

Commune :
BREM-SUR-MER

PA 2

Adresse :
Chemin de la Chabossière
Cadastre : **D n°1555p**

Notice de Présentation

Dossier :
L 22 8803 JG

Date :
Avril 2023

Lotissement « Le Bois de la Touche »

Réalisation :
SASU PAJOT PROMOTION

SELARL
**Frédéric
GUILBAUDEAU**



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Centre d'Affaires 5ème Avenue
7, Allée Alain Guénant
LES SABLES D'OLONNE
B.P. 10145
85104 LES SABLES D'OLONNE
Cedex

T 02.51.95.16.86
contact@guilbaudeau.fr



1 - LE SITE EXISTANT

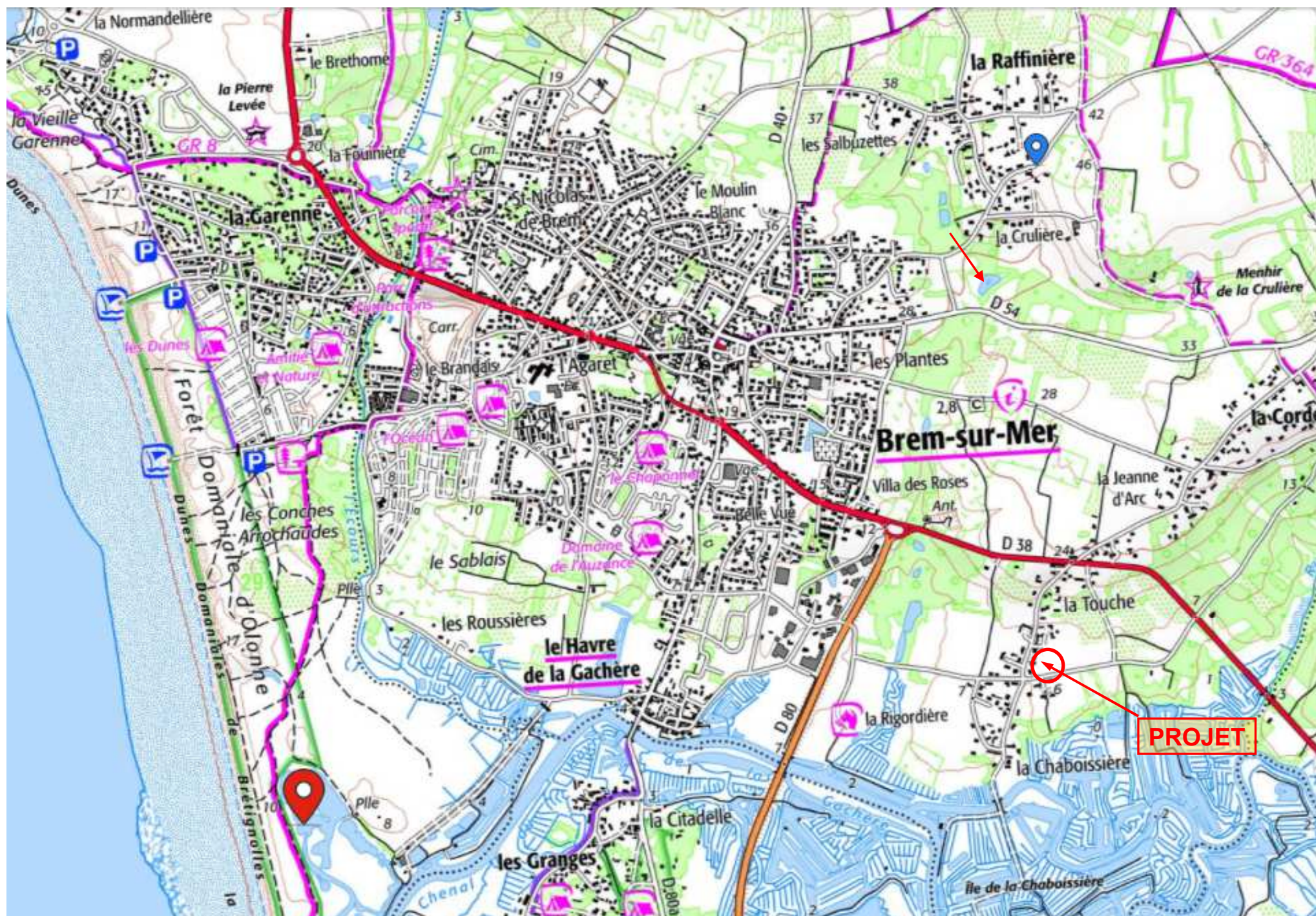
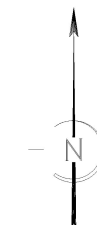
1.1 Localisation géographique

Le projet est situé sur la commune de Brem-sur-Mer, dans l'arrondissement des Sables d'Olonne en Vendée.



