

LotiPromo

Lotisseur - Aménageur foncier

Pôle Activ'Océan

4 Square John Bardeen
85300 CHALLANS**S.V.L.**3 Le Ligneron
85220 COËX

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 SALLERTAINE

Rue de la Guérinière

**Lotissement à
usage principal d'habitation
"Les Jasmins"****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	7
4. Dessertes / voies de communication	8
5. Contexte paysager	9
6. Réseaux.....	11
7. Relief.....	12
PA2.2 - Principes d'aménagement	13
1. Definition du programme.....	14
2. Dessertes	14
3. Aménagements paysagers	15
4. Urbanisme / Habitat	15
5. Réseaux.....	15
6. Résumé	16

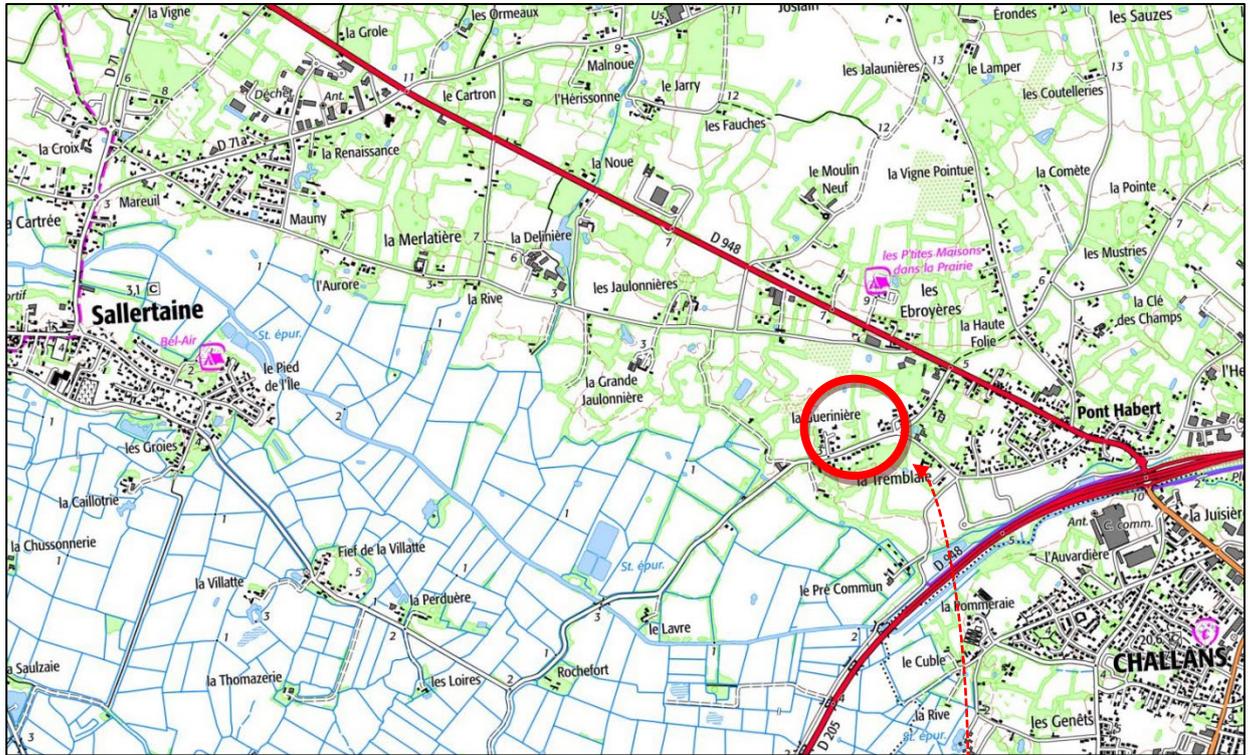


PA2.1 – Etat initial du site

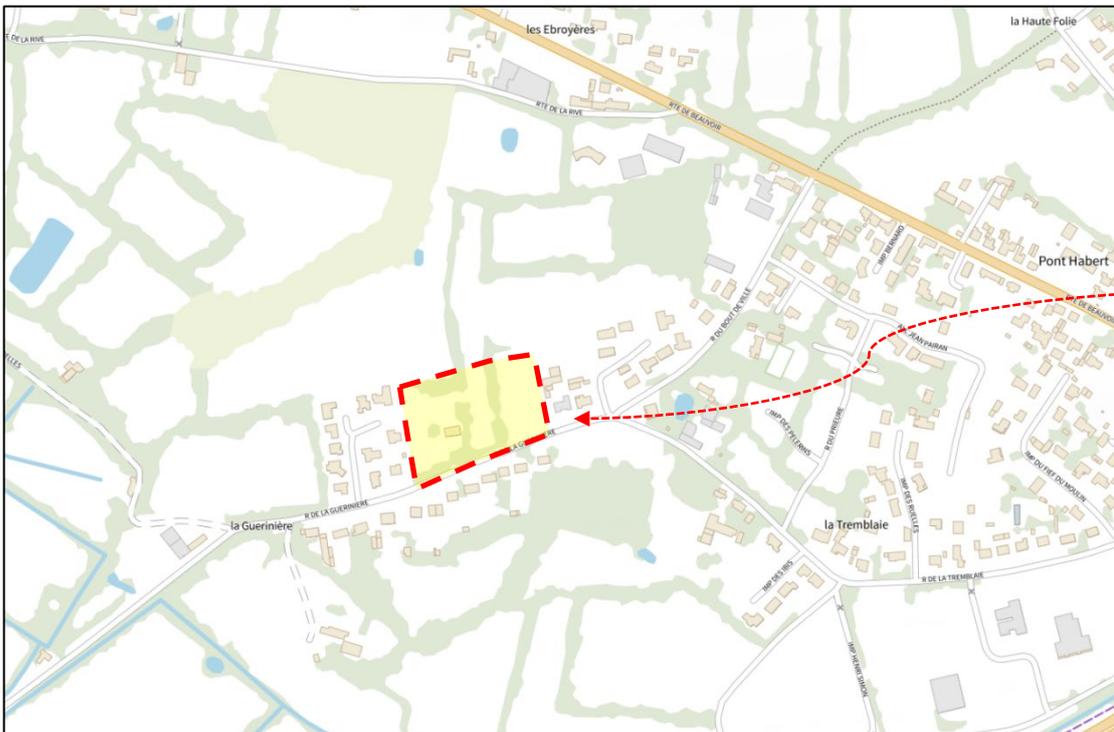


1. SITUATION

Les terrains faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager sont situés rue de la Guérinière, à Pont-Habert, à proximité de la ville de Challans.



Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)



Localisation du projet d'aménagement

Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)



Les terrains sont délimités :

- Au Nord par une zone agricole ;
- A l'Est et à l'Ouest, par des habitations existantes ;
- Au Sud, par la rue de la Guérinière puis des habitations existantes.



Extrait de la carte IGN (geoportail.fr)

