

LotiPromo

Lotisseur - Aménageur foncier

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 43contact@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

COMMUNE DE MARTINET

Rue des Noues

Rue des Moulins

**Lotissement à
usage principal d'habitation
" La Juelle "****PA2 - NOTE DE PRESENTATION**A CHALANS,
Le 25/03/2022
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.....	10
6. Réseaux.....	12
7. Relief.....	13
8. PERMEabilité des Sols.....	14
PA2.2 - Principes d'aménagement.....	15
1. Definition du programme.....	16
2. Dessertes.....	16
3. Aménagements paysagers	17
4. Urbanisme / Habitat	17
5. Réseaux.....	18
6. PHASAGE.....	19

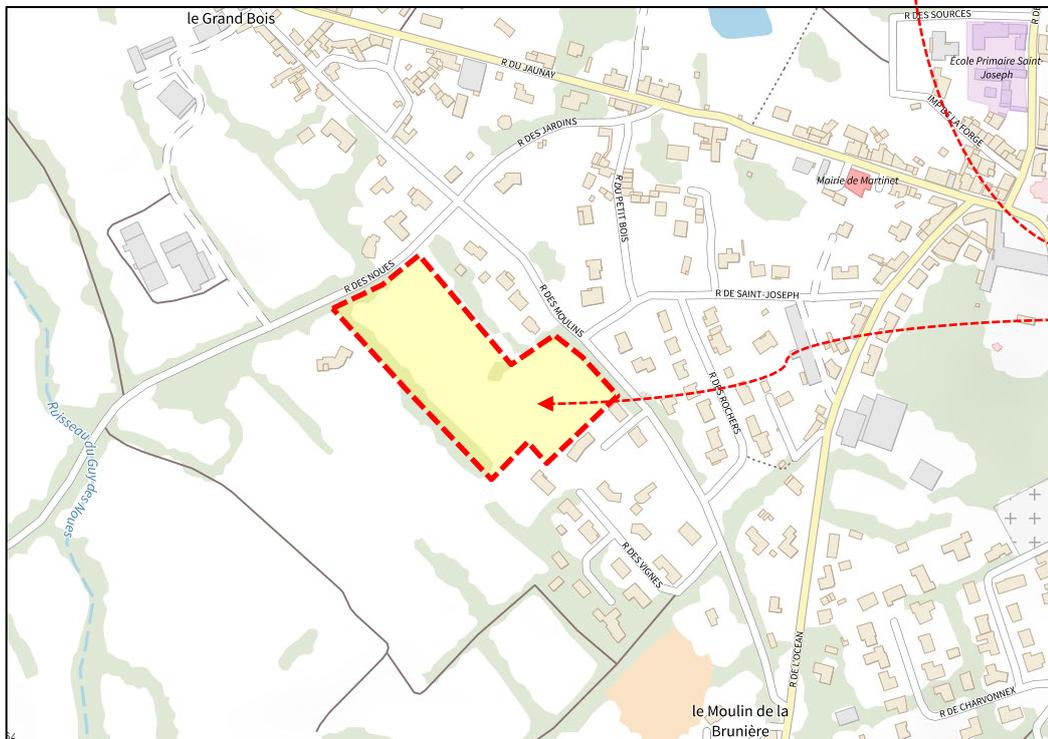
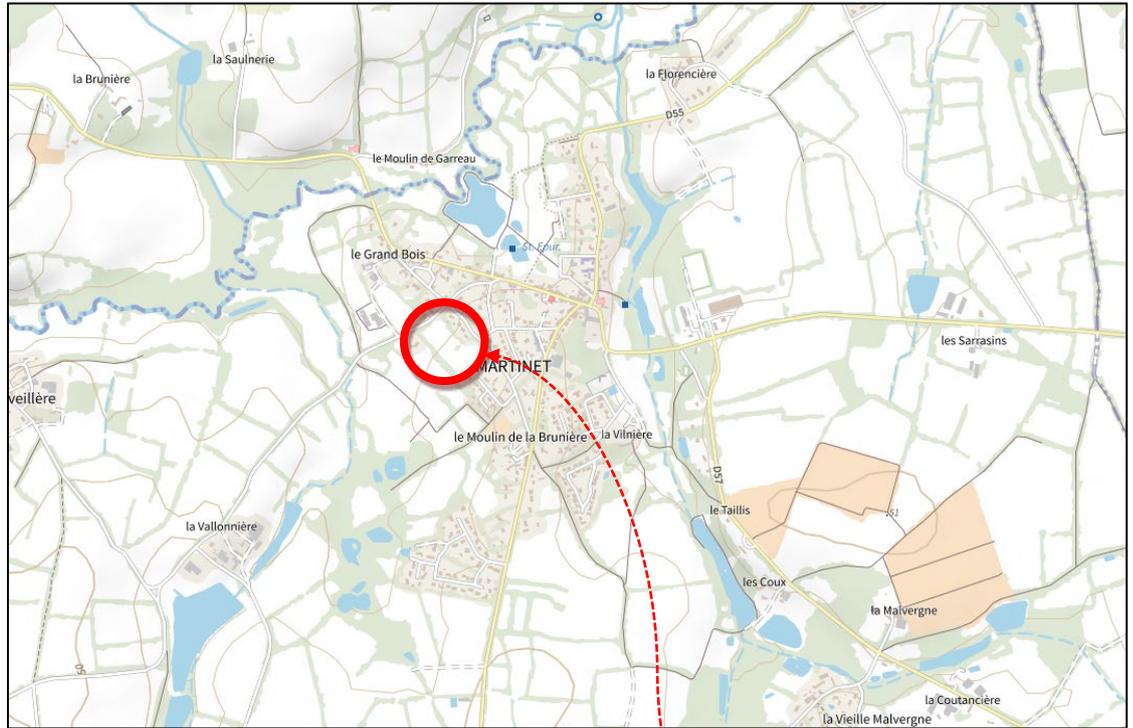


