



Communauté de Communes  
Vie et Boulogne  
24 Rue des landes  
85170 LE POIRE SUR VIE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

## COMMUNE DE BELLEVIGNY

### Parc d'Activités Économiques "Chantemerle" – Ilot B5

#### PA2 - NOTE DE PRÉSENTATION



**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)



---

## Sommaire

---

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>PA2.1 – Etat initial du site</b>	<b>3</b>
1. Situation	4
2. Cadre réglementaire	7
3. Foncier	9
4. Réseaux	10
5. Relief et paysage	11
<b>PA2.2 - Principes d'aménagement</b>	<b>12</b>
1. Dessertes	13
2. Aménagements paysagers	14
3. Activités	14
4. Réseaux	15

---

## PA2.1 – Etat initial du site

---

## 1. SITUATION

### Bellevigny

Située sur l'axe La Roche sur Yon / Nantes, la Commune de BELLEVIGNY se positionne à moins de 10 minutes du chef-lieu par la D 763 (2 x 2 voies), à 40 minutes de la côte Atlantique (Saint Gilles Croix de Vie) par la D6 et à 15 minutes de l'A83 au Nord, en direction de Nantes.

Le territoire communal est bordé :

- au Nord, par les communes de BEAUFOU et LES LUCS SUR BOULOGNE ;
- à l'Est, par celle de SAINT DENIS LA CHEVASSE ;
- au Sud, par DOMPIERRE SUR YON ;
- à l'Ouest, par LE POIRE SUR VIE.

Outre la D763 contournant l'agglomération par l'Est, la commune est traversée par différentes liaisons :

- la D6 - itinéraire bis Cholet / Saint Gilles Croix de vie ;
- la D937 - ancienne liaison La Roche sur Yon / Nantes ;
- la D101 - reliant Dompierre sur Yon et La Ferrière ;
- la ligne SNCF Nantes / Bordeaux.

