

**DEPARTEMENT DE LA VENDEE**  
**COMMUNE DE SAINT CHRISTOPHE DU LIGNERON**

**Lotissement "Le Clos des Noisetiers"**

**"Rue des Prairies"**


**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](mailto:contact@beslier-simon.fr)

**NOTICE EXPLICATIVE**  
**MODIFICATIF n°1**

**PA 2**

**Référence:**  
**19639 - Plans PA**

| Indice | Date       | Modifications / Observations  |
|--------|------------|---|
| A      | 21-02-2020 | Pièces pour dépôt du dossier de Permis d'Aménager                         |
| B      | 09-11-2020 | Modifications suite à la réunion en mairie du 29-10-2020 et avis de l'ARD |
|        |            |   |
|        |            |   |

## **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 Saint Christophe du Ligneron, le long de la Rue des Prairies.

D'un point de vue géographique, le projet est localisé à 500m au Sud-Est 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 puisqu'il est situé dans la continuité de l'aménagement de la zone 1AUh de la Martinière.

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

Au Nord, le lotissement est bordé par la Rue des Prairies, aucun accès ne sera autorisé sur cette voie. On notera également la présence d'un calvaire qui n'est pas inclus au projet.

A l'Ouest, l'opération est longée par la ferme de la Martinière ainsi que par la voie d'accès à cette ferme. C'est sur ce chemin que débouchera la voie interne de l'opération.

Au Sud Ouest, on retrouve des prairies qui sont classées en zone A au PLU de la commune. Au Sud Est, le projet vient se raccorder au lotissement « Le Hameau de la Martinière », un accès en sens unique sera créé depuis la palette de retournement de l'Impasse de la Martinière pour assurer la liaison avec la Rue des Prairie au Nord.

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

### **3- Constructions**

Le terrain est actuellement occupé en partie par un bâtiment qui fera l'objet d'une démolition.

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 étant actuellement en prairie, il n'y a pas de végétation remarquable 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 401 m<sup>2</sup> afin de proposer un aménagement répondant à cette préoccupation.

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

#### **a) voirie**

La voirie principale qui débouche sur le Chemin de la Martinière aura une emprise totale de 7,00 mètres et assurera la desserte de tous les lots de l'opération.

Elle sera composée d'une chaussée à double sens de circulation de 5.00 mètres et d'un trottoir de 2m de largeur avec une palette de retournement en son extrémité permettant aux véhicules de faire demi-tour aisément. En effet, la liaison viaire avec l'Impasse de la Martinière se fera en sens unique depuis l'Impasse de la Martinière.

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 au sud du projet. Il intègrera le bassin de rétention nécessaire à la gestion des eaux pluviales de l'opération. Les espaces verts représentent environ 6% de la surface totale de l'opération.

La surface d'emprise du lotissement sur la zone 1AUh est de 3814m<sup>2</sup>. Les espaces verts n°22 et 23 ayant une surface de 572 m<sup>2</sup>, les règles fixées à l'article 1AUh13 sont ainsi respectées puisque cet espace vert représente 15% de la surface du lotissement incluse dans la zone 1AUh et le lot 23 représente plus de  $\frac{3}{4}$  de la surface dédiée aux espaces verts.

#### **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 tous les lots.  
Les stationnements individuels seront imposés à l'intérieur des parcelles, conformément au règlement du PLU.

Des zones de stationnements communs seront aménagées devant les lots 6 et 17 et au niveau de la palette de retournement.

### **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 collectées puis dirigées vers le bassin de rétention, les eaux régularisées seront raccordées au réseau existant Impasse de la Martinière.

Chaque lot sera pourvu d'une antenne de branchement Eaux Pluviales reliée au réseau collecteur mis en place sous la chaussée du lotissement par l'aménageur.

Chaque lot sera pourvu d'une antenne de branchement eaux usées reliée au réseau collecteur mis en place sous la chaussée du lotissement par l'aménageur. Les Eaux Usées du lotissement seront ensuite redirigées vers le réseau existant Impasse de la Martinière.

#### c) Collecte des déchets.

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.