PA2.1 – Etat initial du site



1. SITUATION

Les terrains faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager sont situés rue des Noues/ rue des Moulins, à l'Ouest de la commune de Martinet.



Localisation du projet d'aménagement

Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)



Les terrains sont délimités :

- Au Nord-Est par un quartier d'habitations existantes et par la rue des Moulins ;
- Au Sud-Ouest par une habitation existante et des terres agricoles ;
- Au Nord-Ouest, par la rue des Noues ;
- Au Sud-Est par des habitations existantes.



Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)

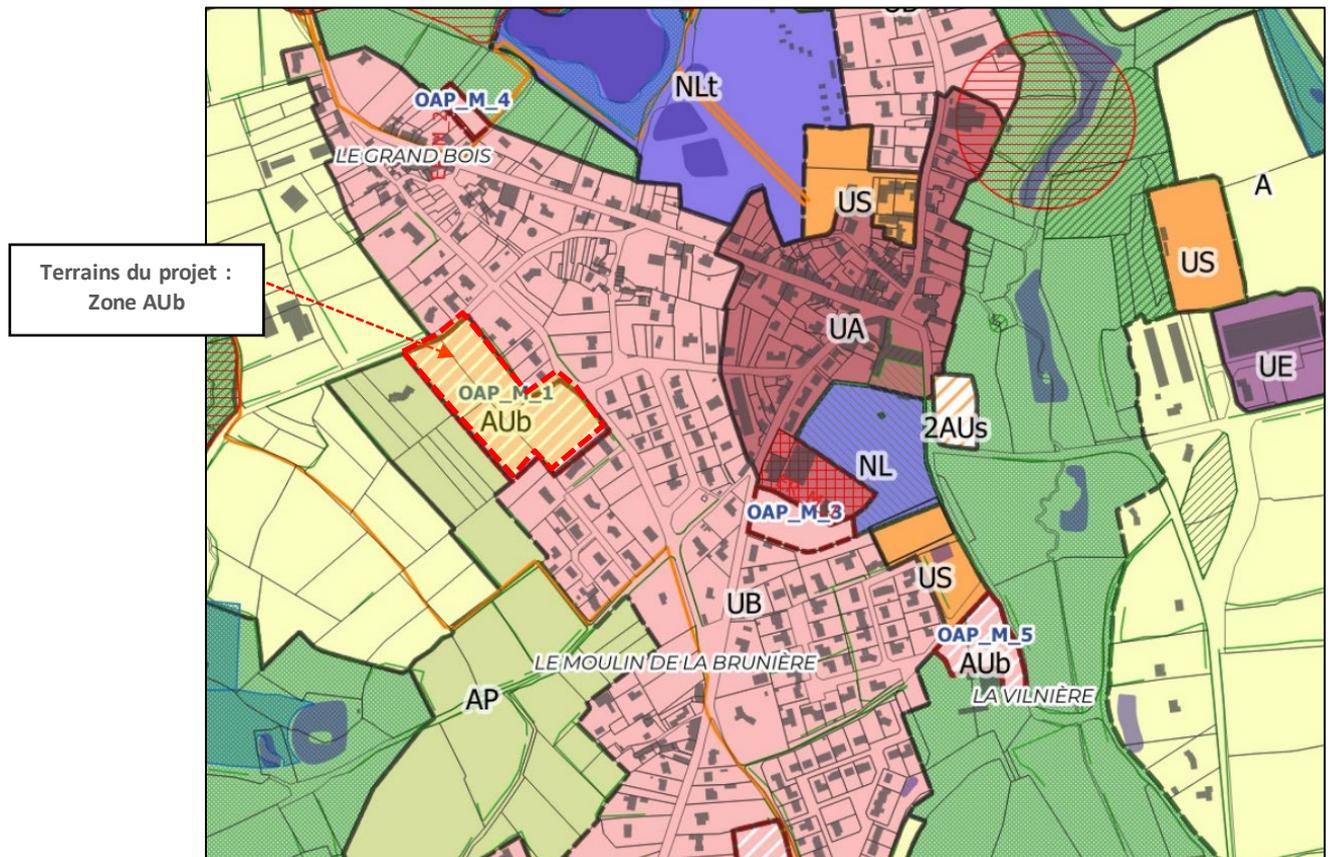


2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.1. Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

La commune de MARTINET fait partie de la communauté de communes du Pays des Achards, dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme de l'Habitat (PLUIH) identifiant les différents secteurs urbanisés. Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone AUb. Il ne fait l'objet d'aucune servitude ou périmètre de protection.



Extrait du PLUIH de la communauté de communes du Pays des Achards



2.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le site est également concerné par une OAP :

MARTINET OUEST DU BOURG

M_1



Superficie OAP : 1,9 ha
