



Hugues CESBRON  
GÉOMÈTRE 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 SALLERTAINE

### Lotissement : " Le Pylois II V2 "

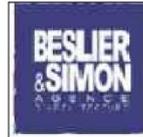
Route de la Béchée  
Cadastre : AV n° 36p-37p-38p-39p-40p

#### MAITRE D'OUVRAGE :



**SARL LOTIPROMO**  
2, Impasse de la Fougeraie  
85300 CHALLANS  
02.51.49.28.35.  
[secretariat@pajotpromotion.fr](mailto:secretariat@pajotpromotion.fr)

#### ARCHITECTE :



**BESLIER-SIMON**  
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)

#### MAITRISE D'OEUVRE :



**CESBRON GEOMETRE**  
26 Place Alfred Kastler  
85300 Challans  
02 51 93 41 79  
[lotissement@cesbrongeometre.fr](mailto:lotissement@cesbrongeometre.fr)

#### BE ENVIRONNEMENT :



**OCE Environnement**  
Pôle active' océan  
12 Pl. Galilée 85300 Challans  
02 51 35 63 79 [contact@be-oce.fr](mailto:contact@be-oce.fr)

**PA 2**

**Référence:  
12177 PA - MR**

## NOTICE DE PRESENTATION

Indice	Date	Modifications / Observations
A	06/09/2023	Dépôt du dossier de Permis d'Aménager
C	18/02/2025	Dépôt du dossier Modificatif du Permis d'Aménager

## **ARTICLE 1:** **PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL ET DE SES ABORDS**

### **1.1 Situation géographique**

Le terrain objet de la présente demande de permis d'aménager est situé sur la commune de Sallertaine Route de la Bêchée, au lieu-dit « Le Pylois ». Il est cadastré section AV n°36p, 37p, 38p, 39p et 40p.

Le projet est localisé à environ 1 km au Nord-Ouest du Bourg de Sallertaine en direction de Saint-Urbain.

### **1.2 Urbanisme**

Le périmètre du lotissement porte sur une partie de l'unité foncière pour une surface réelle arpentée de 15 000 m<sup>2</sup>.

*La(les) contenance(s) cadastrale(s) indiquée(s) dans le formulaire peuvent être différentes de la superficie réelle de la(des) parcelle(s) du fait que les limites et surfaces cadastrales n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais fiscal, servant essentiellement au calcul de l'impôt.*

Les règles d'urbanisme et d'environnement opposables au projet sont :

- Zone U du PLUI de la Communauté de Communes « Challans Gois Communauté »
- Périmètre de protection du Monument Historique « Moulin à vent de Rairé » (19760316)
- Déclaration/autorisation Loi sur l'eau
- Etude de filière SPANC
- Site archéologique n° 85280 2 AP - Le Pylois

### **1.3 Description des limites et abords**

Les abords et limites du projet sont caractérisés par la présence de :

- Au Nord, une partie de l'unité foncière non aménagée laissée à l'état naturel.
- À l'Est, l'accès du projet sur la route de la Bêchée traversant une partie non aménagée de l'unité foncière.
- Au Sud, une parcelle partiellement boisée et délimitée par un talus arboré privatif à la propriété voisine.
- À l'Ouest, une piste cyclable délimitée par un fossé et un buisson.

## 1.4 Constructions

Le projet s'inscrit hors agglomération à proximité du Moulin de Rairé dans la continuité de l'urbanisation initiée dans ce secteur.

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

## 1.5 Végétation et topographie

Le terrain est actuellement composé de plusieurs prairies qui présentent une faible pente dans le sens Nord-Ouest / Sud-Est de l'ordre de 1,7 %.

L'altimétrie du projet est située entre 2,5 m et 4,5 m NGF.

La végétation la plus remarquable est localisée sur les berges du fossé situé le long de la Route de la Bêchée, plantées de saules et le long de la piste cyclable au Nord.

Dans le périmètre du projet, quelques arbres sont localisés de manière épars, ils seront préservés dès lors qu'ils ne seront pas situés dans l'emprise de la future voie.

## **ARTICLE 2 : PRÉSENTATION DU PROJET**

Le Permis d'Aménager a pour but la création de :

- 25 lots cessibles à usage d'habitation.
- **1 lot destiné à recevoir 3 logements sociaux minimum.**
- 8 lots d'espaces verts.
- 1 lot voirie.

### 2.1 Aménagement prévu pour ce terrain

Le terrain sera aménagé de façon à suivre la topographie existante en adéquation avec la zone humide restante préservée. Un nettoyage de surface sera réalisé sur l'emprise du projet.

Un percement dans la haie présente en bord de route sera réalisé afin de permettre l'accès au lotissement. Le fossé sera également busé sur la largeur de l'accès.

## **2.2 Organisation et composition du projet**

Le lotisseur a choisi d'orienter le projet sur des lots desservis par une voirie en impasse se raccordant sur la Route de la Bêchée et se terminant par une palette de retournement.

La voirie est orientée parallèlement à une canalisation principale d'adduction d'eau potable existante sur sa première partie.

La voirie sera bordée de noues de captage et de rétention des eaux pluviales. Ces noues seront connectées à un bassin de rétention qui sera aménagé à l'Est du projet afin de permettre un rejet régulé. Le dimensionnement des ouvrages est présenté dans l'étude d'incidence Loi sur l'Eau réalisée par un bureau d'étude environnement.

Le projet prévoit un assainissement collectif autonome des Eaux Usées par un système de microstation d'épuration conformément au dossier d'étude de filière SPANC en annexe du dossier de permis d'aménager.

## **2.3 Traitement des voies et espaces collectifs**

La voirie aura une emprise totale de 9,5 m en mono-pente vers des noues de captage des eaux pluviales. La chaussée sera de 6 m en enrobé noir, bordée d'un trottoir également en enrobé noir de 1,50 m et d'une noue enherbée de 2 m.

La palette de retournement de 22 m de diamètre assurera la possibilité de faire demi-tour en toute sécurité ainsi que la collecte des ordures ménagères.

## **2.4 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.

## **2.5 Traitement des aménagements en limite**

Un écran visuel sera créé par la plantation d'une haie d'essence locales à l'Ouest du projet sur les fonds de lots en parallèle de la piste cyclable.

## **2.6 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 la Route de la Bêchée. 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 Route de la Bêchée.

Le rayon de la palette de retournement permettra aux camions de réputation de réaliser aisément demi-tour et ainsi assurer la collecte des ordures ménagères en porte-à-porte.

Un bassin de rétention sera aménagé dans l'espace vert principal du lotissement.