### Communauté de Communes VIE & BOULOGNE



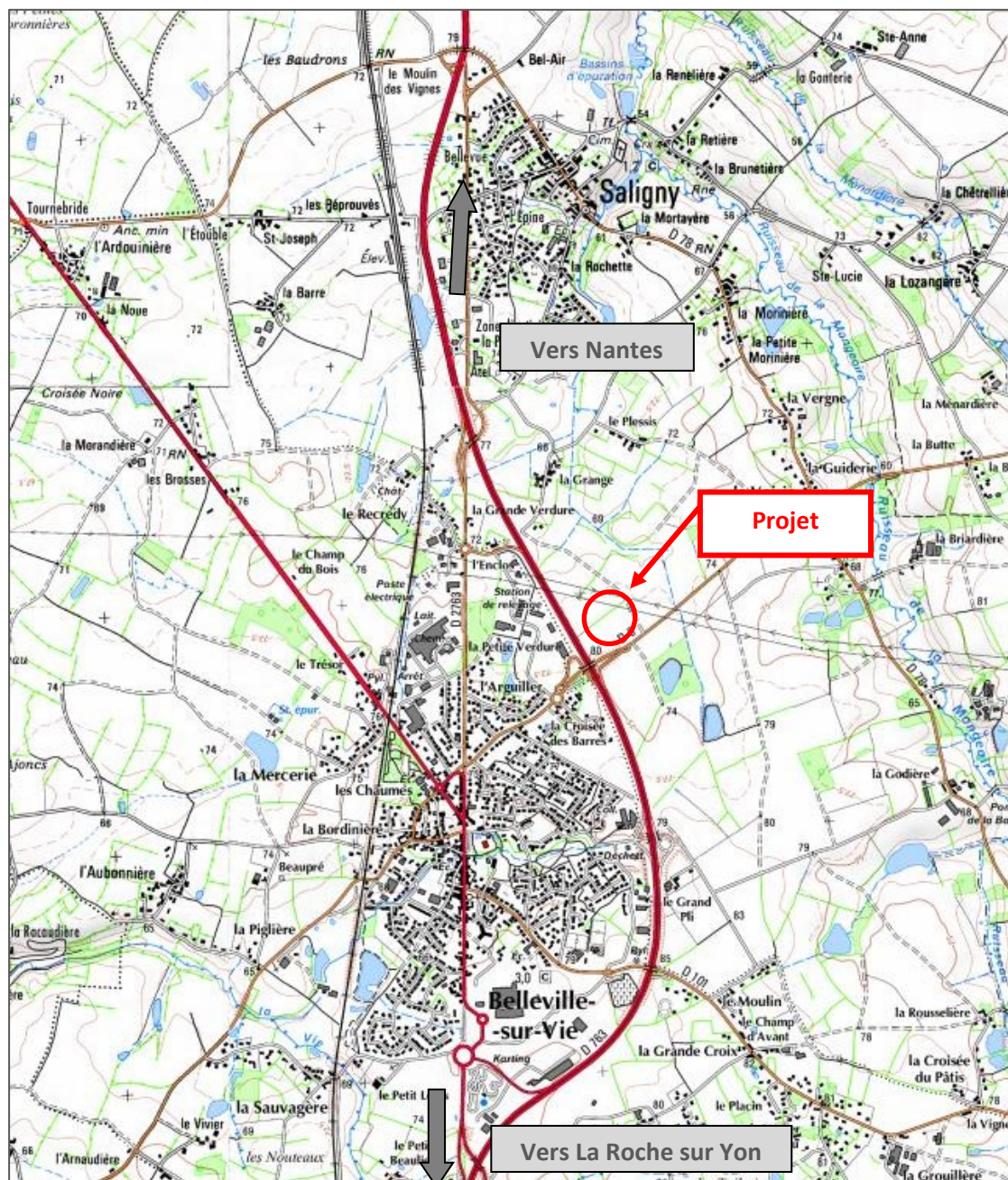
Copyright : Carine Fournier

#### Territoire et composition de la Communauté de Communes VIE & BOULOGNE

La Communauté de Communes (CC) VIE & BOULOGNE bénéficie d'une situation géographique optimale : située au Nord-ouest de la Roche-sur-Yon, son territoire est placé à proximité directe d'agglomérations urbaines d'envergure : Nantes à 30 min, La Roche-sur-Yon à 10 min, Challans à 10 min. La CC VIE & BOULOGNE au cœur du bocage vendéen et à 20 min de la côte vendéenne.

## Situation du terrain

Le terrain faisant l'objet de la présente demande d'autorisation de lotissement est situé en sortie Nord-Est de la commune déléguée de BELLEVILLE SUR VIE en direction de NANTES.



*Extrait Géoportail*



Le terrain est situé à l'extérieur de l'agglomération de la commune déléguée de Belleville sur Vie et est délimité de la façon suivante :

- À l'Est par des parcelles agricoles ;
- Au Nord et au Sud par la Zone d'Activité existante ;
- A l'Ouest par la rue Chantemerle, réalisée dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité.



