

LotiPromo

Lotisseur - Aménageur foncier

Pôle Activ'Océan
4 Square John Bardeen
85300 CHALLANS

Lorraine DONDAINAS

Paysagiste concepteur – Urbaniste
OPQU**GEOUEST**26, rue Jacques Yves Cousteau - BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON Cedex
Tél. : 02 51 37 27 30 - Fax : 02 51 46 05 43

contact@geouest.fr

N° Siret : 480 365 956 00014

**GEOUEST**

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE DE CHALLANS

Route de la Bloire

**Lotissement à
usage principal d'habitation
" La Marguerite "****PA2 - NOTE DE PRESENTATION**A CHALLANS,
Le 15/09/2021

L'aménageur



Sommaire

Sommaire	2
PA2.1 – Etat initial du site	3
1. Situation	4
2. Cadre réglementaire	6
3. Foncier	8
4. Dessertes / voies de communication	9
5. Contexte paysager	11
6. Réseaux.....	13
7. Relief.....	14
PA2.2 - Principes d'aménagement	15
1. Definition du programme.....	16
2. Dessertes	16
3. Aménagements paysagers	18
4. Urbanisme / Habitat	18
5. Réseaux.....	19

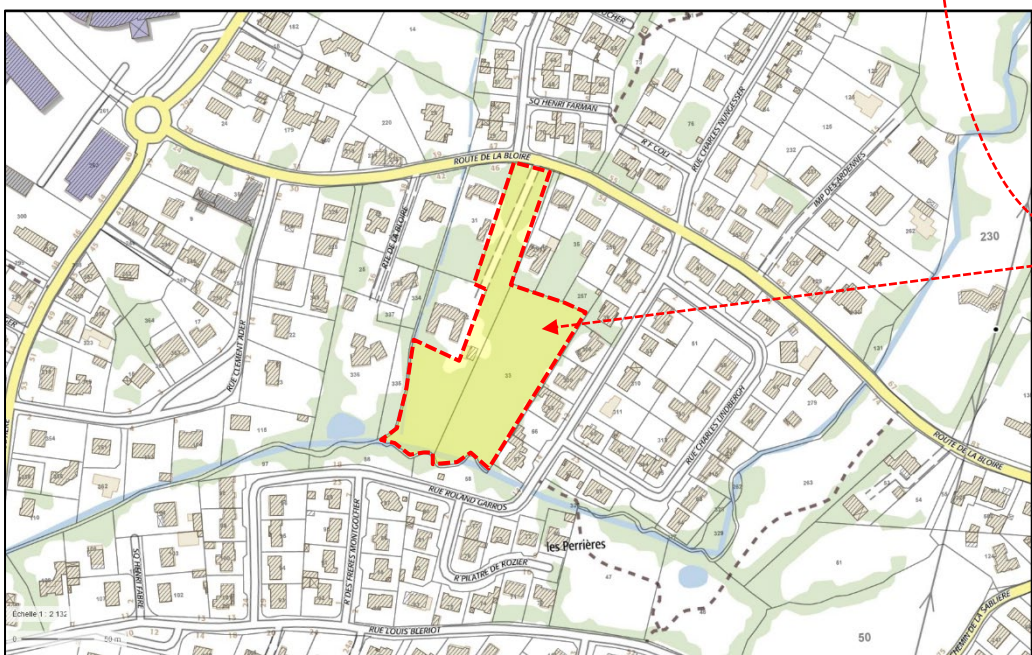
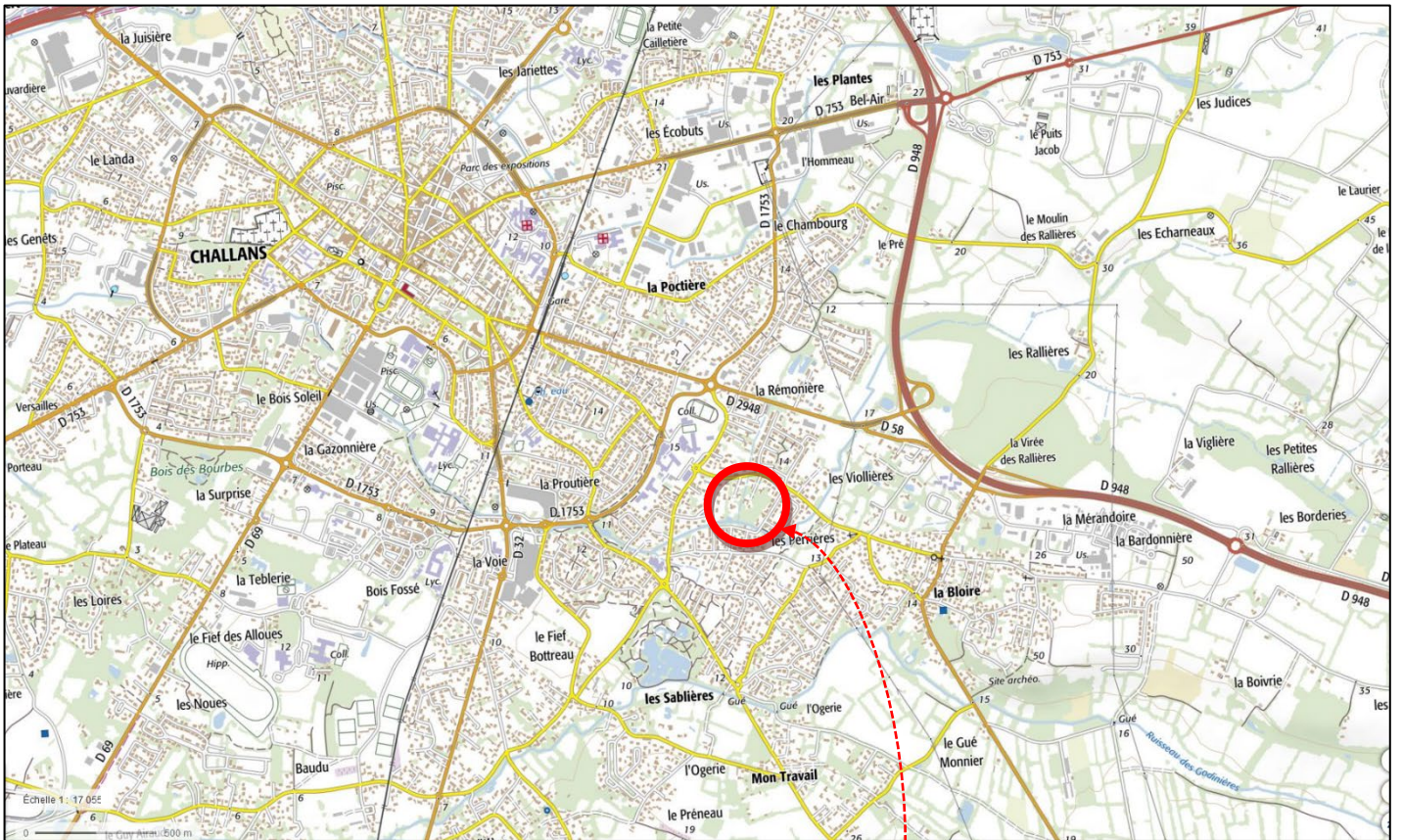


