



DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE  
SAINTE-CECILE

## Lotissement commune à usage principal d'habitation "Les Mésanges Extension 2"



**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)

**PA2 - NOTE DE PRESENTATION**



---

## Sommaire

---

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>PA2.1 – État 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	11
<b>PA2.2 - Principes d'aménagement</b>	<b>12</b>
1. Définition du programme	13
2. Dessertes	13
3. Aménagements paysagers	14
4. Urbanisme / Habitat	14
5. Réseaux	14
6. Résumé	16

---

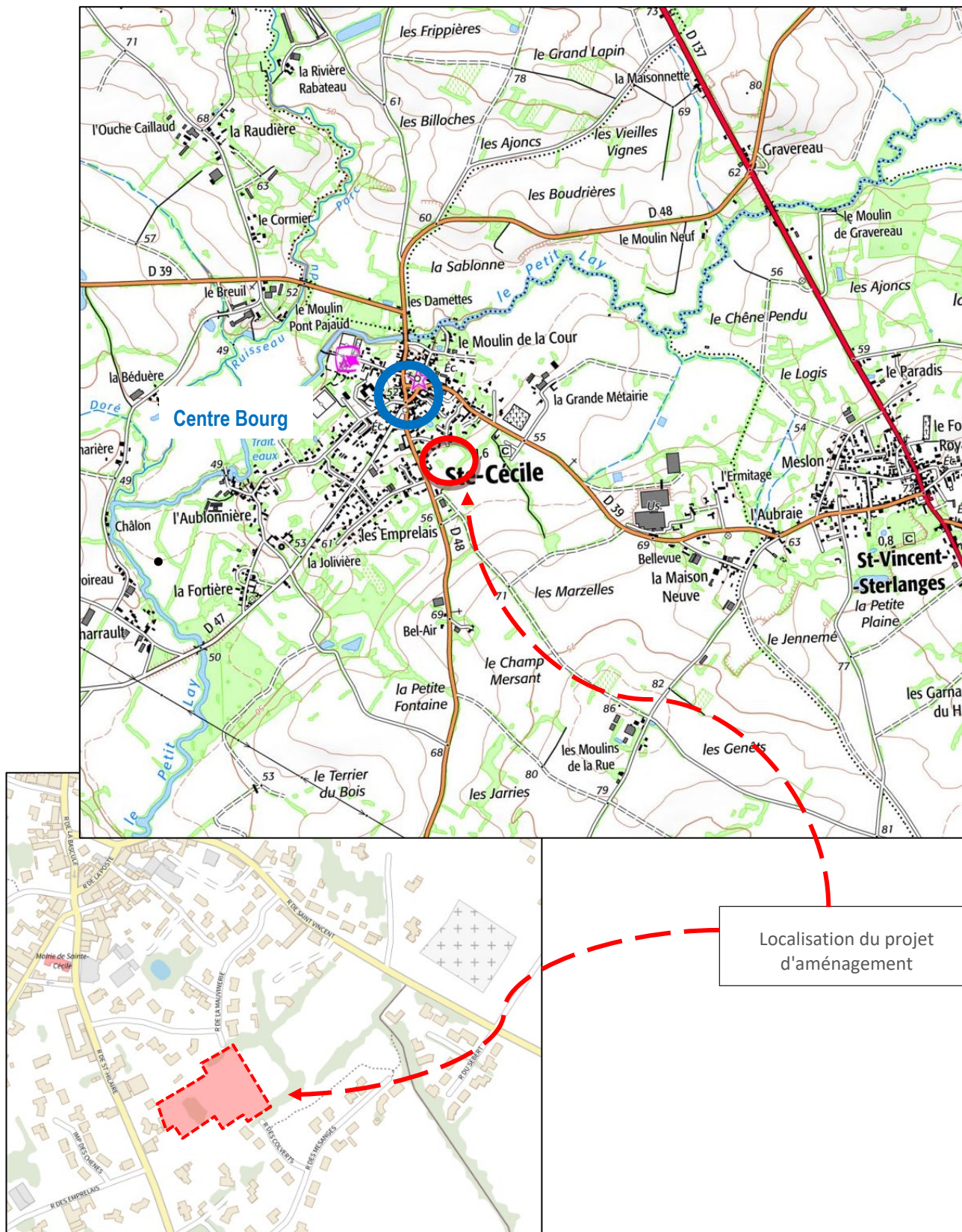
## PA2.1 – État initial du site

---



## 1. SITUATION

Les terrains faisant l'objet de la présente demande d'autorisation de lotissement sont situés en sortie Sud de la commune de SAINTE CECILE.