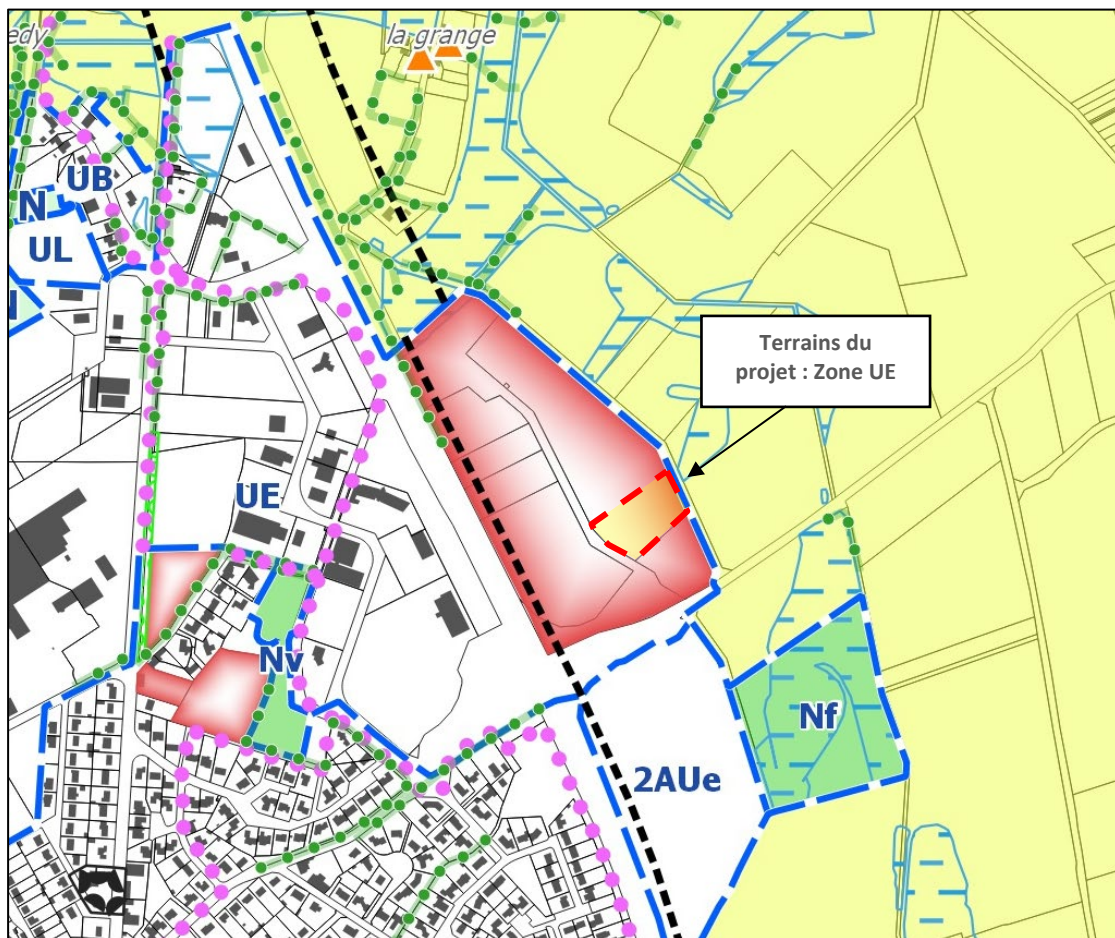
Extrait de la carte IGN et la photographie aérienne (geoportail.fr)

**La présente demande de permis d'aménager est situé à l'intérieur de la zone d'activité de CHANTEMERLE, autorisée par arrêté le 31/08/2017 dans le cadre du Permis d'Aménager PA 085 019 17 V0001.**

## 2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

### 2.1. Plan Local Urbanisme

Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone UE au PLUi de la Communauté de Communes Vie et Boulogne.



Extrait du PLU



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

### ZA Chantemerle – Bellevigny

#### 1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des entreprises à vocation industrielles, artisanales et de bureaux.
- L'implantation des bâtiments devra respecter un recul de 35 m par rapport à la RD763.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux, ouverture etc.) avec une bonne intégration dans l'environnement en prenant en compte l'aspect général du site (topographie, végétation et entreprises voisines). Les façades visibles depuis la RD763 et la voie principale devront être traitées comme des façades principales.
- Les espaces de stockage et de stationnement devront être aménagés de telles sortes à limiter l'impact visuel depuis l'entrée de ville.
- L'implantation du bâti et le choix des matériaux de constructions devront prendre en compte les nuisances sonores présents aux abords du site.

#### 2. Principes de desserte et mobilité

- Le giratoire sécurisant l'accès à la ZA Chantemerle depuis la D8 devra être aménagé avec soin de manière à garantir la sécurité de tous les usagers (piétons, cyclistes et automobiliste).
- L'organisation de la circulation à l'intérieur de la zone distinguera au maximum le cheminement des camions de livraison de celui des véhicules particuliers de la clientèle.
- Les stationnements feront l'objet d'un aménagement paysager et végétalisé.
- Voie de desserte principale en impasse avec placette de retournement.

