

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

Chemin de Bourbes

Lotissement**" Les Portes de Saint-Jean – Ilot B "****PA2 - NOTE DE PRESENTATION**

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. Réseaux.....	10
6. Relief.....	11
PA2.2 - Principes d'aménagement	12
1. Definition du programme.....	13
2. Dessertes	13
3. Aménagements paysagers	14
4. Urbanisme / Habitat	14
5. Réseaux.....	15
6. Résumé	16

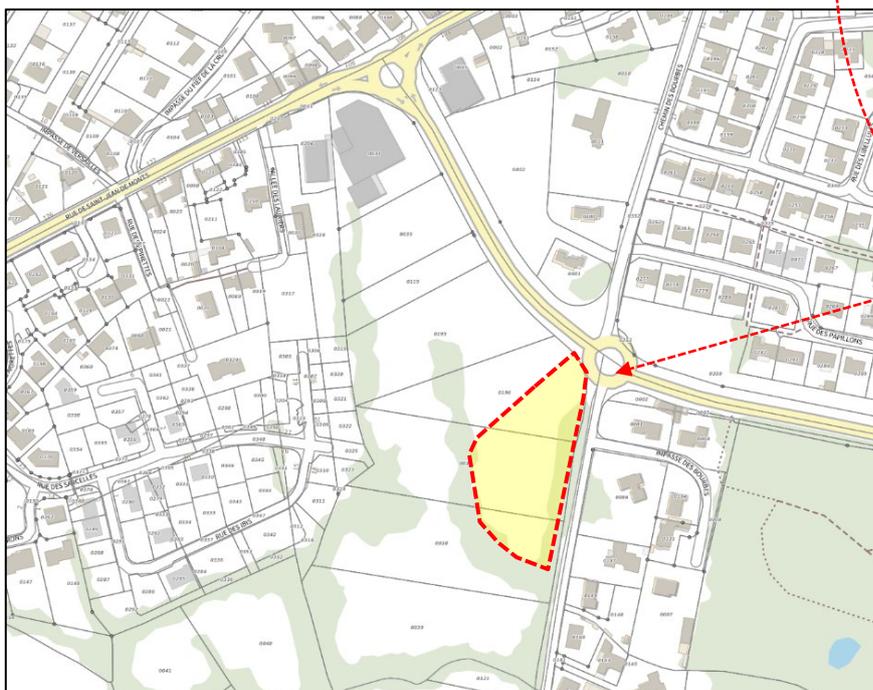
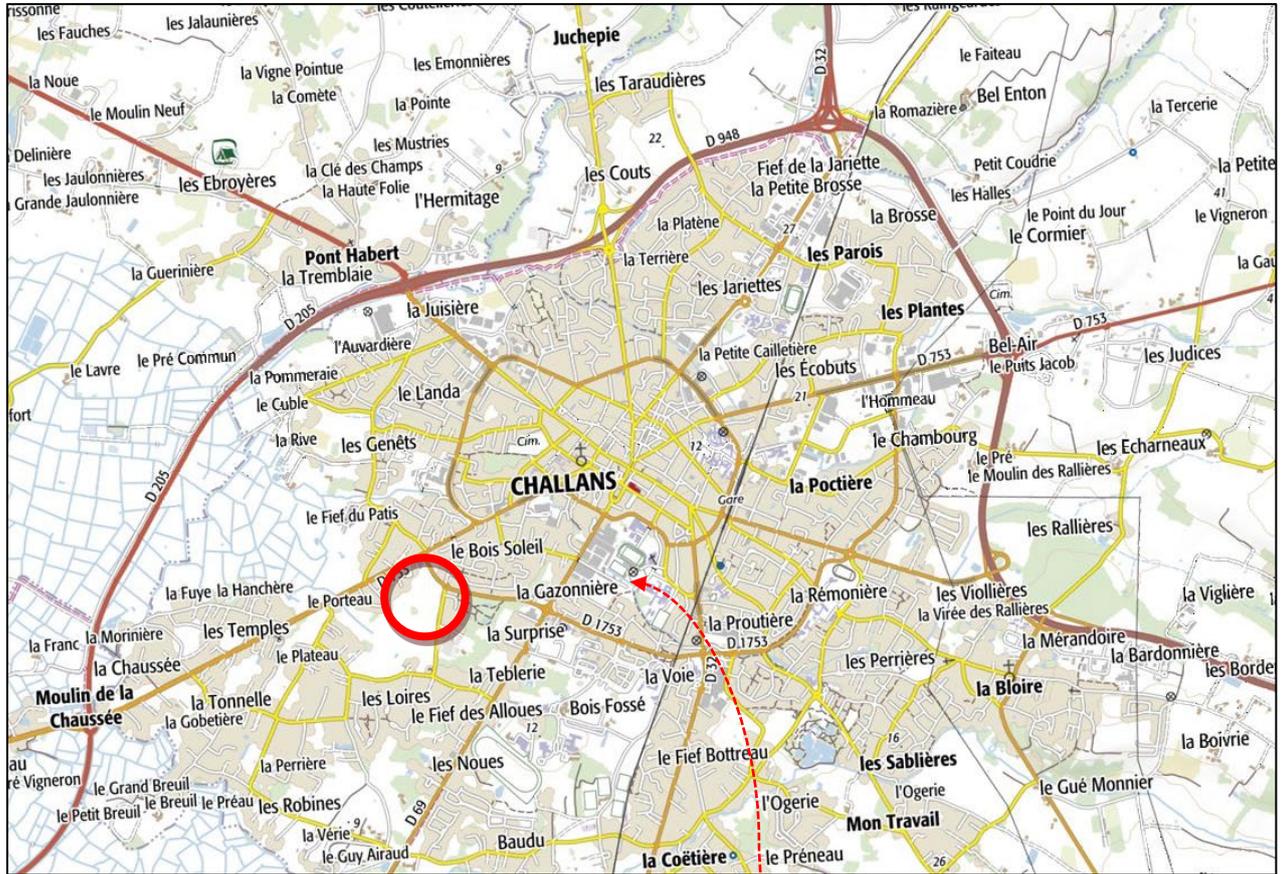


