



**COMMUNE DE  
ST ETIENNE DU BOIS**

2 Place de l'Église  
85670 SAINT ETIENNE DU BOIS

DEPARTEMENT DE LA VENDEE -

## COMMUNE DE SAINT ETIENNE DU BOIS

Lotissement communal à usage principal  
d'habitation

**"Rue du Général Charette"**



**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 PRÉSENTATION



---

## Sommaire

---

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>PA2.1 – Etat initial du site</b>	<b>3</b>
1. Situation	4
2. Urbanisme	6
3. Foncier	8
4. Dessertes / voies de communication	9
5. Réseaux	10
6. Environnement du site	11
<b>PA2.2 - Principes d'aménagement</b>	<b>13</b>
1. Definition du programme	14
2. Dessertes	14
3. Aménagements paysagers	Erreur ! Signet non défini.
4. Urbanisme / Habitat	15
5. Réseaux	15
6. Résumé	16

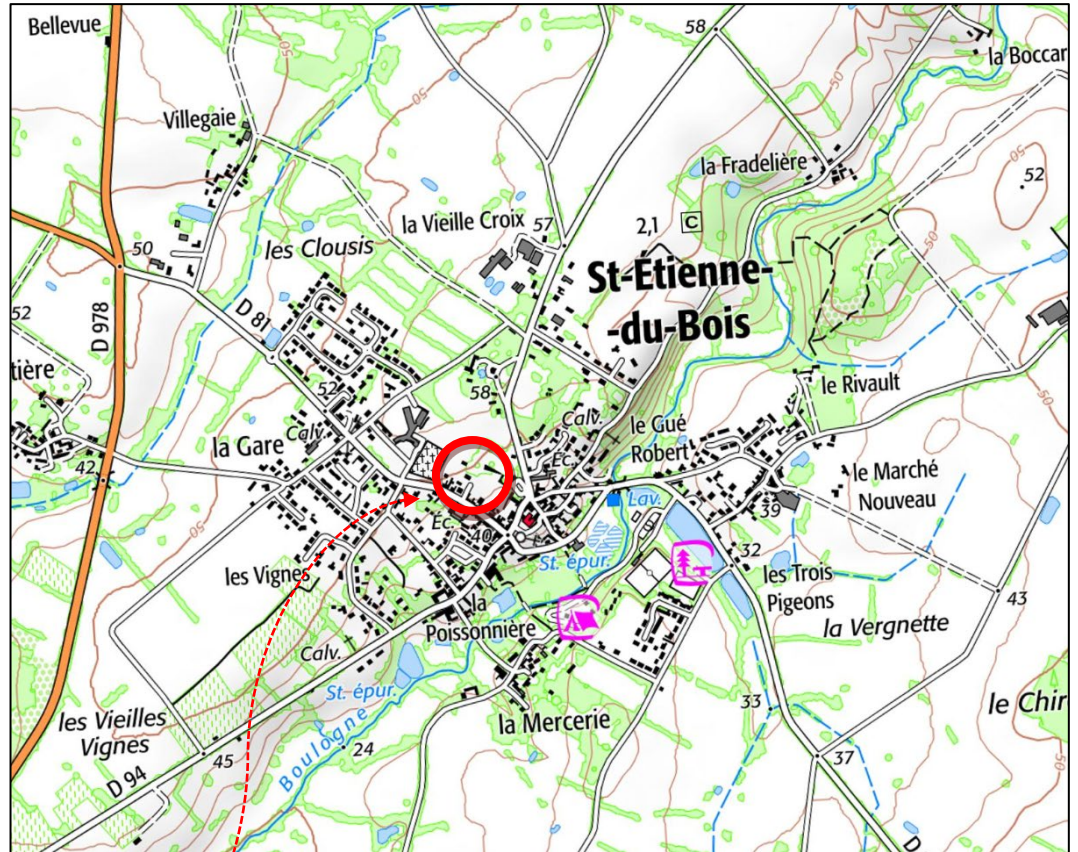
---

## PA2.1 – Etat initial du site

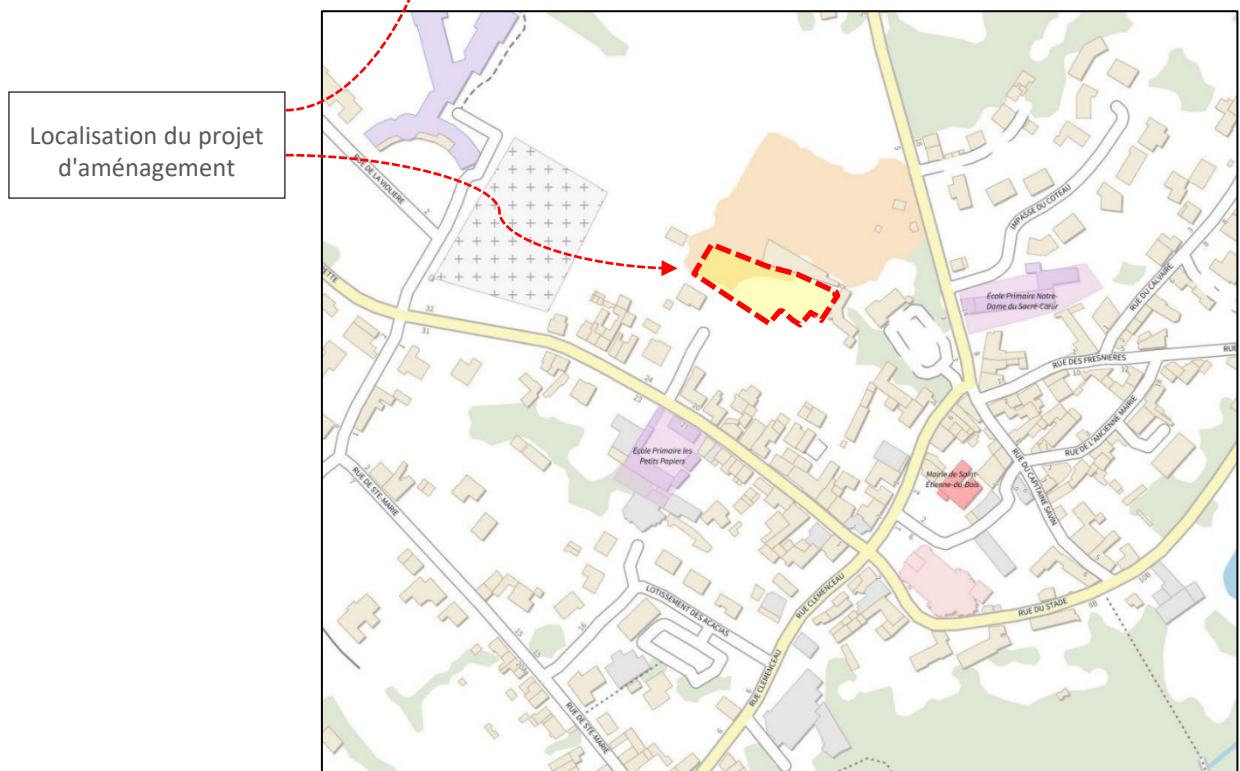
---

## 1. SITUATION

Les terrains faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager sont situés à proximité du centre-bourg de SAINT-ETIENNE-DU-BOIS.



Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)



Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)



Les terrains sont délimités :

- Au Nord et à l'Est par des bâtiments en pierre et des jardins boisés ;
- A l'Ouest par une habitation existante ;
- Au Sud par une voie existante desservant une habitation et la micro-crèche en cours de construction.



