



Commune de MOUTIERS LES
MAUXFAITS

25, Avenue Georges Clémenceau
85540 - MOUTIERS LES MAUXFAITS
☎ : 02.51.98.90.33



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



46 rue Benjamin Franklin ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■
contact@verstrada.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE MOUTIERS LES MAUXFAITS

Route de Saint-Avaugourd-des-Landes (RD n°45)

Rue des Forêts

Lotissement communal à usage principal d'habitation "Les Roches Bleues Extension"

PA2 - NOTE DE PRÉSENTATION



Sommaire

Sommaire	2
PA2.1 – Etat initial du site	3
1. Situation	4
2. Cadre réglementaire	6
3. Foncier	9
4. Dessertes / voies de communication	10
5. Réseaux	11
6. Relief	12
7. Environnement du projet	13
PA2.2 - Principes d'aménagement	16
1. Definition du programme	17
2. Dessertes	17
3. Aménagements paysagers	20
4. Urbanisme / Habitat	20
5. Réseaux	20
6. Résumé	22

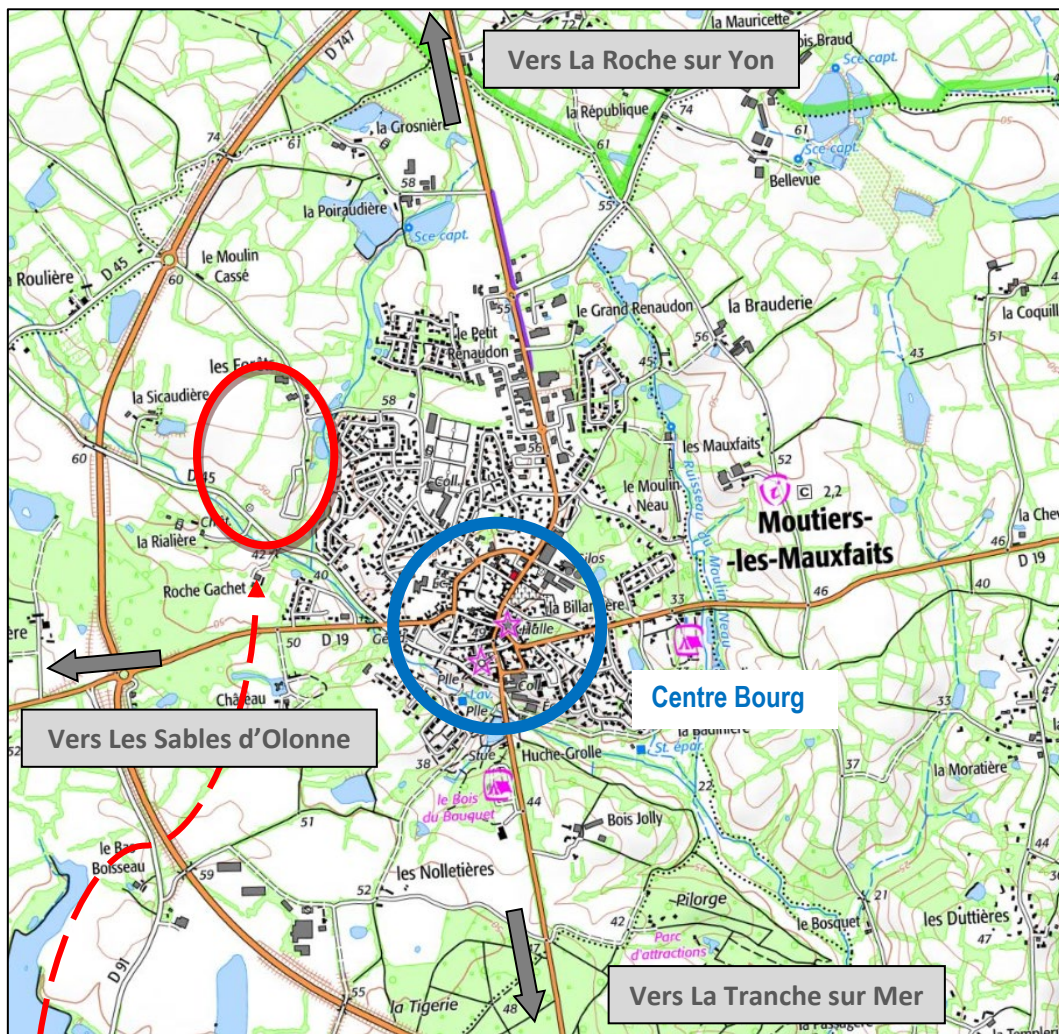


PA2.1 – Etat initial du site

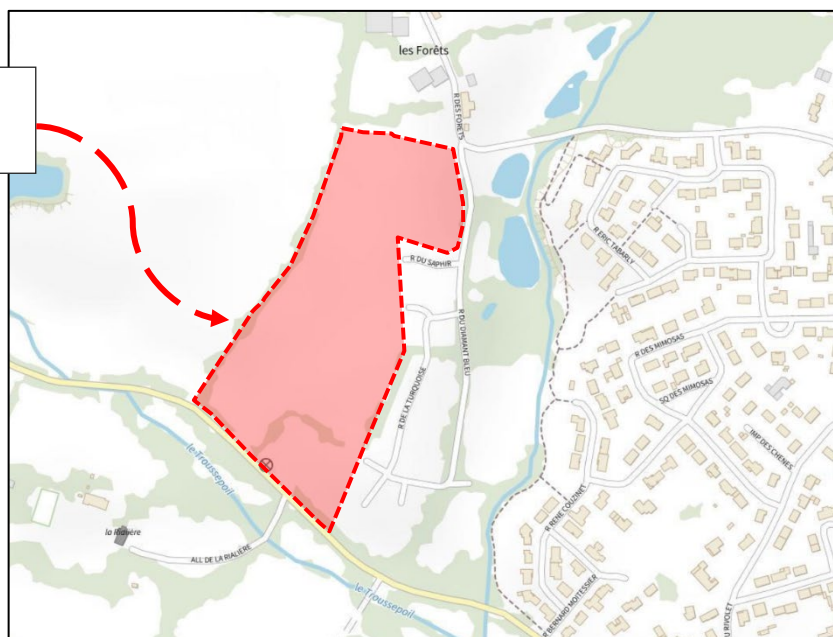


1. SITUATION