PA2.1 – Etat initial du site



1. SITUATION

Les terrains faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager sont situés chemin des Bourbes, au Sud-Ouest de la Ville de Challans.



Localisation du projet d'aménagement

Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)

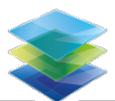


Les terrains sont délimités :

- A l'Est par un quartier d'habitations existantes, puis le bois des Bourbes ;
- A l'Ouest par une haie bocagère puis par un lotissement d'habitations en cours de construction ;
- Au Nord, par le boulevard Albert Schweitzer ;
- Au Sud par des terrains composés majoritairement de zones humides.



Extrait de la photographie aérienne (geoportail.fr)



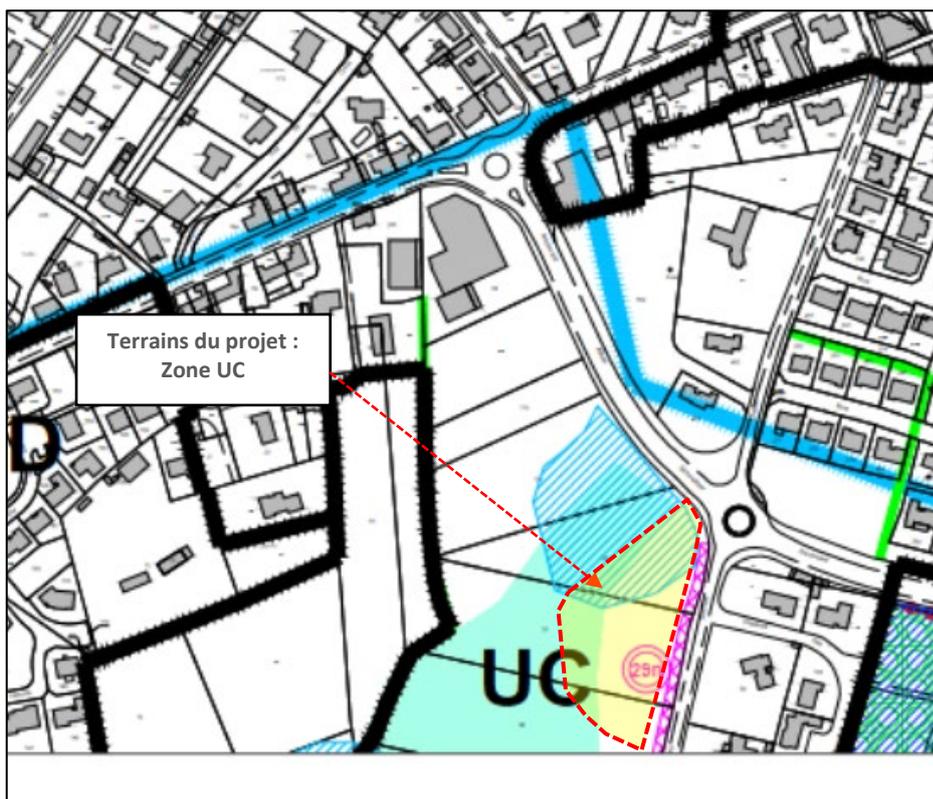
2. CADRE REGLEMENTAIRE

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.

Un emplacement réservé est identifié sur les parcelles DD n° 196, 37, 38 et 39 maitrisées par l'aménageur. Le périmètre du projet a été définie de sorte que cet emplacement n'y soit pas intégré. Cependant, la desserte du projet se faisant depuis le chemin de Bourbes, un accès traversant l'emplacement réservé sera aménagé.

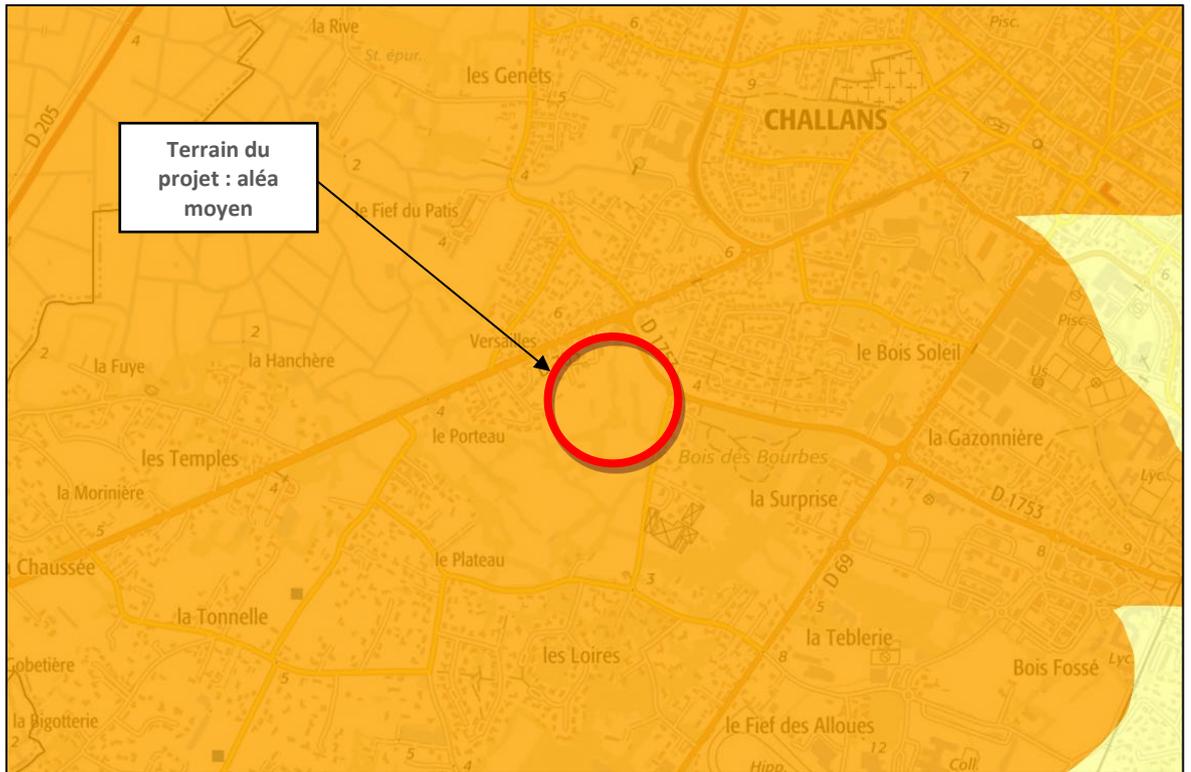


Extrait du PLU



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.gouv.fr)

