

**LOTISSEMENT « LE CLOS DES ARONIES »**

Rue des Mésanges  
85210 Sainte Hermine  
avril 2024



**SIPO Philam**

ZI des Plesses, 6 rue le Corbusier, 85180 LES SABLES D'OLONNE

- Diagnostic** architectural, urbanistique et paysager
- Orientation d'aménagement**
- Recommandations** paysagères et architecturales



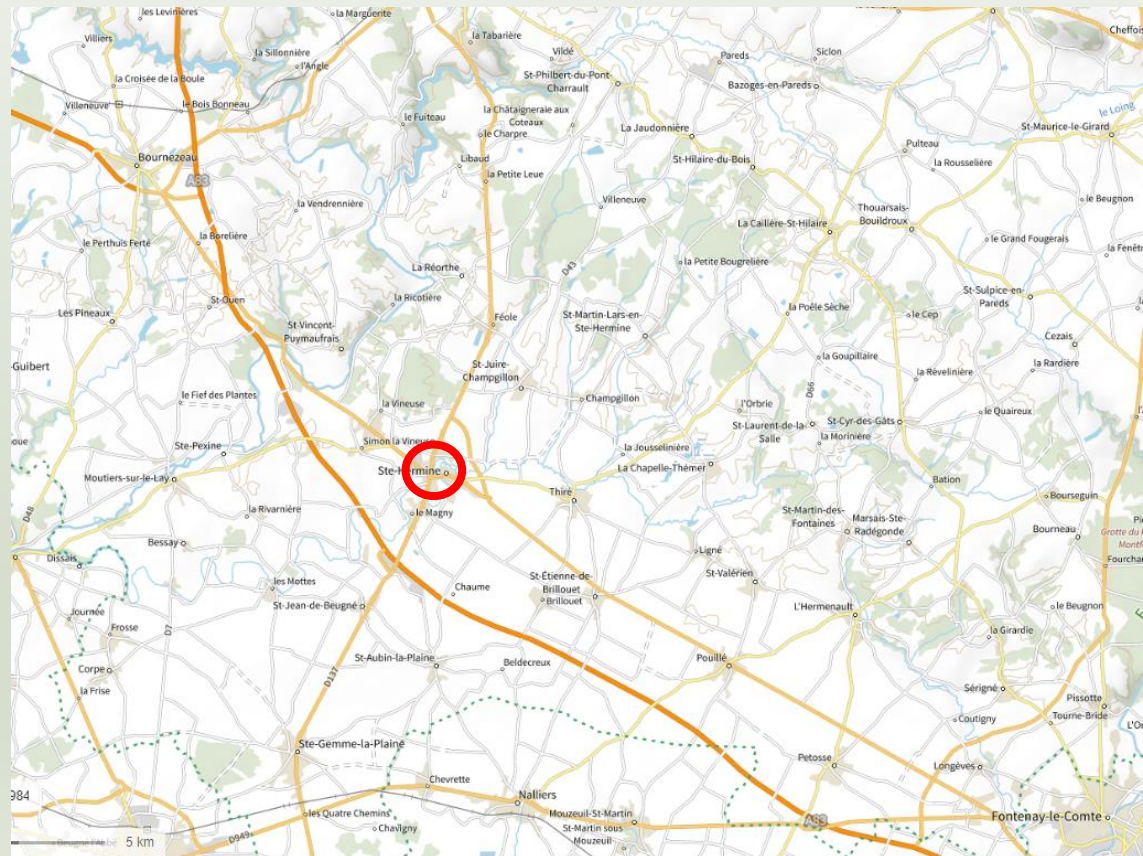
**Gwénaél TANGUY – Architecte dplg – Urbaniste et Paysagiste concepteur**  
[Gwenael.tanguy.archi@bbox.fr](mailto:Gwenael.tanguy.archi@bbox.fr) – 06.85.73.62.41



## DIAGNOSTIC

### LOCALISATION DE LA COMMUNE

- Au centre du département de la Vendée
- sur l'axe La Roche-sur-Yon / Fontenay-le-Comte
- Sur l'axe La Rochelle / Nantes
- Au sud/Est de la Roche sur Yon
- Présence de la sortie « Sainte Hermine » n°7 de l'autoroute A83









## **DIAGNOSTIC DE LOCALISATION TERRITORIALE**

### **SITUATION – TYPOLOGIE PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE**

#### **Situation**

- La parcelle se situe sur la commune de Sainte Hermine, en bordure Sud du bourg, dans le quartier du Magny.
- Le bourg se situe au cœur de la plaine calcaire.
- L'espace agricole de la commune est composé de grandes parcelles cultivées. Le paysage agricole est donc « ouvert » même si on remarque quelques haies vives.
- Par contre, on remarque une végétation abondante dans la vallée de la rivière La Smagne.



## DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

### SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

#### Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

- Sur la commune de Sainte-Hermine, le document réglementaire est le PLUi.
- La parcelle se situe dans une zone **1AU**
- On note qu'il existe un schéma **d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** dans le PLUi pour cette parcelle.
- On note également que les haies sises au Nord/Est et au Nord devront être conservées.

