

LotiPromo

Lotisseur - Aménageur foncier

Pôle Activ'Océan

4 Square John Bardeen

85300 CHALLANS

Lorraine DONDAINAS

**GÉOUEST**

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 LA GARNACHE

Rue du Levant

Lotissement à usage principal d'habitation "Les Puiselleries"

PA2 - NOTE DE PRESENTATION

Modificatif n°1



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	17
4. Urbanisme / Habitat	17
5. Réseaux.....	17



PA2.1 – Etat initial du site



Les terrains sont délimités :

- Au Nord par une zone naturelle traitée en prairie puis par un quartier résidentiel ;
- A l'Est par la rue du Levant ;
- Au Sud, par des terrains en prairie et par une habitation existante ;
- A l'Ouest par des parcelles utilisées en terrain d'agrément et par un quartier résidentiel.



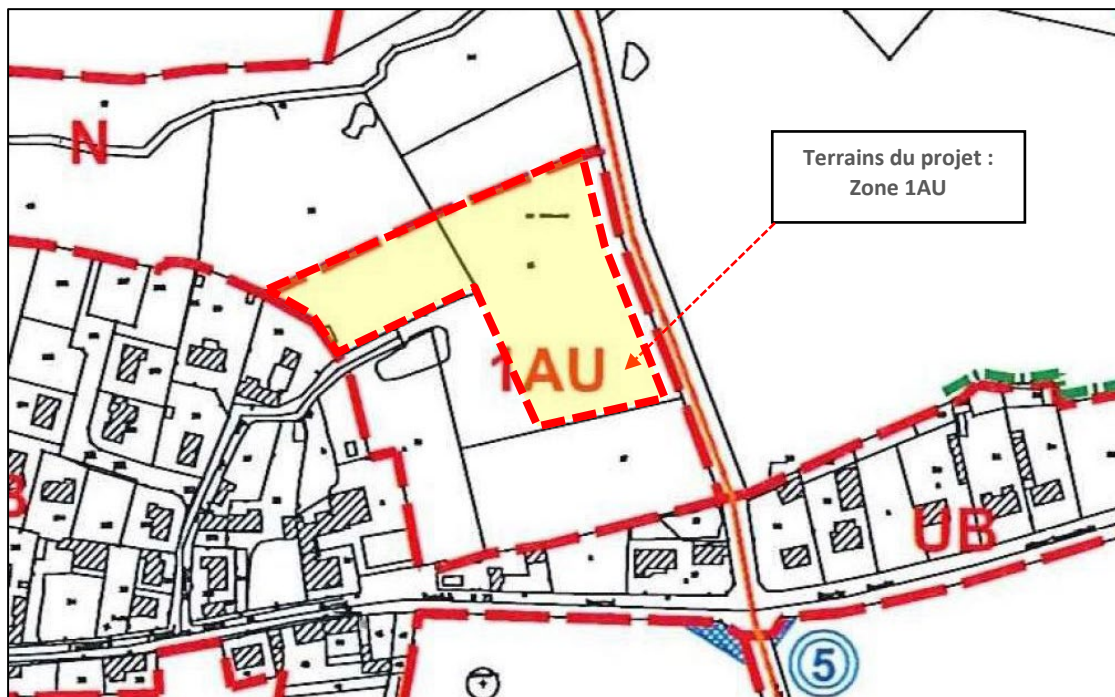
Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)