#### 3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres et 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.
- Les limites des îlots reconstitueront le maillage bocager initial.
- Des espaces verts délimitant le site permettront d'intégrer les zones humides.
- Un réseau de récupération des eaux pluviales avec collecte vers une zone de rétention sera mis en place.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traités avec soin.

#### CONTEXTE

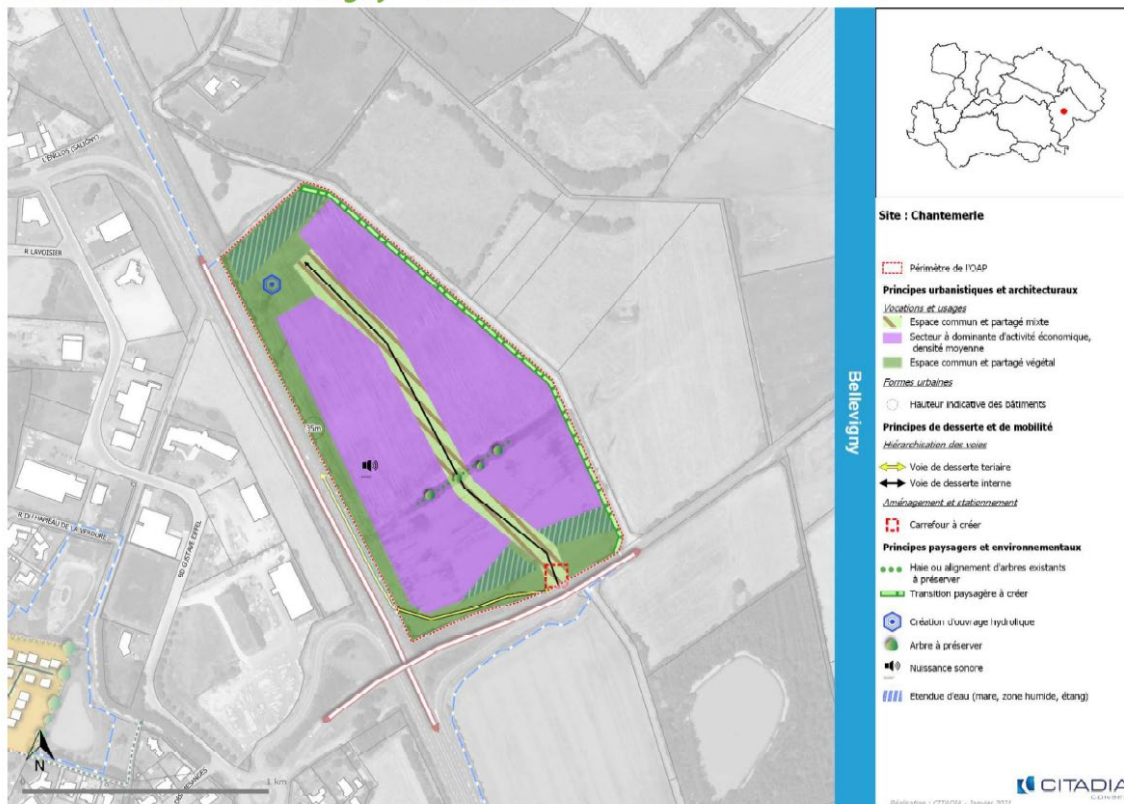


Situé sur la frange Nord-Est de l'enveloppe urbaine de Bellevigny le site fait l'objet d'une dérogation de recul de la loi Barnier de la 2<sup>e</sup>2 voies. Il est actuellement composé de friches agricoles structurées sous forme de bocage ainsi que d'une large zone humide. L'enjeu est de préserver la qualité paysagère du site.