Zone AU dans l'OAP : 1,9 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur se situe à l'est de la commune sur des parcelles qui ont aujourd'hui une vocation agricole. Il est notamment bordé au sud-Est par une haie qui permet de faire une transition vis-à-vis des terres agricoles voisines.

Il s'intègre à un tissu pavillonnaire peu dense de maisons individuelles de plain-pied.

Il est marqué par une petite déclivité vers le Nord-Est.



ENJEUX

- Accès potentiels
 - » Ménager la cohabitation avec l'activité agricole
- Éléments naturels à préserver
 - » Développer des formes urbaines en cohérence avec le caractère rural du bourg et du tissu urbain existant.
- Pente à prendre en compte
- Prise de vue
- Bâtiment agricole en activité

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,9 ha
Nombre de logements attendus : Minimum de 30 logements
Part de logement locatif social : Minimum de 15%, soit 5 logements

Densité minimale : 15 lgts/ha

Les aménagements devront être compatibles à l'OAP ci-dessous et conformes au règlement en vigueur sur la zone



LÉGENDE

- Logements individuels
- Secteur constructible
- Espace naturel et/ou jardiné à préserver
- Secteur d'OAP
- Accès routier

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une ou plusieurs opération d'ensemble

Vocation dominante des espaces :

- 1 - Habitat de type individuel

Orientations paysagères ou environnementales :

- 2 - Traitement des espaces verts paysagers en limite de secteur par la préservation des haies bocagères