2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.1. Urbanisme

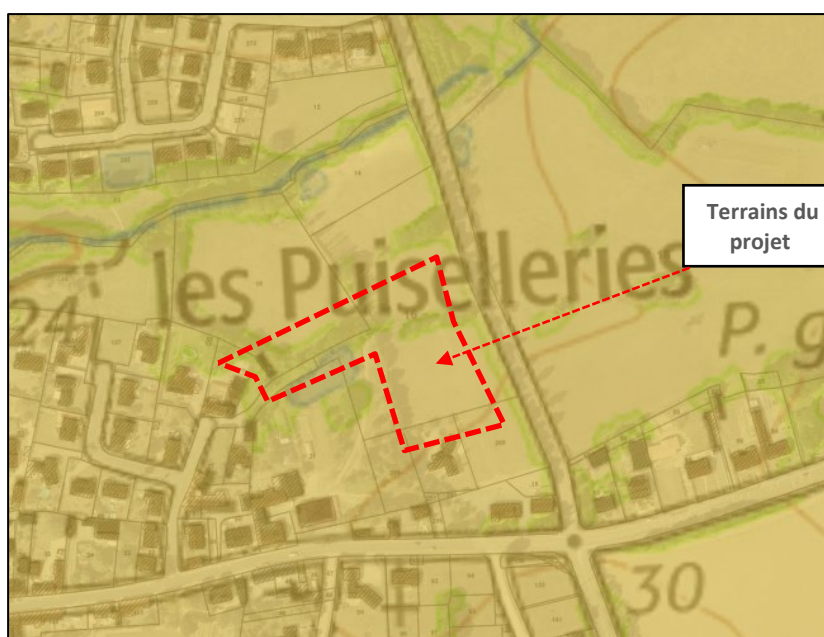
La commune de La Garnache est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) identifiant les différents secteurs urbanisés. Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone 1AU.



Extrait du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Garnache

2.2. Zone de présomptions et de prescriptions archéologiques

La commune de La Garnache est située dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques :

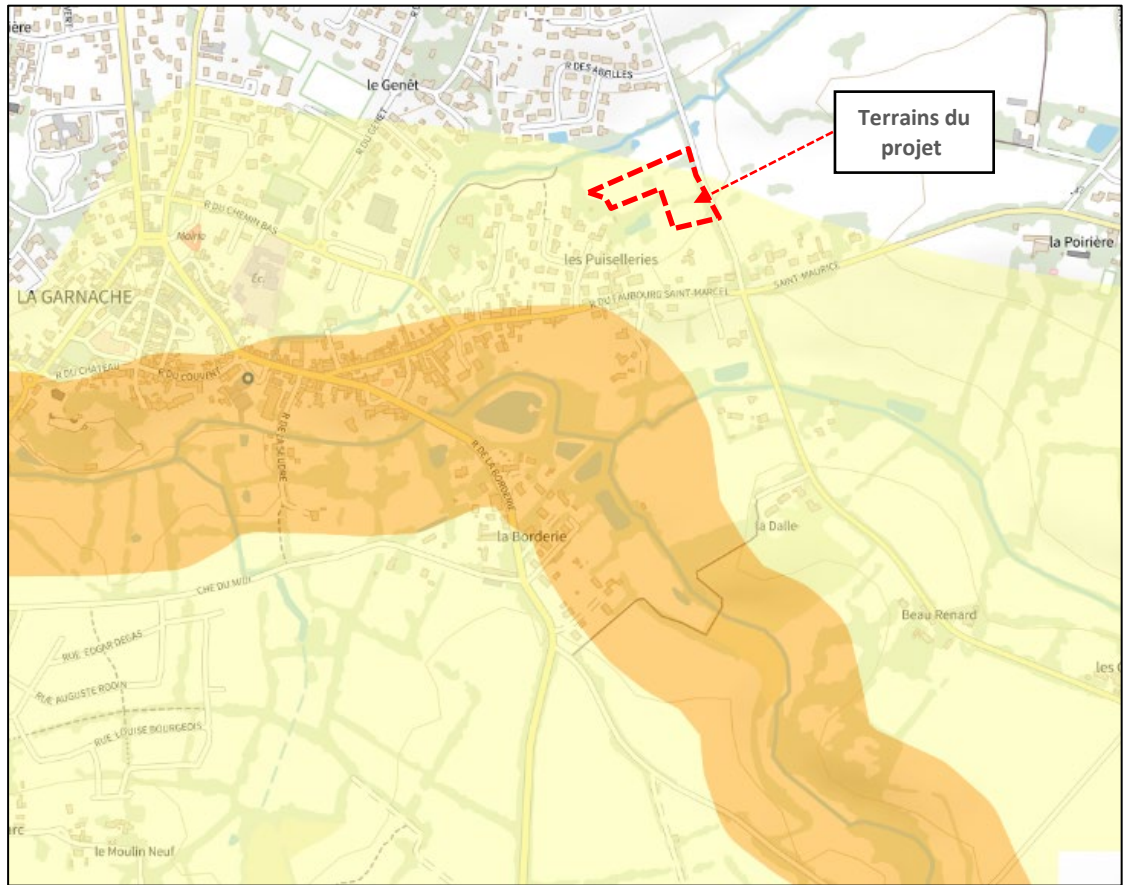


Extrait de la cartographie des zones de présomption de prescriptions archéologiques de la commune de La Garnache (source atlas.patrimoines.culture.fr)



