réalisée en mai 2019 (AHE) sur le site d'étude et notamment autour de la mare réhabilitée après la destruction de la retenue d'irrigation.

Cette expertise a été menée sur la base des critères pédologiques (recherche des sols hydromorphes) et floristiques (recherche des espèces hygrophiles) définis dans l'arrêté de 2008 (modifiée en 2009) précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Cette expertise et son rendu cartographique a été notamment la base de travail pour le passage du PLU au PLUIH où cette zone humide a été classée en N.



La surface ainsi expertisée de zones humides est de 7490 m<sup>2</sup> et est délimitée de la façon suivante :



*Extrait de la cartographie des zones humides sur site (AHE – Expertise zone humide -2019)*

Cette cartographie a été notamment la base de travail pour le passage du PLU au PLUiH où cette zone humide a été classée en N.



## Annexe 6 : Risques naturels et technologiques

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Vendée (Ed. 2012), la Commune de CHAVAGNES EN PAILLERS est concernée par les 3 différents risques naturels et technologiques communs à toutes les communes de Vendée :

Nom de la commune	Code Insee	Risques littoraux	Risque inondation	Risque mouvement de terrain	Risque sismique	Risque feu de forêt	Risque météorologique	Risque industriel	Risque rupture de barrage	Risque TMD	Risque minier	Risque radiologique
Chavagnes-en-Paillers	85065				X		X			X		

Le projet peut être concerné par les risques naturels sismiques (modérés), météorologiques (tempêtes et tornades, sécheresse, neige et verglas) et les risques technologiques liés au Transports de Matières Dangereuses par route.



## **Annexe 7 : Plan de composition**

---

Cf. Plan de composition annexé