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

- 3 - Accès à créer pour voirie secondaire

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT



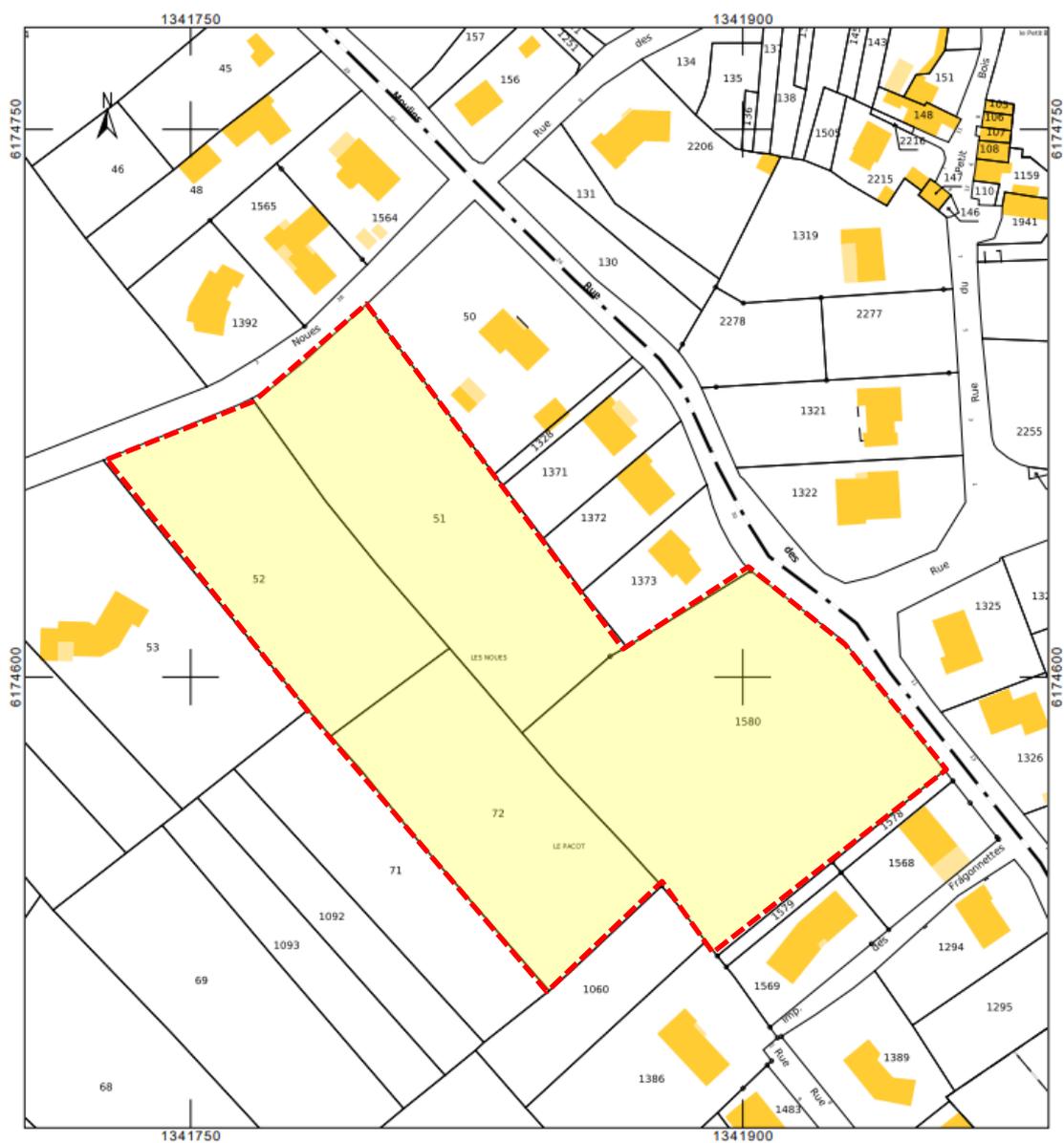
Communauté de Communes du Pays des Acharde
Orientations d'Aménagement et de Programmation



3. FONCIER

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

Section	Numéro	Contenance
B	51	4 665 m ²
B	52	3 720 m ²
B	72	3 675 m ²
B	1580	6 296 m ²
Contenance totale		1 ha 83 a 56 ca



Extrait du plan cadastral



4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Le terrain est actuellement desservi à l'Est par la rue des Moulins, composée d'une chaussée de 5,50m environ bordée côté Est par un trottoir et côté Ouest par un accotement enherbé.



Rue des Moulins Vue vers le Sud-Est





Accès au terrain depuis la rue des Moulins

La rue des Noues, située en entrée d'agglomération, ne supporte pas actuellement d'entrée au site.

5. CONTEXTE PAYSAGER

Les terrains concernés par le projet sont ceinturés dans leur majorité par des haies bocagères comprenant des sujets bien développés. Les franges sur les rues des Noues et des Moulins sont notamment accompagnées de haies intéressantes qui permettront la bonne intégration du projet dans son environnement.

A l'exception de quelques sujets à l'articulation entre les parcelles, en partie centrale du projet, les terrains utilisés en prairie sont dépourvus de toute végétation dans leur partie centrale.