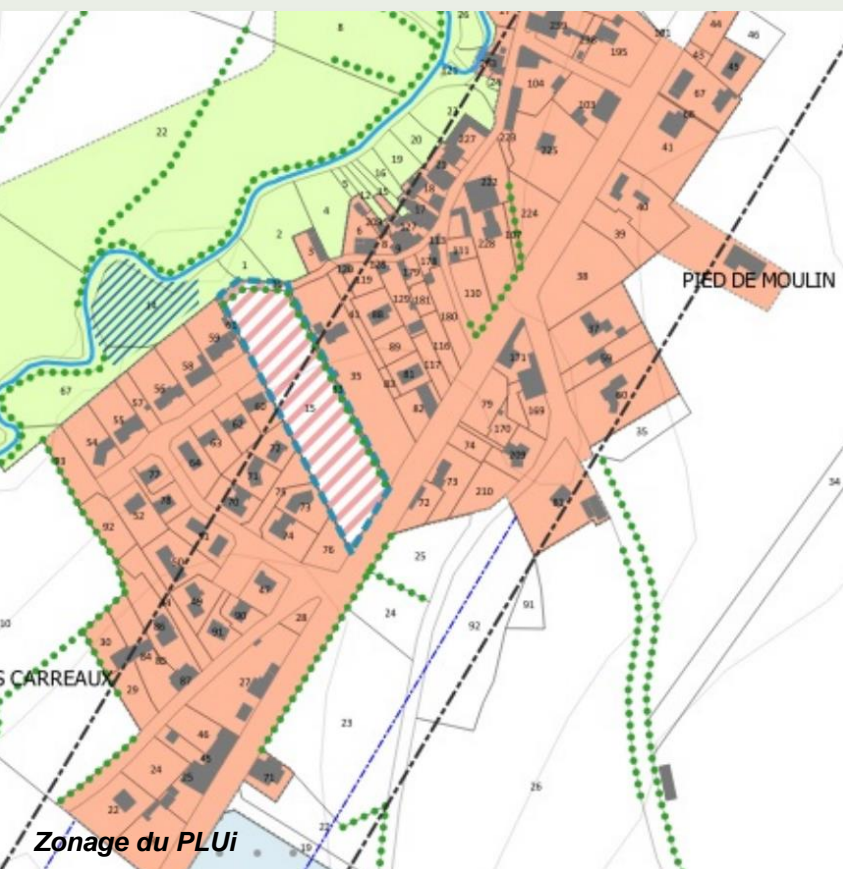
## PLUi

Plan Local  
d'Urbanisme  
Intercommunal

Elaboré sur le territoire de  
l'ex Communauté de communes du  
Pays de Sainte-Hermine

Règlement graphique  
Echelle 1:5000 ème

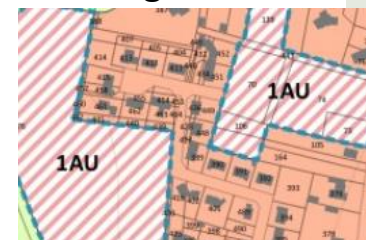
Arrêt : 05 Mars 2020



### Les prescriptions édictées par le PLUi

- Elément de paysage (espace boisé, bande enherbée)  
Article L151-23
- Emplacement réservé  
Article L151-41
- Espace boisé classé  
Article L151-23
- Terrain cultivé et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques  
Article L151-23
- Zone non aedificandi
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Marge de recul le long des routes départementales  
Article L111-6 et L111-8
- Cartographie des cours d'eau au titre de la Police de l'eau de la DDTM de la Vendée - mai 2018  
L113-29
- Eléments de continuité écologique  
L151-23
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (classement sonore)  
Article R151-53

### légende





# DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

## SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

Aussi, dans le cadre du projet de lotissement présent, on retiendra les points suivants du règlement du **PLUi (zone 1AU)**:

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### 1AU 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

##### 1AU 1.1 Destinations et sous-destinations

Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :

##### Habitation

- Logement
- Hébergement

##### Commerces et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

##### Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

##### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Entrepôt
- Bureau
- Industrie

##### 1AU 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1. L'urbanisation de l'ensemble de la zone ne pourra se faire que via une ou des opérations d'ensemble, permettant ainsi le développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation, sous réserve

de respecter les OAP sectorielles et thématique « Trame verte et bleue » (dans un rapport de compatibilité) et le règlement de la zone UA.

2. L'urbanisation par succession d'opérations différentes est admise à condition que celles-ci :

- Portent sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte. Le phasage de l'urbanisation du secteur devra prendre en compte la proximité aux voies publiques et aux réseaux et leur avancée sur le secteur.
- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçus de manière à ne pas compromettre les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site.

3. Ces opérations pourront en outre être réalisées en plusieurs tranches ou faire l'objet de plusieurs permis d'aménager.

4. Les extensions des constructions existantes sont autorisées, ainsi que la création de bâtiments annexes sur les parcelles faisant partie d'une unité foncière comportant une construction, si elles ne remettent pas en cause le plan d'aménagement d'ensemble.

#### POUR LES ARTICLES 1AU 1.3 A 1AU 3.2

Les règles applicables sont celles de la zone UA (UA 1.3, UA 2 et UA 3) ainsi que des orientations d'aménagement spécifiques à chaque zone 1AU.

# DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

## SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

Aussi, dans le cadre du projet de lotissement présent, on retiendra les points suivants du règlement du **PLUi (zone 1AU)**:

### UA 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

#### UA 1.3.1 Mixité fonctionnelle

1. Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des constructions à usage d'« artisanat et commerce de détail », d'« activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et de « restauration » est interdit pendant une durée de 3 ans comptée à partir de la vacance du local. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement de l'activité.