2.3. Exposition retrait-gonflement des argiles

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



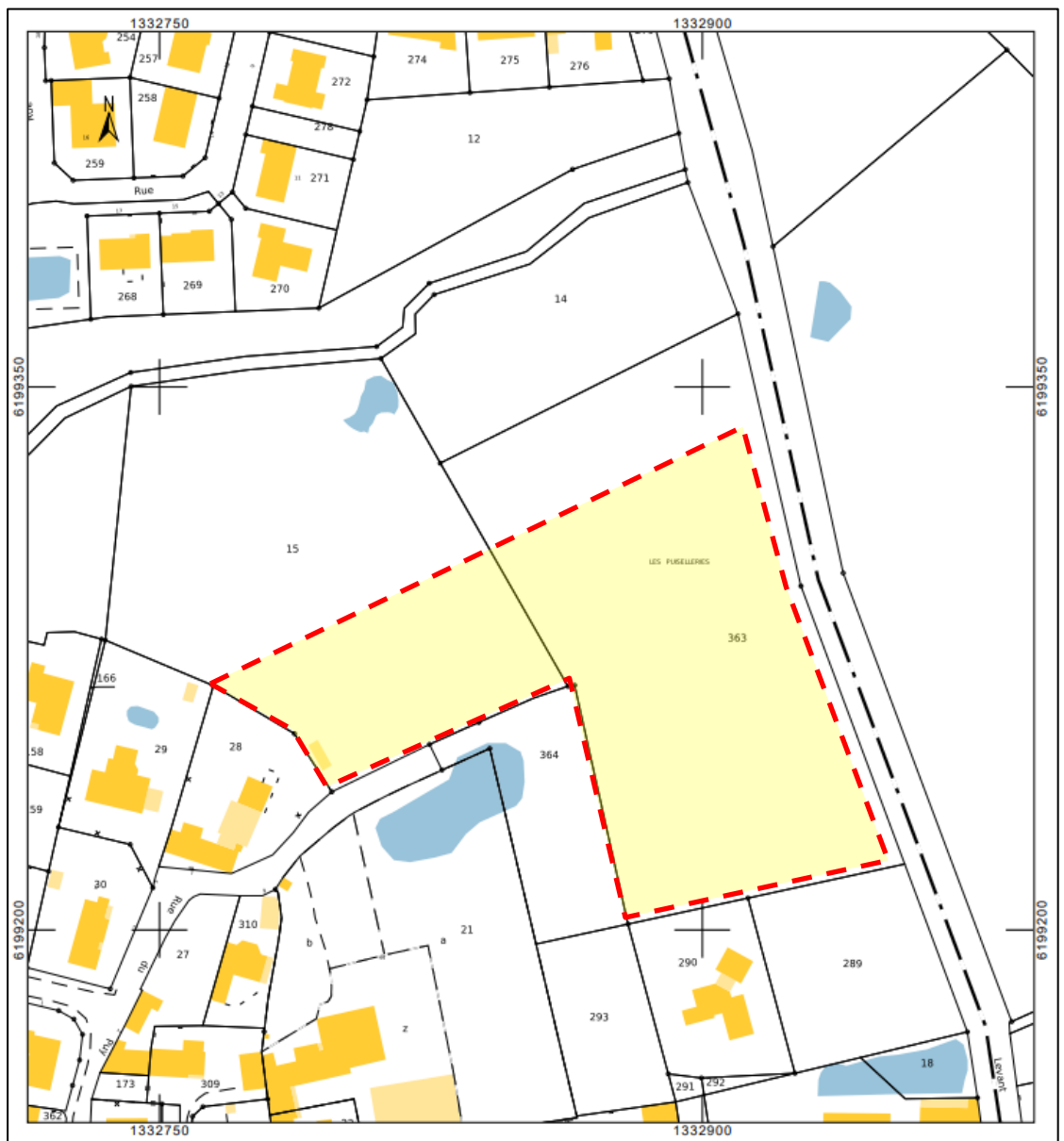
Extrait de la carte d'exposition au retrait gonflement des argiles (géoportail.fr)