PA2.1 – Etat initial du site



1. SITUATION

Les terrains faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager sont situés route de la Bloire, à l'Est de la commune de Challans.



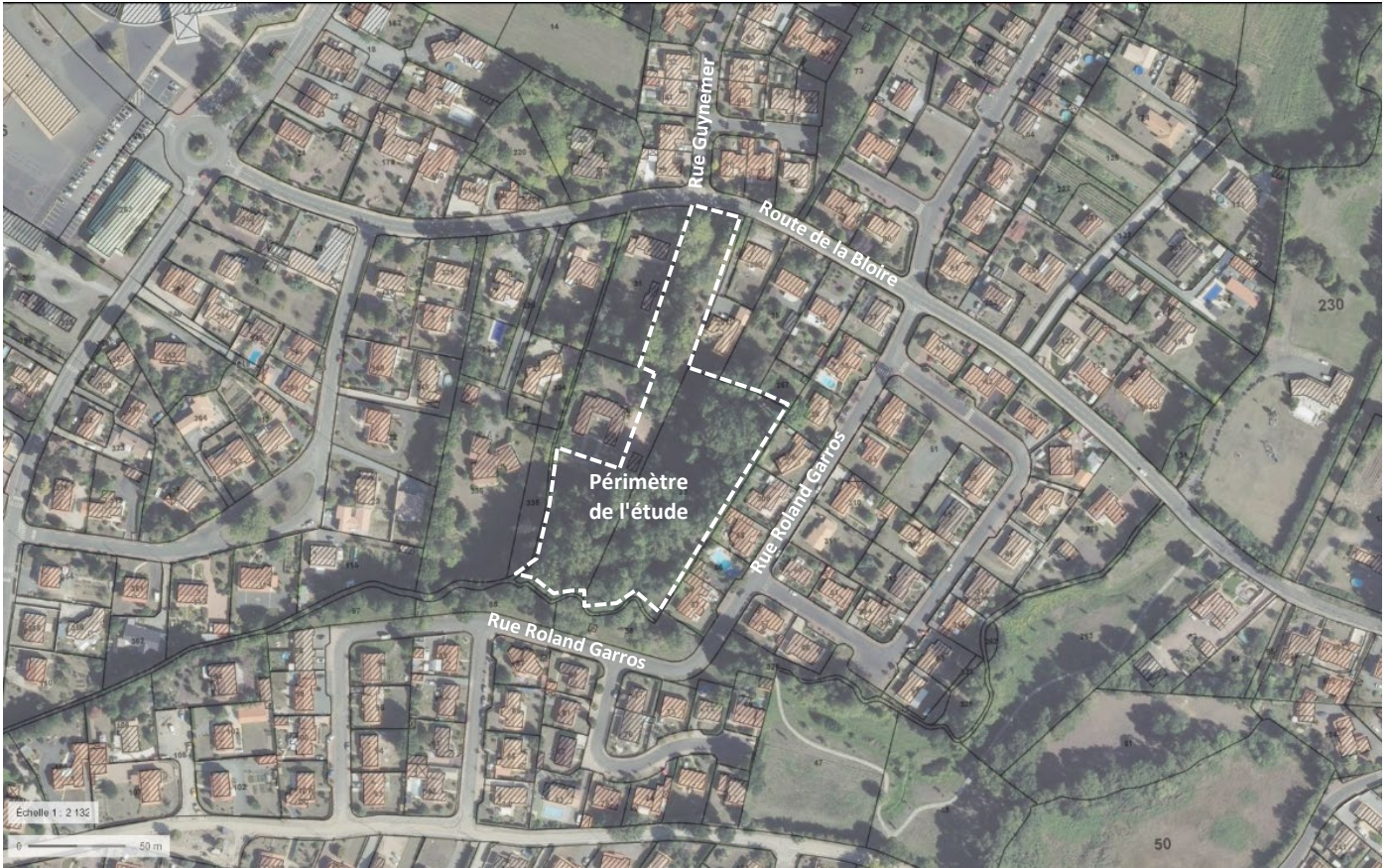
Localisation du projet d'aménagement

Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)



Les terrains sont délimités :

- A l'Est par un quartier d'habitations existantes, avec un tissu urbain dense ;
- A l'Ouest par un ruisseau puis par un quartier d'habitations existantes, avec un tissu urbain lâche ;
- Au Nord, par la route de la Bloire puis par des habitations existantes ;
- Au Sud par un ruisseau. Un espace vert fait ensuite l'articulation avec la rue Roland Garros au Sud et les habitations existantes.



Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)