Les terrains faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager sont situés en sortie de la commune de MOUTIERS LES MAUXFAITS direction le lieu-dit Les Forêts et la commune de Saint-Avaugourd-des-Landes.



Localisation du projet d'aménagement



Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)



Les terrains sont délimités :

- à l'Est par la première partie du lotissement « Les Roches Bleues » ;
- Au Sud, par la RD 45 en direction de Saint-Avaugourd-des-Landes, puis un espace boisé et le château de la Rialière ;
- A l'Ouest, une haie bocagère et des terrains cultivés ;
- Au Nord, par le lieu-dit « Les Forêts ».



Extrait de la photographie aérienne (google earth)

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

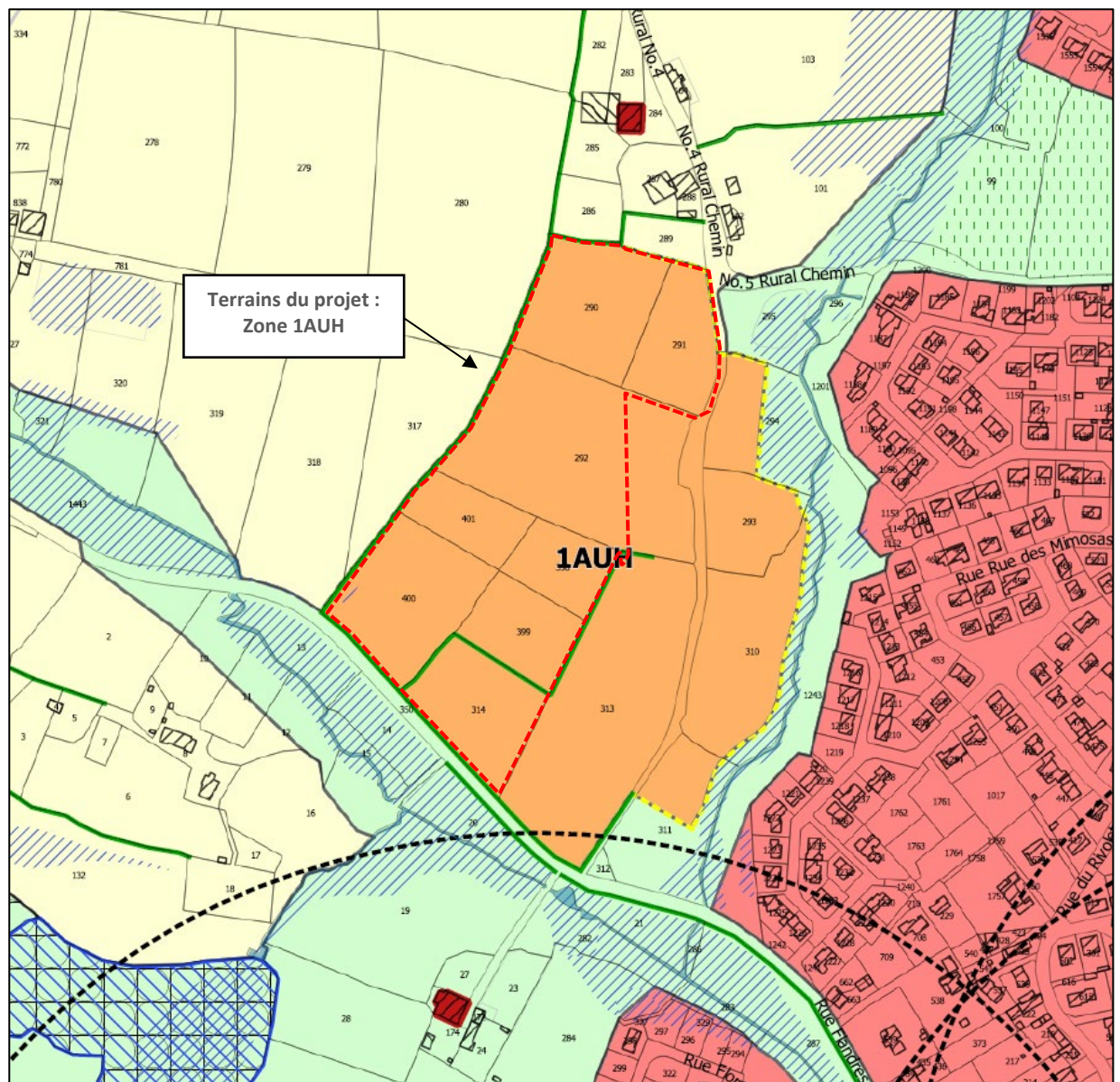
2.1. Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

La commune de MOUTIERS-LES-MAUXFAITS est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) identifiant les différents secteurs urbanisables à court terme (zone 1AU).

Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone 1AUH.

Il est situé au-delà de la zone de protection du Château de la Cantaudière, de l'église et des Halles classés monuments historiques.