Localisation du projet  
d'aménagement

Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)





Les terrains sont délimités :

- Au Nord-Est, par une haie et le lotissement « Les Mésanges Extension » ;
- Au Sud-Est, par le lotissement communal « Les Mésanges » et la rue des Colverts ;
- Au Sud-Ouest, par des habitations existantes et par la rue de Saint-Hilaire ;
- Au Nord-Ouest, par un quartier résidentiel et la rue de la Mauvinerie.



Extrait de la photographie aérienne (google earth)

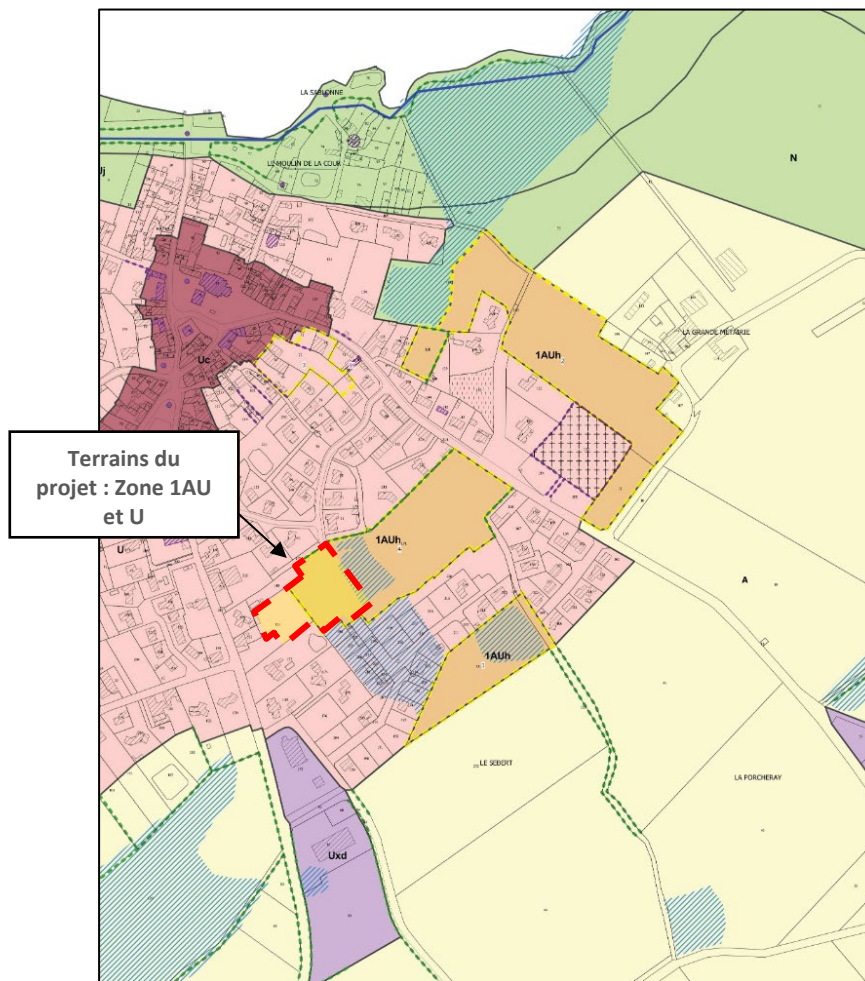
## 2. CADRE REGLEMENTAIRE

### 2.1. Urbanisme

#### Plan Local d'Urbanisme

Le Pays de Chantonay est doté d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) identifiant les différents secteurs urbanisés.

Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone 1AUh et U. Il est situé à l'intérieur de la zone de protection de l'église de SAINTE-CECILE classée monument historique.