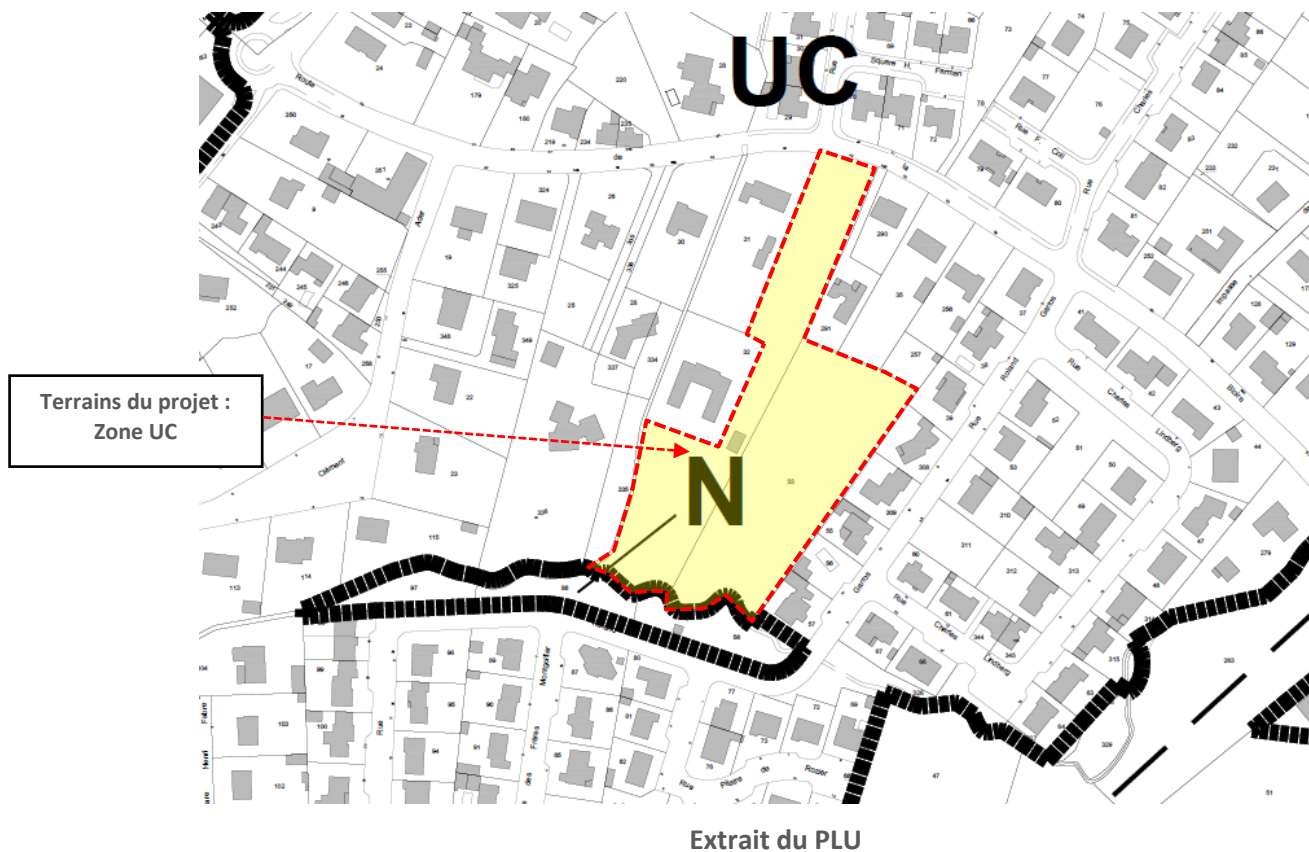


2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.1. Urbanisme

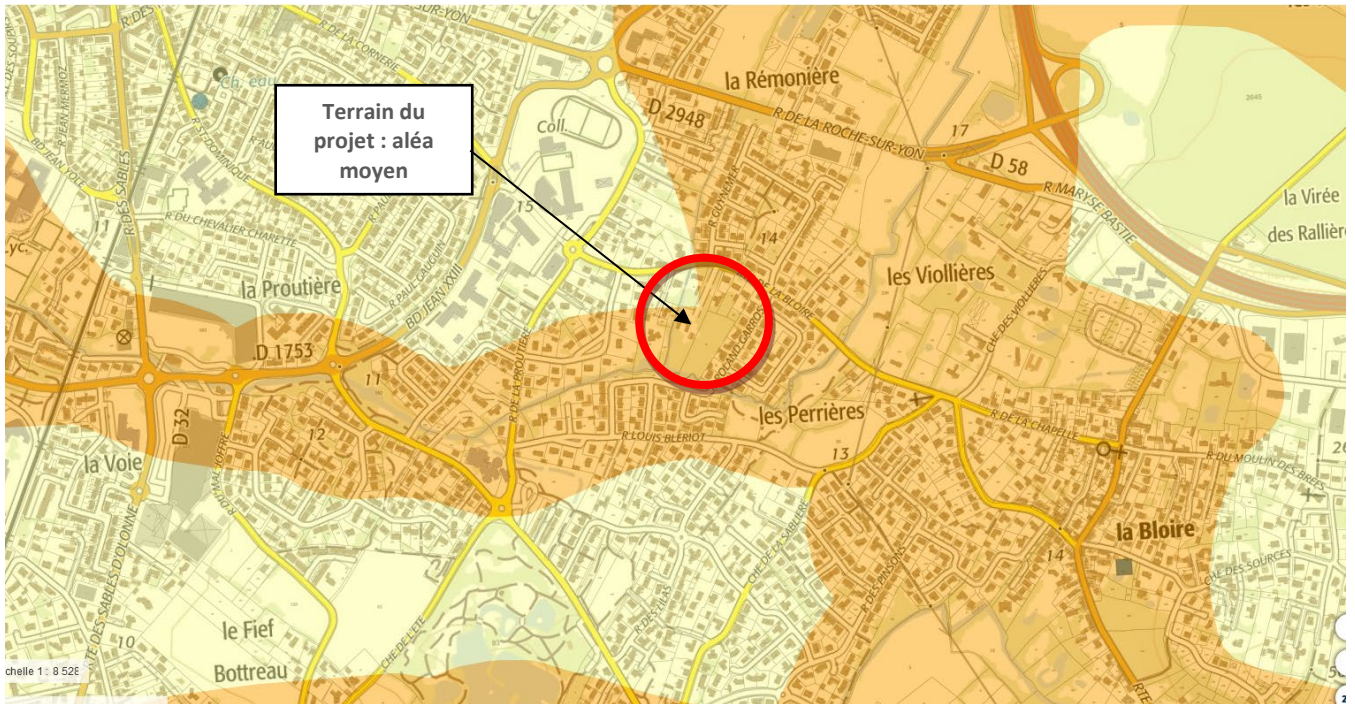
Plan Local d'Urbanisme

La ville de CHALLANS est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) identifiant les différents secteurs urbanisés. Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone UC. Il ne fait l'objet d'aucune servitude ou périmètre de protection.



2.2. Exposition retrait-gonflement des argiles

Le terrain du projet est situé en secteur d'aléa moyen :



Extrait de la carte d'exposition au retrait gonflement des argiles (georisques.gov.fr)