#### PROGRAMMATION

Superficie: 9.60 ha

### ZA Chantemerle – Bellevigny – Schéma

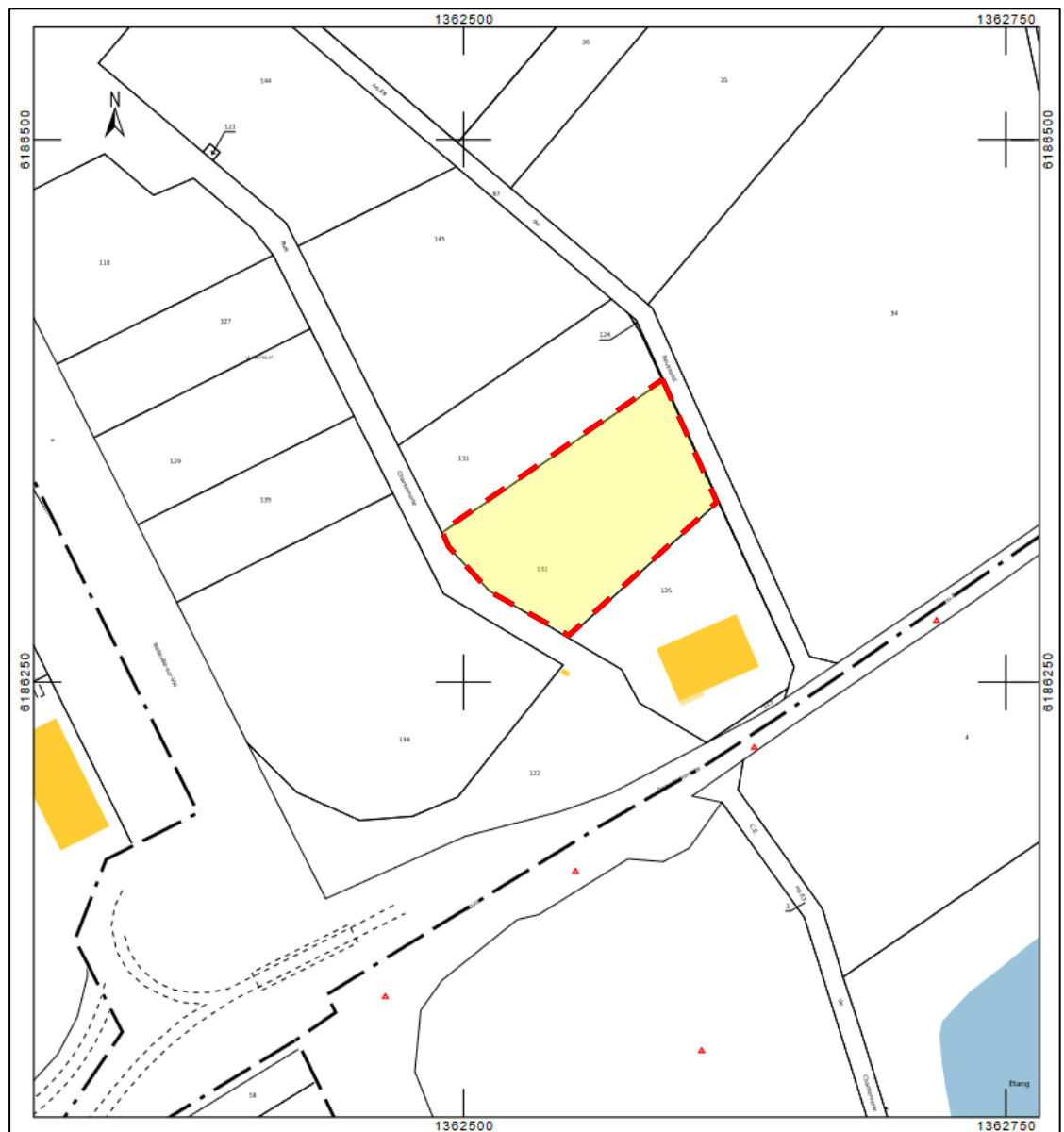




### 3. FONCIER

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

Section	Numéro
ZS	132
Contenance totale	74 a 89



Extrait du plan cadastral

## 4. RÉSEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous réseaux d'alimentation ou de distribution posés dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZA Chantemerle.