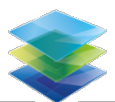
3. FONCIER

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

Section	Numéro	Contenance
AN	15p	2892 m ²
AN	363p	7815 m ²
Contenance totale		1 ha 07 a 07 ca



Extrait du plan cadastral



4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Le terrain est actuellement desservi à l'Est par la rue du Levant, composée d'une chaussée bordée de part et d'autre par des accotements enherbés.





Vue sur le site depuis la rue du Levant

La parcelle AN 15 est également bordée en limite Sud par du domaine public, aujourd'hui constitué d'un espace enherbé.



Vue sur le domaine public situé au Sud de la parcelle AN15.



5. CONTEXTE PAYSAGER

Le terrain concerné par le projet est principalement délimité par des haies bocagères comportant des sujets de grandes tailles.

Un alignement de peupliers, peu qualitatifs, marque la limite entre les parcelles AN15 et AN363.

Des chênes sont présents dans la partie centrale.



Peupliers entre les deux parcelles





Vue vers la haie en limite Ouest



Vue vers le projet depuis le Nord des terrains





Alignement de chênes en partie centrale et vue vers la haie bocagère à l'articulation avec la rue du Levant

6. RESEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous réseaux d'alimentation ou de distribution nécessaires rue du Puy Zellerit.

6.1. Assainissement EU

Des canalisations EU existantes de diamètre 200 mm passent sous l'impasse Victor Hugo et la rue du Puy Zellerit à proximité du site.

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

Des canalisations sont présentes sous la rue du Puy Zellerit avec un diamètre de 75 mm.

6.4. Réseaux EDF / téléphone

La rue du Puy Zellerit est équipée de réseaux électriques souterrains basse tension.