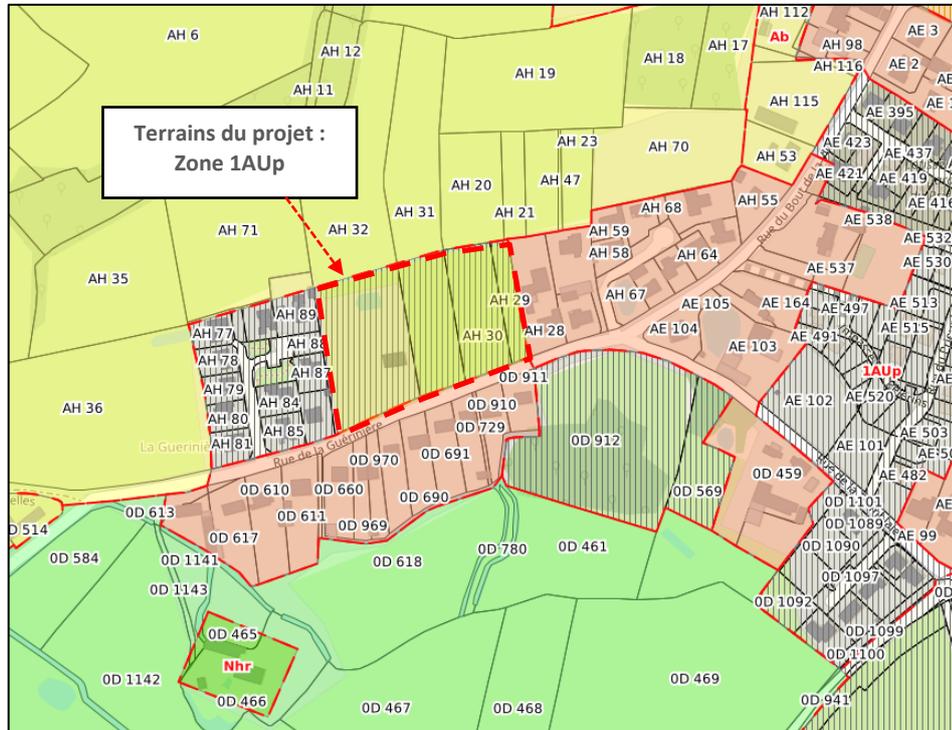
La construction existante située au centre des terrains du projet n'est pas intégrée à la présente demande de permis d'aménager.



2. CADRE REGLEMENTAIRE

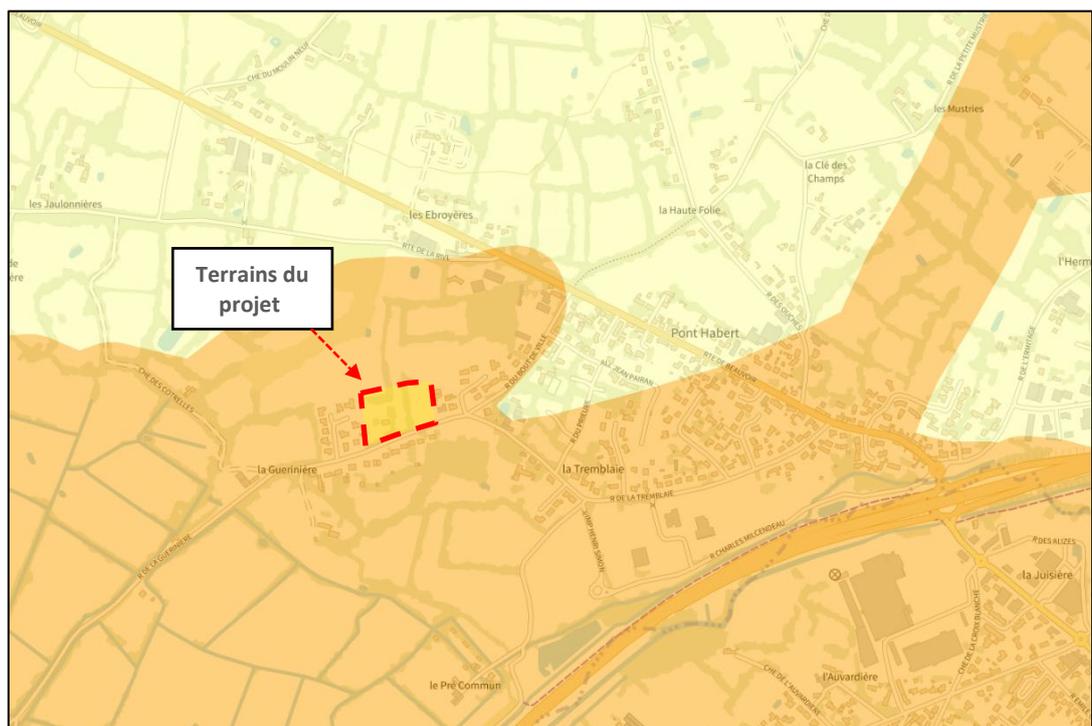
2.1. Urbanisme

La commune de Sallertaine 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 1AUp.