Vue sur la haie existante au Nord-Ouest de la parcelle 1580.



Vue sur les haies et murs de clôture existants au Sud-Est





Vue sur les haies à l'Ouest et au Nord

6. RESEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous réseaux d'alimentation ou de distribution nécessaires rue des Moulins et rue des Noues.

6.1. Assainissement EU

Une canalisation EU existante de diamètre 200 mm passe sous la rue des Moulins et une canalisation PVC est également présente rue des Noues.

6.2. Assainissement EP

Les eaux de ruissellement et de drainage du site s'infiltrent sur place ou s'écoulent naturellement vers le Nord-Ouest.

6.3. Eau potable

Une canalisation est présente sous la rue des Noues avec un diamètre de 90 mm.
Une canalisation est présente sous la rue des Moulins avec un diamètre de 63 puis de 90 mm.

6.4. Réseaux EDF / téléphone

La rue des Noues et la rue des Moulins sont équipées de réseaux électriques torsadés et souterrains basse tension. Elles sont également équipées de réseaux téléphone aériens.

La rue des Moulins est équipée en éclairage public avec réseau souterrain. Elle dispose d'un lampadaire à l'angle avec le lotissement communal des Rochers.



6.5. Ordures ménagères

La collecte des déchets ménagers sur Martinet est gérée par la communauté de communes du Pays des Achards 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 3,8% orientée du Sud-Est vers le Nord-Ouest.

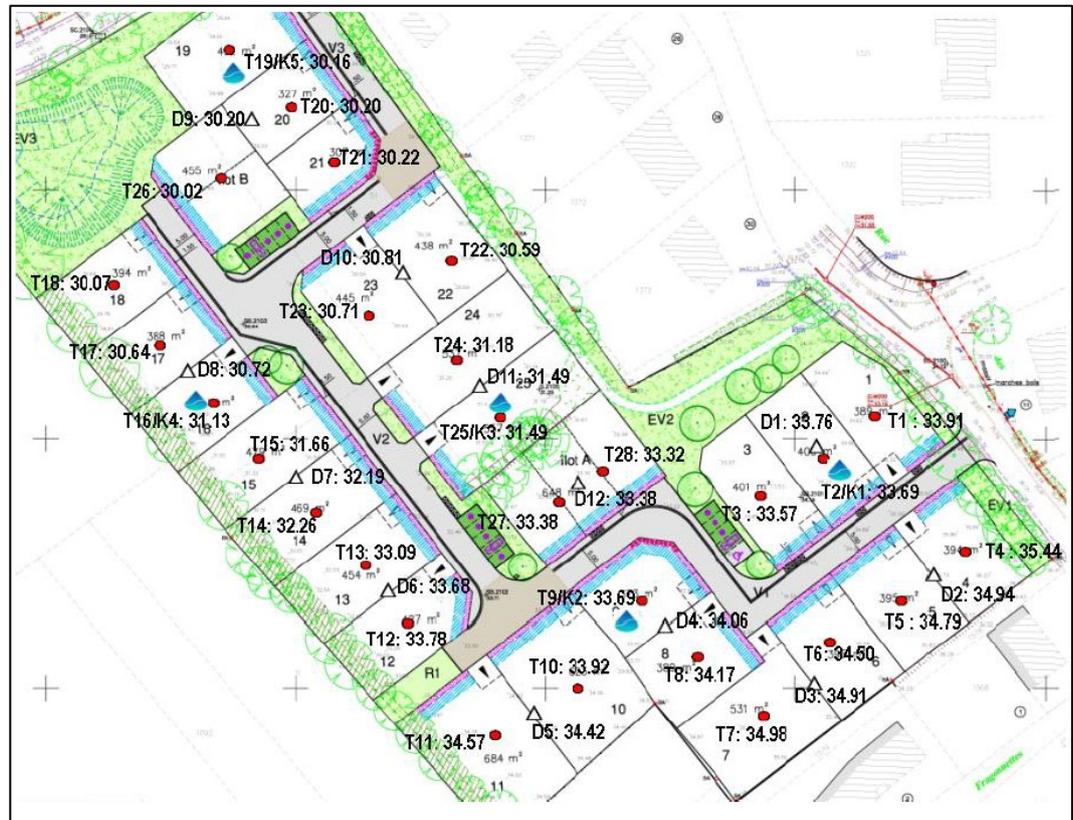
Le relevé topographique réalisé positionne le point haut en limite Sud-Est à la cote 36.92 NGF et le point bas à la cote 27.35 NGF en limite Nord-Ouest.