Extrait du PLU

OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Ce secteur est celui dit "Les Roches Bleues", il est concerné par les orientations d'aménagement suivantes :

SECTEUR « LES ROCHES BLEUES »

Contexte

Ce secteur est localisé à l'extrémité Ouest de l'agglomération de Moutiers-les-Mauxfaits, au Nord de la RD45 reliant le centre-ville à Saint-Avaugourd-des-Landes. Le secteur correspond à des parcelles agricoles et est bordé à l'ouest par d'autres parcelles exploitées. Le secteur est bordé sur toute sa frange Est par une continuité écologique correspondant à la vallée du Trousepoil.

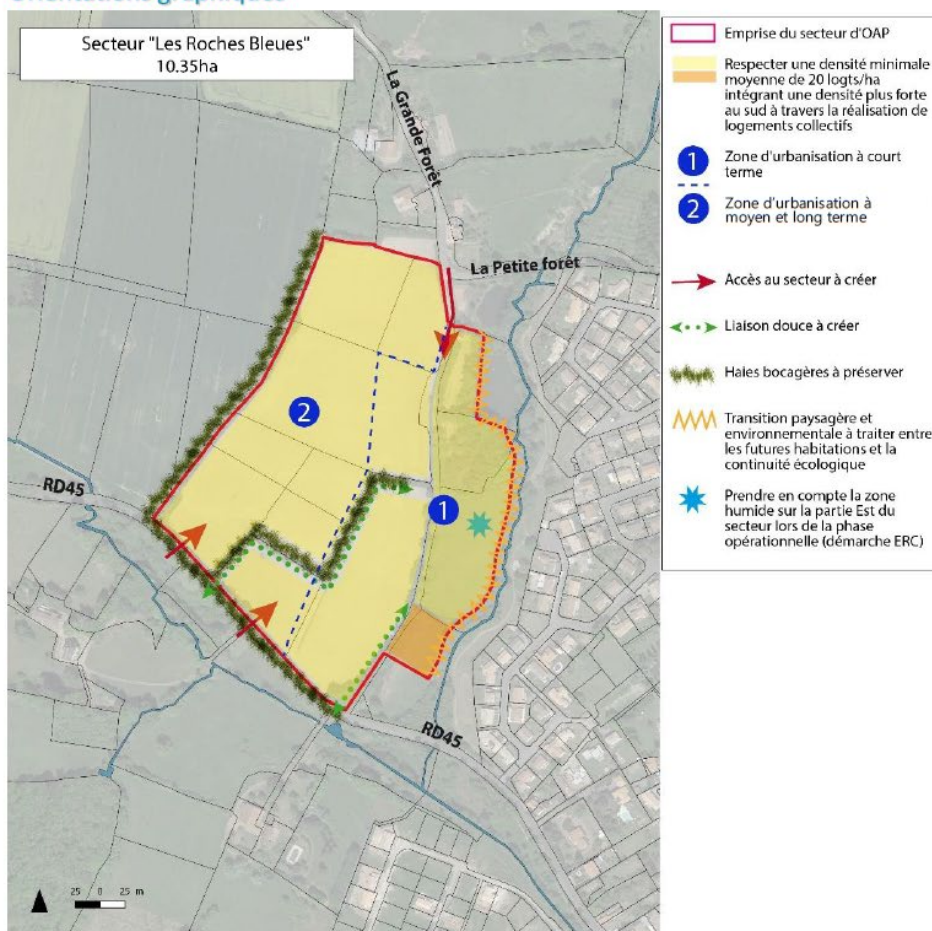


Vue de la rue de la Petite Forêt, à l'ouest du secteur



Vue de la rue de la Petite Forêt, à l'est du secteur

Orientations graphiques



Orientations littérales

Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier à vocation d'habitats, proposant une mixité d'habitat, dans le respect des sensibilités paysagères et environnementales du site ;
- L'aménagement de la totalité du site se fera selon un phasage en deux temps (partie Est (1) : zone d'urbanisation à court terme et partie Ouest (2) : zone d'urbanisation à moyen et long terme.

Densité minimale

- Le secteur respectera une densité minimale moyenne de 20 logements/ha (voiries et espaces verts publics compris), soit la réalisation d'environ 207 logements. Le sud-Est du secteur proposera une densité plus forte à travers la réalisation de logements collectifs.
- La densité minimale moyenne sera obtenue à travers une mixité des formes urbaines sur le secteur.

Mixité sociale

- Environ 15% de la totalité des logements du secteur devront être des logements à caractère social, soit environ 32 logements sociaux sur ce secteur.
- Ces logements sociaux seront en partie localisés sur la partie Est du secteur, au plus près du centre-ville de Moutiers-les-Mauxfaits.

Accès et desserte du secteur

- Un premier accès au secteur se fera par la frange Nord du site, via la rue de La Grande Forêt.
- Deux autres accès au secteur se feront par la frange Sud du site, via la route départementale 45.
- Créer un cheminement piéton s'appuyant sur la haie bocagère intérieure au secteur.
- Permettre une liaison piétonne entre la frange sud du secteur et la partie Est du secteur, sur laquelle se trouveront une partie des logements sociaux.