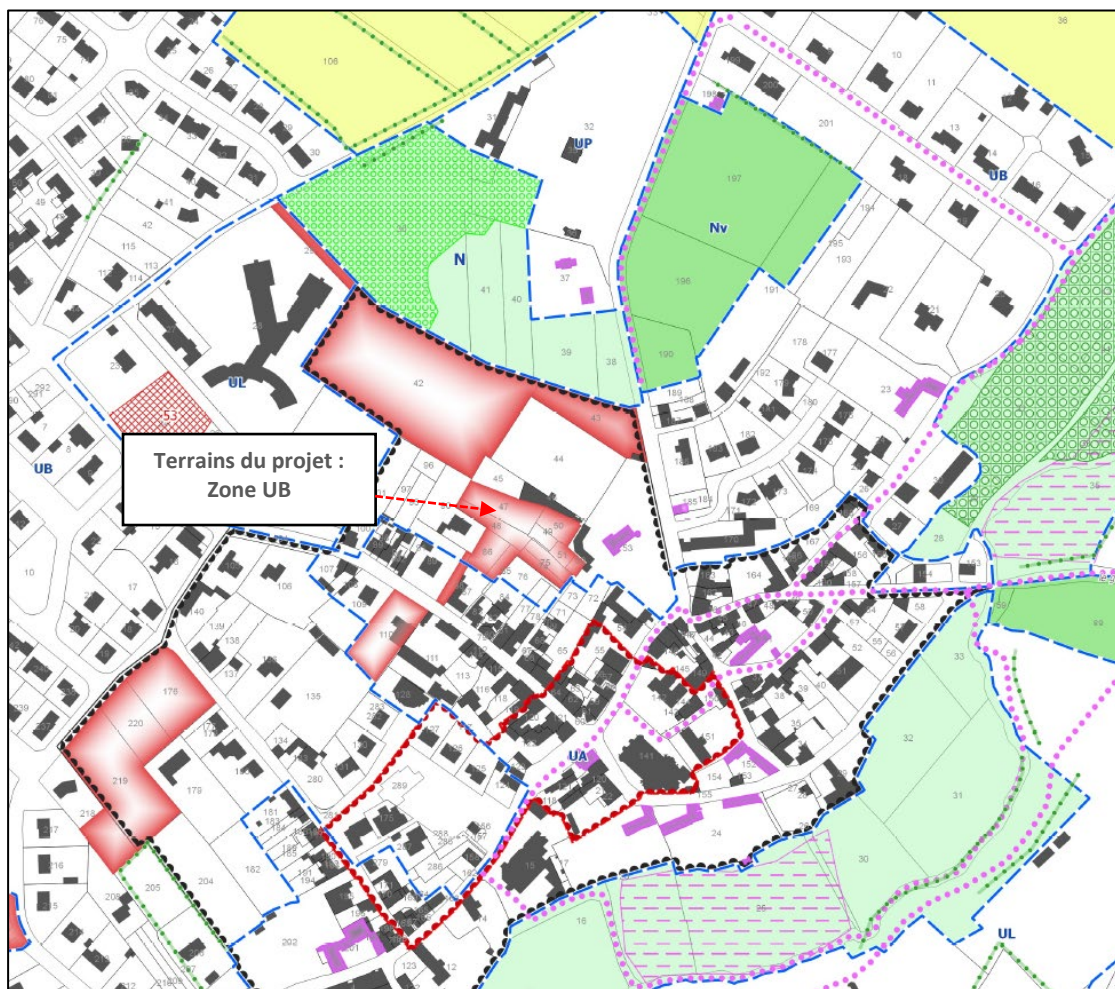
Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)

## 2. URBANISME

### Plan Local d'Urbanisme

La Communauté de Communes Vie et Boulogne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) identifiant les différents secteurs urbanisés et urbanisables à court terme.

Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone UB.