### 4.1. Assainissement EU

Une canalisation EU de diamètre 200 mm est existante sur la rue Chantemerle.

### 4.2. Assainissement EP

Une canalisation EP est existante sur la rue Chantemerle et est dirigée vers un bassin de rétention existant au Nord.

Une noue est également présente sur l'accotement Est de la rue Chantemerle, permettant la collecte d'une partie des eaux de ruissellement de voirie.

### 4.3. Eau potable

Une canalisation AEP est existante sur la rue Chantemerle.

### 4.4. Réseaux EDF / téléphone

La rue Chantemerle est équipée de réseaux électriques basse tension et téléphone souterrains.

Deux lignes électriques aériennes HTA traversent le terrain au Nord-Est.

Un poste de transformation existant est placé en entrée de la Zone d'Activité.

### 4.5. Ordures ménagères

La collecte des déchets ménagers sur Bellevigny est gérée par la Communauté de Communes Vie et Boulogne.

La collecte des déchets s'effectue au porte-à-porte.

## 5. RELIEF ET PAYSAGE

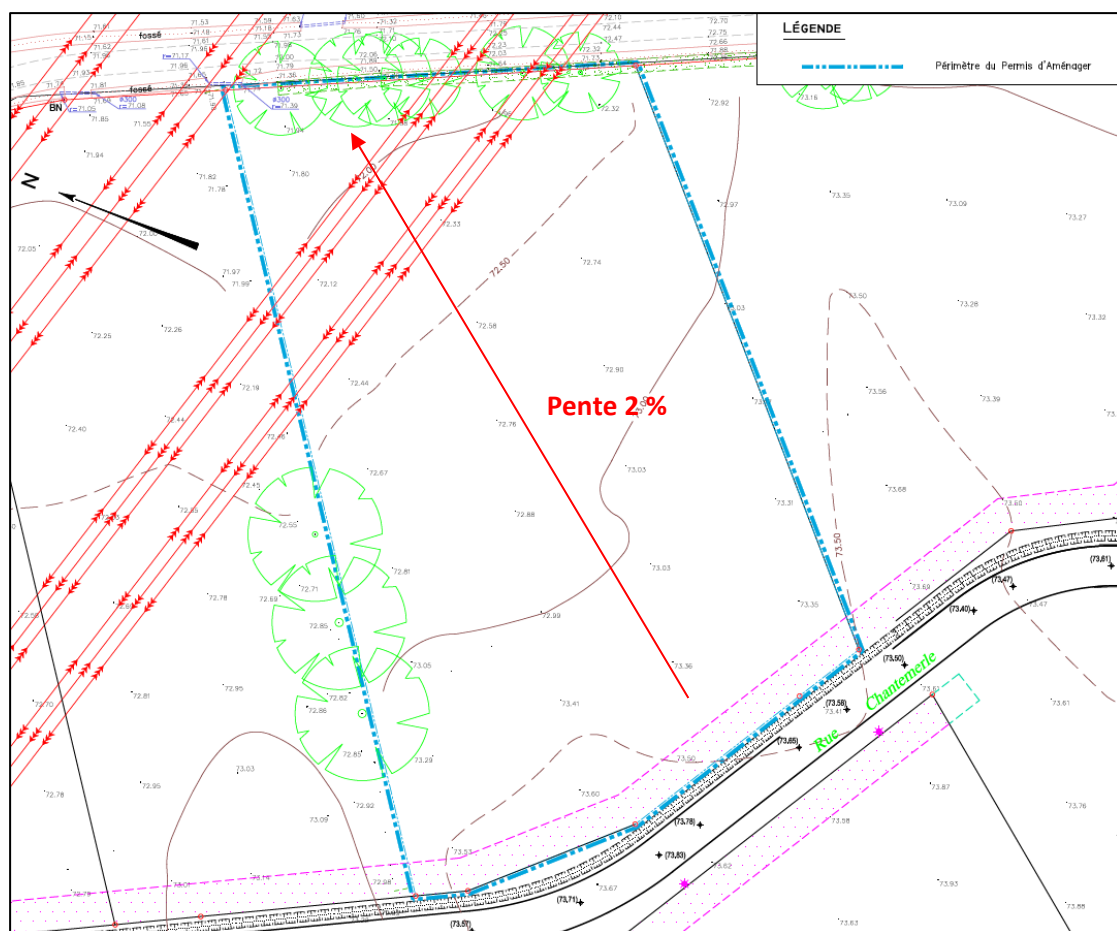
Le terrain d'emprise de cette opération d'activités offre une pente régulière de l'ordre de 2% orientée du Sud-Ouest vers le Nord-Est.