Extrait du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sallertaine

Exposition retrait-gonflement des argiles : le terrain du projet est situé en secteur d'aléa moyen :



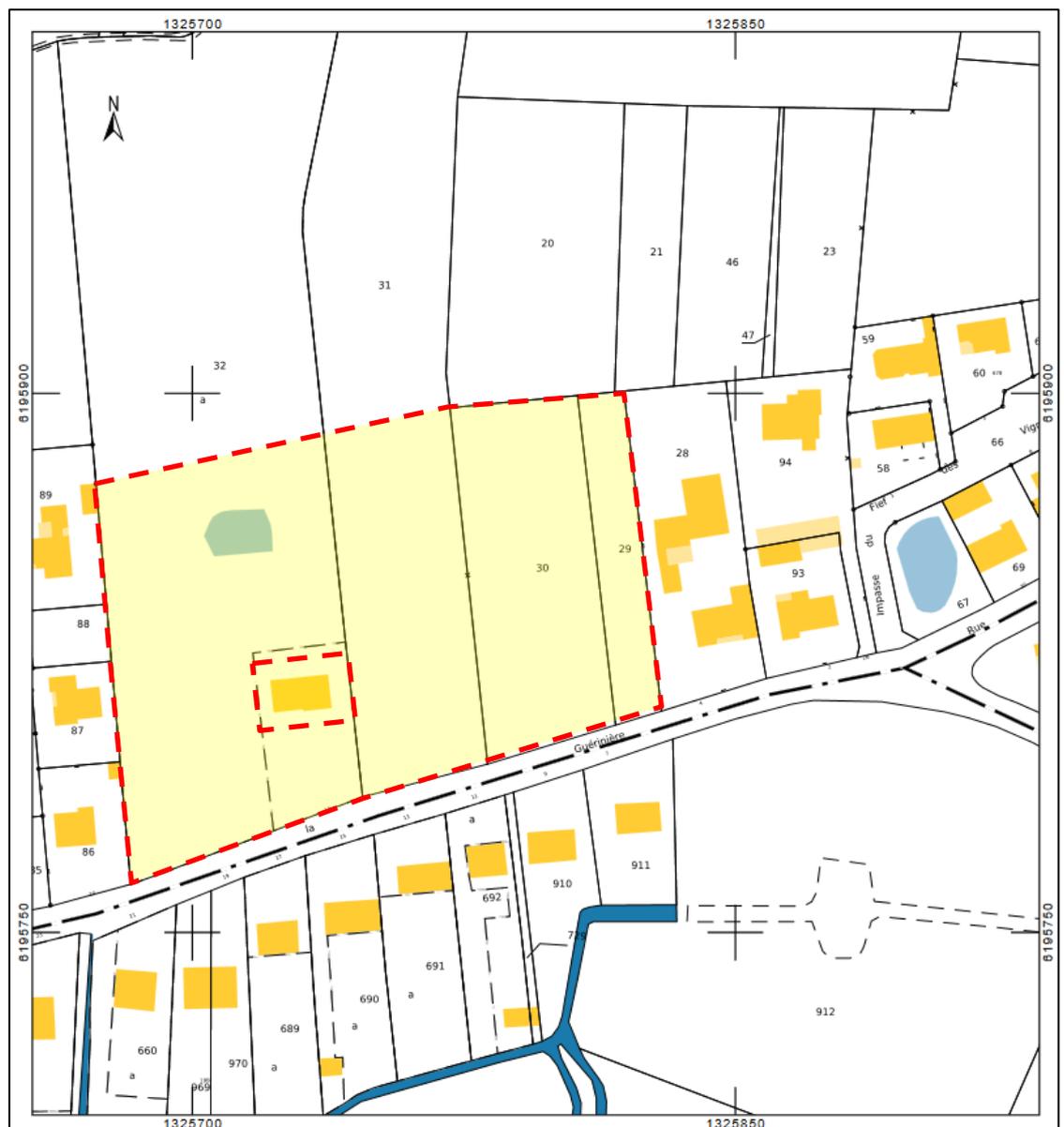
Extrait de la carte d'exposition au retrait gonflement des argiles (géoportail.fr)