Paysage

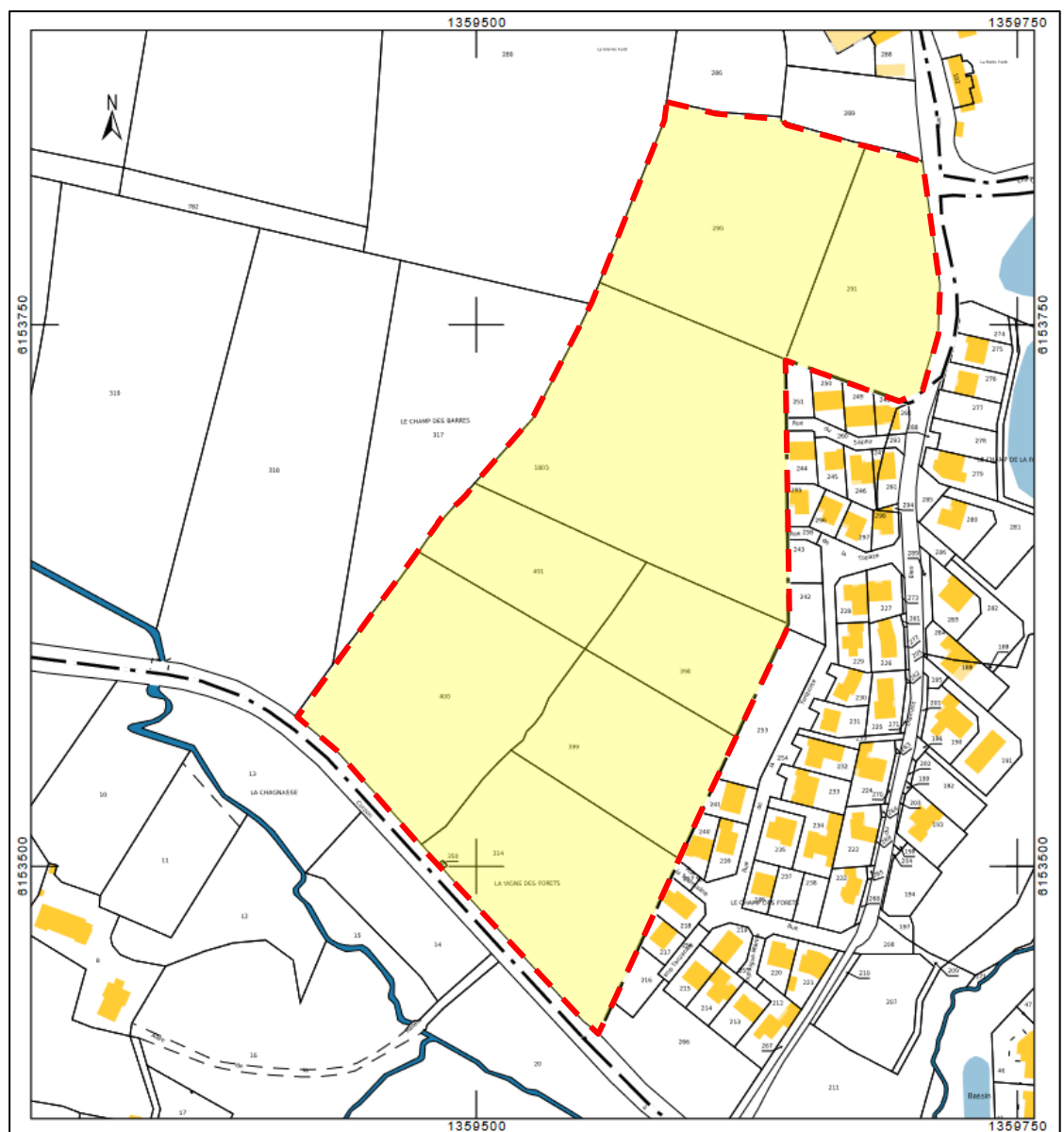
- L'écran végétal correspondant à la haie bocagère sur la frange Ouest et Sud du secteur devra être préservé ainsi que la haie bocagère présente à l'intérieur du secteur.
- Protéger la continuité écologique qui s'appuie sur le vallon longeant la frange Est du secteur.
- Prendre en compte la zone humide présente en frange Est du secteur dans le cadre de la phase opérationnelle (démarche Eviter – Réduire – Compenser).
- Chercher autant que possible une organisation parcellaire et une implantation des constructions qui favorisent l'ensoleillement des jardins privés.
- Préserver autant que possible les plus beaux sujets végétaux et écologiques présents sur le secteur.



3. FONCIER

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

Section	Numéro	Contenance
A	290	88a 10
	291	54a 50
	314	69a 86
	398	37a 71
	399	47a 39
	400	91a 85
	401	38a 85
	1803	1ha 32a 39ca
Contenance totale		5ha 60 a 65



Extrait du plan cadastral



4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Le terrain est actuellement bordé par plusieurs voies de communication :

- La route de Saint-Avaugourd (RD45) au Sud, d'une emprise de 11,00m, offre une chaussée de 5,50 m bordée de chaque côté d'un fossé et d'une haie bocagère ;
- La rue des Forêts au Nord-Est ;
- Plusieurs rues réalisées dans le cadre du lotissement « Les Roches Bleues » et qui était prévues pour desservir cette future extension du lotissement.

5. RÉSEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous réseaux d'alimentation ou de distribution posés dans le cadre des travaux sur le lotissement « Les Roches Bleues ».

5.1. Assainissement EU

Une canalisation EU de diamètre 200 mm a été posée en attente sur le lotissement « Les Roches Bleues » au Sud-Est.

5.2. Assainissement EP

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

Une canalisation EP de diamètre 300 mm a été posée en attente sur le lotissement « Les Roches Bleues » au Sud-Est et un bassin de rétention a déjà été réalisé.

5.3. Eau potable

Les canalisations ont été posées dans le cadre de l'aménagement du lotissement « Les Roches Bleues ».