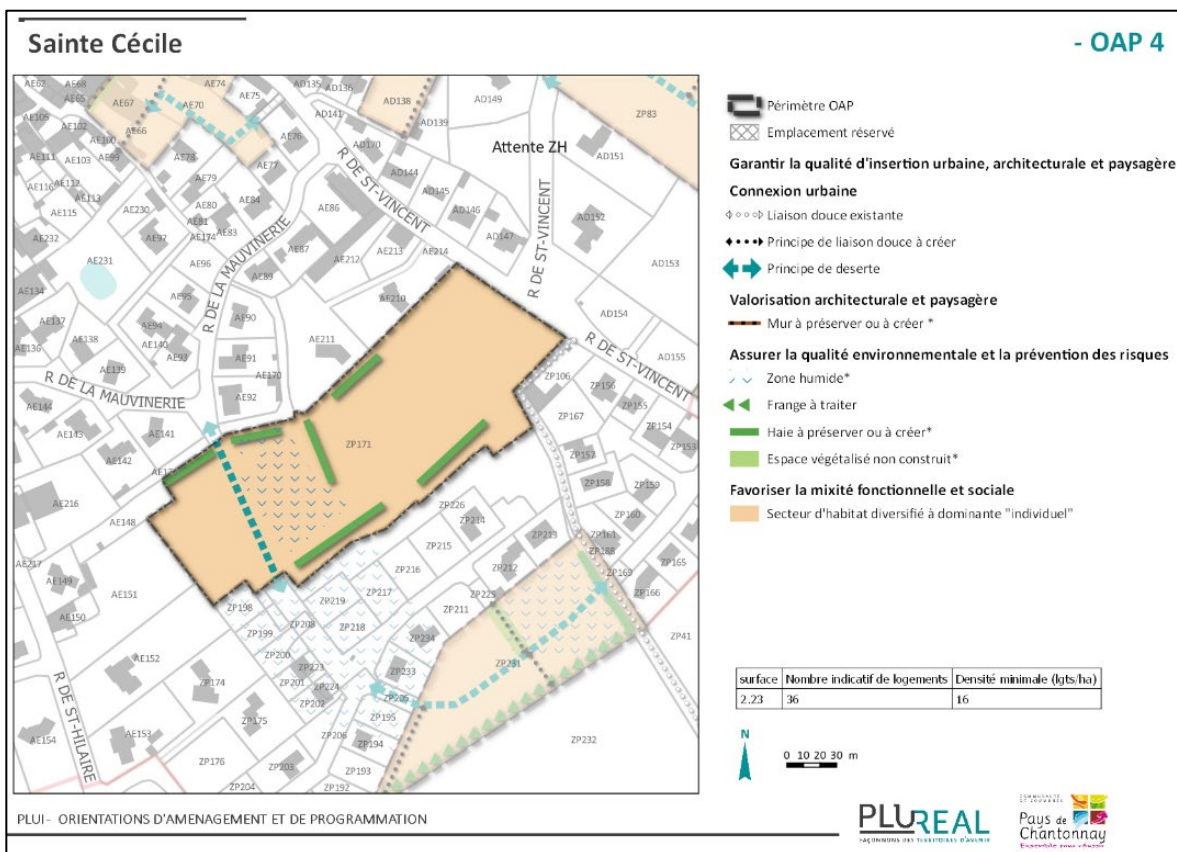


Extrait du PLU



## OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

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



### SAINTE-CECILE

### OAP 4

#### Contexte



#### Description du site

Le secteur est situé dans l'enveloppe urbaine et s'insère entre deux lotissements récents au sud de la rue de Saint-Vincent.

#### Photo du site



PLUI – Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### Enjeux / objectifs

- Créer de nouveaux logements.
- Redonner une cohérence urbaine en termes de connectivité à ce quartier.
- Préserver la structure de haie bocagère.

#### Orientations paysagères, environnementales et urbaines

- Préserver les haies existantes.
- Intégrer qualitativement les problématiques de zones humides dans le projet urbain en mettant en œuvre le principe « Eviter-Réduire-Compenser ».

#### Desserte

- Créer un principe de desserte connectant la rue de la Mauvinière avec la rue débouchant depuis le lotissement des Mésanges (positionnement à travailler avec le projet).