1.2 Localisation dans la commune

Le projet se situe dans le village de la Chaboissière, Chemin de la Chabossière, au Sud-Est du bourg.



1.3 Analyse du site

Le projet est accessible au Sud par le Chemin de la Chabossière.

Le terrain présente une pente du Nord vers le Sud.

Le point haut est à la cote 7.23m N.G.F. et le point bas est à la cote 5.75m N.G.F.

Actuellement, le terrain est une prairie. Il comporte deux haies le long des limites Sud et Est.

Les limites Ouest et Nord sont bordées par des propriétés bâties (bâti pavillonnaire).

Un départ de réseau d'eaux usées est présent sur le chemin de la Chabossière à l'angle Sud-Ouest de la parcelle.

Un fossé est existant au droit de la parcelle, le long du chemin de la Chabossière.

Une conduite d'eau potable est présente sur le chemin de la Chabossière, au droit du futur accès.

Les réseaux électriques et télécoms y sont également présents. Un renforcement possible du réseau électrique sera à prévoir en fonction des études réalisées par Enedis.

Le poteau incendie le plus proche se situe sur le Chemin de la Chabossière à environ 100m à l'Ouest du futur accès au projet (cf. page 5). Il permet de couvrir l'ensemble du projet.



Vue du terrain de l'angle Sud-Est.



Chemin de la Chabossière.