5.4. Réseaux EDF / téléphone

Le lotissement « Les Roches Bleues » est équipée de réseaux EDF basse tension et téléphone souterrains.

Plusieurs lignes aériennes surplombent les terrains côté Sud.

5.5. Ordures ménagères

La collecte des déchets ménagers sur Moutiers les Mauxfaits est gérée par la communauté de communes Vendée Grand Littoral.

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

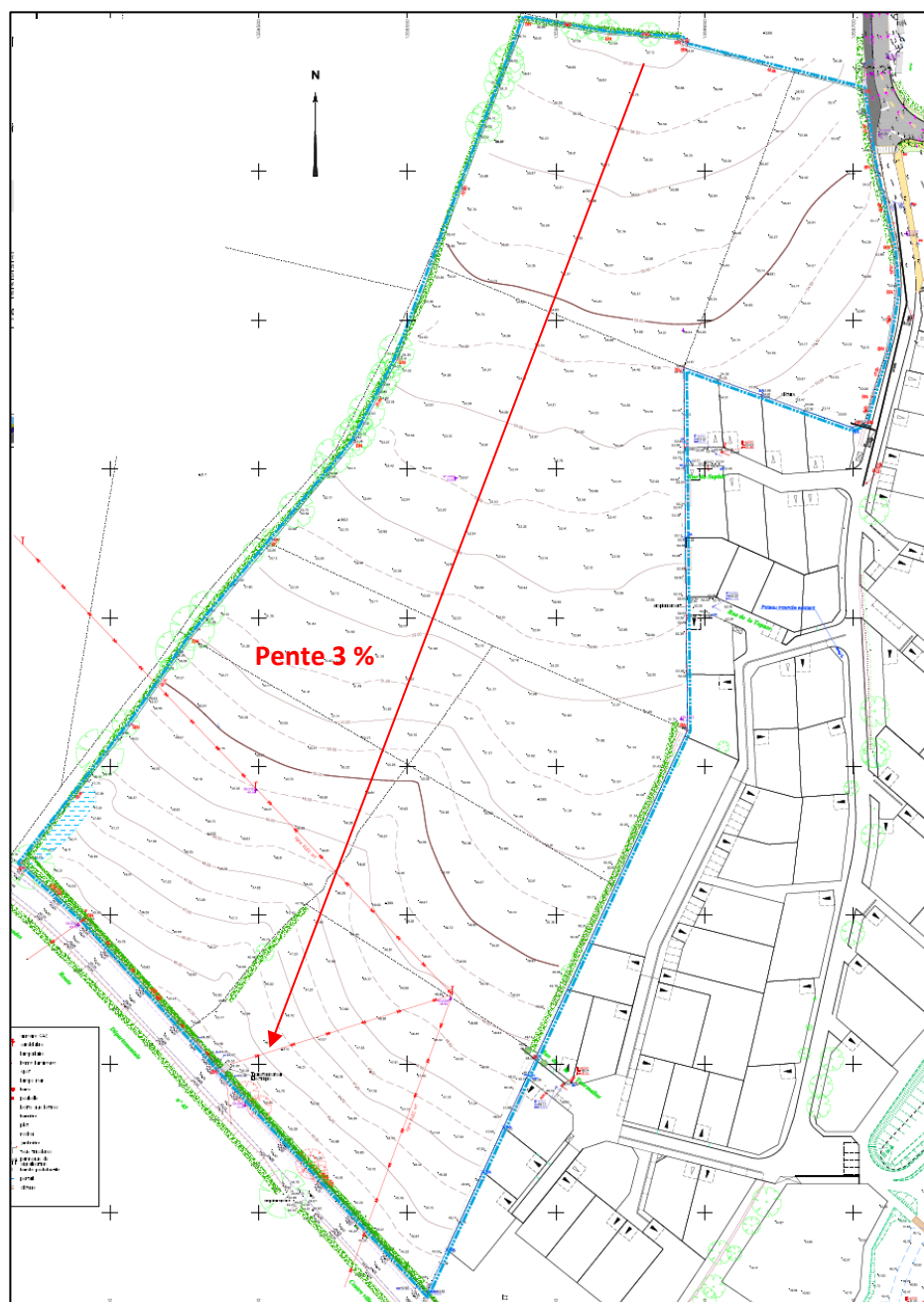


6. RELIEF

Les terrains d'emprise de cette nouvelle opération d'habitat offrent une pente moyenne de l'ordre de 3% orientée Nord/Sud, plus accentuée en partie Sud du projet.

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut en limite Nord à la cote 57.13 NGF et le point bas à la cote 44.61 NGF en limite Sud.

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



7. ENVIRONNEMENT DU PROJET

7.1. Détails de l'existant

Le site est constitué de parcelles agricoles cultivées. Il est globalement dépourvu de végétation dans sa partie centrale.

Les terrains sont cependant entourés de haies de qualités variables selon leur emplacement :

- Au Nord et à l'Ouest, on note la présence d'une haie bocagère plus ou moins continue selon l'emplacement, mais de belle qualité et assurant une frange urbaine d'intérêt dans le grand paysage. La haie se situe dans sa très grande majorité en dehors de l'emprise de projet ;
- A l'Est, une haie est présente en limite des lots 45, 46 et de l'ilot C de la deuxième tranche du lotissement des Roches Bleues. Cette haie se situe dans l'emprise du projet ;
- Au Sud, en limite avec la route départementale, se trouve une haie là encore de qualité variable. La séquence à l'Ouest de l'accès au lotissement est déjà morcelée et peu qualitative (cf. photo ci-dessous). A l'Est de l'accès, les sujets sont plus développés et la haie est plus qualitative.

