

Lotissement "LA CHENAIE"

"Chemin de Baudu - Avenue de Vincennes"

85300 - CHALLANS



MAITRE D'OUVRAGE :



votre rêve commence avec nous

BAT'IMMO+
Parc d'Activités du Gâtineau
85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ

G R O U P E  EVOLUTION 85

ARCHITECTE



BESLIER-SIMON Agence d'Architecture
Les Salorges - 6, Rue du Gâtineau
85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ
☎ : 02.51.54.47.47 / 📠 : 02.51.55.60.95
contact@beslier-simon.fr

MAITRE D'OEUVRE



AMEAS
19, Chemin du Pain Perdu
85300 CHALLANS
☎ : 02.28.12.01.46 / 📠 : 02.51.26.08.41
dupont.ameas@orange.fr

GEOMETRE



EURL CESBRON HUGUES
26, Place A. Kastler - Pôle Activ'Océan
85300 CHALLANS
☎ : 02.51.93.41.79 / 📠 : 02.51.55.04.33
accueil@cesbrongeometre.fr

BUREAU D'ETUDES



OCE Environnement
12, rue Milcendeau
85300 CHALLANS
☎ : 02.51.35.63.79 / 📠 : 02.28.10.24.49
oce@oce-environnement.fr

NOTICE EXPLICATIVE

Indice	Date	Dessinateur	Vérificateur	Modifications / Observations
0	28/03/2018	NC	NC	

P	A		CESBRON	17	611		P	A	2		0
Phase			Emetteur	Référence			N° Pièce			Indice	

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

1- Situation géographique

Pôle central du secteur Nord Ouest Vendéen, la Commune de CHALLANS se situe à la croisée de plusieurs axes essentiels tant au niveau touristique qu'économique. A l'Est on s'oriente vers AIZENAY et LA ROCHE SUR YON : chef lieu du Département ; au Nord un axe fort se dégage via le Vendéopôle de BOIS DE CENE en cours de réalisation pour accéder vers la Loire Atlantique. Les deux autres directions renvoient vers deux secteurs d'influence importants que sont NOIRMOUTIER EN L'ILE et SAINT JEAN DE MONTS.

Le terrain objet de la présente demande d'autorisation de lotir se situe au Sud du Centre Ville à environ 2 500m de celui-ci.

Le site du projet est localisé le long du Chemin de Baudu et débouche sur l'Avenue de Vincennes, à proximité de la Route de Soullans (RD n°69). De ce fait, l'accès rapide à un axe de circulation essentiel et la proximité du Centre Ville de CHALLANS offre aux futurs colotis les services des zones urbaines.

Le projet s'inscrit dans un schéma d'aménagement que la commune de CHALLANS a validé dans le cadre de son PLU, approuvé le 19 Juillet 2006 et modifié en dernier lieu le 19 Octobre 2017. Il ressort clairement que l'opération vient compléter l'urbanisation de ce secteur amorcée ces dernières années et dans lequel l'habitat pavillonnaire se densifie.

2- Description des limites

Au Sud, le terrain est bordé par le Chemin de Baudu. C'est par cette voie communale que se fera l'accès principal du lotissement, aucun lot de l'opération n'aura d'accès direct sur cette voie.

A l'Ouest, le lotissement est bordé par le lotissement « Les Tamaris », la limite est donc matérialisée par une succession de clôtures ou par des bornes lorsqu'elles n'ont pas été édifiées.

Au Nord, la parcelle débouche sur l'Avenue de Vincennes. La voie structurante du projet assurera la liaison entre le Chemin de Baudu et l'Avenue de Vincennes.

A l'Est la limite du terrain a été fixée dans le cadre de la division de l'unité foncière antérieure. On retrouve donc des bornes matérialisant cette limite.

3- Constructions

A ce jour, il n'existe pas de construction dans l'emprise du projet.

Cependant, l'opération étant inscrite dans un secteur urbanisé, on notera la présence de nombreuses constructions, à usage d'habitation principalement, en périphérie du site.

4- Végétation

Le terrain est actuellement en prairie, de ce fait la végétation du site est présente le long de la limite Est, les arbres étant implantés sur la parcelle voisine (CK-126) mais surtout au Sud de l'opération par un petit boisement de chênes qui sera préservé (intégration dans un espace vert).

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 densifié. 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 conserver une certaine densification, la surface des parcelles sera de l'ordre de 410m² afin de proposer un aménagement répondant à cette préoccupation.

2 – Description de l'aménagement du terrain

a) voirie

Constituant l'ossature du projet, la voirie principale assurera la liaison entre le Chemin de Baudu, au Sud et l'Avenue de Vincennes, au Nord. D'une emprise totale variant de 8.00 mètres à 9.00 mètres, elle desservira la majorité des lots du projet,

Elle sera composée d'une chaussée de 5.00 mètres et de deux trottoirs dont la largeur sera de 1.50 mètres ou 2.50 mètres lorsque celui-ci inclut une noue. A l'entrée du lotissement côté Chemin de Baudu, la voie principale sera composée d'une chaussée de 5,00 mètres, d'un trottoir de 1,50 mètre et d'une noue de 4,00 mètres.

Une voie secondaire sera aménagée pour assurer la desserte des lots situés au Sud-Est de l'opération, elle sera composée d'une chaussée de 4,00 mètres et d'un trottoir de 2,00 mètres. La circulation automobile se fera en sens unique sur cette voie, dans le sens Sud – Nord.

La voirie sera traitée en surface par un revêtement enrobé noir pour la chaussée, ainsi que sur les trottoirs.

b) Espaces verts

Des espaces verts intégrant des noues pour la collecte et l'infiltration des eaux pluviales de la voirie seront aménagés le long de la voie principale du lotissement.

L'espace vert principal se trouvera au Sud de l'opération. Il intégrera la rétention des eaux pluviales du projet, mais a pour but premier de préserver la chênaie existante.

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.

Le lot 45 sera destiné à la construction d'au moins 9 logements sociaux.

d) Accès aux propriétés – stationnements

Les accès aux lots se feront uniquement à partir des voies projetées.

Les stationnements individuels seront imposés à l'intérieur des parcelles, conformément au règlement du PLU.

Quelques zones seront aménagées dans plusieurs secteurs du projet, le long des voies, pour les stationnements communs.

e) Clôtures

Les clôtures seront constituées à l'alignement de préférence par des murets bas traités comme les murs de la construction, doublé ou non d'une haie jusqu'à une hauteur de 1,80 (sans occasionner de gêne pour la sécurité routière). En limite séparative, les clôtures seront constituées de préférence par un muret bas surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive sur une hauteur maximale de 2,00m.

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

La gestion des eaux pluviales se fera en surface. La voirie du projet sera réalisée de façon à orienter les écoulements superficiels vers les noues située en bordure de la voie principale. Les eaux pluviales des habitations seront raccordées dans les drains transitant sous les émissaires végétalisés.

Chaque lot sera pourvu d'une antenne de branchement eaux usées reliée au réseau collecteur mis en place sous la chaussée du lotissement par l'aménageur. Les eaux usées du lotissement seront ensuite redirigées vers le réseau communal existant Chemin de Baudu ou Avenue de Vincennes.

III - Conclusion

Souhaitant répondre à un développement cohérent de l'urbanisation tout en préservant l'identité du site, l'aménageur propose ici un projet qui vient s'inscrire dans l'environnement existant.