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut en limite Sud-Ouest à la cote 73.60 NGF et le point bas à la cote 71.88 NGF en limite Nord-Est.

Le relevé topographique ci-après précise les pentes et la végétation existante dans l'emprise et en périphérie du terrain.

Une haie bocagère qualitative est présente en limite Nord-Est des terrains.

Des arbres identifiés comme à préserver à l'OAP sont présents sur le terrain adjacent au Nord-Ouest. Ils ont fait l'objet d'une taille sévère et leur pérennité n'est pas assurée.





---

## PA2.2 - Principes d'aménagement

---

Le terrain objet de cette demande de permis d'aménager est situé à l'intérieur de la ZA Chantemerle, autorisée par arrêté n°PA 085 019 17 V0001 délivré le 31/08/2017 et modifiée en date du 17/09/2019 et du 21/06/2021.

De par son classement en zone UE au Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le terrain objet de cette demande de permis d'aménager pourra être urbanisé.

L'élaboration et la conception de ce projet ont conduit à réaliser les aménagements suivants :

## 1. DESSERTES

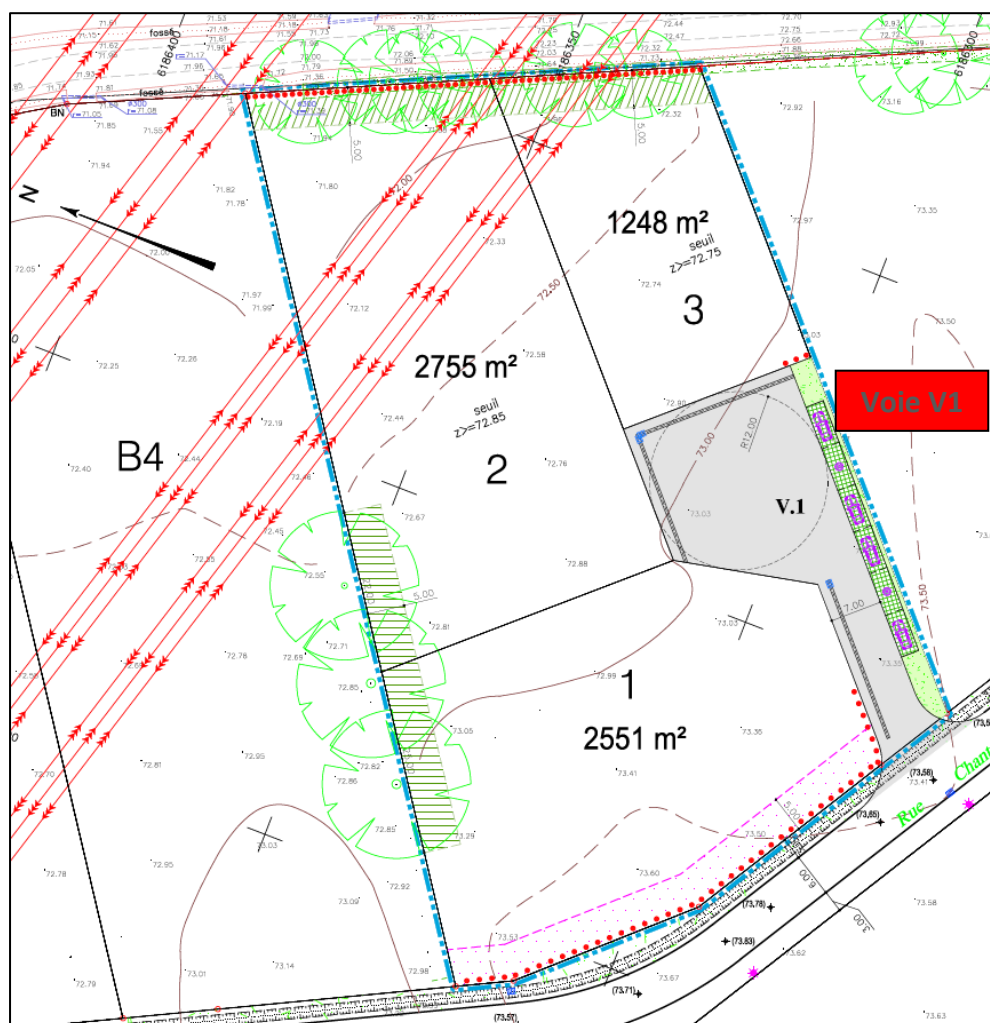
La desserte des lots du projet sera assurée par une voie en impasse, desservie à partir de la rue Chantemerle et qui s'intégrera le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après) :