3. FONCIER

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

Section	Numéro	Contenance
AH	29	11a 94ca
	30	34a 36ca
	31p	35a 55ca
	32p	63a 12ca
Contenance totale		1 ha 44 a 97 ca



Extrait du plan cadastral



4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Le terrain est actuellement desservi au Sud par la rue de la Guérinière, composée d'une chaussée bordée de part et d'autre par des accotements enherbés.



Vue vers l'Est depuis la rue de la Guérinière



5. CONTEXTE PAYSAGER

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



Vue vers l'Est depuis la rue de la Guérinière



Construction existante sur le terrain

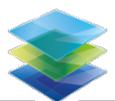




Haie existante sur l'emprise du projet



Mare existante sur l'emprise du projet



6. RESEAUX

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

6.1. Assainissement EU

Des canalisations EU existantes de diamètre 200 mm passent sous la rue de la Guérinière 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 des fossés au Sud du terrain.

6.3. Eau potable

Des canalisations sont présentes sous la rue de la Guérinière avec un diamètre de 90 mm. Un poteau incendie est existant sur la rue de la Guérinière en face des terrains du projet.

6.4. Réseaux EDF / téléphone

La rue de la Guérinière est équipée de réseaux électriques aériens basse tension. Une ligne MT aérienne traverse le projet sur sa limite Ouest et une ligne BT aérienne longe la limite Sud du terrain.

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.