6.5. Ordures ménagères

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

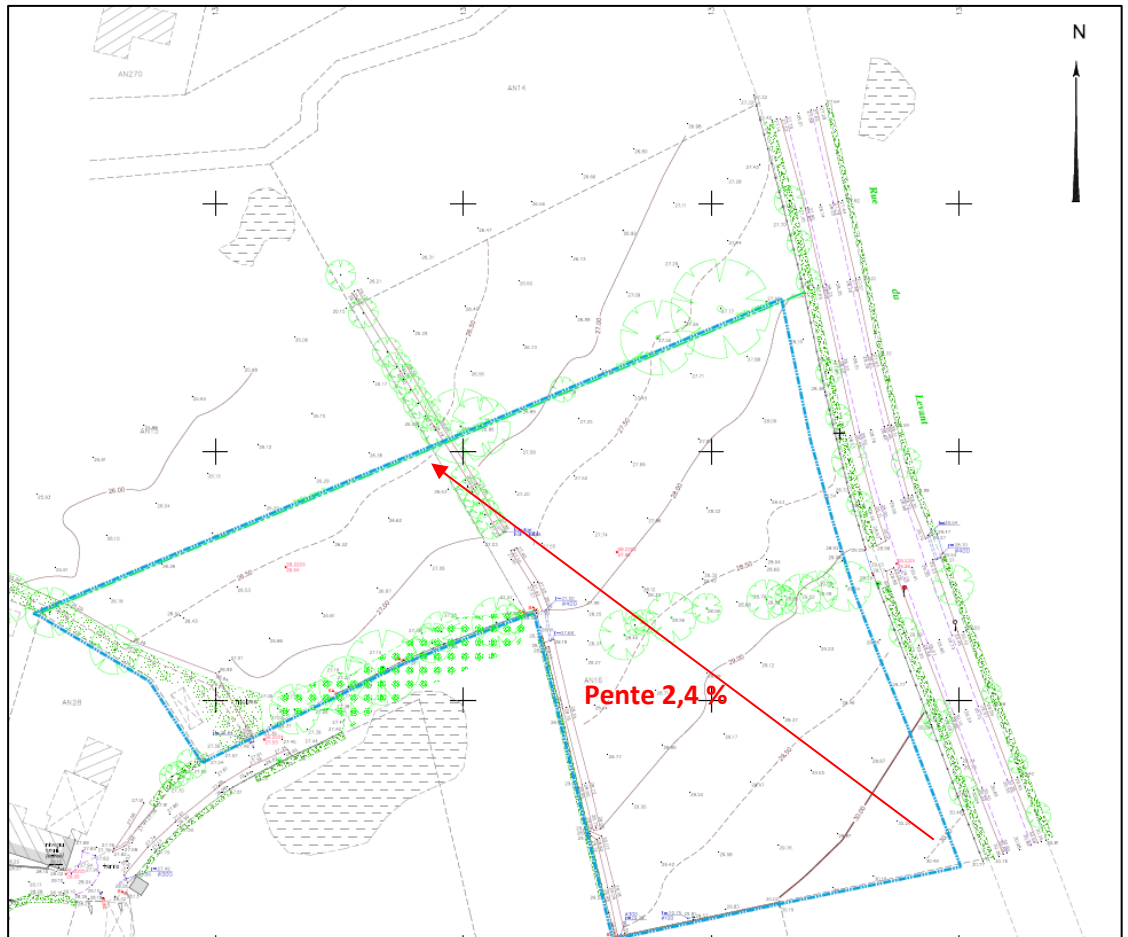


7. RELIEF

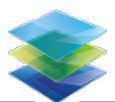
Les terrains d'emprise de cette nouvelle opération d'habitat offrent une pente régulière de l'ordre de 2,5% orientée du Sud-Est vers le Nord-Ouest.

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut en limite Sud-Est à la cote 30.49 NGF et le point bas à la cote 25.99 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.



PA2.2 - Principes d'aménagement



1. DEFINITION DU PROGRAMME

Ce projet a pour vocation d'offrir 22 logements destinés à l'usage d'habitat, sur une palette de superficies variant de 300 m² à 485 m² pour les lots libres. Un îlot d'une surface de 570m² accueillera également un minimum de 3 logements sociaux ou en accession sociale.

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 :

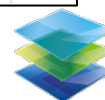
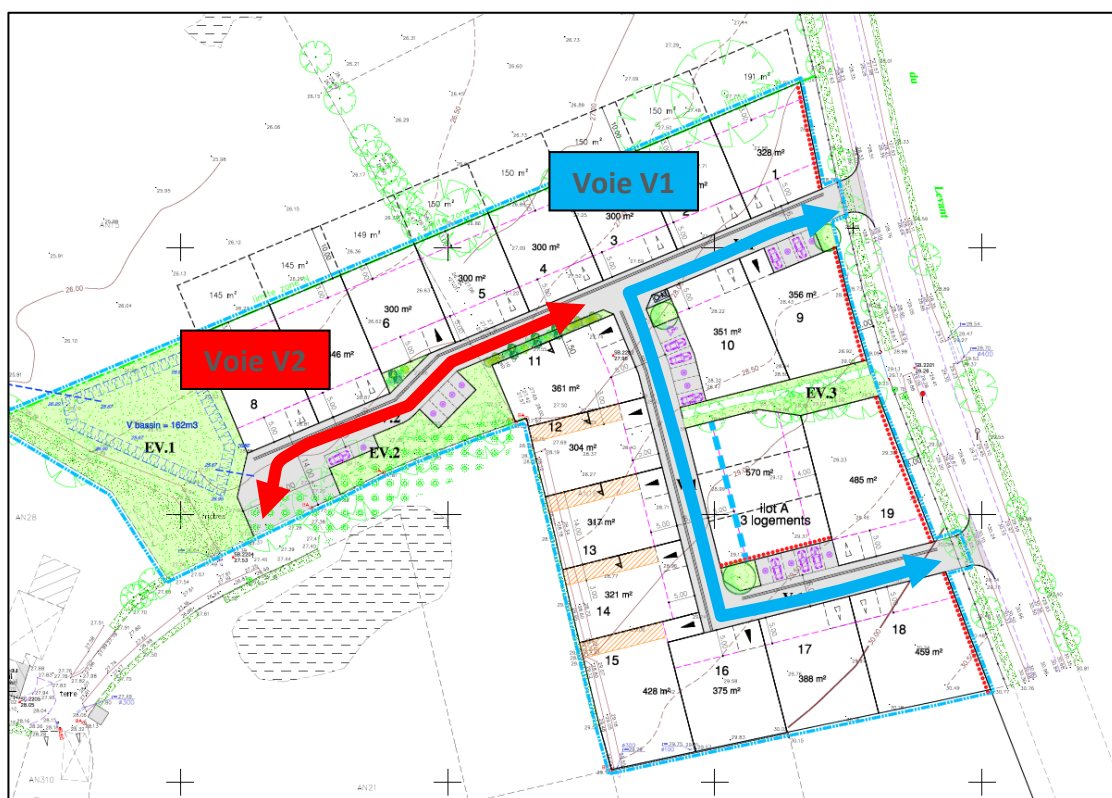
Cette voie à double sens en entrée et sortie du lotissement sur la rue du Levant, aura les caractéristiques suivantes :