**PLUREAL**  
 PAYSANNOIS DES TERRITOIRES D'AVENIR

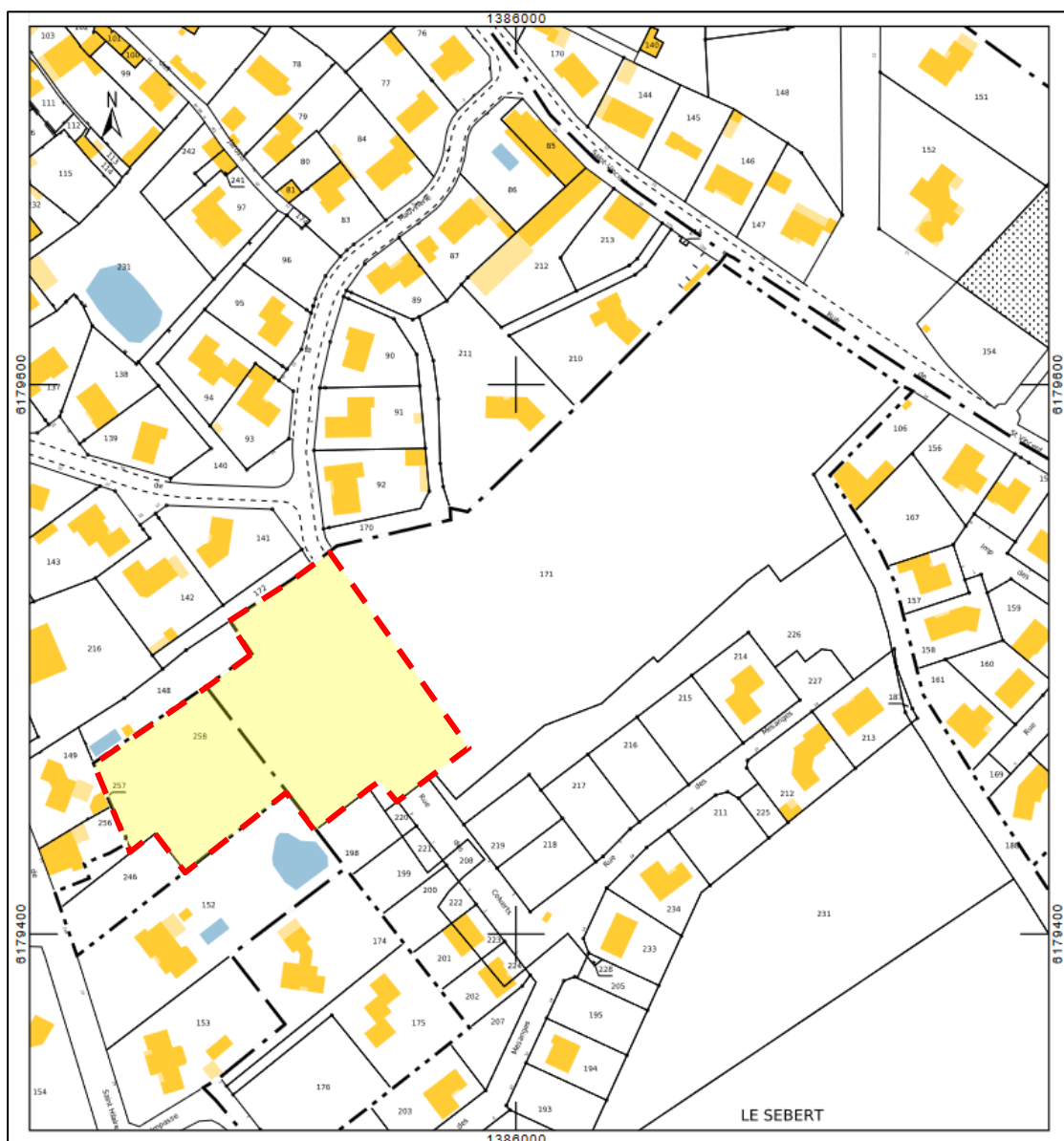
**Pays de Chantonay**  
 Ensemble pour l'avenir



### 3. FONCIER

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

Section	Numéro
AE	258
ZP	171p
Contenance totale	76 a 59



Extrait du plan cadastral



#### 4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Le terrain est actuellement desservi :

- Au Nord, par la rue de la Mauvinerie, d'une emprise d'environ 9,50m, composée d'une chaussée de 5,00m avec un trottoir de 1,50m d'un côté et de 3,00m de l'autre côté avec des fosses d'arbres.
- Au Sud-Est, par la rue des Colverts, d'une emprise d'environ 14,00m, composée d'une chaussée de 5,00m avec un trottoir de 2,00m côté Nord et d'un trottoir avec stationnements perpendiculaires d'une largeur de 7,00m de l'autre côté.