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



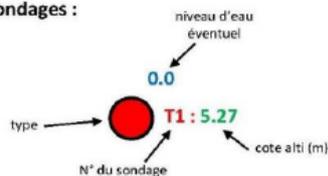
8. PERMEABILITE DES SOLS

Afin de déterminer la perméabilité des sols, des essais de type Porchet ont été réalisés par l'entreprise Argisol :



Légende :

Sondages :



-  K : Perméabilité type Porchet
-  D : Pénétromètre dynamique
-  T : Tarière mécanique
-  P : Reconnaissance à la pelle mécanique
-  Référence de nivellement

Plan des sondages et essais réalisés par Argisol

Résultat :

Sondage-Test	Lithologie	Profondeur (cm)	K moy (mm.h ⁻¹)	K moy (m.s ⁻¹)
K1	Limon d'altération	90	0.3	6,2876E-08
K2	Limon d'altération	70	0.23	6,287E-08
K3	Limon d'altération	60	0.57	1,5719E-07
K4	Limon d'altération	90	2.72	7,5451E-07
K5	Limon d'altération	80	1.55	6,28761E-08

Les valeurs de perméabilité sont faibles sur la parcelle, particulièrement sur la partie Sud où les essais K1, K2 et K3 présentent des valeurs extrêmement faibles.



PA2.2 - Principes d'aménagement



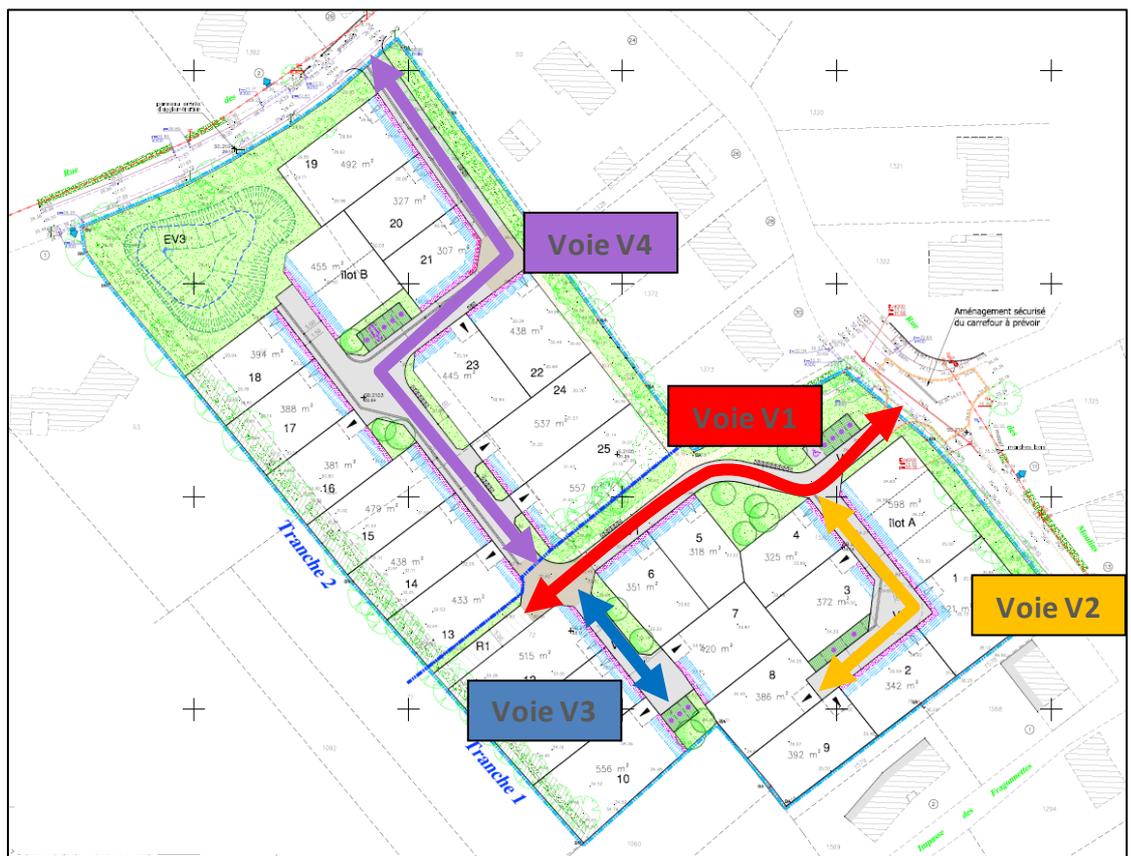
1. DEFINITION DU PROGRAMME

Ce projet a pour vocation d'offrir 30 logements dont :