#### UA 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

## UA 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UA 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### UA 2.1.1 Implantation des constructions

##### UA 2.1.1.1 Implantation par rapport à la voie publique

##### Règle générale

1. Les constructions nouvelles (sauf les annexes) s'implanteront pour tous leurs niveaux dans l'alignement formé par les constructions voisines entre lesquelles s'insère la construction, lorsque cet alignement est homogène. L'alignement est considéré comme homogène lorsque le décalage entre les deux façades est égal ou inférieur à 3 mètres (cf. lexique).

2. En cas d'implantation entre deux constructions ne présentant pas une implantation formant un front urbain homogène, la construction s'implantera soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres de manière à prévoir un dégagement pour le stationnement d'au moins un véhicule en dehors des voies.

##### Dispositions particulières

3. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
- L'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas les distances à la voie.

##### UA 2.1.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Pour les parcelles dont la largeur est supérieure à 10 mètres en bordure de voirie et dont la profondeur est supérieure ou égale à 40 mètres :

- Les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative.
- Lorsque les constructions (sauf les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup>) ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

2. Pour les autres parcelles :

- Les constructions (sauf les annexes de moins de 15 m<sup>2</sup>) doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

3. Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la construction si elles ne réduisent pas la distance à la limite séparative.

4. Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et étiers.

##### UA 2.1.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

#### UA 2.1.2 Emprise au sol

Les constructions industrielles et entrepôts liés à une activité existante sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi.

Les constructions industrielles et entrepôts non liés à une activité existante sont autorisées dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

# DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

## SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

Aussi, dans le cadre du projet de lotissement présent, on retiendra les points suivants du règlement du **PLUi (zone 1AU)**:

### UA 2.1.3 Règles de hauteur

1. La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.
2. La construction projetée ne dépassera pas de plus d'un étage (3 mètres), la ou les constructions contiguës.
3. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout/acrotère et 12 mètres au faîtage. Cette hauteur est portée à 8 mètres au point le plus haut pour les constructions industrielles et entrepôts.
4. La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé ne pourra pas excéder 4,5 mètres et 3,5 mètres au droit des limites séparatives.

### UA 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### UA 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

##### Dispositions générales

1. Toute construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel elle s'inscrit.
2. Toute construction devra privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable.

### UA 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

#### UA 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées et éco-aménageables

Non réglementé.

#### UA 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisirs

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâties, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, ...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
2. Les essences locales (Voir orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue ») et la mixité des végétaux doivent être encouragés.

#### UA 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments paysagers figurants dans les documents graphiques du règlement sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement.

#### UA 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

#### UA 2.3.5 Clôtures

1. Les murs en pierre apparente en qualité et en bon état seront conservés autant que possible. Leur démolition partielle pourra être autorisée pour la création d'un accès.
2. Les clôtures seront constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
3. Les clôtures doivent, lorsqu'elles ne sont pas construites avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
4. Les clôtures de type végétal devront être composées d'essences locales bocagères.

##### En limites séparatives

5. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

##### Sur la voie publique

6. Les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante, ciment hors soubassements, bâches, toiles, etc.) seront interdits.



# DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

## SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

Aussi, dans le cadre du projet de lotissement présent, on retiendra les points suivants du règlement du **PLUi (zone 1AU)**:

7. La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel. En secteur « UAf », cette hauteur est portée à 3 mètres.

8. À l'angle des rues, la hauteur de la clôture et/ou de la haie ne devra pas faire obstacle à la visibilité et à la sécurité publique.

### UA 2.4 Stationnement

#### UA 2.4.1 Dispositions générales

1. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doivent être aménagées en dehors des voies publiques.

2. Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 2,5 mètres par 5 mètres.

3. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

#### UA 2.4.2 Dispositions particulières

Les exigences en matière de stationnement à destination des véhicules motorisés diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

##### UA 2.4.2.1 Habitation

###### Logement

1. Il sera aménagé 2 places de stationnement (y compris, le cas échéant, le garage) par logement sur le terrain de la construction.

2. Pour l'habitat collectif, une étude de stationnement pourra imposer des places supplémentaires.

3. Pour l'habitat collectif, 1 m<sup>2</sup> de stationnement pour les deux-roues non motorisés sera aménagé par logement.

###### Hébergement

4. Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

1. Le stationnement, dont celui destiné aux deux-roues non motorisés, doit répondre aux besoins selon la nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations. Le stationnement destiné aux deux-roues non motorisés pourra être aménagé en dehors du terrain d'assiette du projet, à proximité des constructions et installations projetées.

##### UA 2.4.2.4 Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

1. Le stationnement doit répondre aux besoins selon leur nature, le taux et le rythme de fréquentation des constructions et installations.

## UA 3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### UA 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### UA 3.1.1 Accès

1. Pour être autorisée, une construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes :

- Satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de protection civile.
- Disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Être aménagé de façon à apporter le moins de gêne à la circulation et à la sécurité publiques.

#### UA 3.1.2 Voirie

1. Toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes ou de transit, permettant de créer des liaisons inter quartiers, seront privilégiées.

3. Les voies nouvelles se terminant en impasses devront comprendre en partie terminale, si la voie dessert plus de 3 logements, un dispositif permettant de faire aisément demi-tour.

## DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

### LE MAGNY



### SAINTE-HERMINE

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Secteurs à vocation habitat	Superficie aménageable	Densité brute	Logements estimés	Échéance prévisionnelle
<b>Densification du bourg</b>			<b>54</b>	
Dents creuses et divisions parcellaires			54	Durée de vie du PLUi
<b>Total zones AU</b>	<b>5,8</b>	<b>18</b>	<b>102</b>	
<b>Zones AU en densification</b>	<b>3,0</b>	<b>21</b>	<b>62</b>	
Secteur 1 "Les Pouzinières"	1,1	22	24	Moyen terme
Secteur 2 "Chemin du fief du Magny"	1,2	20	23	Moyen terme
Secteur 4 "Les Carreaux Nord"	0,7	20	15	Long terme

Le PLUi prévoit des zones à vocation habitat. Ce sont des zones AU.

La parcelle à aménager est présente dans le secteur 4 « Les Carreaux Nord ».

Le PLUi prévoit une densité brute de 20 logements / ha soit pour la parcelle concernée la construction de 14 logements.



## DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

### SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

#### LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS

-  PRINCIPES D'ACCÈS VIAIRE À CRÉER (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  INTERDICTION D'ACCÈS DEPUIS LA VOIE DÉPARTEMENTALE
-  PRINCIPE DE LIAISON DOUCE (NOMBRES ET EMPLACEMENTS INDICATIFS)
-  ESPACE NON BATI : FOSSE (PÉRIMÈTRE ET SURFACE INDICATIFS)
-  CONSERVATION DES HAIES BOCAGÈRES EXISTANTES OU REMPLACEMENT EN CAS D'ARASEMENT



Aussi, pour ce projet de lotissement présent, on retiendra les points suivants de l'Orientation d'aménagement et de programmation

#### SAINTE-HERMINE

##### Secteur 4 « Les Carreaux Nord »

#### LE SITE

##### Localisation

Au Magny, au sud du bourg de Sainte-Hermine

Il est délimité :

- au sud l'est par la RD 137
- au sud-ouest par un lotissement
- au nord-est par un fossé communal longeant une maison d'habitation
- au nord par le chemin communal « Les Carreaux ».

##### Superficie

0,7 ha

##### Caractéristiques

Il s'agit d'un espace enherbé situé au cœur d'une zone résidentielle présentant un caractère pavillonnaire.

Sa desserte et le raccordement aux réseaux sont facilement envisageables du fait de la présence de deux accès au sud du site.

##### Programmation

Environ 15 logements. Une densité brute de 20 logements / ha sera recherchée.

#### LES OBJECTIFS RETENUS

##### Environnement

- ❖ Préserver le fossé situé à l'est du site
- ❖ Préserver les haies situées sur le pourtour du site ou les relocaliser en cas d'arasement

##### Paysage et patrimoine bâti

- ❖ Minimiser l'impression d'extension en comblant le tissu urbain existant
- ❖ Traiter l'interface avec les habitations existantes

##### Desserte et accès

- ❖ Limiter les accès sur la voie départementale
- ❖ Privilégier la création de deux accès sur le site
- ❖ Offrir une continuité de voirie avec la rue des Pinsons et la rue des Mésanges.
- ❖ Adapter la voirie à l'usage résidentiel
- ❖ Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- ❖ Aménager une liaison douce en direction du centre-bourg

## DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

### SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

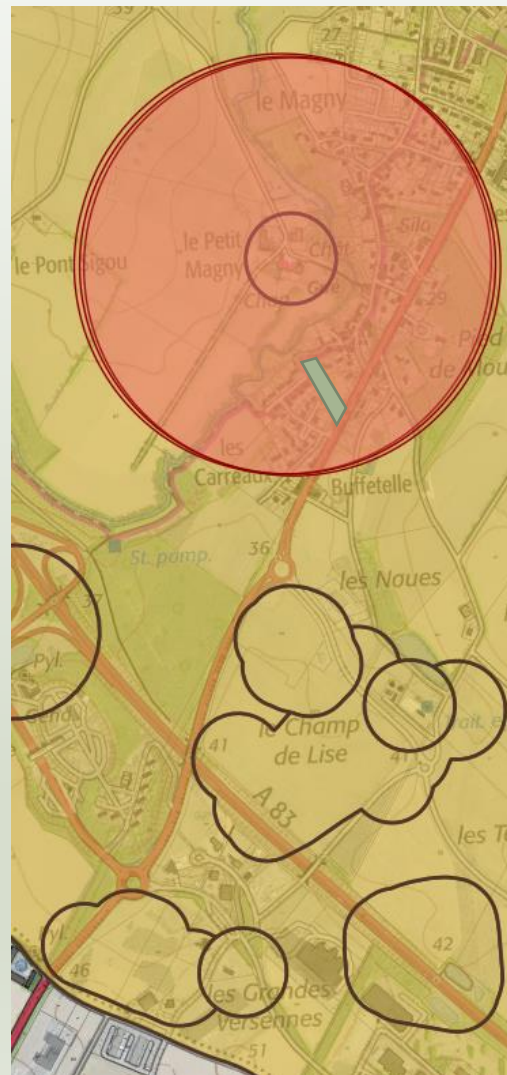
#### Protections patrimoniales

La parcelle à aménager se situe dans le rayon de 500m de protection des Monuments Historiques concernant ici le Logis du Petit Magny. Cependant, on note qu'il n'y a pas de covisibilité entre la parcelle du projet et le bâtiment protégé du Logis.

