



DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DE CHALLANS

Lotissement "Le Clos des Cerisiers"

"Chemin de la Petite Brosse "

MAITRE D'OUVRAGE :

SARL LOTIPROMO
13, Square du Pré de la Galerie
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:
19198 - Plans PA**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	19-07-2019	Pièces pour dépôt du dossier de Permis d'Aménager
B	06-08-2019	Pièces de substitution au dossier de Permis d'Aménager
C	04-09-2019	Pièces modifiées suite au courrier d'incomplet du 09-08-19 et note du 21-08-19

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

1- Situation géographique

Pôle central du secteur Nord Ouest Vendéen, la Commune de CHALLANS se situe à la croisée de plusieurs axes essentiels tant au niveau touristique qu'économique. A l'Est on s'oriente vers AIZENAY et LA ROCHE SUR YON : chef lieu du Département ; au Nord un axe fort se dégage via le Vendéopôle de BOIS DE CENE en cours de réalisation pour accéder vers la Loire Atlantique. Les deux autres directions renvoient vers deux secteurs d'influence importants que sont NOIRMOUTIER EN L'ILE et SAINT JEAN DE MONTS.

Le terrain objet de la présente demande d'autorisation de lotir se situe au Nord-Est de la Commune de Challans à environ 2km du Centre-Ville.

Le site du projet est localisé au lieudit « La Petite Brosse » le long de la voie ferrée de Nantes à St Gilles Croix de Vie entre le Chemin de la Petite Brosse et la Rue de la Fleur des Champs.

Le projet s'inscrit dans un schéma d'aménagement que la commune de CHALLANS a validé dans le cadre de son PLU, approuvé le 19 Juillet 2006 et modifié en dernier lieu le 19 Octobre 2017. Il ressort clairement que l'opération vient compléter l'urbanisation de ce secteur d'habitat pavillonnaire.

2- Description des limites

Au Nord, le lotissement est bordé par le Chemin de la Petite Brosse, à l'Est par des parcelles en prairie et parcellement boisées clôturées par des talus arborés.

On retrouve sur la partie Sud du projet, les clôtures des habitations du lotissement de « La Fleur des Champs » pour partie, l'espace vert ainsi que le bassin de rétention de ce lotissement.

La voie SNCF reliant Nantes à St Gilles Croix de Vie délimite le projet sur tout le côté Ouest du projet.

L'accès au lotissement se fera par la Rue de la Fleur des Champs et le Chemin de la Petite Brosse.

3- Constructions

Le terrain est actuellement occupé par des bâtiments constituant un ancien corps de ferme. Ils seront démolis.

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

4- Végétation

Le terrain est une prairie plantée de quelques arbres isolés avec une haie bocagère traversant le projet de Ouest en Est et en limite Est.

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 400m² afin de proposer un aménagement répondant à cette préoccupation.

2 – Description de l'aménagement du terrain

L'ossature du projet se compose de deux grandes parties séparées par un espace vert traversant dans l'axe Nord-Sud.

a) voirie

La voirie principale reliant la Rue de la Fleur des Champs au Chemin de la Petite Brosse sera d'une emprise totale de 6,50 à 9 mètres et assurera la desserte des lots 4 à 18 et 41 à 48 de l'opération, les lots 19 à 40 seront desservis par une voie en impasse de 6.5 à 7.5 mètres sortant sur la voirie principale. Seuls les lots 1,2 et 3 accéderont directement par le Chemin de la Petite Brosse.

Elle sera composée d'une chaussée à double sens de circulation de 5.00 mètres et d'un trottoir de 1.50 m à 2m de largeur.

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

Pour la partie en impasse, une palette de retournement sera aménagée à son extrémité. Elle permettra aux véhicules de faire demi-tour aisément.

b) Espaces verts

Un espace vert principal est prévu au centre du projet traversant de part et d'autre le projet dans la partie basse du terrain pour préserver au maximum la zone humide existante.

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 excepté les lots 1, 2 et 3 qui auront un accès direct sur le Chemin de la Petite Brosse.

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

Des zones de stationnements communs seront aménagées le long des voies et au fond de la palette de retournement.

e) Clôtures

Les clôtures seront constituées à l'alignement de préférence par des murets bas traités comme les murs de la construction, doublé ou non d'une haie jusqu'à une hauteur de 1,80 (sans occasionner de gêne pour la sécurité routière). En limite séparative, les clôtures seront constituées de préférence par un muret bas surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive sur une hauteur maximale de 2,00m.

Cependant, pour assurer une certaine harmonie, le lotisseur prendra en charge la réalisation d'une clôture composée d'un grillage rigide vert d'une hauteur de 1.80m le long de l'espace vert principal n°52. Cette clôture sera implantée en fond des lots 17, 18, 33 à 36, 40, 41 et 44 à 48.

3) Les équipements collectifs

a) Réseaux souples

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

b) Assainissement

Les eaux pluviales de la voirie seront collectées puis dirigées vers les bassins de rétention avant de finir dans le fossé existant.

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. Les lots 45 à 47 auront une antenne de branchement EP en fond des lots avec rejet dans le bassin central

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 (Poste de refoulement existant Route de Nantes).

c) Collecte des déchets.

La palette de retournement étant suffisamment dimensionnée pour permettre aux véhicules de répurgation de faire demi-tour, 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.