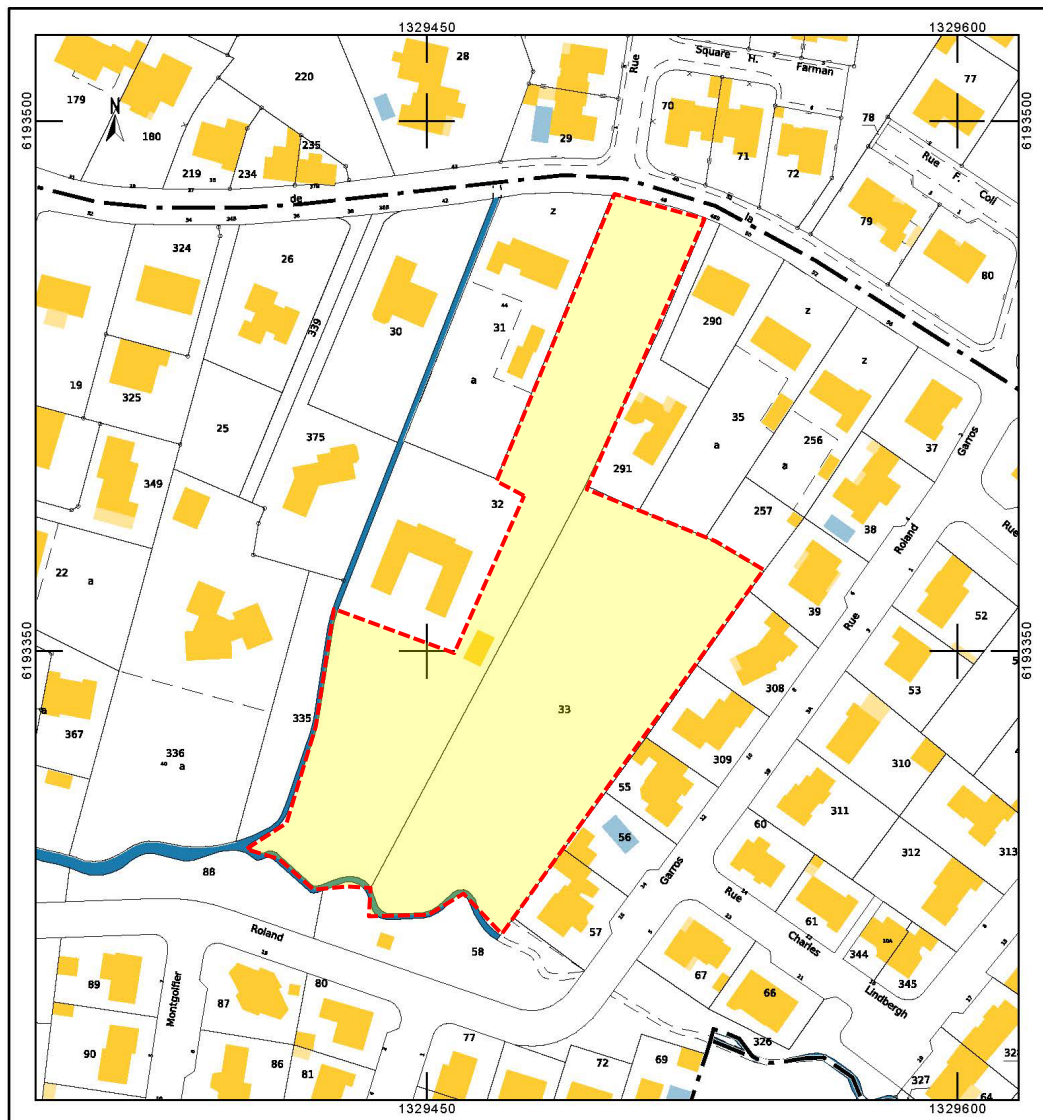
Conformément à la réglementation en vigueur, le terrain du projet devra donc faire l'objet d'une étude préalable de type G1 qui sera annexée aux actes de ventes des lots à bâtir.



3. FONCIER

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

Section	Numéro	Contenance
AW	32p	5275 m ²
AW	33	6590 m ²
Contenance totale		1 ha 18 a 65 ca



Extrait du plan cadastral



4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Le terrain est actuellement desservi au Nord par la route de la Bloire, d'une emprise de 9,00m environ, composée d'une chaussée de 6,00m et bordée de chaque côté par un trottoir.

En rive Sud, l'accès à la propriété est délimité par un mur et une grille implantés en retrait par rapport à la limite de propriété.

Au droit de l'accès au site se trouve le carrefour avec la rue Guynemer.



Route de la Bloire



Vue vers l'Ouest



5. CONTEXTE PAYSAGER

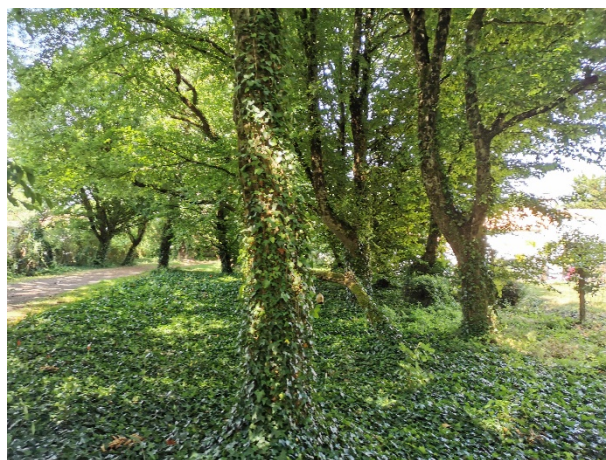
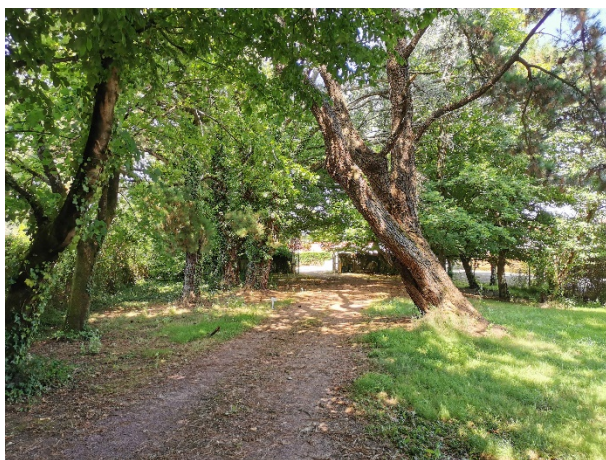
La propriété est actuellement fortement boisée, avec des sujets de grande taille d'essences variées et plus ou moins qualitatives. Les arbres étant fortement imbriqués les uns avec les autres avec un développement des houppiers parfois très déséquilibré, la conservation de sujet isolés s'avère délicate.