- La voie est constituée d'une chaussée de 6,00 m de largeur avec caniveau désaxé ;
- Cette voie offre 16 places de stationnement dont une PMR.

Voie V2 :

Cette voie à double sens en impasse depuis la voie V1 aura les caractéristiques suivantes :

- La voie est constituée d'une chaussée de 5,00 à 6,00 m de largeur avec caniveau désaxé, bordée en rive Sud par des espaces verts, dont une haie bocagère existante ;
- Cette voie offre 6 places de stationnement dans les espaces verts bordant la chaussée ;
- La voie V2 se termine par une palette de retournement 14,00m x 18,00m.



3. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Les sujets remarquables constituant la haie bocagère en limites Sud et Ouest de la parcelle AN15 seront conservés dans les espaces verts EV1 et EV2.

L'espace vert EV3 permet également, couplé à un cheminement piéton, de conserver et valoriser une partie des chênes présents au centre de la parcelle AN363.

Des plantations accompagnent également les voies de circulations pour en marquer les angles et les perspectives.

La palette végétale sera inspirée des essences tant arborées, qu'arbustives utilisées localement.

Les surfaces d'espaces verts représentent ainsi 1625 m² à l'échelle de l'opération, soit 15% de la surface de 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 imposent une implantation de la construction à 5m de l'alignement des voies.

Le projet comporte 22 places de stationnement à destination des visiteurs, soit 1 place par logement.

Le règlement établi pour cette opération s'appuie sur celui de la zone 1AU du PLU, 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 du Puy Zellerit.

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

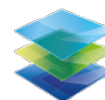
Des canalisations de diamètre suffisant à la desserte propre du lotissement seront posées à partir des canalisations existantes.

Ordures ménagères

Le principe de collecte des ordures ménagères (container ou autres sacs jaunes), appliqué au lotissement, sera par présentation des bacs ou sacs:

- en façade le long de la voirie pour les lots 1 à 4, 9 à 19 et l'îlot A ;
- sur l'aire de présentation prévu à l'entrée de l'impasse V2 pour les lots 5 à 8.

En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres sacs devront être stockés dans les lots.



FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Aménagement d'un lotissement " Les Puiselleries ", 19 lots libres et 1 ilot

MAITRE D'OUVRAGE : LOTIPROMO

LOCALISATION : Commune de LA GARNACHE

CADASTRE : parcelles AN n°15p et 363p

SUPERFICIE : 1ha 07 a 07 ca

ZONAGE DU PLU : PLU Zone 1AU

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : Zone de présomption de prescriptions archéologiques

ACCES DU PROJET : Rue du Levant et rue du Puy Zellerit

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 19 lots libres et 1 ilot de 3 logements minimum

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 7 237 m²