Extrait du Plan Local d'Urbanisme intercommunale de Vie et Boulogne



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

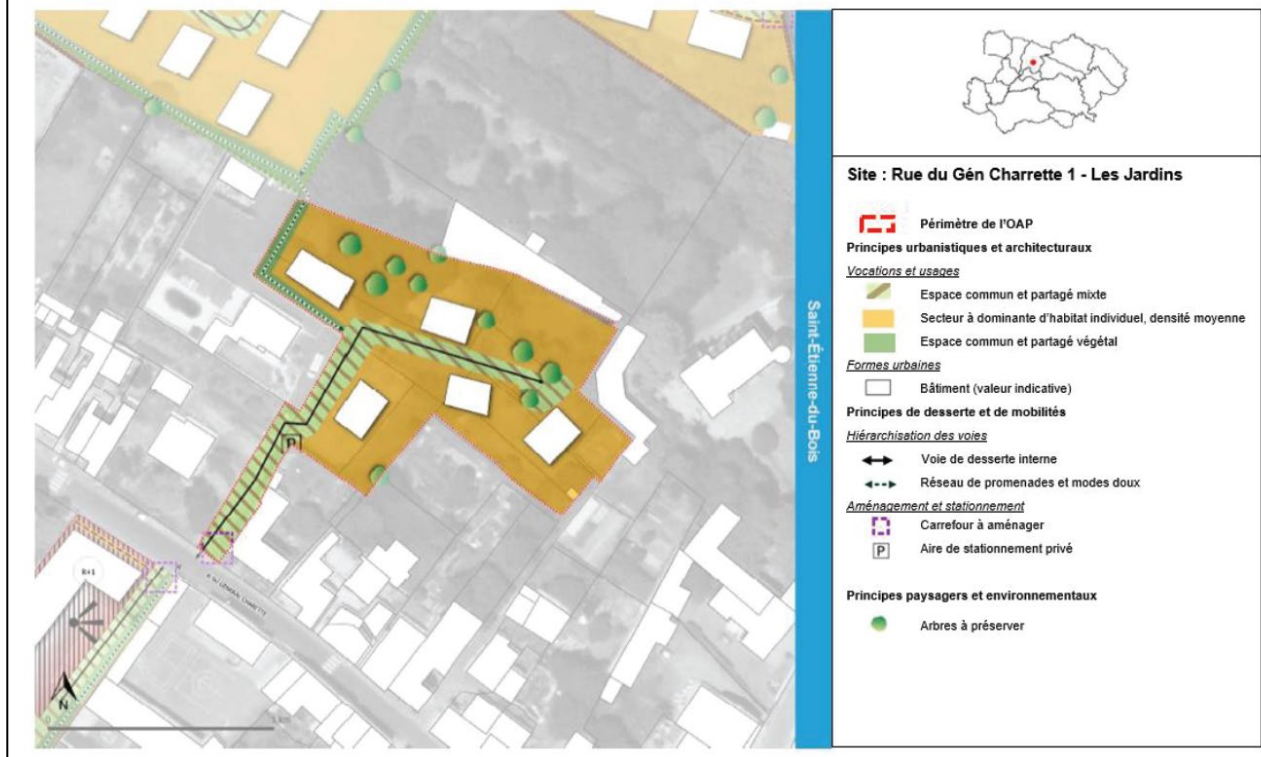
Ce secteur est concerné par les orientations d'aménagement suivantes :

### Rue du Gén Charrette 1 - Les Jardins - Saint-Etienne-du-Bois

<b>1. Principes urbanistiques et architecturaux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le site a vocation à accueillir de l'habitat, des équipements d'intérêt collectif et services publics voire des activités de services.</li> <li>➤ La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier.</li> <li>➤ L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.</li> <li>➤ Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.</li> </ul>	<b>CONTEXTE</b> 
<b>2. Principes de desserte et mobilité</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les accès principaux se feront via la rue du Gén Charrette et la rue de l'Ancienne Gare.</li> <li>➤ Une voie structurante traversera l'ensemble du site. Les autres voies auront un gabarit de voies partagées.</li> <li>➤ Un aménagement de l'intersection sur la rue de l'Ancienne gare est à prévoir pour sécuriser la desserte du site.</li> </ul>	<p><i>Le site est composé de plusieurs fonds de jardins arborés. Plusieurs secteurs de projet sont situés à proximité de la rue du général Charrette. Les aménagements de voirie et de cheminements piétons devront être mutualisés et réfléchis à une plus grande échelle.</i></p>
<b>3. Principes paysagers et environnementaux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.</li> <li>➤ Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).</li> <li>➤ Les points de vue repérés sur site tendront à être conservés et valorisés dans les opérations d'aménagement.</li> <li>➤ Les espaces de transition entre les secteurs et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.</li> </ul>	<b>PROGRAMMATION</b> <p>Superficie : <b>0,37 hectare (ha)</b></p> <p>Densité minimum : <b>18 habitations / ha</b></p> <p>Logements sociaux : <b>100 %</b></p>