- 25 lots libres, destinés à l'usage d'habitat ;
- 2 îlots destinés à recevoir 5 logements sociaux au total.

2. DESSERTES

La desserte des terrains du projet sera assurée par plusieurs voies qui s'intégreront 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 des Moulins. Cette voie sera composée comme suit :

- une chaussée en double sens d'une largeur de 5.00m ;
- 5 places de stationnement perpendiculaires dont une PMR dans l'espace vert le long de la voie V1.

Un espace réservé R1 est conservé en vue d'une éventuelle extension du lotissement.

Voie V2

Cette voie réalisée en impasse depuis la voie V1 aura les caractéristiques suivantes :

- une chaussée partagée en double sens d'une largeur de 6.00m avec caniveau désaxé.
- 2 places de stationnement longitudinales.



Voie V3

La voie V3 réalisée en impasse depuis la voie V2 aura les caractéristiques suivantes :

- une chaussée partagée en double sens d'une largeur de 5.00m en entrée avec une aire de retournement de 10,00m x 12,00m.
- 3 places de stationnement perpendiculaires dans l'espace vert.

Voie V4

Cette voie réalisée en impasse depuis la voie V1 aura les caractéristiques suivantes :

- une chaussée partagée en double sens d'une largeur de 6.50m avec caniveau désaxé ;
- 5 places de stationnement perpendiculaires.

3. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les sujets remarquables constituant les haies périphériques seront conservés, conformément à l'OAP concernant le secteur.

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.

Les trois principaux espaces verts qui seront créés sont les suivants :

- EV1 : cet espace permettra de conserver la haie bocagère existante le long de la rue des Moulins. Les sujets abattus seront limités à ceux nécessaires à la création de l'accès. La haie est conservée dans les espaces communs du lotissement pour en assurer la préservation.
- EV2 : cet espace permettra la liaison piétonne via un cheminement en sablé-ciment entre la rue des Noues et la rue des moulins. Il permet également de préserver la haie existante côté Nord.
- EV3 : la haie bocagère située le long de la rue des Noues sera majoritairement conservée sur cet espace qui accueillera également un bassin.

L'ensemble des surfaces d'espaces libres paysagers créés représentent ainsi 4159 m², soit environ 22,6% de la surface totale du terrain.

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 entre 1,00m et 3,00m 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 AUb, à laquelle l'ensemble des lots du projet appartient, 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 rue des Moulins ou la rue des Noues.

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 des canalisations existantes.

5.1. Réseaux d'assainissement eaux pluviales

Pour ne pas impacter le réseau communal, les acquéreurs devront prévoir un puisard tampon pour gérer leurs eaux pluviales avant le rejet dans le réseau collectif. En complément, les acquéreurs sont invités à mettre en œuvre différentes solutions visant à limiter l'imperméabilité des parcelles (éviter les aplats d'enrobé, le tout minéral en façade, les terrasses béton imperméables, envisager des cuves de récupération des eaux de toitures avec trop-plein orienté vers le réseau principal et toutes autres démarches en lien avec le plan climat à l'échelle de la communauté de communes.

Les eaux de ruissellement de la voirie et de drainage des parcelles seront collectées par des canalisations en PVC CR8 de diamètre Ø300 posées sous chaussée, elles seront dirigées gravitairement vers un bassin de rétention situé au Nord-Ouest du périmètre des travaux.

Le bassin tampon du lotissement communal sera dimensionné pour recevoir les écoulements du présent lotissement. Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera déposé avant travaux.

5.2. Réseaux d'assainissement eaux usées

Le réseau 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 et dirigées gravitairement vers le réseau existant sur la rue des Noues de l'opération (voir plan PA8.2 – assainissement EU/EP).

