

**DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE
COMMUNE DE BEAUVOIR-SUR-MER**

Lotissement "LA MARINE"

Avenue de l'Estran

Parcelles BA Nos 18-22

MAITRE D'OUVRAGE :



SARL LOTIPROMO
4, Square John Bardeen
Pôle Activ'Océan
85300 CHALLANS
secretariat@pajotpromotion.fr

GEOMETRE :



EURL CESBRON HUGUES
26, Place A. Kastler - Pôle Activ'Océan
85300 CHALLANS
☎ : 02.51.93.41.79
accueil@cesbrongeometre.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

MAITRE D'OEUVRE :



AMEAS
19, Chemin du Pain Perdu
85300 CHALLANS
☎ : 02.28.12.01.46
dupont.ameas@orange.fr

BUREAU D'ETUDES :



GEOUEST
26 Rue J. Y. Cousteau - BP50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
☎ : 02.51.37.27.30
contact@geouest.fr

NOTICE EXPLICATIVE

PA 2

**Référence:
21080 - Plans PA**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	28-03-2022	Pièce pour dépôt d'une demande de Permis d'Aménager
B	02-06-2022	Pièce complémentaire

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

1- Situation géographique

Le terrain objet de la présente demande de permis d'aménager se situe sur la Commune de BEAUVOIR SUR MER, au Sud-Ouest du Centre Bourg à 400m environ.

Le site du projet est localisé entre la Rue des Sables et la Rue du Gois. De ce fait, l'accès rapide à un axe de circulation essentiel et la proximité du centre bourg de la commune offrent aux futurs co-lotis le calme des communes rurales et les services des zones urbaines.

Le terrain objet du lotissement a fait l'objet d'un classement en zone 1AU du P.L.U. Cet aménagement permettra donc un développement cohérent de l'habitat dans la continuité de l'urbanisation initiée dans ce secteur tout en permettant la réalisation d'aménagements futurs conformément à l'Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) de ce secteur.

D'un point de vue topographique, le terrain est quasiment plat, il n'y a pas de pente vraiment marquée.

2- Description des limites

Au Sud, le projet est délimité par un talus privatif à l'opération.

A l'Ouest, la parcelle est délimitée par un fossé privatif à la parcelle riveraine.

La limite Est est délimitée par un talus et des murs de clôtures des parcelles riveraines.

Au Nord la parcelle est délimitée par un talus privatif à l'opération. C'est aussi au nord-ouest que l'on trouve la Rue des saulniers qui permet l'accès à la parcelle.

3- Constructions

Le terrain étant actuellement en prairie, il n'existe aucune construction dans l'emprise du projet. Par contre, la parcelle étant dans un secteur urbanisé, quelques habitations ont été édifiées, principalement à l'Est et au Nord-Ouest l'opération.

4- Végétation

Le terrain objet du permis d'aménager est actuellement une prairie. On note la présence de haies sur les talus.

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 dense conformément aux préconisations du PLU (18 logements / hectare). 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 respecter une certaine densification, les surfaces des parcelles seront comprises entre 346m² et 475m² (pour une moyenne de 402m²) afin de proposer un aménagement répondant à cette préoccupation.

2 – Description de l'aménagement du terrain

a) voirie

Le lotissement sera desservi par la Rue des Saulniers.

La voie principale sera composée d'une chaussée d'une largeur de 5 mètres et d'un trottoir de 3 mètres de largeur.

Une voie partagée en sens unique, de 4m de large, sera aménagée en bouclage sur la voie principale. Une noue, pour la gestion des eaux de ruissellement de la voie, sera aménagée le long de cette voie.

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

b) Espaces verts

Les espaces verts du lotissement seront aménagés en noues. Un bassin de rétention des eaux pluviales y sera également intégré.

Les zones de stationnements communs seront agrémentées de quelques arbres et la noue sera enherbée.

En ce qui concerne les propriétés privées, les plantations et l'entretien des terrains seront réalisés par les acquéreurs.

Les haies comprises dans les zones non aedificandi (voir plan de composition) seront conservées et nettoyées.

En limite du lotissement sur les lots 12, 13 et 14 (voir plan de composition) une zone non aedificandi permettra, conformément à l'OAP, de conserver en limite du lotissement commune avec les zones humides extérieures au site, une bande végétale paysagère favorable à la biodiversité.

c) Les Constructions

Bien évidemment, dans le cadre de cet aménagement, l'objectif 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 uniques aux lots se feront exclusivement à partir des voies projetées. Il est exigé deux places de stationnement par lot, ces stationnements individuels seront imposés à l'intérieur des parcelles.

e) Stationnements publics

Il sera prévu des stationnements répartis sur l'ensemble de l'opération, ils seront au nombre de 11.

f) Clôtures

Celles-ci doivent contribuer à la qualité du tissu urbain constitué. Les clôtures édifiées à l'alignement seront composées de murs de 1.20 mètre de hauteur ou d'un mur surmonté de grille dont la hauteur maximale sera limitée à 1.40 mètre.

Les clôtures sur les limites séparatives seront composées d'un mur ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.80 mètre doublée ou non d'une haie.

3) Les équipements collectifs

a) Réseaux souples

Tous les lots se verront dotés d'un regard Eau Potable, d'un coffret EDF et d'un regard France Télécom.

b) Assainissement

Il ne sera pas réalisé ni antenne eaux pluviales ni gargouilles. Les eaux pluviales ruisselleront sur le sol puis iront jusqu'aux noues réalisées par le promoteur ou directement dans le bassin d'orage ou caniveau à fente. Les aménagements ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

Chaque lot sera pourvu d'une antenne de branchement eaux usées, avec tabouret de visite, reliée au réseau collecteur mis en place sous la chaussée du lotissement. Ce réseau collecteur aura pour exutoire le réseau existant Rue des Saulniers.

c) Collecte des déchets.

Le ramassage des Ordures Ménagères se fera aux portes à porte par les services de réputation.

4) Zones Humides

Pour la présente demande de Permis d'Aménager, le terrain a fait l'objet d'une étude dans le cadre de la déclaration loi sur l'eau avec notamment les mesures compensatoires envisagées. Le dossier est joint en annexe de la notice.

III - Conclusion

Souhaitant répondre à un développement cohérent de l'urbanisation tout en préservant l'identité du site, le lotisseur propose ici un projet qui vient s'inscrire dans l'environnement existant tout en prenant en compte les aménagements futurs.