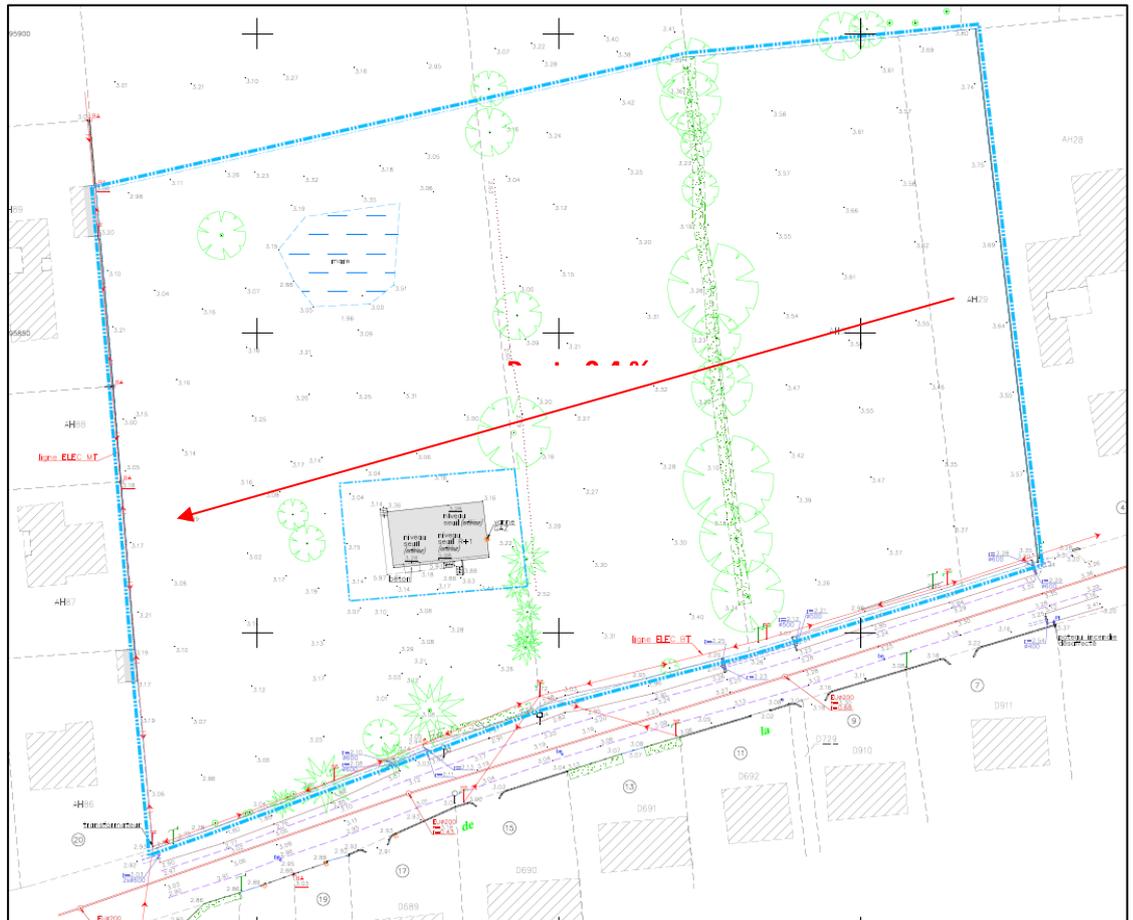
7. RELIEF

Les terrains d'emprise de cette nouvelle opération d'habitat offrent une pente assez faible de l'ordre de 0,4% orientée de l'Est vers l'Ouest.

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut en limite Est à la cote 3.80 NGF et le point bas à la cote 3.05 NGF en limite Ouest.

Le relevé topographique ci-après précise les pentes et la végétation existante dans l'emprise et en périphérie du terrain.

Le terrain du projet est traversé par deux haies bocagères et comporte une mare.