**Accès au projet : Rue de la Mauvinerie**



Vue direction Nord

## Accès au projet : Rue des Colverts



Vue direction Nord

## 5. RESEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous les réseaux d'alimentation ou de distribution sur la rue de la Mauvinerie et la rue des Colverts.

### 5.1. Assainissement EU

Une canalisation Ø200 mm se situe sur la rue de la Mauvinerie et la rue des Colverts.

### 5.2. Assainissement EP

Les eaux de ruissellement et de drainage du site s'infiltrant sur place ou s'écoulent naturellement vers la zone humide existante en limite Nord-Est du site.

### 5.3. Eau potable

Des canalisations sont situées sur la rue de la Mauvinerie et la rue des Colverts.

### 5.4. Réseaux EDF / téléphone

La rue de la Mauvinerie et la rue des Colverts sont équipées de réseaux EDF basse tension et téléphone souterrains.

### 5.5. Ordures ménagères

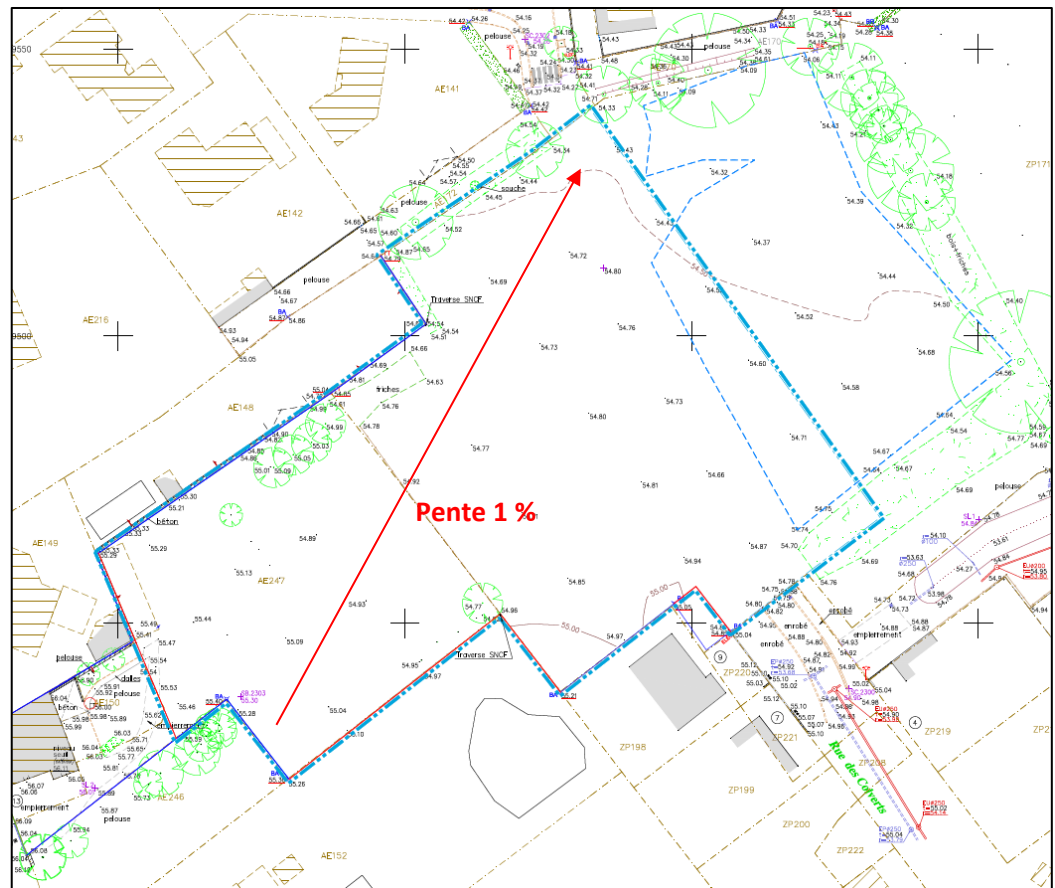
La collecte des déchets ménagers sur SAINTE-CECILE est gérée par la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay.