### Rue du Gén Charrette 1 - Les Jardins - Saint-Etienne-du-Bois

#### 4. Schéma de principe



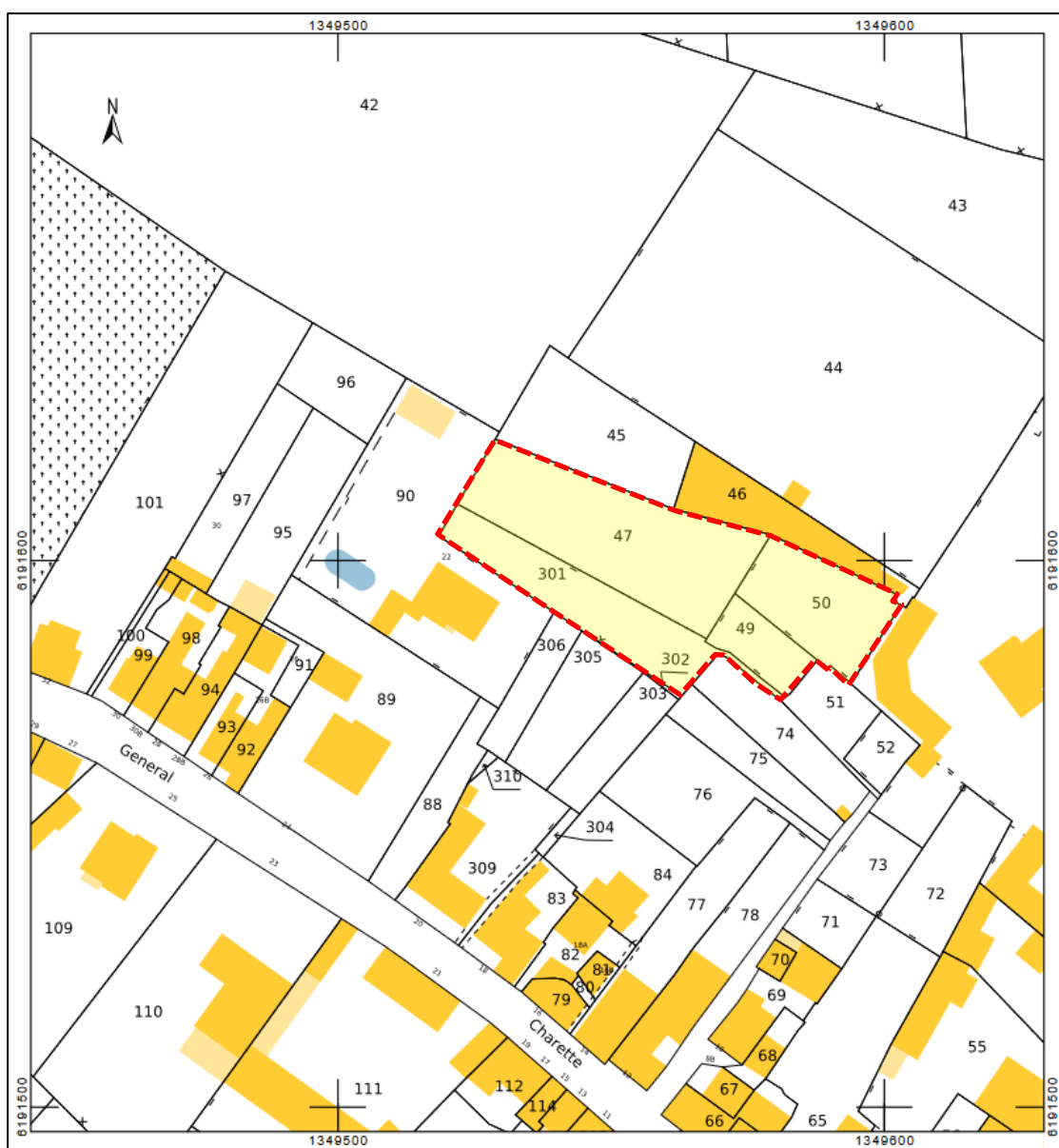
Les parcelles AH 51-52-74-75 intégrés à l'OAP, ne sont pas propriété de la Commune et correspondent aux jardins des maisons voisines.



### 3. FONCIER

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

Section	Numéro	Contenance
AH	47	9a 01ca
	49	1a 74ca
	50	4a 19ca
	301	5a 06ca
Contenance totale		20a 00



Extrait du plan cadastral



#### 4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Le terrain est actuellement desservi au Sud par une voie en impasse existante depuis la rue du Général Charette. Cette voie a déjà été prolongée pour desservir un projet de micro-crèche en cours de construction.