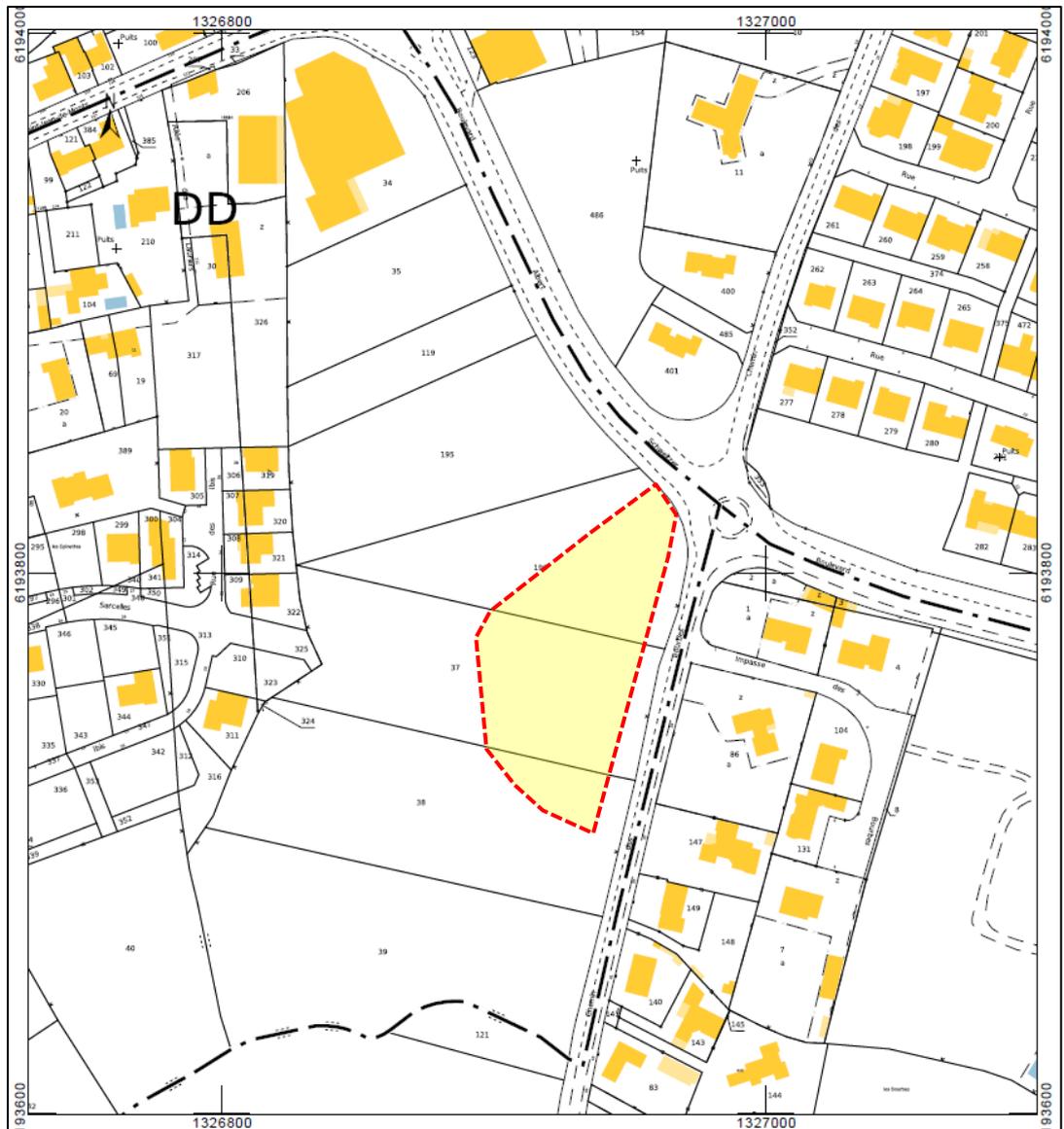
Conformément à la réglementation en vigueur, le terrain du projet devra donc faire l'objet d'une étude préalable de type G1 qui sera annexée aux actes de ventes des lots à bâtir.