Une haie était jadis présente dans la partie centrale Sud des terrains et est repérée dans l'OAP. Mais elle est à présent absente et seul demeure un arbre tige encore peu développé.



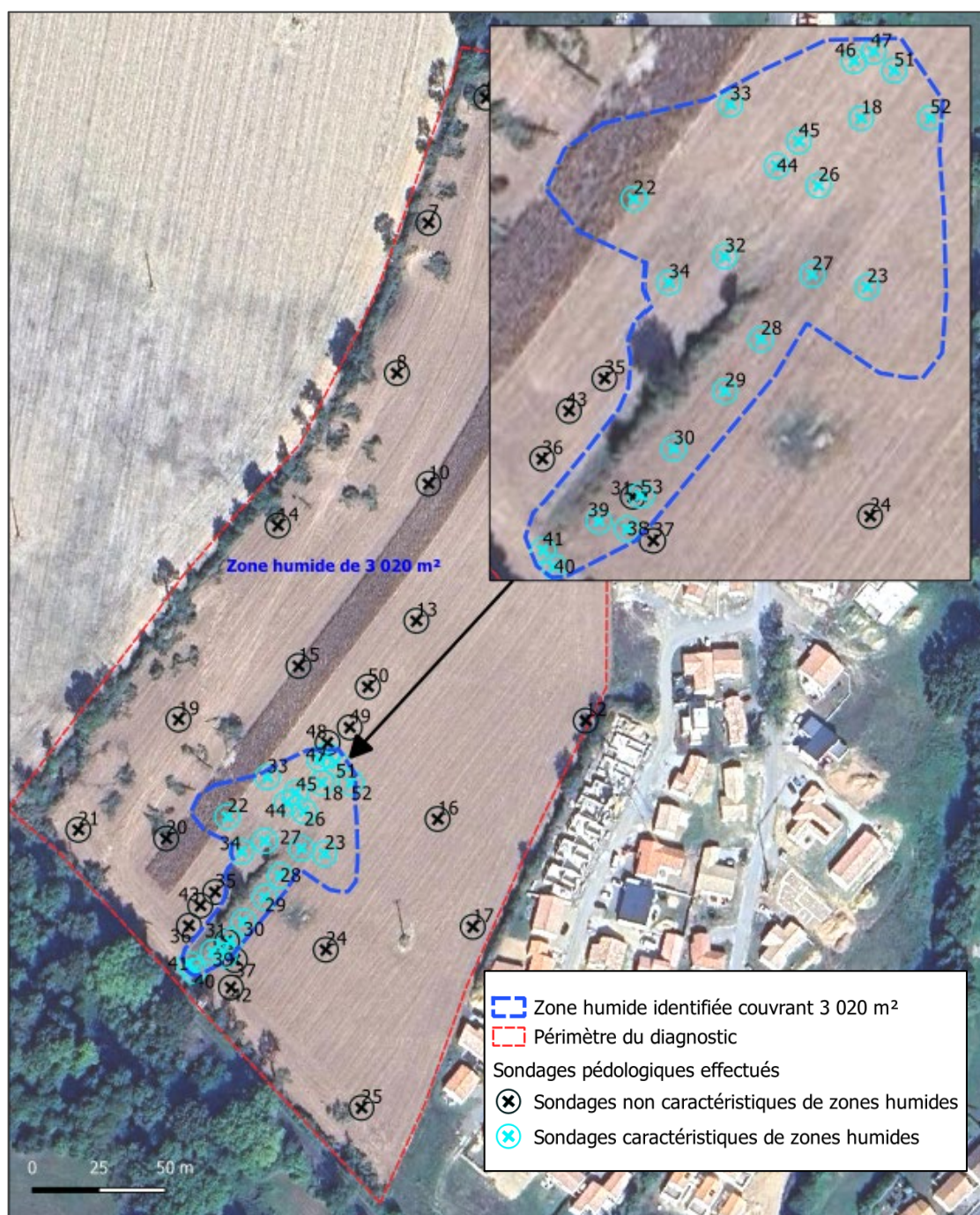
Vue sur les traces de la haie centrale depuis une ouverture dans la haie Sud en limite de RD.

Le site comporte également une mare en limite Sud-Ouest, préservée dans le cadre du projet.

7.2. Zone humide

La présence d'une zone humide de 3 020 m² a été identifiée dans l'emprise du projet.

Les mesures mises en place pour la gestion de cette zone humide sont définies dans la déclaration Loi sur l'Eau déposée auprès de la DREAL.



Cartographie de la zone humide identifiée avec les points de sondage repérés au GPS (GEOUEST, novembre 2024)

7.3. Photos de l'état existant



1- Haie Nord



2- Haie en limite Ouest



3- Vue vers le lotissement « Les Roches Bleues » en construction à l'Est

PA2.2 - Principes d'aménagement



1. DEFINITION DU PROGRAMME

Cette extension du lotissement « Les Roches Bleues » sera réalisée en deux tranches, qui ont pour vocation d'offrir :

- Sur la Tranche 1 :
 - 50 lots libres ;
 - 4 lots (lots 13 à 16) pouvant accueillir soit des logements libres, soit des logements sociaux (logements locatifs ou PSLA), les limites entre les lots pouvant être amenées à évoluer ;
 - Un ilot A destiné à accueillir 10 logements sociaux minimum ;
- Sur la Tranche 2 :
 - 51 lots libres ;
 - Un ilot B destiné à accueillir 14 logements minimum.