Rue du Général Charette— Vue sur la voie d'accès du site





Voie d'accès du site

## 5. RÉSEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous les réseaux d'alimentation ou de distribution nécessaires rue du Général Charette et la voie d'accès du projet.

### 5.1. Assainissement EU

Dans le cadre de la réalisation de la micro-crèche, une canalisation EU de diamètre 200 mm a été posée sur la voie d'accès au projet. Elle permet un raccordement sur le réseau existant Rue du Général Charrette.

### 5.2. Assainissement EP

Les eaux de ruissellement et de drainage du site s'infiltreront sur place ou s'écoulent naturellement vers le Sud des terrains.

Une canalisation EP de diamètre 300 mm a été posée sur la voie d'accès au projet. Elle permet un raccordement sur le réseau existant Rue du Général Charrette.

### 5.3. Eau potable

Des canalisations sont présentes sous la voie d'accès au site. Un poteau incendie présentant un débit à 60m<sup>3</sup>/h à 1.3bar est existant sur la rue du Général Charrette.

### 5.4. Réseaux EDF / téléphone

La voie d'accès au projet est équipée de réseau électrique basse tension et téléphone.

### 5.5. Ordures ménagères

La collecte des déchets ménagers sur SAINT-ETIENNE-DU-BOIS est gérée par la Communauté de Communes Vie et Boulogne.

La collecte des déchets ménagers s'effectue en porte à porte.

## 6. ENVIRONNEMENT DU SITE

Le terrain concerné par le projet a fait l'objet d'un nettoyage et défrichage par la commune de Saint-Etienne-du-Bois.

Un sujet de grande taille est présent en limite Nord, en dehors de l'emprise du projet.



Vue sur la limite Ouest du terrain



Vue sur la limite Nord du projet





Vue sur la limite Nord-Est du terrain avec les bâtiments en pierre existants



Vue sur la limite Sud-Est du terrain avec les jardins existants



---

## PA2.2 - Principes d'aménagement

---

## 1. DEFINITION DU PROGRAMME

Ce projet a pour vocation d'offrir 10 logements sociaux destinés à l'usage d'habitat.

Le projet comprend la réalisation de :

- Un ilot 1 destiné à accueillir 2 logements sociaux ;
- Un ilot 2 destiné à accueillir 8 logements sociaux ;
- Un lot a destiné à recevoir des locaux de rangements pour les logements de l'Ilot 2.
- Les lots b et c destinés à recevoir les places de stationnement de l'ilot 2 ;

L'OAP sur le secteur prévoyait une densité minimum de 18 habitations par hectare sur 0,37ha, soit 7 logements sociaux minimum à réaliser.

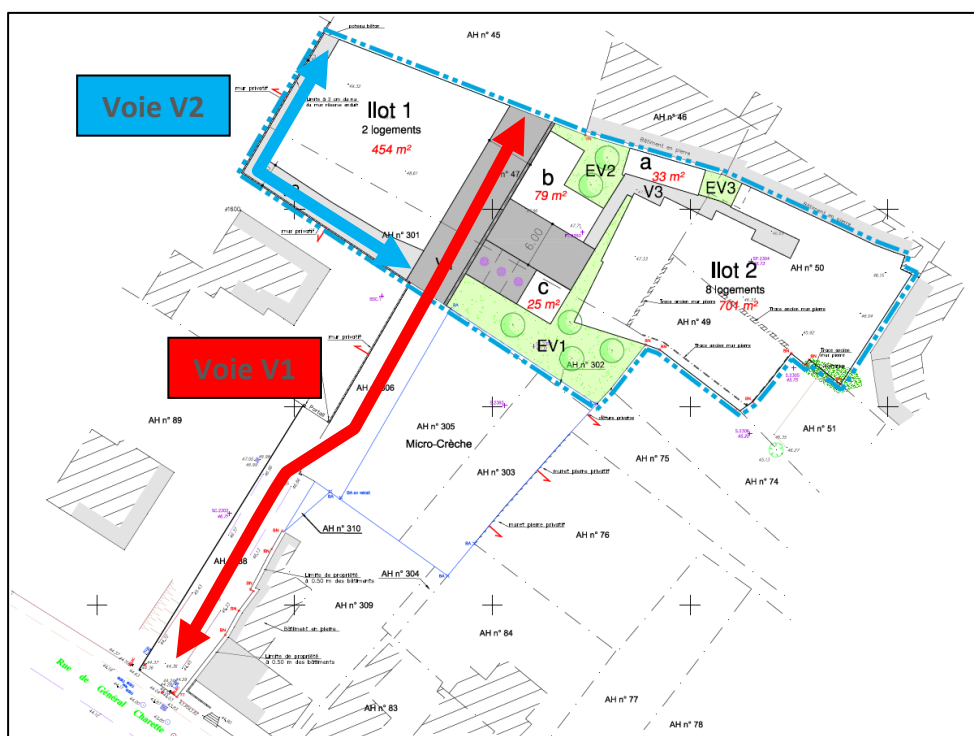
Le projet actuel remplit cet objectif avec la réalisation de 10 logements sociaux correspondant à une densité de 50 logements/hectare sur le projet.

