



DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DE SOULLANS

Lotissement "Le Paradis"

"Chemin du Paradis"

MAITRE D'OUVRAGE :

SARL LOTIPROMO
4, Square John Bardeen
Pôle Activ'Océan
85300 CHALLANS

ARCHITECTE :



BESLIER-SIMON Agence d'Architecture
Les Salorges - 6, Rue du Gatineau
85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ

 : 02.51.54.47.47

contact@beslier-simon.fr

NOTICE EXPLICATIVE

PA 2

Référence:
19780 - Plans PA

Indice	Date	Modifications / Observations
A	18-03-2020	Pièces pour dépôt du dossier de Permis d'Aménager

I. Présentation de l'état initial et de ses abords.

1- Situation géographique

Le terrain objet de la présente demande de permis d'aménager est situé sur la commune de Soullans, le long du Chemin du Paradis.

D'un point de vue géographique, le projet est localisé à 1000m au Nord du centre bourg de la commune dans un secteur urbanisé moyennement densifié pour constituer une trame urbaine assez allégée. Le projet vient d'ailleurs prolonger l'urbanisation de ce secteur.

2- Description des limites

Au Sud, le lotissement est bordé par le Chemin du Paradis sur lequel la voie interne à l'opération débouchera.

Au Nord, on retrouve une prairie dont la limite a été fixée lors d'un bornage contradictoire avec les riverains.

A l'Ouest, les limites sont matérialisées par des clôtures ou murs de clôture correspondant aux limites des anciens aménagements urbains.

3- Constructions

A ce jour il n'existe aucune construction dans l'emprise du projet.

L'opération étant inscrite dans un secteur moyennement urbanisé, on notera la présence de constructions à usage d'habitation en périphérie du site.

4- Végétation

Le terrain est actuellement en prairie, mais on notera toutefois la présence quelques arbres (pins maritimes principalement) implantés de façon diffuse sur le site.

II – Présentation du projet

1 – Quel aménagement est prévu pour ce terrain ?

Eu égard à sa position naturelle et à son entité juridique, le lotisseur souhaite s'orienter vers un aménagement urbain moyennement densifié. Pour ce faire, le montage d'un dossier de permis d'aménager s'avère la solution la plus adaptée, car elle permettra la vente de terrains à des particuliers pour des constructions individuelles sur chacune des parcelles.

En outre, le souci étant de créer une densification moyenne à forte, la surface des parcelles sera de l'ordre de 418 m² afin de proposer un aménagement répondant à cette préoccupation.

2 – Description de l'aménagement du terrain

a) voirie

La voirie principale assurera un bouclage sur le Chemin du Paradis. Elle aura une emprise totale de 6,00 mètres et assurera la desserte des lots 2 à 11 de l'opération. Le lot 1 aura un accès direct sur le Chemin du Paradis via un accès existant.

La voirie du lotissement sera composée d'une chaussée à sens unique de circulation de 4.50 mètres de largeur et d'un trottoir de 1.50m de largeur.

La voirie sera traitée en surface par un revêtement enrobé noir pour la chaussée et pour le trottoir.

b) Espaces verts

Un espace vert principal est prévu le long de la voie du lotissement. Il intègrera les noues de collecte des eaux pluviales du projet. Cet espace sera engazonné. Des plots bois seront disposés le long de la voie pour éviter l'empiètement des véhicules sur cette zone.

c) Les Constructions

L'objectif du projet est de recomposer un hameau où les constructions typiques du secteur seront valorisées, d'une part par la conception de volumes simples alternant des maisons basses et des maisons à étage (portant sur la totalité de l'emprise au sol ou sur une partie seulement) et d'autre part en optimisant l'implantation de la construction des bâtiments en fonction de l'exposition au soleil. Cependant, cette disposition doit permettre de préserver l'intimité des espaces privés et la qualité des vues liées à l'implantation des bâtiments. De ce fait, quelques mesures restrictives seront prises pour certains lots afin d'atténuer les nuisances.

d) Accès aux propriétés – stationnements

Les accès aux lots se feront uniquement à partir de la voie projetée pour les lots 2 à 11. Le lot 1 aura un accès au Chemin du Paradis.

Les stationnements individuels seront imposés à l'intérieur des parcelles, conformément au règlement du PLU.

3) Les équipements collectifs

a) Réseaux souples

Tous les lots se verront dotés d'un Citerneau Eau Potable, d'un coffret ENEDIS BT et d'un regard TELECOM/FIBRE.

b) Assainissement

Les eaux pluviales de la voirie seront dirigées vers les noues de collecte, les eaux régulées seront ensuite raccordées au fossé existant Chemin du Paradis.

La gestion des eaux pluviales des lots se fera à la parcelle. Les acquéreurs devront orienter superficiellement leurs eaux vers la voirie du projet. Cependant, un système de récupération type cuve peut être mis en place dans la parcelle à condition de prévoir la surverse du dispositif coté voirie.

Chaque lot sera pourvu d'une antenne de branchement eaux usées reliée au réseau collecteur à mettre en place par la communauté de communes sous la chaussée du Chemin du Paradis.

c) Collecte des déchets.

La voirie assurant un bouclage avec le Chemin du Paradis, la collecte des déchets se fera au porte à porte à l'intérieur du lotissement.

III - Conclusion

Souhaitant répondre à un développement cohérent de l'urbanisation tout en préservant l'identité du site, l'aménageur propose ici un projet qui vient s'inscrire dans l'environnement existant.