Aucune espèce animale notable et protégée n'a été observée lors de l'inventaire réalisé sur la mare.



PA2.2 - Principes d'aménagement



1. DEFINITION DU PROGRAMME

Ce projet a pour vocation d'offrir 27 logements destinés à l'usage d'habitat, sur une palette de superficies variant de 241 m² à 683 m² pour les lots libres.

2. DESSERTES

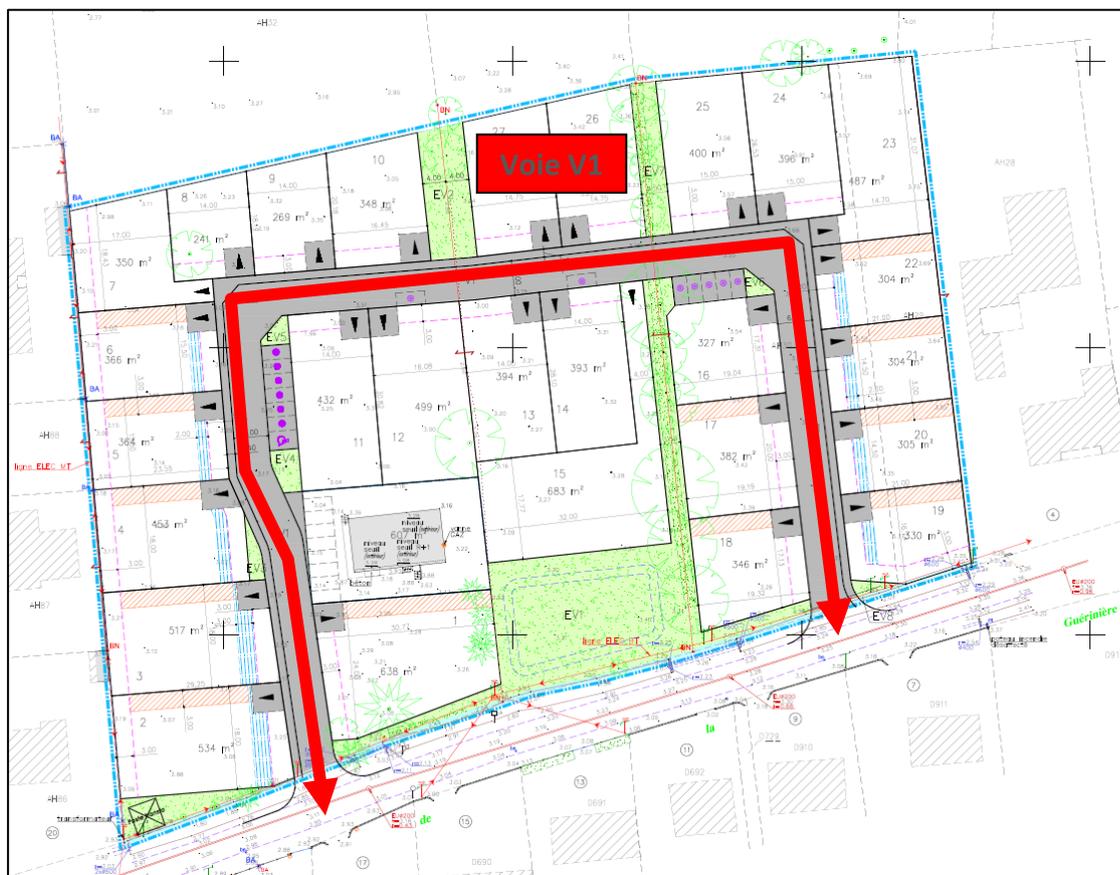
La desserte des terrains du projet sera assurée par une unique voie interne qui s'intégrera le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après) :