## 2. DESSERTES

La desserte des lots et ilots du projet sera assurée par une voie en impasse V1 qui s'intégrera le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après) :

### Voie V1 :

Cette voie en double sens et en impasse avec entrée/sortie sur la rue du Général Charette, sera composée d'une chaussée de 6,00 m de largeur.



### Voie V2 :

Cette voie douce permettra la connexion piétonne avec les terrains communaux au Nord-Ouest conformément à l'OAP. Cette voie pourra éventuellement desservir un terrain constructible situé à l'Ouest du projet.

L'espace vert EV1 pourra également desservir à terme les parcelles AH n°51, 52, 74 et 75 situé dans l'emprise de l'OAP définie au PLUi.

### 3. 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 de la végétation existante, de la topographie du site et des habitations voisines existantes.

Le règlement établi pour cette opération s'appuie sur celui de la zone UB du PLUi, 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.

### 4. RÉSEAUX

Tous les réseaux d'électricité, téléphone, câble d'éclairage public... seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants sur la voie existante au Sud.

L'éclairage public et la signalétique seront conformes aux exigences de sécurité, suivant un matériel approuvé par la commune.

Des canalisations de diamètre suffisant à la desserte propre du lotissement seront posées à partir des canalisations existantes.

La protection incendie sera assurée par le poteau incendie existant sur la rue du Général Charette et situé à moins de 200m du projet.

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

Les eaux de ruissellement des voiries et de drainage des parcelles seront collectées par des canalisations en PVC ou béton posées sous chaussée et dirigées vers le réseau existant de la Rue du Général Charette.

Pour chaque îlot, il sera posé, en limite de propriété (sur le domaine public), une boîte de branchement par regard tabouret avec une antenne pénétrant sur un mètre à l'intérieur des lots (voir Plan PA8.2 – Assainissement EU/EP).

#### 4.2. Réseaux d'assainissement eaux usées

Le réseau 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 EU existant sur la rue du Général Charette.

Pour chaque îlot, il sera posé, en limite de propriété (sur le domaine public), une boîte de branchement par regard tabouret avec une antenne pénétrant sur un mètre à l'intérieur des lots (voir Plan PA8.2 – Assainissement EU/EP).

#### 4.3. Ordures ménagères

Les bacs et sacs jaunes devront être déposés le jour de la collecte en bordure de la rue du Général Charette.

## 5. RÉSUMÉ

### FICHE RESUME

#### Etat Initial

NOM DU PROJET : Aménagement d'un lotissement communal " Rue du Général Charette "

MAITRE D'OUVRAGE : Commune de Saint-Etienne-du-Bois

LOCALISATION : Commune de Saint-Etienne-du-Bois

CADASTRE : parcelle AH n°47, 49, 50 et 301

SUPERFICIE : 2 000m<sup>2</sup>

ZONAGE DU PLU : UB

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : Non

ACCES DU PROJET : Rue du Général Charette

#### Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 10 logements sociaux

NOMBRE D'ILOTS : un ilot de 2 logements sociaux et un ilot de 8 logements sociaux

DENSITE : 50 logements/hectare

SUPERFICIE DES ESPACES VERTS : 243 m<sup>2</sup> (12%)