5.3. Ordures ménagères

Pour l'ensemble des lots, la collecte des déchets ménagers se fera par ramassage sur le côté droit de la voie. Le véhicule de collecte entrera sur la rue des Moulins et sortira sur la rue des Noués. Les acquéreurs devront présenter leurs containers à ordures ménagères et bacs ou sacs de recyclage sur les emplacements prévus au plan de composition (PA4).



6. PHASAGE

Cette opération d'aménagement est programmée pour être réalisée en deux tranches.

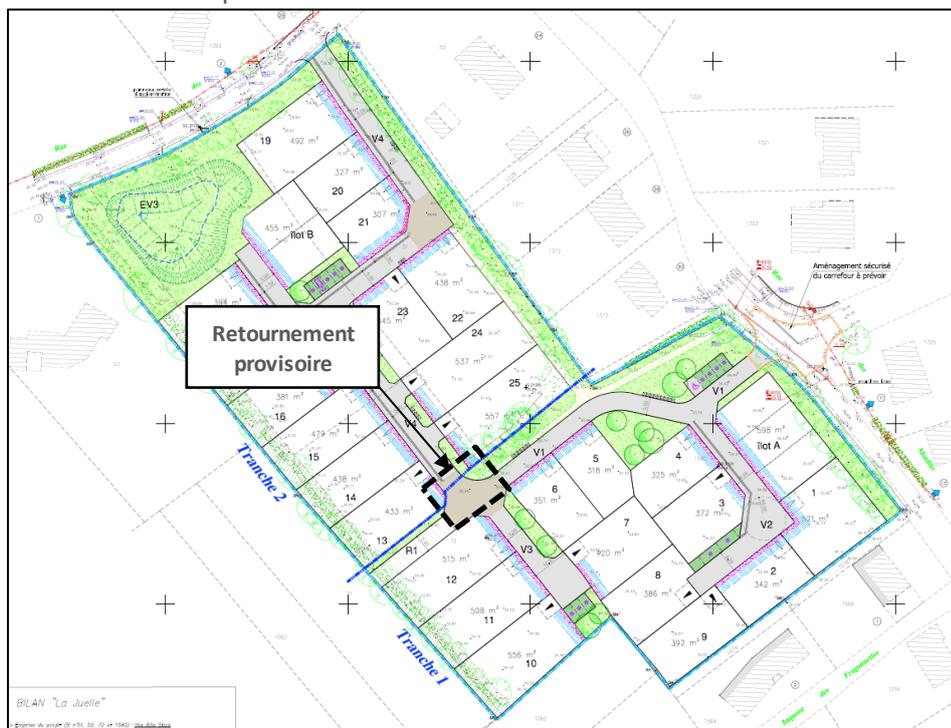
La 1^{ère} tranche comprend la création :

- de 12 lots libres ;
- d'un îlot A de 3 logements sociaux ;
- des voies de desserte V1, V2 et V3 avec un accès depuis la rue des Moulins.

La 2nd tranche comprend donc la réalisation :

- de 13 lots libres numérotés 13 à 25 ;
- d'un îlot B de 2 logements sociaux ;
- d'une voie de desserte V4 qui permettra de connecter la 1^{ère} tranche avec la rue des Noues.

En attendant la réalisation de la tranche 2 et la connexion avec la rue des Noues, une palette de retournement provisoire sera réalisée



Calendrier de réalisation :

1^{ère} tranche :

- Travaux de viabilisation – Septembre 2022
- DAACT – Décembre 2022
- Démarrage des constructions – Début 2023

2nd tranche :

- Travaux de viabilisation – Septembre 2024
- DAACT – Décembre 2024
- Démarrage des constructions – Début 2025



FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Aménagement d'un lotissement " La Juelle ", 25 lots libres et 2 îlots

MAITRE D'OUVRAGE : LOTIPROMO

LOCALISATION : Commune de MARTINET

CADASTRE : parcelles B n°51, 52, 72 et 1580

SUPERFICIE : 1 ha 83 a 56 ca

ZONAGE DU PLU : PLUi Zone AUb

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : NON

ACCES DU PROJET : Rue des Moulins et rue des Noues

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 25 lots libres et 2 îlots de 2 et 3 logements sociaux

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 11 716 m²

DENSITE : 16,3 logements/hectares

SUPERFICIE ESPACES VERTS : 4 159 m² (22,6%)