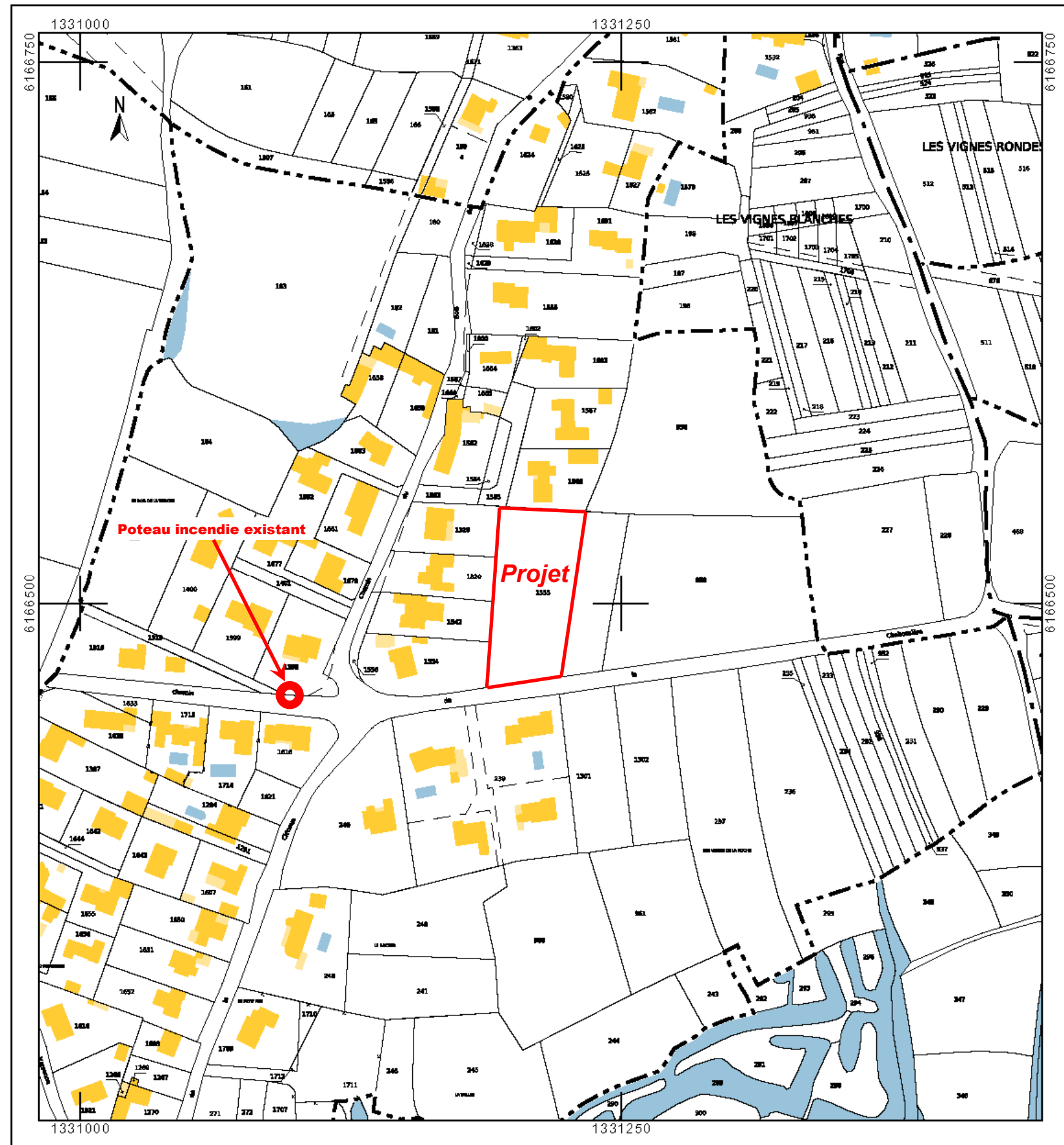


Vue du terrain de l'angle Sud-Ouest.

1.4 Le site dans son environnement urbain

La parcelle concernée par le projet est cadastrée sous la références D n°1555p. Le reliquat de la parcelle ne sera pas intégré au périmètre du projet mais sera divisé pour être réattribué aux lots du projet (cf. PA4).

Le projet s'insère en lisière du bâti pavillonnaire dans le village de la Chaboissière.



2 - LE PROJET D'AMENAGEMENT

2.1 Schéma global sur l'ensemble du site

Le lotissement à créer est situé en zone Ub du Plan Local d'Urbanisme.

La zone Ub est destinée pour l'essentiel à l'habitat et de manière secondaire aux activités (commerces, services, artisanat) qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du bourg.

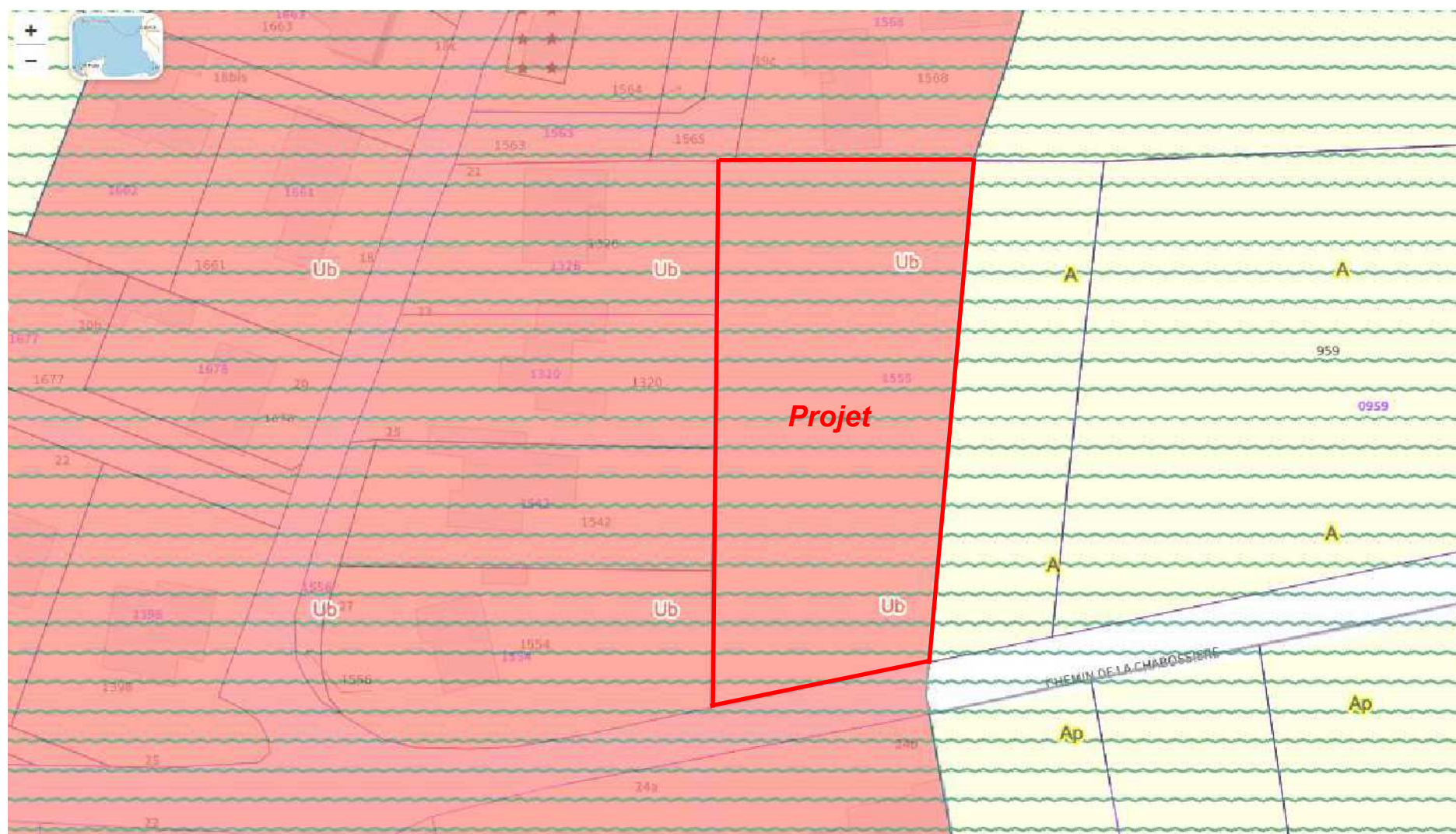
La zone Ub correspond :