Certains sujets de très grande taille, comme les peupliers arrivés à maturité, sont difficilement compatibles avec la destination d'habitation en raison des contraintes qu'ils engendrent (ombre, humidité, systèmes racinaires, chute de branches et de feuilles...)

Différentes ambiances sont perceptibles sur place, plus ou moins horticoles :

- L'entrée de site comprend un boisement de charmes, des pins, des érables, quelques chênes et des rejets de frênes. Cette végétation est complexe à conserver du fait de son implantation, des houppiers très asymétriques et de la configuration des lots.
- En limite Est, la végétation est très dense avec une zone de friche au milieu d'un boisement de peupliers, platanes, frênes et aulnes.
- Le bassin est bordé de peupliers et d'aulnes essentiellement.
- La rive Ouest a un caractère plus horticole avec une végétation assez hétérogène, présentant peu d'intérêt en dehors de quelques marronniers.
- Les abords du garage présentent des frênes, des peupliers et quelques chênes, dont deux sujets bien développés qui seront conservés.
- Au Sud, les abords du ruisseau sont bordés de platanes, de peupliers et d'aulnes.

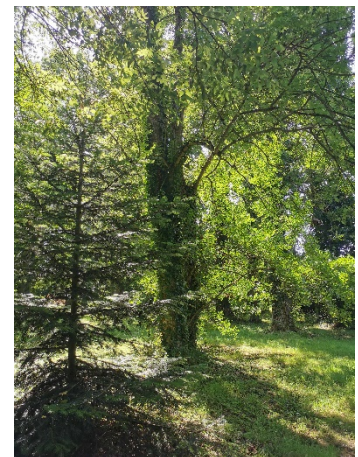
Entrée du site



Abords de la maison et du garage



Frange Est



Abords de l'étang



6. RESEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous réseaux d'alimentation ou de distribution nécessaires route de la Bloire.

6.1. Assainissement EU

Une canalisation EU existante de diamètre 300 mm passe sous la route de la Bloire au Nord du projet.

6.2. Assainissement EP

Un réseau pluvial est existant rue de la Bloire.

Les eaux de ruissellement du site s'évacuent gravitairement vers le fossé présent à l'Ouest, vers le ruisseau du Sud et vers un fossé central existant sur site, créé pour alimenter un étang artificiel présent sur la propriété, et dont le trop plein s'évacue vers le ruisseau au Sud.

6.3. Eau potable

La canalisation la plus proche se situe sous la route de la Bloire avec un diamètre de 110 mm. Le poteau incendie le plus proche est situé à l'angle de la rue Roland Garros et de la rue Charles Lindbergh. Il est situé à plus de 200m de l'entrée de certains lots.

6.4. Réseaux EDF / téléphone

La route de la Bloire au Nord de l'opération est équipée de réseaux EDF basse et haute tension et téléphone aérien.

La route de la Bloire est équipée en éclairage public avec réseau aérien.

6.5. Ordures ménagères

La collecte des déchets ménagers sur Challans est gérée par la communauté de communes Challans Gois et elle s'effectue pour les particuliers au porte-à-porte.