Elle se situe également dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) (seuil à 10 000m<sup>2</sup>)

#### Protections végétales

Il s'agit de conserver les haies situées au Nord et Nord/Est de la parcelle.



#### Protection au titre des abords de monuments historiques (AC1) - Vendée - 85

Identifiant	1910154898
Type de SUP	R500
Appellation	Logis du Petit Magny   La chapelle
Catégorie	AC1
Localisation	85223   Sainte-Hermine
Identifiant Monument Historique	I1MUZD
Acte associé	inscription le 19/12/1985
Précision	RGE
Date de mise à jour	2019-7-23
Région	52
Département	85
Commune	Sainte-Hermine

Identifiant	1910154798
Type de SUP	R500
Appellation	Logis du Petit Magny   Les cheminées
Catégorie	AC1
Localisation	85223   Sainte-Hermine
Identifiant Monument Historique	IAHJJK
Acte associé	inscription le 19/12/1985
Précision	RGE
Date de mise à jour	2019-7-23
Région	52
Département	85
Commune	Sainte-Hermine

Identifiant	1910154783
Type de SUP	R500
Appellation	Logis du Petit Magny   La tour d'escalier
Catégorie	AC1
Localisation	85223   Sainte-Hermine
Identifiant Monument Historique	IOWRW0
Acte associé	inscription le 19/12/1985
Précision	RGE
Date de mise à jour	2019-7-23
Région	52
Département	85
Commune	Sainte-Hermine

#### Zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) - Pays de la Loire

Date arrêté	2019-01-30 00:00:00
Département	VENDEE
Code INSEE commune principale	85223
Objet	Arrêté portant délimitation de zonages archéologiques (n°84) seuil à 10000m <sup>2</sup>



# DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

## SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

Aussi, pour ce projet de lotissement présent, on retiendra les points suivants de l'OAP THEMATIQUE « Trame Verte et Bleue »

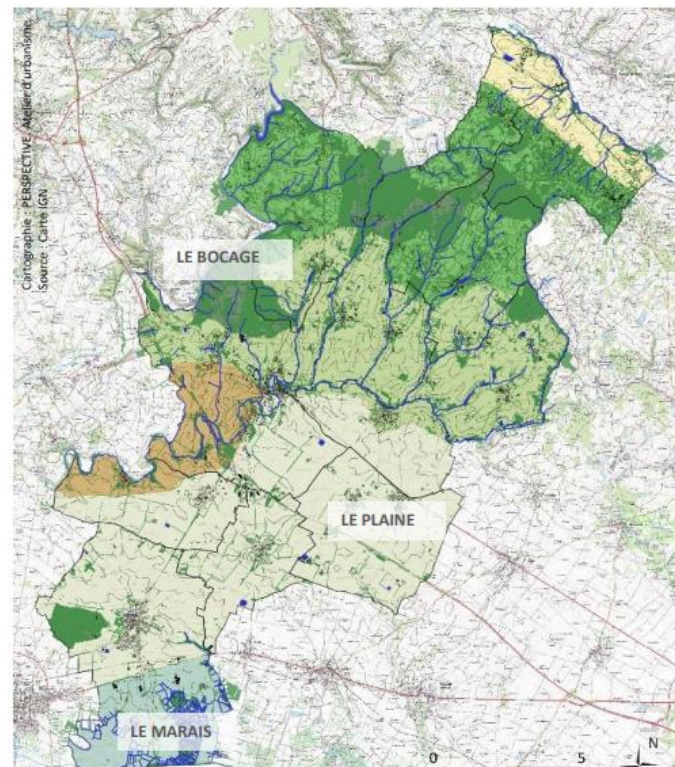
### *Planter en cohérence avec le contexte paysager*

La plantation d'essences présentes localement sur la parcelle sera recherchée.

En cas de création d'une nouvelle haie, Les essences locales présentées ci-après pourront être choisies en fonction de la localisation du

projet (dans le bocage, la plaine ou le marais) et de l'usage souhaité de la haie (haie champêtre, haie libre, haie de bord de rive). A noter que choisir plusieurs essences au sein d'une même haie permet d'assurer un étalement dans le temps de la fructification et de la floraison.

### LES GRANDES UNITES PAYSAGERES



### *Les conseils à la replantation*

#### *Rechercher une localisation équivalente*

Les localisations initiales des haies (au milieu d'un filot de culture, en bordure de parcelle cultivée, au bord d'un cours d'eau, le long d'un chemin...) devront être recherchées pour les nouvelles plantations. Les plantations d'embellissement des sièges d'exploitation ne seront pas considérées comme une mesure compensatoire.

#### *Favoriser la connexion des linéaires existants*

La connexion des nouvelles haies avec le maillage existant sera recherchée, afin de permettre la circulation de la faune.

#### *Prendre en compte la topographie et l'orientation*

Une bonne implantation permet de maximiser les effets bénéfiques qui pourront être tirés des haies :

- Orientation nord-sud pour les grands brise-vent autour de parcelles agricoles de surface importante ;
- Orientation est-ouest pour les petits brise-vent afin de limiter l'ombrage de la

parcelle et de protéger le terrain des vents froids ou de l'ombre ;

- Plantation perpendiculaire à la pente ou en rupture de pente de manière à diminuer le ruissellement et l'érosion.