Voie V1 :

Cette voie à double sens en bouclage sur la rue de la Guérinière, aura les caractéristiques suivantes :

- une chaussée de 6,00 m de largeur ;
- un trottoir de 1,40 m de largeur ;
- 14 places de stationnement dont une PMR.

Cette voie permettra également de desservir la construction existante. Le stationnement des véhicules nécessaire à cette construction sera géré à l'intérieur de la parcelle.



3. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La haie bocagère principale traversant le projet sera conservée dans les espaces communs du lotissement. Des percées seront réalisées pour permettre le passage de la voie.

L'espace vert EV1 permettra d'accueillir le bassin de rétention nécessaire à la gestion des eaux pluviales sur le projet.

Sur l'ensemble du projet, la surface totale d'espace libres paysagers sera de 1582 m², soit 10,9% de la surface totale du projet.

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

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 un recul de la construction à 3m de l'alignement des voies.

Le projet comporte 14 places de stationnement à destination des visiteurs, soit 1 place pour 2 logements.

Le règlement établi pour cette opération s'appuie sur celui de la zone 1AUp 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 de la Guérinière.

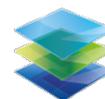
L'éclairage public et la signalétique seront conformes aux exigences de sécurité, suivant un matériel approuvé par la municipalité.

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

La construction existante sera également desservie par l'ensemble des réseaux ci-dessus et posés dans le cadre de l'aménagement du lotissement.

Ordures ménagères

La collecte des déchets ménagers se fera au porte-à-porte. Les acquéreurs devront sortir leurs containers à ordures ménagères et bacs ou sacs de recyclage devant leur maison le jour de la collecte.



6. RESUME

FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Aménagement d'un lotissement " Les Jasmins ", 27 lots libres

MAITRE D'OUVRAGE : LOTIPROMO

LOCALISATION : Commune de SALLERTAINE

CADASTRE : parcelles AH n°29, 30, 31p et 32p

SUPERFICIE (hors habitation existante) : 1 ha 44 a 97 ca

ZONAGE DU PLU : PLU Zone 1AUp

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : NON

ACCES DU PROJET : Rue de la Guérinière

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 27 lots libres

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 10 804 m²

SUPERFICIE ESPACES VERTS : 1 582 m² (10,9%)