2. DESSERTES

La desserte des terrains du projet sera assurée par plusieurs voies qui s'intégreront le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après) :

TRANCHE 1

Voie V1

Voie principale de la tranche 1 d'une emprise de 6,00 m qui permettra de connecter la rue des Forêts au Nord et la rue de la Topaze à l'Est. Elle aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m à double dévers ;
- Un caniveau désaxé de type CC1 permettra de recueillir les eaux pluviales de la voirie ;
- Une bande de 5,00m coté Est qui alternera entre des accès aux lots, des espaces végétalisés et des places de stationnement perméables ;
- 17 places de stationnement transversales réparties sur la voie.

Voie V2

La voie V2 sera réalisée en bouclage de la voie V1, en sens unique, et aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m de largeur à double dévers intérieur
- Un caniveau central de type CC1 permettra de recueillir les eaux pluviales de la voirie ;
- Un rétrécissement de la voie à 3,00m en entrée et en sortie ;
- 3 places de stationnement transversales.

Voie V3

La voie V3 d'une emprise de 6.00 m sera réalisée dans le prolongement de la rue du Saphir et aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m à double dévers intérieur ;
- Un caniveau désaxé de type CC1 permettra de recueillir les eaux pluviales de la voirie.



TRANCHE 2

Voie V4

La voie V4 d'une emprise de 6.00 m sera réalisée à partir de la voie V1. Elle aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m de largeur à double dévers intérieur ;
- Un caniveau désaxé de type CC1 permettra de recueillir les eaux pluviales de la voirie ;
- 12 places de stationnement transversales réparties sur la voie.

Voie V5

La voie V5 d'une emprise de 6.00 m sera réalisée à partir de la voie V1. Elle aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m de largeur à double dévers intérieur ;
- Un caniveau désaxé de type CC1 permettra de recueillir les eaux pluviales de la voirie ;
- 4 places de stationnement transversales.

Voie V6

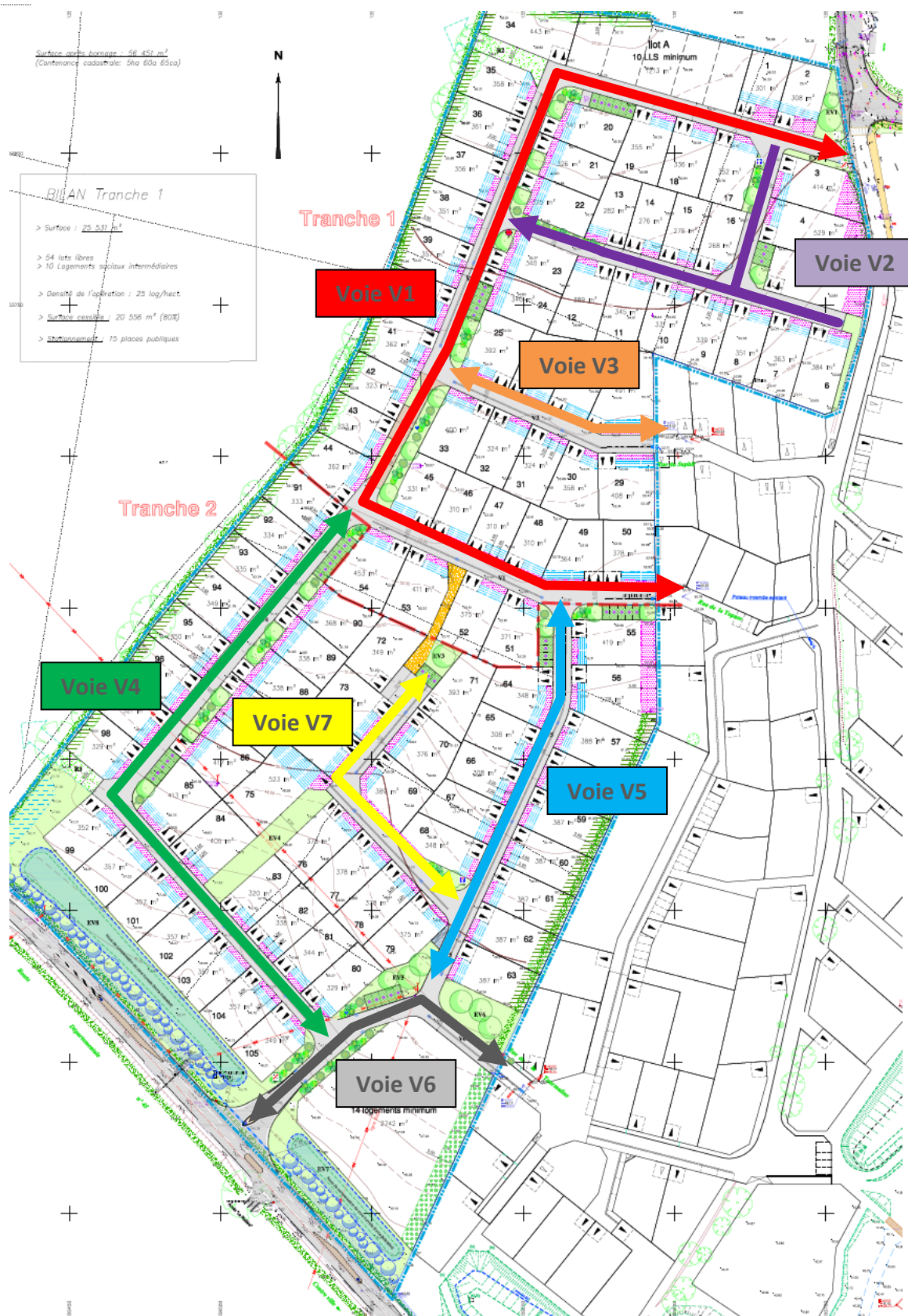
La voie V6 d'une emprise de 6.00 m qui permettra de connecter la rue de la Tourmaline à l'Est et la RD35 au Sud. Elle aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée de 6,00 m à double dévers intérieur à l'Est ;
- Une chaussée de 6,00 m à double dévers extérieur au Sud ;
- Un caniveau désaxé de type CC1 permettra de recueillir les eaux pluviales de la voirie ;
- 5 places de stationnement transversales.