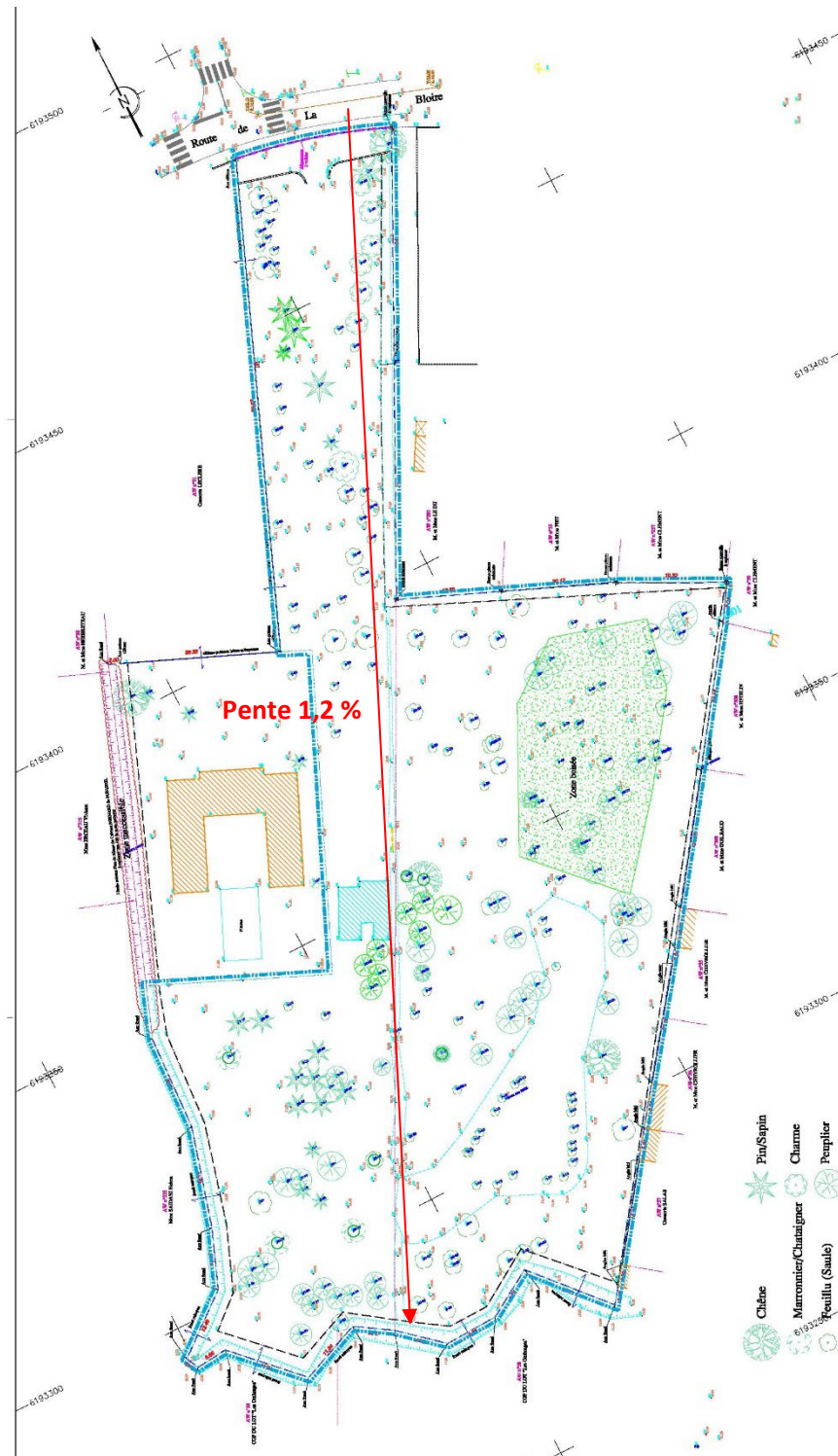


7. RELIEF

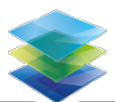
Les terrains d'emprise de cette nouvelle opération d'habitat offrent une pente régulière de l'ordre de 1,2% orientée Nord-Sud.

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut en limite Nord-Ouest à la cote 11.95 NGF et le point bas à la cote 9.36 NGF en limite Sud.

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



PA2.2 - Principes d'aménagement



1. DEFINITION DU PROGRAMME

Ce projet a pour vocation d'offrir 9 terrains viabilisés, destinés à l'usage d'habitat, sur une palette de superficies variant de 577 m² à 1186 m².

2. DESSERTES

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

Voie V1

La voie V1 permettra l'accès au lotissement à partir de la rue de la Bloire. Un alignement sera réalisé sur la rue de la Bloire. Cette voie sera composée comme suit :

- La voie d'accès demeure en rive Ouest de façon à assurer une cohérence au vu du carrefour avec la rue Guynemer. La voie est constituée d'une chaussée partagée d'une largeur de 5.00m qui s'élargit à 5.50m dans la partie en courbe.
- Un espace planté accompagne la limite Ouest du site, ce qui permet de retrouver une ambiance végétale sur l'entrée de quartier.
- Côté Est, une bande en résine claire sera mise en place sur une largeur de 1.00m à 1.50m, de façon à inciter à une mise à distance par rapport aux entrées de lots, avec une effet 'cheminement piéton'.

L'ensemble de ces aménagements limitera l'aspect routier de l'entrée et renforcera son côté intimiste.

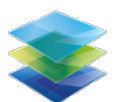
Le virage marqué permet de retrouver l'esprit de l'accès actuel, et permet également d'axer la perspective sur l'espace vert au Sud du site. La courbe dégage des espaces plantés avec des arbres tiges qui participent à la qualité et à l'ambiance du quartier. Les perspectives visuelles aboutissent ainsi systématiquement sur des espaces verts.

