



GÉOMÈTRE - EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Hugues CESBRON
GÉOMETRE EXPERT D.P.L.G

26, Place A. KASTLER
Parc Tertiaire 4 - Pôle Activ' Océan
85300 CHALLANS

Tel : 02-51-93-41-79
Fax : 02-51-55-04-33

email : accueil@cesbrongeometre.fr



Hugues
ESBRON

Géomètre Expert DPLG
N° 5043

CHALLANS-BEAUVOIR
NOIRMOUTIER-ILE D'YEU

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNE DE SOULLANS

Lotissement "La Gare"

Route de la Gare BD n° 111-113

MAITRE D'OUVRAGE :

LotiPromo

Lotisseur - Aménageur foncier

SARL LOTIPROMO

4, Square John Bardeen
Pôle Activ'Océan
85300 CHALLANS

secretariat@pajotpromotion.fr

MAITRE D'OEUVRE :



AMEAS

19, Chemin du Pain Perdu
85300 CHALLANS

☎ : 02.28.12.01.46

dupont.ameas@orange.fr

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

ECHELLE : -/---

**Référence:
22391 PA**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	2 Août 2022	Dépôt du Permis d'Aménager
B	19 Septembre 2022	Modification suite à l'incomplet du 24/08/2022
C	23/11/2022	Substitution accès commun

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

I.1- Situation géographique

Le terrain objet de la présente demande de permis d'aménager est situé sur la commune de Soullans Route de La Gare. Il est cadastré en section BD n° 111 et 113 pour une superficie totale de 2 946m².

Le projet est localisé au Sud-Ouest du centre-ville de Soullans en direction de la route Départementale n°32.

I.2- Description des limites

Au Nord, une impasse existante privée desservant actuellement deux habitation clôturées par un grillage rigide en partie et par les pignons des maisons.

A l'Est, le jardin arboré non clos d'une propriété bâtie.

Au Sud, une habitation et une parcelle délimitées par un fossé mitoyen.

A l'Ouest, un terrain vague non clos.

I.3- Constructions

A ce jour il n'existe aucune construction dans l'emprise du projet.

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

I.4- Végétation et topographie

Le terrain est actuellement un terrain vague partiellement remblayé. Il présente une pente de 3% dans le sens Nord-Sud vers le fossé en limite Sud et se situe en altimétrie entre 7m et 8.5m ngf. Une marre est présente sur le site au Sud.

La végétation présente est de type broussailles sans intérêt particulier. Elle est naturellement plus développée sur la partie Sud le long du fossé.

II – Présentation du projet

Le site est règlementé par le PLU de Soullans en zone UB. Il s'agit d'un secteur à vocation principale d'habitat qui ne présente pas de caractère central urbain marqué. Il correspond aux extensions pavillonnaires qui ont lieu autour du noyau urbain ancien.

Le projet se situe dans le périmètre de protection de la Croix-hosannière du cimetière de Soullans classé monument historique

Le Permis d'Aménager a pour but la création de quatre lots à usage d'habitation et un lot accès.

II.1 – Aménagement prévu pour ce terrain

Le terrain sera aménagé de façon à suivre la topographie existante. Un nettoyage de surface sera réalisé sur l'emprise du projet.

II.2 – Organisation et composition du projet

Le lotisseur a choisi d'orienté le projet sur des lots desservis par un accès commun qui sera raccordée à la Route de la gare via l'impasse existante.

II.3 – Traitement des voies et espaces collectifs

L'accès aura une emprise de 7.5m par 19.84m dans le prolongement de la palette de retournement existante et recevra une finition en empièchement identique à l'impasse existante.

II.4 – Accès et stationnements

Les accès aux lots du lotissement se feront exclusivement par l'accès interne du projet.

Les stationnements se feront exclusivement sur le terrain d'assiette de chaque lot.

II.5 – Traitement des aménagements en limite

Le projet ne nécessite pas d'aménagement particulier en périphérie.

II.6 – Equipement à usage collectif

Un accès commun aux 4 lots sera aménagé sur le terrain d'assiette du lotissement en prolongement de l'impasse existante desservie par la Route de la Gare. Il aura une finition en enrobé noir et sera épaulé par une fondation bordure.

Les réseaux d'Eaux Usées, d'Eau Pluviales, d'Adduction d'Eau Potable, d'électricité et de télécommunication seront installés sous chaussée via la Route de la Gare et l'impasse existante et chaque lot sera desservi par des antennes et coffrets de branchements individuels.

La protection incendie du présent lotissement sera assurée par la borne d'incendie existante à hauteur du n°18 sur la Route de la Gare.

La collecte des ordures ménagères sera en porte-à-porte.