#### *Reconstituer une structure avec plusieurs strates arbustives*

La formation de plusieurs strates (arbres de haut jet, de moyen jet, d'arbustes, etc.) est à privilégier. La plantation d'arbres de haut jet sera privilégiée, afin de favoriser le développement spontané d'essences auxiliaires et la formation à terme des autres strates (en les protégeant du bétail si nécessaire).

Les plantations en quinconce et sur deux rangs permettent d'obtenir des haies assez denses.

La couverture des pieds par des matériaux biodégradables (bois déchiqueté, déchets végétaux, paille...) plutôt que de bâches plastiques, permet de protéger les plants de la végétation concurrente les premières années puis de permettre le développement d'une strate herbacée.

## DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

### SITUATION/ DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE

Aussi, pour ce projet de lotissement présent, on retiendra les points suivants de l'OAP THEMATIQUE « Trame Verte et Bleue »

#### LE BOCAGE

##### Les arbustes et arbrisseaux

	Bords de rive	Haie champêtre et bosquet	Haie libre
Ajonc		x	
Amélanchier			x
Bourdaie	x	x	x
Buis			
Cornouiller mâle			
Cornouiller sanguin	x	x	x
Fusain d'Europe		x	x
Fusain du Japon			
Genêt à balais		x	x
Genêt d'Espagne			x
Houx		x	x
Nerprun purgatif		x	x
Noisetier à gros fruits			x
Noisetier commun		x	x
Prunellier	x	x	
Saules	x	x	x
Saule pourpre			x
Sureau noir		x	x
Tamaris de printemps			
Tamaris d'été			
Troène commun		x	x
Troène du Japon			x
Troène persistant			x
Viorne lantane			
Viorne obier		x	x
Viorne tin			x

SOURCE : CAUE DE LA VENDEE

#### LE BOCAGE

##### Les arbres

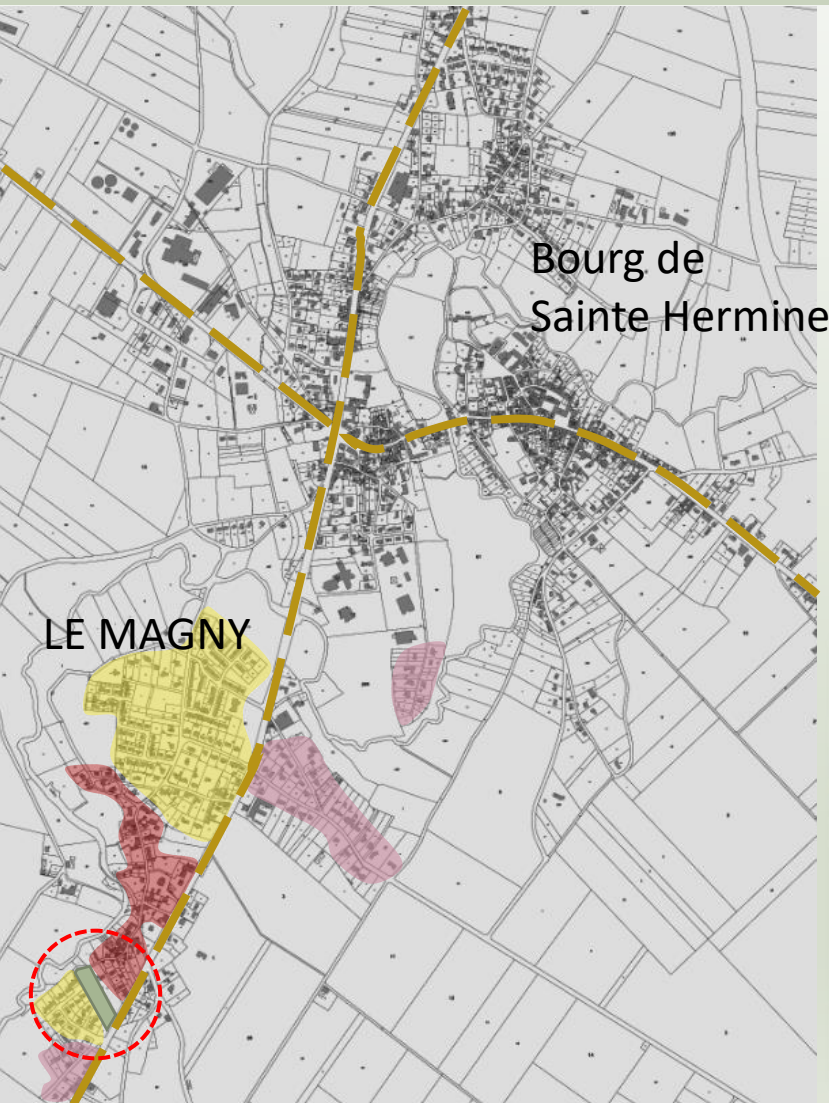
	Bords de rive	Haie champêtre et bosquet	Haie libre
Alisier torminal		x	x
Aulne glutineux	x		
Cerisier à grappes			x
Charme		x	x
Châtaigner		x	
Chêne chevelu		x	
Chêne pédonculé	x	x	
Chêne pubescent			
Chêne sessile		x	
Chêne tauzin		x	
Chêne vert			
Cormier		x	
Erable champêtre		x	x
Hêtre		x	
Merisier		x	
Néflier		x	x
Noyer commun			
Ormes	x	x	x
Poirier franc		x	x
Poirier variétés anciennes			
Pommier franc		x	x
Pommier variétés anciennes			x
Prunier myrobolan		x	x
Saule blanc	x	x	x
Tilleul à petites feuilles		x	
Tremble	x		