- . aux secteurs urbains à dominante d'habitat qui se sont développés autour des secteurs Ua du centre-bourg,
- . aux entités urbaines développées en dehors de l'agglomération et du village de la Gachère, à savoir les secteurs de la Raffinière, la Corde et la Chaboissière.

Elle présente un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

La zone Ub relève de l'assainissement collectif.

Le reliquat de la parcelle n°1555 est situé en zone A du Plan Local d'Urbanisme. Il sera divisé pour être réattribué aux lots du lotissement (terrain d'agrément).



2.2 Grandes lignes de l'aménagement du lotissement

Le projet s'étend sur 2909m² et comprend sept parcelles à bâtir.

Les parcelles de forme simple auront une superficie moyenne de 283m².

La surface cessible représente 1979m².

Les lots 3 à 7 se verront chacun réattribuer un fond de jardin issue du reliquat de la parcelle n°1555 située en zone A du PLU. Cette zone située hors périmètre du projet ne fera l'objet d'aucun travaux.

Le projet sera réalisé en une seule tranche.

2.3 Organisation et composition du projet d'aménagement

Le projet sera desservi par une voie de 5.50m de largeur se terminant par une palette de retournement de 22.00m de rayon permettant de répondre aux prescriptions du SDIS en matière d'accessibilité pour la sécurité incendie.

Le centre de la palette sera aménagé par un espace vert planté de forme circulaire intégrant deux stationnements.

Deux espaces verts seront situés à l'entrée du projet de part et d'autre de la voirie. L'un d'eux permettra d'accueillir un ouvrage de rétention (bassin d'orage). Les arbres existant s'y trouvant seront conservés.

Tous les lots auront un accès direct sur la future voirie.