La collecte des déchets ménagers s'effectue pour les particuliers au porte-à-porte.

## 6. RELIEF

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut du projet en limite Sud-Ouest, à la cote 55.54 NGF et le point bas au Nord à la cote 54.33 NGF.

Le relevé topographique ci-après précise les fossés et la végétation existante dans l'emprise et en périphérie du terrain (cf PA3).





---

## PA2.2 - Principes d'aménagement

---



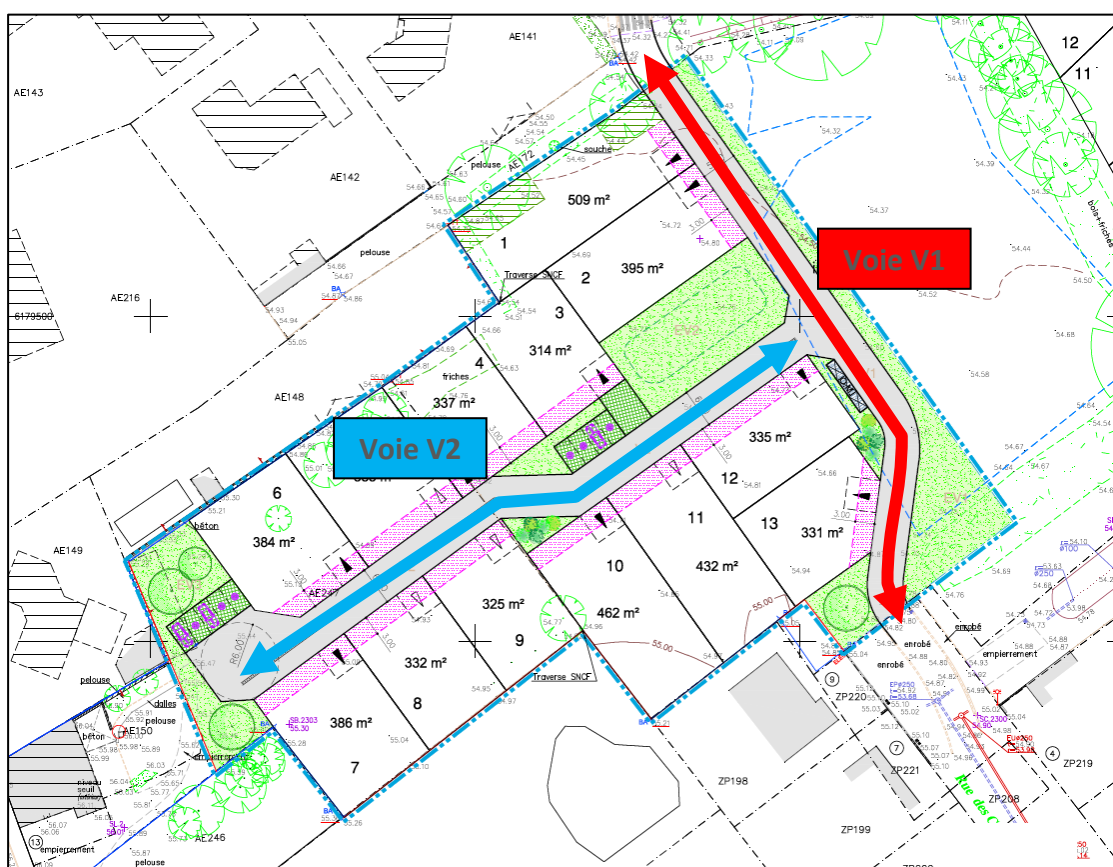
## 1. DEFINITION DU PROGRAMME

Ce projet a pour vocation d'offrir 13 terrains viabilisés destinés à l'usage d'habitat.

## 2. DESSERTES

La desserte des lots du projet sera assurée par deux voies depuis la rue de la Mauvinerie et la rue des Colverts.

Les voies de desserte s'intégreront le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après) :



## Voie V1

Voie d'accès au lotissement, qui permettra la connexion entre la rue de la Mauvinerie et la rue des Colverts. Cette voie sera composée d'une chaussée de 5,50 m de largeur.