Voie V7

La voie V7 en impasse d'une emprise de 6.00 m sera réalisée à partir de la voie V5. Elle aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m de largeur à double dévers intérieur ;
- Un caniveau désaxé de type CC1 permettra de recueillir les eaux pluviales de la voirie ;
- Une continuité piétonne vers la voie V1 permettant également le bouclage des véhicules de secours en cas de besoin ;
- 3 places de stationnement transversales.



3. AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Les haies bocagères périphériques seront maintenues sur les linéaires Ouest, Nord et Est, et protégées par des Zones de Protection de la Végétation.

La haie en limite Sud sera supprimée dans le cadre de l'aménagement du tourne à gauche, mais sera recrée sur talus en limite d'emprise. Cela permettra de retrouver un filtre paysager en limite d'opération, de recréer la trame végétale d'origine, tout en aménageant une zone favorable à l'infiltration des eaux de ruissellement du lotissement.

Compte tenu de l'aspect actuel des terrains, le traitement paysager apporté aux voies et limites de lots s'est efforcé de reconstituer le maillage bocager initial avec la mise en place des plantations d'alignement accompagnant les voies et les stationnements créés (V1).

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 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 habitations voisines existantes.

Les dispositions du plan de composition préconisent une zone de retrait minimum de 2,00 m par rapport aux voies sur l'ensemble du lotissement.

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 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. RÉSEAUX

Tous les réseaux d'électricité, téléphone, câble d'éclairage public seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants sur le lotissement « Les Roches Bleues » et la rue des Forêts.

L'éclairage public et la signalétique seront conformes aux exigences de sécurité, suivant un matériel approuvé par la municipalité et identique à celui posé dans le lotissement précédent.

L'alimentation en eau potable du lotissement se fera à partir des canalisations existantes sur le lotissement « Les Roches Bleues » et la rue des Forêts.

La protection incendie sera assurée par le poteau incendie existant rue de la Turquoise. Elle sera assurée par un poteau à créer en face des lots 42-43, et également assurée par un poteau à créer sur l'EV6 à l'entrée Sud de la tranche 2, sous réserve de validation par le SDIS et faisabilité technique de Vendée Eau.

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 à Ø600 et dirigées dans un bassin de rétention située au Sud-Est du lotissement. Celui-ci comportera un ouvrage régulateur en sortie et sera dimensionné à cette occasion. Les eaux seront rejetées vers un fossé le long de la RDn°45.

5.2. Réseaux d'assainissement eaux usées

TRANCHE 1

Les eaux de ruissellement de la voirie et de drainage des parcelles seront collectées par des canalisations en PVC de diamètre Ø300 à Ø600 et dirigées dans un bassin de rétention située au Sud-Est du lotissement. Celui-ci comportera un ouvrage régulateur en sortie et sera dimensionné à cette occasion. Les eaux seront rejetées vers un fossé le long de la RDn°45.

TRANCHE 2

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 la canalisation existante rue de la Topaze. Les collecteurs sous la voie V4 seront dirigés gravitairement vers un poste de refoulement créé sur EV6, qui évacuera vers le réseau existant sous la chaussée de la rue Tourmaline.

5.3. Ordures ménagères

À l'exception des lots 69 à 79, le tracé de la voirie permettra un ramassage en porte à porte, les acquéreurs devront amener leur container ordures ménagères et autres sacs plastiques recevant les matériaux recyclables en façade de lot.

Pour les lots 69 à 79 situés en impasse, la collecte se fera sur :

- l'aire de présentation prévue à l'Est du lot 79 pour les lots 75 à 79 ;
- une aire au Nord-Est du lot 53 pour les lots 69 à 74.

En dehors des jours de collecte, les containers devront obligatoirement être stockés à l'intérieur des lots.

6. RÉSUMÉ

FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Aménagement d'un lotissement "Les Roches Bleues Extension"

MAITRE D'OUVRAGE : COMMUNE DE MOUTIERS-LES-MAUXFAITS

LOCALISATION : Commune de Moutiers-les-Mauxfaits

CADASTRE : parcelle A n°290, 291, 314, 398, 399, 400, 401 et 1803

CONTENANCE CADASTRALE : 5Ha 60a 65

SUPERFICIE REEL APRES BORNAGE : 56 451 m²

ZONAGE DU PLU : 1AUH

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : NON

ACCES DU PROJET : RD 45, rue des Forêts, rue du Saphir, rue de la Topaze et rue de la Tourmaline

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 129 logements minimum

NOMBRE DE LOTS LIBRES : 101 à 105 selon destination des lots 13 à 16

NOMBRE D'ILOTS : 2 ilots de 10 et 14 logements minimum

DETAIL DU NOMBRE DE LOGEMENTS : 101 lots libres, 4 logements libres ou sociaux, 1 ilot de 10 Logements Locatifs Sociaux et 1 ilot de 14 logements collectifs

DENSITE : 22,8 logements/hectare

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 42 026 m²

SURFACE MOYENNE PAR LOT LIBRE : 362 m²