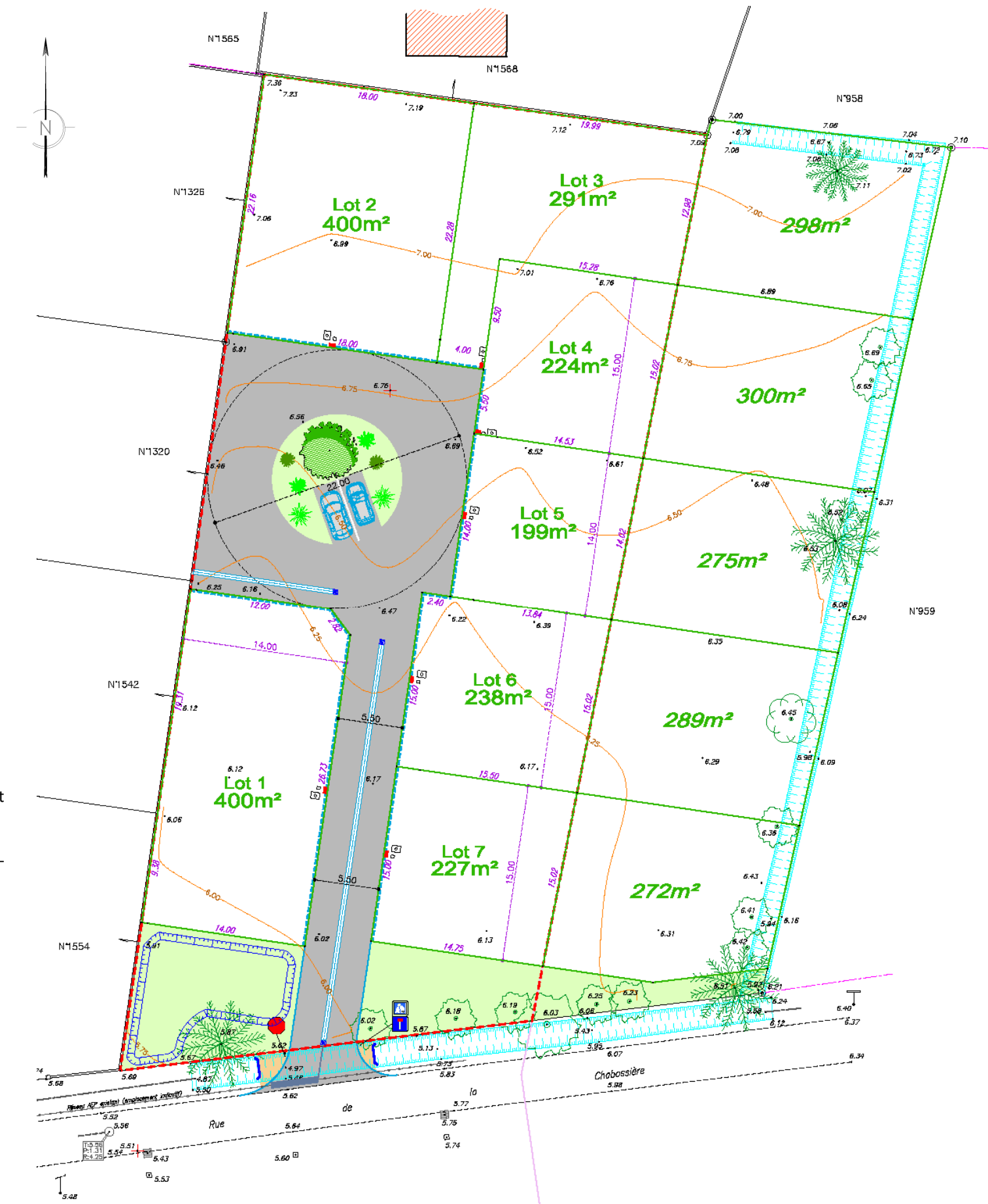
2.4 Modification du terrain initial

La voirie future s'adaptera au mieux au terrain naturel.

Les eaux pluviales du projet seront dirigées vers la rétention (bassin). Un ouvrage de régulation avec un débit de fuite à 1.7l/s avec surverse sera prévu en sortie de bassin avant rejet dans le fossé existant.

Le réseau d'eaux usées permettra de recueillir gravitairement l'ensemble des parcelles du projet. Une extension du réseau sur le chemin de la Chabossière sera nécessaire.

Tous les réseaux créés (EDF, FT, AEP) seront réalisés sous voirie.



2.5 Le traitement de l'espace public

La voie du lotissement sera revêtue d'un enrobé noir.

Les arbres présents dans les espaces verts seront maintenus. Un arbre et des plantations basses seront mis en place dans l'espace vert situé au centre la placette.

2.6 Accès et stationnement

Tous les lots auront leur accès par la voie à créer.

Chaque acquéreur de lot devra assurer le stationnement des véhicules à raison de deux places de stationnement par logement, le garage comptant pour une place de stationnement.

Les deux places « visiteur » répondront aux prescriptions du PLU, soit une place supplémentaire pour 4 logements.

2.7 Traitement des limites extérieures et de l'architecture

Les constructions ainsi que les clôtures devront respecter les règles fixées dans le règlement du PLU applicable sur la commune.

Pour l'implantation des habitations par rapport aux emprises publiques, un recul minimum de 1.00m sera imposé permettant de laisser la possibilité de construire suivant une orientation Sud (voir hypothèse d'implantation lot 7 sur pièce PA9). Le garage devra conserver le recul de 5.00m pour l'implantation du stationnement obligatoire.

De manière générale, chaque propriétaire devra déposer un permis de construire pour les constructions et une déclaration préalable pour l'édification de clôture.

2.8 Equipements à usage collectif

Le dimensionnement de la voirie et de la placette permettront la collecte des ordures ménagères au porte à porte.