Une aire de présentation des conteneurs à ordures ménagère sera aménagée en bordure de voie.

## Voie V2

Voie secondaire en impasse du lotissement. Cette voie d'une emprise de 6,00m minimum aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée de 6,00 m de largeur ;
- 4 places de stationnement perpendiculaires traitées en pavés à joints engazonnés ;



- Une aire de retournement au bout de l'impasse avec 5 places de stationnement supplémentaires traitées en pavés à joints engazonnés.

### 3. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les haies bocagères périphériques seront maintenues dans leur ensemble.

Compte tenu de l'aspect actuel des terrains, la composition du projet (voies, espaces vert et limites de lots) s'est efforcée de préserver le maillage bocager initial.

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 satisfaisant 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 des constructions en façade sur voie.

Les fonds de lots ou marges latérales donnant sur les propriétés bâties pourront être construites suivant les règles du PLU 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 1AUh et U, 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 et téléphone seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants sur la rue de la Mauvinerie et la rue des Colverts.

La signalétique sera conforme aux exigences de sécurité et ceux prescrits par la Commune de Sainte-Cécile.

Des canalisations de diamètre suffisant à la desserte propre du lotissement seront posées à partir du réseau AEP existant sur la rue de la Mauvinerie et la rue des Colverts (suivant études et exigences techniques de VENDEE EAU).

La protection incendie sera assurée par le poteau incendie existant située au Sud de l'opération, à l'intersection de la rue des Colverts et de la rue des Mésanges.

#### 5.1. Réseaux d'assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la voirie et de drainage des parcelles seront collectées par des canalisations en PVC de diamètre Ø300 mm à Ø400 mm placées sous chaussée et espaces verts de l'aménagement. Les eaux pluviales de la partie Ouest du lotissement seront dirigées gravitairement dans un bassin de rétention à réaliser. Après régulation, ces eaux seront dirigées gravitairement vers le réseau de la rue de la Mauvinerie.



Les eaux pluviales de certains secteurs du lotissement ne pourront pas être dirigées vers ce bassin et feront l'objet d'un rejet direct :

- Dans le réseau pluvial créé en aval du bassin pour le lot 1 ;
- Au niveau de la bande d'espaces verts EV1 le long de la voie V1 pour le lot 13 et la voie V1, ce qui permettra d'alimenter la zone humide située à l'Est du projet.

Les eaux pluviales des parcelles devront être gérées par un système de rétention infiltration sur l'unité foncière, avec surverse possible dans le réseau EP du lotissement. Les dispositifs de rétention doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer un volume minimal de **3 m<sup>3</sup> par logement**.

## **5.2. Réseaux d'assainissement eaux usées**

Le réseau d'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 dirigées gravitairement vers le réseau d'eaux usées existant sous la chaussée rue de la Mauvinerie.

## **5.3. Ordures ménagères**

Le principe de collecte des ordures ménagères (container et autres bacs de tri sélectif), appliqué au lotissement, sera le suivant :

- Pour les lots 1, 2 et 13, par présentation en façade du lot, le long de la voie ;
- Pour le lot 3 à 12, sur l'aire de présentation située au Nord-Est du lot n°12.

Les acquéreurs des lots devront présenter leur container, le jour du ramassage et uniquement ce jour. En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres bacs devront être stockés dans les lots.



## 6. RESUME

### FICHE RESUME

#### Etat Initial

NOM DU PROJET : Lotissement " Les Mésanges Extension 2 "

MAITRE D'OUVRAGE : Commune de **SAINTE-CECILE**

LOCALISATION : Commune de **SAINTE-CECILE**

CADASTRE : parcelle AE n°258 et ZP n°171p

SUPERFICIE : 7659 m<sup>2</sup>

ZONAGE DU PLU : U et 1AUh

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : Monument Historique : Église de Sainte-Cécile

ACCES DU PROJET : Rue de la Mauvinerie et rue des Colverts

#### Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : **13 logements minimum**

NOMBRE DE LOTS LIBRES : 13 lots

DENSITE : 17 logements/hectare

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 4927 m<sup>2</sup>

SURFACE MOYENNE PAR LOT LIBRE : 379 m<sup>2</sup>