3. FONCIER

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

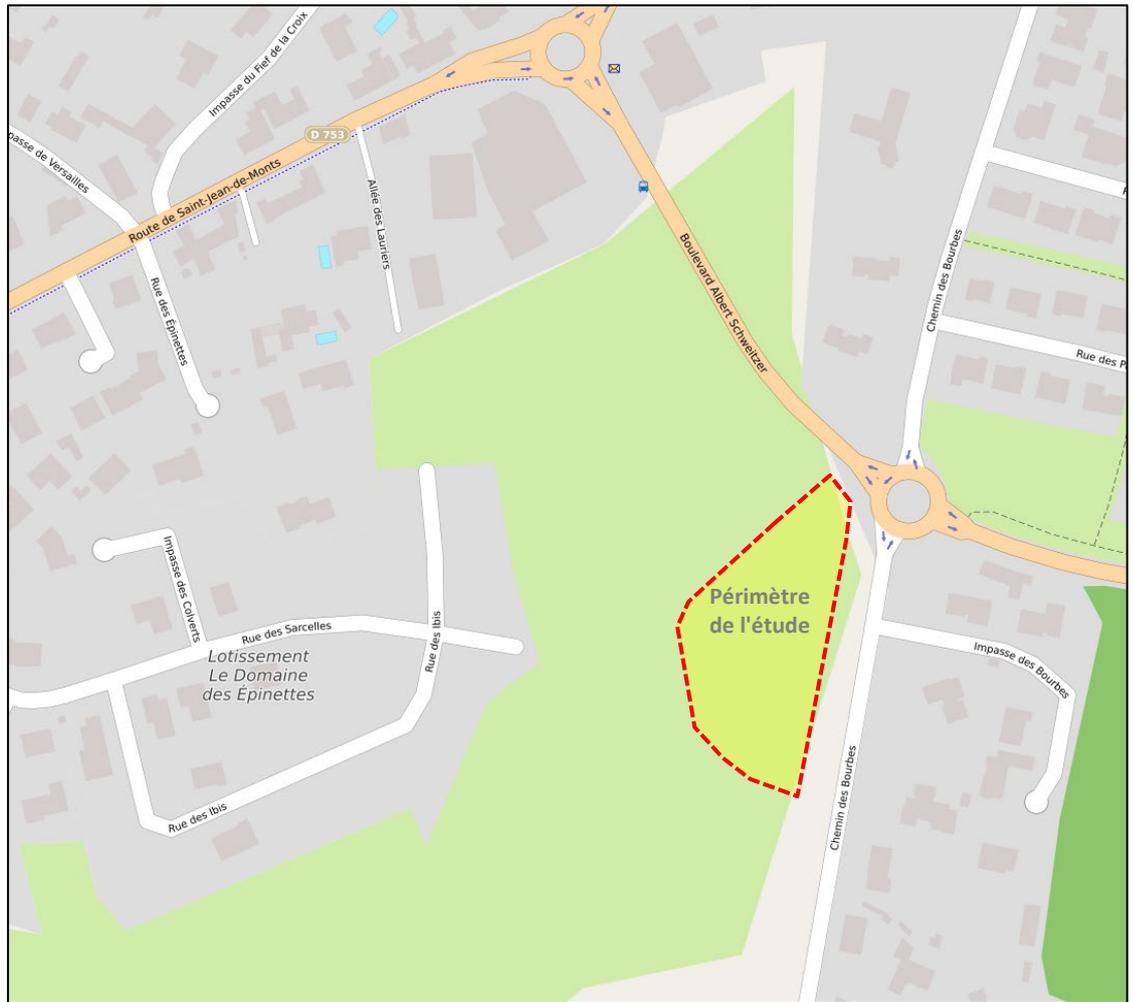
Section	Numéro
DD	196p
	37p
	38p
Contenance totale	53 a 54 ca



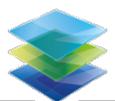
Extrait du plan cadastral



4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Le terrain est actuellement desservi à l'Est par le chemin des Bourbes.



5. RESEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous réseaux d'alimentation ou de distribution nécessaires chemin des Bourbes.

5.1. Assainissement EU

Une canalisation EU existante de diamètre 200 mm passe sous le chemin des Bourbes à l'Est du projet.

5.2. Assainissement EP

Un réseau pluvial et différent fossé sont existants le long du boulevard Schweitzer et du chemin des Bourbes.

Les eaux de ruissellement du site s'écoule naturellement en direction des différentes zones humides présentes sur le site et le fossé présent en limite Nord et Est s'évacuent gravitairement vers un étang présent à l'extérieur du projet, au Sud.

5.3. Eau potable

La canalisation la plus proche se situe sous le chemin des Bourbes.

Le poteau incendie le plus proche est situé à proximité du giratoire et de l'impasse des Bourbes.

5.4. Réseaux EDF / téléphone

Le chemin des Bourbes est équipé de réseaux EDF basse tension et téléphone souterrain.

Le chemin des Bourbes est équipée en éclairage public.

5.5. 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.

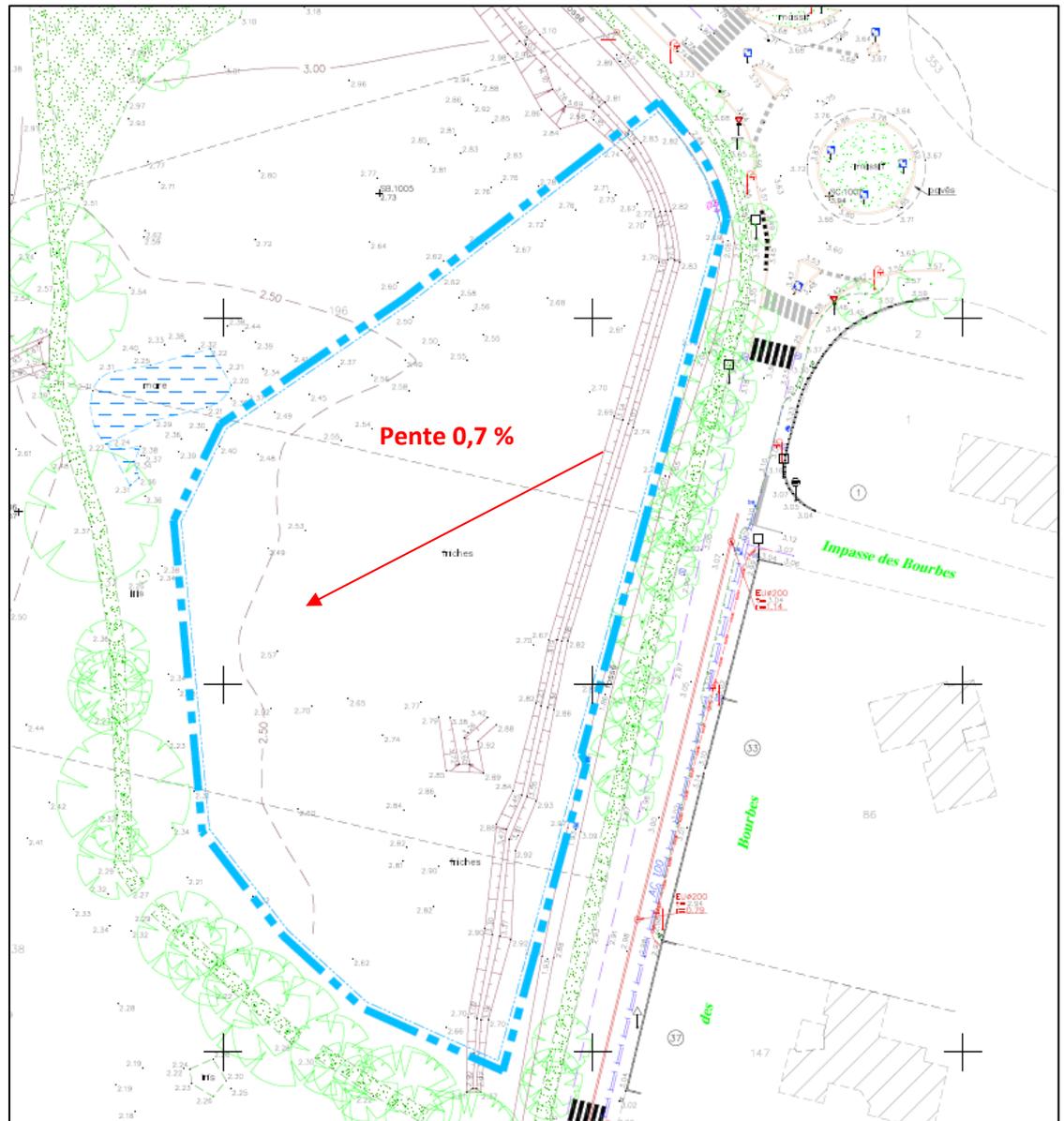


6. RELIEF

Les terrains d'emprise de cette nouvelle opération d'habitat offrent une pente régulière de l'ordre de 0,7% orientée vers le Sud-Ouest.

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut en limite Nord-Est à la cote 2.31 NGF et le point bas à la cote 2.40 NGF en limite Sud-Ouest.

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 :

- 7 lots libres destinés à recevoir des constructions à usage d'habitat ;
- 1 lot destiné à recevoir des bureaux.

2. DESSERTES

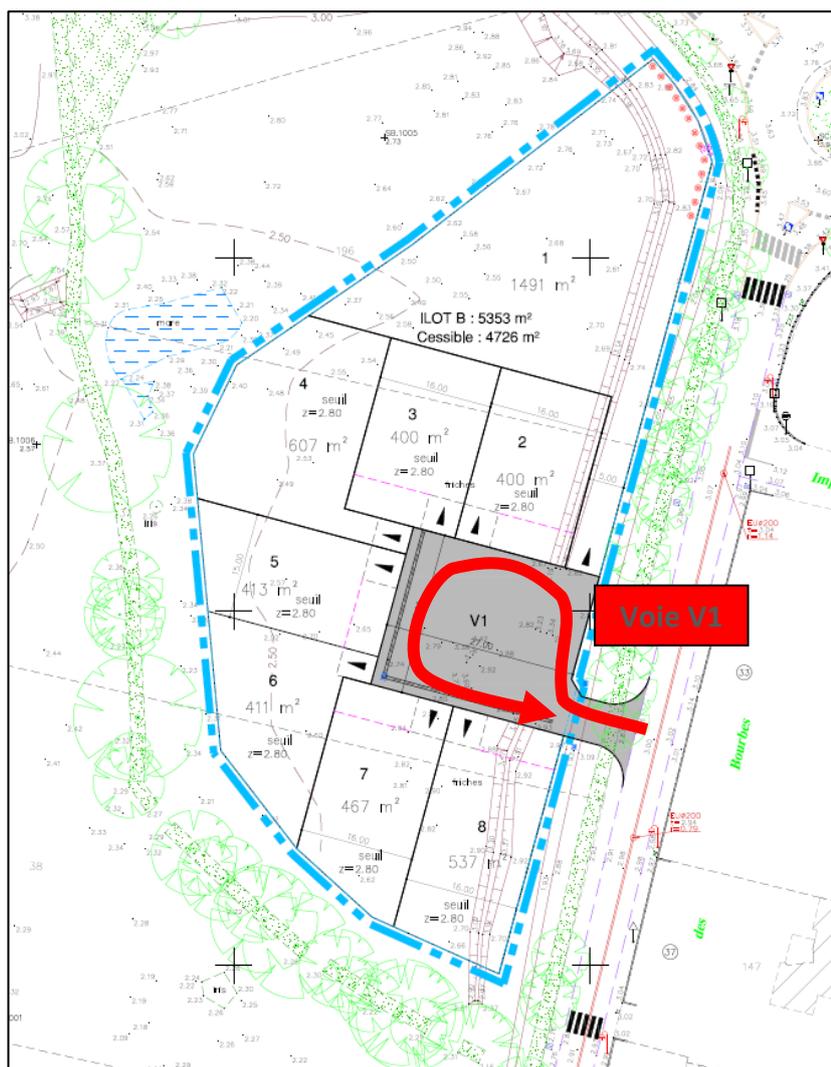
La desserte du projet se fera depuis le chemin de Bourbes avec un accès traversant un emplacement réservé identifié sur les parcelles DD n° 196, 37, 38 et 39 maîtrisées par l'aménageur.

