



**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](mailto:accueil@cesbrongeometre.fr)



# DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

## COMMUNE DE CHALLANS

### Lotissement "Le Clos Fleuri"

Chemin des Bourbes  
CP n° 73p-96-97p-99-128-129

#### MAITRE D'OUVRAGE :

GFA LES TERRES NOIRES  
Par Mme CHARDONNEAU Monique  
Chemin des Bourbes  
85300 CHALLANS

#### 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](mailto:contact@beslier-simon.fr)

#### MAITRE D'OEUVRE :



**AMEAS**

19, Chemin du Pain Perdu  
85300 CHALLANS

☎ : 02.28.12.01.46

[dupont.ameas@orange.fr](mailto:dupont.ameas@orange.fr)

#### BE ENVIRONNEMENT :



OCE Environnement

Pôle active' océan

23 Pl. Galilée, 85300 Challans

02 51 35 63 79

\*Les coordonnées sont rattachées au système RGF 93 (CC47)

\*Les altitudes sont rattachées au système NGF IGN 69

**\*Les cotes et surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots.**

## NOTICE EXPLICATIVE

**PA 2**

**ECHELLE : -/---**

**Référence:  
22183 PA**

Indice	Date	Modifications / Observations
A	20/12/2022	Dépôt du dossier de Permis d'Aménager
B	03/02/2022	Substitution en cours d'instruction précision R1

## **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 Challans Chemin des Bourbes. Il est cadastré en section CP n°73p, 96, 97p, 99, 128 et 129 pour une superficie totale de 17 312 m<sup>2</sup>.

Le projet est localisé à environ 1.5 km au Sud-Ouest du centre-ville de Challans entre la Route de Soullans et La Route de St Jean de Monts.

### **I.2- Description des limites**

Au Nord, deux habitations délimitées par des murs et des clôtures grillagées et un talus mitoyen sur la première partie du lotissement et une partie non aménagée le long du ruisseau existant.

A l'Est, une prairie non délimitée classée en zone Np au PLU pour partie et une habitation séparée du projet par un fossé.

A Sud, une maison récente à usage d'habitation non délimité.

A l'Ouest, le Chemin des Bourbes avec en limite du projet, un mur de clôture, une haie et un bâtiment désaffecté frappé d'alignement.

### **I.3- Constructions**

Le projet porte sur le site d'une ancienne exploitation horticole à ce jour plus en activité. Plusieurs bâtiments désaffectés sont présents sur l'emprise, notamment de nombreuses serres à ce jour partiellement démantelées, deux maisons anciennes non habitées et deux bâtiments à usage de stockage désaffectés.

L'opération se situe en agglomération entre deux grands secteurs pavillonnaires, Le Bois Soleil et le quartier des Loires.

### **I.4- Végétation et topographie**

Le terrain ne présente pas de végétation mise à part quelques arbres d'ornements au Nord du projet. Il présente une faible pente dans le sens Nord-Sud. L'altimétrie du projet est située entre 3 m et 4 m NGF.

## **II – Présentation du projet**

Le site est réglementé par le PLU de Challans en zone 1AUh. Il s'agit de zones à vocation d'urbanisation, comprenant des terrains peu ou pas équipés dont l'aménagement a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble, la cohérence de l'aménagement étant recherchée.

Le Permis d'Aménager a pour but la création de 31 lots à usage d'habitation, 1 lot destiné à recevoir 7 logements sociaux, 13 lots d'espaces verts, 1 lot voirie, 1 lot réservé à l'accès de la maison sur parcelle CP n°75 (lot R1) et 1 lot correspondant à l'emprise à l'alignement.

### **II.1 – Aménagement prévu pour ce terrain**

Le terrain sera aménagé de façon à suivre la topographie existante. Tous les bâtiments présents seront démolis et un nettoyage et reprofilage de surface sera réalisé sur l'emprise du projet.

### **II.2 – Organisation et composition du projet**

Le lotisseur a choisi d'orienter le projet sur des lots desservis par une voirie en boucle raccordée au Chemin des Bourbes.

Un bassin de rétention sera aménagé à l'Est du projet afin de permettre un rejet régulé conforme au zonage d'assainissement pluvial. Il sera complété par des noues en bord de voirie permettant la collecte et la rétention des eaux de ruissellement. Le dimensionnement est présenté dans l'étude d'incidence Loi sur l'Eau réalisée par le Cabinet d'environnement OCE.

### **II.3 – Traitement des voies et espaces collectifs**

La première partie de la voirie sera à double sens et aura une chaussée de 6 m. Elle recevra la seconde partie de la voirie en boucle et en sens unique avec une chaussée de 3.5 m. La chaussée sera bordée de trottoir sur un côté et de noues ou espace vert sur l'autre.

Le bouclage de la voirie assurera la possibilité de manœuvrer dans le lotissement en toute sécurité ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Des places de stationnement communes seront aménagées et réparties le long de la voirie.

Un cheminement piéton sera aménagé entre la voirie et la partie hors lotissement au Nord afin de permettre une éventuelle future liaison piétonne avec le Bois des Bourbes.

## **II.4 – Accès et stationnements**

20 places de stationnement communes seront aménagées réparties en 4 zones dans le lotissement.

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

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

## **II.5 – Traitement des aménagements en limite**

Une clôture en grillage rigide équipée d'un dispositif occultant en bois sera installée le long du Chemin des Bourbes afin de garantir une harmonie visuelle.

Une clôture en grillage rigide sera également installée sur le fond des lots 15 à 19 afin de limiter l'impact des constructions le long du ruisseau.

## **II.6 – Equipement à usage collectif**

Les réseaux d'Eaux Usées, d'Eau Pluviales, d'Adduction d'Eau Potable, d'électricité et de télécommunication seront installés sous chaussée via le Chemin des Bourbes. 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 devant le lotissement Chemin des Bourbes et confortée par la pose d'une nouvelle borne à l'entrée du lotissement.

La configuration de la voirie permettra aux camions de réputation d'assurer la collecte des ordures ménagères en porte-à-porte.