### Voie V1

Cette voie d'une emprise de 10,00 m aura les caractéristiques suivantes :

- une chaussée de 7,00m de largeur ;
- une bande de stationnement longitudinale perméable de 2,50m.

Dans sa partie terminale, une palette de retournement sera créée afin de permettre le retournement des véhicules lourds.



## 2. AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Les haies bocagères périphériques seront maintenues et une zone de protection de 5,00m, non constructible, devra être respectée afin de préserver les systèmes racinaires des arbres.



*Photo de la haie existante en limite avec le chemin d'exploitation au Nord-Est.*

## 3. ACTIVITÉS

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 la végétation existante, la topographie du site et les entreprises voisines existantes.

Les dispositions du plan de composition préconisent une zone de retrait minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement de la rue Chantemerle. La faible pente des terrains permet toute possibilité d'implantation et d'adaptation au sol pour des constructions de plain-pied.

Les fonds de lots ou marges latérales donnant sur les propriétés bâties pourront être construites suivant les règles du PLUiH 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 UE 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.

Deux lignes haute tension aériennes sont présentes dans l'emprise du projet et traverse le terrain. Ces deux lignes seront conservées.

Un poste de transformation électrique est présent en entrée de la zone d'activités.

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

L'alimentation en eau potable du lotissement se fera à partir de la canalisation existante sur la rue Chantemerle.

La protection incendie sera assurée par un poteau incendie existant à l'entrée de la zone d'activité et par une réserve souple de 240 m<sup>3</sup> au bout de la rue Chantemerle, à proximité du bassin de rétention.

### 4.1. Réseaux d'assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la voirie et de drainage des lots seront collectées par des canalisations posées sous chaussée et seront dirigées vers le réseau existant du parc d'activités au Sud-Ouest du projet.

Chaque acquéreur raccordera sa construction au collecteur établi au moyen de branchements réalisés par la Communauté de Communes.

A noter que le branchement mis en attente lors de la réalisation du Parc d'Activités sera utilisé par le lot 1.

### 4.2. Réseaux d'assainissement eaux usées

Le réseau eaux usées recueillera les eaux en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement. Elles seront captées par des collecteurs posés sous voirie et dirigées gravitairement vers le réseau existant sur la rue Chantemerle.

Chaque acquéreur raccordera sa construction au collecteur établi au moyen de branchements réalisés par la Communauté de Communes.

A noter que le branchement mis en attente lors de la réalisation du Parc d'Activités sera utilisé par le lot 1.

### 4.3. Ordures ménagères

Les caractéristiques de la voirie permettent le ramassage des containers en porte à porte.