La desserte des terrains 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 du chemin des bourbes. Cette voie sera composée comme suit :

- Un accès de 6.00 m de largeur sur le chemin de Bourbes ;
- Une plateforme de retournement desservant l'ensemble des lots du projet.



3. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Le site est bordé par plusieurs haies bocagères. Afin d'en assurer la conservation et l'entretien, ces haies ont été sorties du périmètre du permis d'aménager.

La palette végétale utilisée pour l'aménagement des espaces verts et des clôtures sera inspirée des essences tant arborées, qu'arbustives de la région.

Le site du projet comprend également la présence de zones humides. La gestion des incidences sur ces milieux s'est faite conformément au Code de l'Environnement (Loi sur l'eau), au SDAGE et au SAGE.

Le projet fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre des articles L214-1 à 2146 dans lequel sont présentées des mesures selon la doctrine ERC (Eviter-Réduire-Compenser). Le site fait l'objet de mesures compensatoires et leur prise en compte est détaillée dans le dossier loi sur l'eau déposé sur le projet.

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 5,00m par rapport aux voies en façade des lots sur l'ensemble du lotissement.

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.

Les constructions devront respecter un seuil de plancher minimum défini au plan de composition du lotissement et permettant d'assurer, entre autres, un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

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 le chemin des bourbes.

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 chemin des bourbes (suivant études et exigences techniques de VENDEE EAU).

La protection incendie sera assurée par un poteau incendie à créer à proximité de l'entrée de l'opération, sous réserve de validation par le SDIS.

5.1. Réseaux d'assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la voirie et de drainage des lots 2 à 8 et de l'accès du lot 1 (représentant une superficie de 125m²) seront collectées par des canalisations en PVC de diamètre Ø160 à 300 mm placées sous chaussée. Elles seront dirigées gravitairement vers un bassin de rétention enterré à créer sous la plateforme de retournement, et qui comportera en sortie un ouvrage régulateur. Les eaux pluviales seront ensuite rejetées dans le fossé existant le long du Chemin des Bourbes.

Chaque acquéreur raccordera sa construction au collecteur établi au moyen de branchements réalisés par l'aménageur.

Le lot 1 devra gérer et réguler les eaux pluviales à l'intérieur de sa parcelle en dehors des 125m² de l'accès du lot. L'ensemble des aménagements sera à la charge de l'acquéreur du lot 1.

5.2. Réseaux d'assainissement eaux usées

Le réseau d'eaux usées recueillera les eaux vannes et ménagères en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement. Elles seront captées par des collecteurs Ø 200 mm posés sous chaussée ou espaces verts, et dirigées gravitairement vers le réseau existant sous la voirie du Chemin des Bourbes.

Chaque acquéreur raccordera sa construction au collecteur établi au moyen de branchements réalisés par l'aménageur.

5.3. Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères s'effectuera en 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.



6. RESUME

FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Aménagement d'un lotissement " Les Portes de Saint-Jean ", 8 lots cessibles

MAITRE D'OUVRAGE : LOTIPROMO

LOCALISATION : Ville de CHALANS

CADASTRE : parcelles DD n°196p, 37p et 38p

SUPERFICIE : 53 a 54 ca

ZONAGE DU PLU : UC

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : NON

ACCES DU PROJET : Chemin des Bourbes

Projet retenu

PROGRAMME : 7 lots d'habitat et 1 lot de bureaux

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 4 726 m²