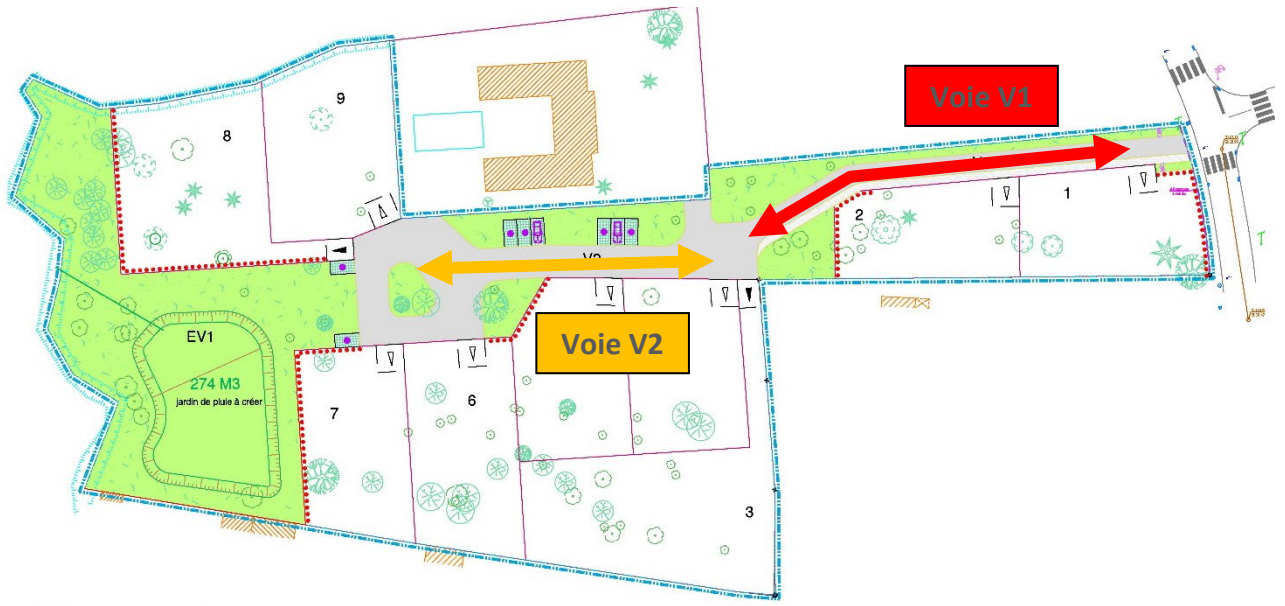
Voie V2

Cette voie en impasse sera réalisée à partir de la voie V1. Elle aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m de large se terminant par une placette permettant une giration d'un rayon de 11.50m ;
- 8 places de stationnement en bataille dans les espaces verts le long de la voie V2.

L'espace dégagé le long de l'habitation existante permet des plantations qui habilleront la façade latérale de ce lot.





3. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Le site, actuellement densément boisé, comprend des essences diverses, plus ou moins qualitatives. Les arbres étant fortement imbriqués les uns avec les autres avec un développement des houppiers parfois très déséquilibré, la conservation de sujet isolés s'avère délicate. Des sujets intéressants et bien développés ont néanmoins été identifiés et seront conservés dans le cadre du projet, notamment au niveau de la placette. Ils participeront ainsi à l'ambiance du futur quartier.

Un abattage sera réalisé de façon à permettre la viabilisation des terrains et la réalisation du bassin de gestion des eaux pluviales.

Des espaces plantés viendront accompagner les espaces de circulation pour guider les perspectives, limiter le caractère routier des aménagements et participer à l'ambiance qualitative des espaces communs.

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 satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit 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 3,00 à 5,00m par rapport aux voies en façade des lots sur l'ensemble du lotissement. Les fonds des lots 8 et 9 sont également concernés par une zone non constructible d'une largeur de 5.00m par rapport à la berge du ruisseau.

Le règlement, établi pour cette opération, s'appuie sur celui de la zone UC, à laquelle l'ensemble des lots du projet appartiennent, 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. RESEAUX

Tous les réseaux d'électricité, téléphone, câble d'éclairage public seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants sur la route de la Bloire.

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

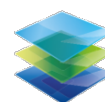
Des canalisations de diamètre suffisant à la desserte propre du lotissement seront posées à partir du réseau AEP existant route de la Bloire (suivant études et exigences techniques de VENDEE EAU).

5.1. Réseaux divers

Voir PA8.

5.2. Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagère s'effectuera au porte à porte. Le jour du ramassage, chaque acquéreur devra mettre son container ou autres bacs éventuels recevant les matériaux recyclables en bordure de voie.



FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Aménagement d'un lotissement " La Marguerite ", 9 lots cessibles

MAITRE D'OUVRAGE : LOTIPROMO

LOCALISATION : Ville de CHALANS

CADASTRE : parcelles AW n°32p et 33

SUPERFICIE : 1 ha 18 a 65 ca

ZONAGE DU PLU : UC

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : NON

ACCES DU PROJET : Route de la Bloire

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 9 logements

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 6 966 m²