SOURCE : CAUE DE LA VENDEE



## DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

### SITUATION/ ORIENTATION D'ÉVOLUTION URBAINE COMMUNALE



#### Evolution du secteur

- D'une façon générale, le bourg ancien s'est développé autour de l'église et le long de la route menant à Fontenay-le-Comte
- On note qu'à cette époque le hameau du Magny s'est également développé (architecture traditionnelle)
- Plus tard, au XXème siècle, des secteurs ont été urbanisés le long des routes selon le type « pavillonnaire »
- Enfin, des lotissements ont ensuite été créés.
- C'est d'ailleurs en continuité d'un lotissement que la parcelle se situe. Il s'agit de combler « une dent creuse » comme cela était prévu déjà dans le dessin du lotissement contigu qui prévoit deux accès pour desservir la présente parcelle.

#### Parcelle à lotir



## DIAGNOSTIC URBANISTIQUE

### SITUATION – TYPOLOGIE CONSTRUCTIVE COMMUNALE ACTUELLE

#### Structure du secteur

- Dans le secteur, d'autres lotissements ont été réalisés.



#### Dans les lotissements récents, on note:

- Le plus souvent, un recul de 3 ou 5 m des habitations
- Des murets de clôture sur rue
- Peu d'accroche du bâti à l'alignement de la rue
- Souvent des maisons en rez-de-chaussée

#### La construction actuelle des maisons est identifiée par:

- Des toitures en tuiles
- Des murs en parpaings enduits de couleur rosée ou beige
- Des volets battants ou roulants électriques
- Des huisseries en PVC ou métalliques

#### La typologie des maisons actuelles est très simple.

Leur implantation, parfois, au centre de la parcelle est consommatrice de terrain.

Cependant, dans le dernier lotissement on remarque quelques maisons avec une mitoyenneté..





## DIAGNOSTIC PAYSAGER L'ENVIRONNEMENT PROCHE



Autour de ce site à aménager, on remarque:

- Au Nord, la vallée de La Smagne avec un sentier piéton
- A l'Est une propriété
- Au Sud, la route départementale
- A l'Ouest, un lotissement déjà réalisé



## DIAGNOSTIC PAYSAGER

### LES ABORDS IMMÉDIATS

1



- Le terrain à lotir est composé d'une parcelle de type « prairie »
- On note la présence d'une haie vive en limite Est, elle est implantée sur une parcelle mitoyenne très étroite (n°33)
- Quelques arbres bordent également la parcelle au Nord.

2



3





## **DIAGNOSTIC PAYSAGER, URBAIN ET ARCHITECTURAL**

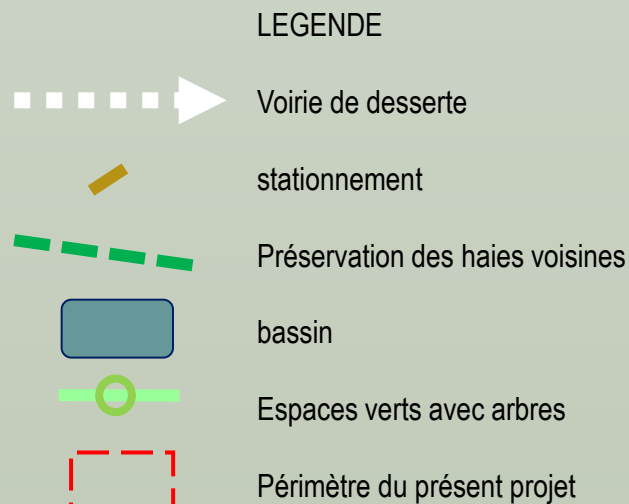
### **SYNTHÈSE**

A retenir:

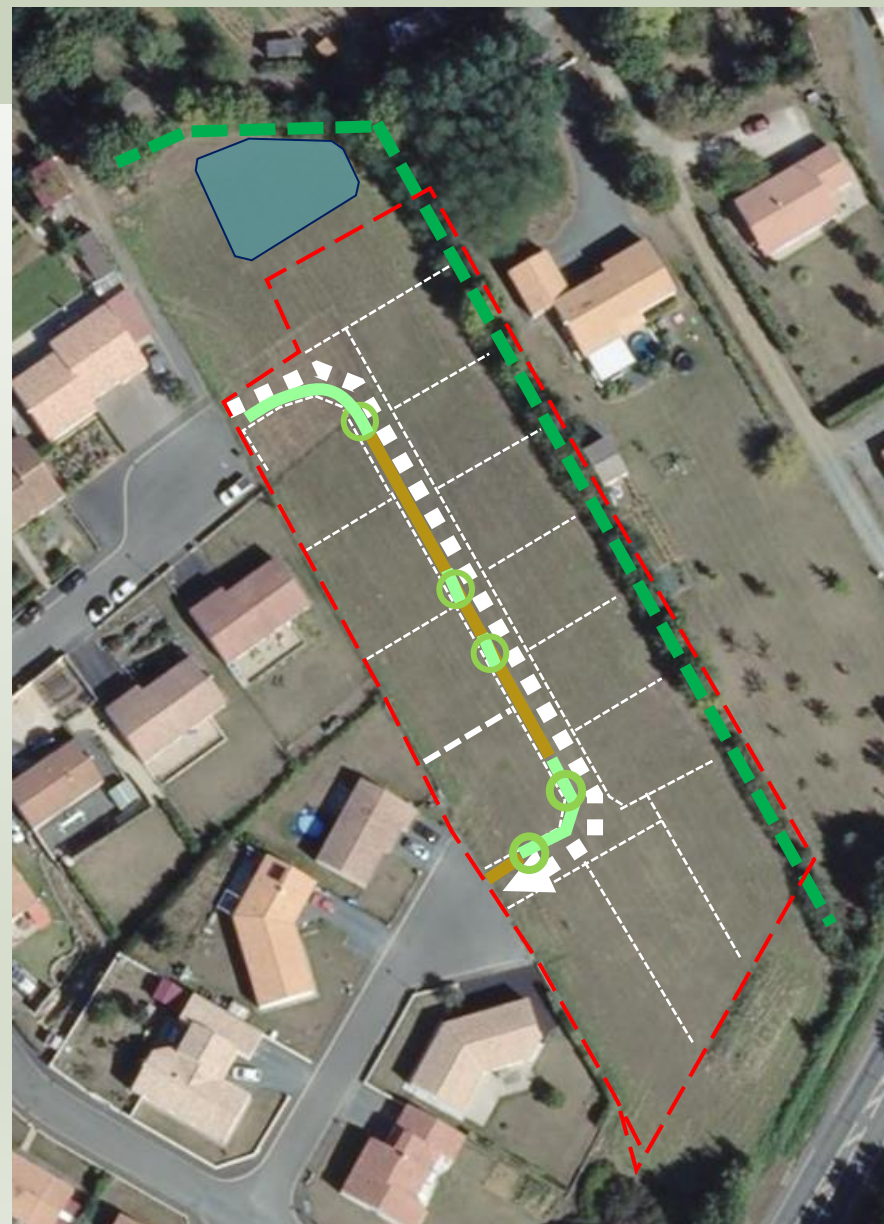
- Ce projet s'inscrit dans la logique de continuer la densification urbaine d'une zone 1AU distinguée dans le PLUi. Les obligations exposées dans le PLUi seront respectées, particulièrement les dimensions des infrastructures, des obligations de stationnements, des reculs d'implantations....
- La parcelle du projet fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagements et de Programmation
- On retiendra particulièrement :
  - Une densité de 20 logements par hectare.
  - L'implantation de deux accès à la parcelle étudiée.
  - La protection des haies vives sise en limites Est et Nord..
- Il existe également une O.A.P. Trame verte et bleue, dont il s'agira de respecter les recommandations.
- Par ailleurs, on note que le terrain du projet se situe dans le périmètre des Abords Monuments Historiques générés par la protection patrimoniale du logis du Petit Magny.
- Enfin, le terrain se situe également dans une zone de présomption de prescription archéologique. (ZPPA)
- Au regard du diagnostic des structures végétales existantes, on recommande:
  - La protection de la haie implantée en limite Est sur la parcelle étroite (YX 33)
- La typologie architecturale développée dans les lotissements récents est simple et s'apparente au modèle vendéen. Son évolution est lente, aussi, il semble intéressant d'agir avant tout sur l'espace public, les schémas de découpage parcellaire et les réglementations concernant particulièrement, les implantations, et la nature des clôtures (déjà décrites dans le règlement du PLUi)..

## SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENTS

### LES GRANDS OBJECTIFS



- Le découpage foncier est relativement dicté par la distribution efficiente des parcelles pour respecter la densité de 20 logements par hectare. Ce projet permet d'obtenir ainsi 14 logements.
- La présence de deux accès en attente dans le lotissement voisin permet de créer une voirie en sens unique
- Plusieurs places de stationnement seront également créées.
- Les accotements seront végétalisés et des arbres y seront plantés.
- Les haies périphériques seront conservées.





## SCHÉMA D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENTS

### LES GRANDS OBJECTIFS

- Le découpage foncier est relativement dicté par la distribution efficiente des parcelles pour respecter la densité de 20 logements par hectare. Ce projet permet d'obtenir ainsi 14 logements.
- La présence de deux accès en attente dans le lotissement voisin permet de créer une voirie en sens unique
- Plusieurs places de stationnement seront également créées.

- Les accotements seront végétalisés et des arbres y seront plantés.
- Les haies périphériques seront conservées..

- Concernant la modalité de constructions,
- Pour les constructions dites traditionnelles: les possibilités sont induites par le respect du savoir-faire des règles de l'Art couramment répandu en Vendée.
- Pour les constructions dites contemporaines: les possibilités s'inscrivent dans la notion de la liberté d'expression architecturale tout en intégrant correctement les bâtiments dans leur environnement et en respectant les modalités de mise en œuvre des matériaux employés.

Le chef de service, M. Didier MIAU, du service de ramassage des déchets de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral a validé le 15 mars 2024 notre proposition de deux zones de collecte aux extrémités de la voie nouvelle. Chacune sera en capacité d'accueillir 7 conteneurs minimum en même temps.

M. Xavier BRUNET de SUEZ confirme le 22 mars 2024 que le poste de refoulement existant est suffisamment dimensionné pour accueillir 14 logements supplémentaires.

Le service ADS, M. PATOUILLE, valide la possibilité de construire à 2m des voies et emprises publiques.

