

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DE CHALLANS

"Les Grandes Noues"



Lotissement  
"Les Grandes Noues"



## PA 2 - NOTICE EXPLICATIVE



Hugues CESBRON  
GÉOMETRE EXPERT D.P.L.G  
26, Place A. KASTLER  
Parc Tertiaire 4 - Pôle Activ'Océan  
85300 CHALLANS  
Tel : 02-51-93-41-79  
Fax : 02-51-55-04-33  
email : [heesbron-challans@orange.fr](mailto:heesbron-challans@orange.fr)



## **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 Challans, à proximité de la Route de Soullans et de l'Hippodrome.

D'un point de vue géographique, le projet est situé à 2 km au Sud du centre ville de la Commune dans un secteur urbanisé moyennement densifié puisque les parcelles actuelles évoluent entre 500 et 1200 m<sup>2</sup> pour constituer une trame urbaine assez allégée.

Le projet vient d'ailleurs s'inscrire dans la continuité de l'aménagement de la zone 1AUh sur laquelle ont été réalisés les lotissements « Le Domaine de l'Hippodrome » et « Les Tamaris ».

### **2- Description des limites**

Au Nord-Est, le terrain est délimité par une haie de cupressus et au Nord-Ouest par la propriété du demandeur du Permis d'Aménager.

La limite Ouest est matérialisée par une clôture grillagée.

La limite Est est délimitée par un fossé.

Au Sud, le terrain est en limite avec le lotissement « Le Domaine de l'Hippodrome ». De ce fait la limite est matérialisée par une succession de bâtiments et de clôtures maçonnées ou grillagées. Un accès est prévu entre deux lots du « Domaine de l'Hippodrome » pour desservir le terrain sur lequel sera implanté le projet.

### **3- Constructions**

Actuellement il n'existe aucune construction d'habitation dans l'emprise du projet mais on notera toutefois, la présence d'un petit local au Nord du projet. A proximité immédiate du terrain, les constructions sont surtout concentrées au Sud dans le lotissement « Le Domaine de l'Hippodrome ». Les autres constructions d'habitation situées sur les parcelles voisines sont implantées un peu plus en retrait des limites périmétriques.

### **4- Végétation**

La végétation présente sur le terrain est surtout située aux abords du fossé et au nord de celui-ci. La majorité des arbres situés le long du fossé seront conservés puisqu'intégrés dans les espaces verts du lotissement.

## **II – Présentation du projet**

### **1 – Quel aménagement est prévu pour ce terrain ?**

Eu égard à sa position naturelle et à son entité juridique, le propriétaire actuel 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 terrain étant classé en zone 1AUh du Plan Local d'Urbanisme de la commune, seule une opération d'ensemble peut être autorisée dans ce secteur.

### **2 – Description de l'aménagement du terrain**

#### **a) voirie**

Constituant l'ossature du projet, la voirie sera raccordée à la Rue d'Enghien située dans le lotissement « Le Domaine de l'Hippodrome » puis sera aménagée en son extrémité avec une palette de retournement pour permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Cette voie, d'une emprise totale variant entre 8.00 mètres et 6.75 mètres, desservira tous les lots du projet. Elle sera composée d'une chaussée de 5.00 mètres et d'un trottoir dont la largeur varie entre 1.50 et 1.75 mètre au Sud et d'un trottoir dont la largeur varie entre 1.50 et 1.25 mètre seulement sur une partie Nord.

Au niveau de la palette de retournement, la voie de bouclage sera composée d'une chaussée de 4.50 mètres de largeur, sans trottoirs.

La voirie sera traitée en surface par un revêtement enrobé noir pour la chaussée, par un revêtement enrobé ocre pour les trottoirs.

#### **b) Espaces verts**

En ce qui concerne les propriétés privées, les plantations seront réalisées par les acquéreurs suivant les dispositions préconisées dans les règles du PLU.

Dans les espaces communs, il sera aménagé un espace vert au centre de l'opération longeant le fossé existant créant une « coulée verte ». Cet aménagement permettra de compenser les zones humides de terrain affectées par l'aménagement en revalorisant les berges du fossé.

#### **c) Les Constructions**

Bien évidemment, dans le cadre de cet aménagement, l'objectif 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 uniques aux lots se feront exclusivement à partir de la voirie projetée. Les stationnements individuels seront imposés à l'intérieur des parcelles conformément au règlement du PLU.

#### e) Clôtures

Celles-ci doivent contribuer à la qualité du tissu urbain constitué. Aussi les clôtures seront composées à l'alignement de la voie de murets bas traités comme les murs de la construction doublés ou non d'une haie vive jusqu'à une hauteur de 1.80m. Sur les limites séparatives elles seront composées de préférence par un muret bas surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie jusqu'à une hauteur de 2.00m. En limite d'espaces verts, la présence d'une haie vive est souhaitée.

### 3) Les équipements collectifs

#### a) Réseaux souples

Tous les lots se verront dotés d'un regard Eau Potable, d'un coffret EDF, d'un regard France Télécom.

#### b) Assainissement

Compte tenu de la topographie du site, les eaux pluviales du lotissement seront recueillies dans les noues situées dans l'espace vert au centre de l'opération.

En ce qui concerne les lots privatifs, les aménagements réalisés par le lotisseur permettront d'évacuer les eaux vers ces mêmes noues.

Un réseau collecteur d'assainissement eaux usées sera créé et permettra l'évacuation des effluents vers le réseau existant Rue d'Enghien. Chaque lot se verra doté d'une antenne de branchement eaux usées.

#### c) Collecte des déchets.

Les déchets seront collectés au porte à porte par les véhicules de répurgation, il ne sera donc pas créé de zone de collecte des ordures ménagères.

### **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.

L'objectif est ici, d'offrir à proximité du littoral, des parcelles proposant une qualité de vie liée à l'environnement immédiat.