



**COMMUNE DE
COMMEQUIERS**

PERMIS D'AMÉNAGER

PA2 - NOTICE DESCRIPTIVE

Lotissement "LES GATTES"

Rue de la République
Allée des Gattes

Maître d'ouvrage



26 Place Vivi BURGAUD
85270 SAINT HILAIRE DE RIEZ
☎ : 02 52 20 01 13
E. mail : contact@immoplus-ouest.fr

Architecte



Olivier POUZET
ARCHITECTE
7 Rue du Bon Aloi
85800 ST GILLES CROIX DE VIE
☎ : 06 89 20 08 06
E. mail : olivier.pouzet@yahoo.fr

Maître d'Oeuvre



AMEAS
Jean-Michel DUPONT
19 Chemin du Pin Perdu
85300 CHALLANS
☎ : 02 28 12 01 46
E. mail : dupont.ameas@orange.fr

Dossier n° : 21.310

Géomètre



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR
CABINET MILCENT-PETIT

18 rue des Artisans
85800 ST GILLES CROIX DE VIE
T 02 53 65 80 90
M geometre@milcent-petit.fr

Indice	Date	Désignation
0	23/12/2022	Demande de permis d'aménager
1	20/03/2023	Articles 1.4 – 2.2 – 2.4.1 – 2.5

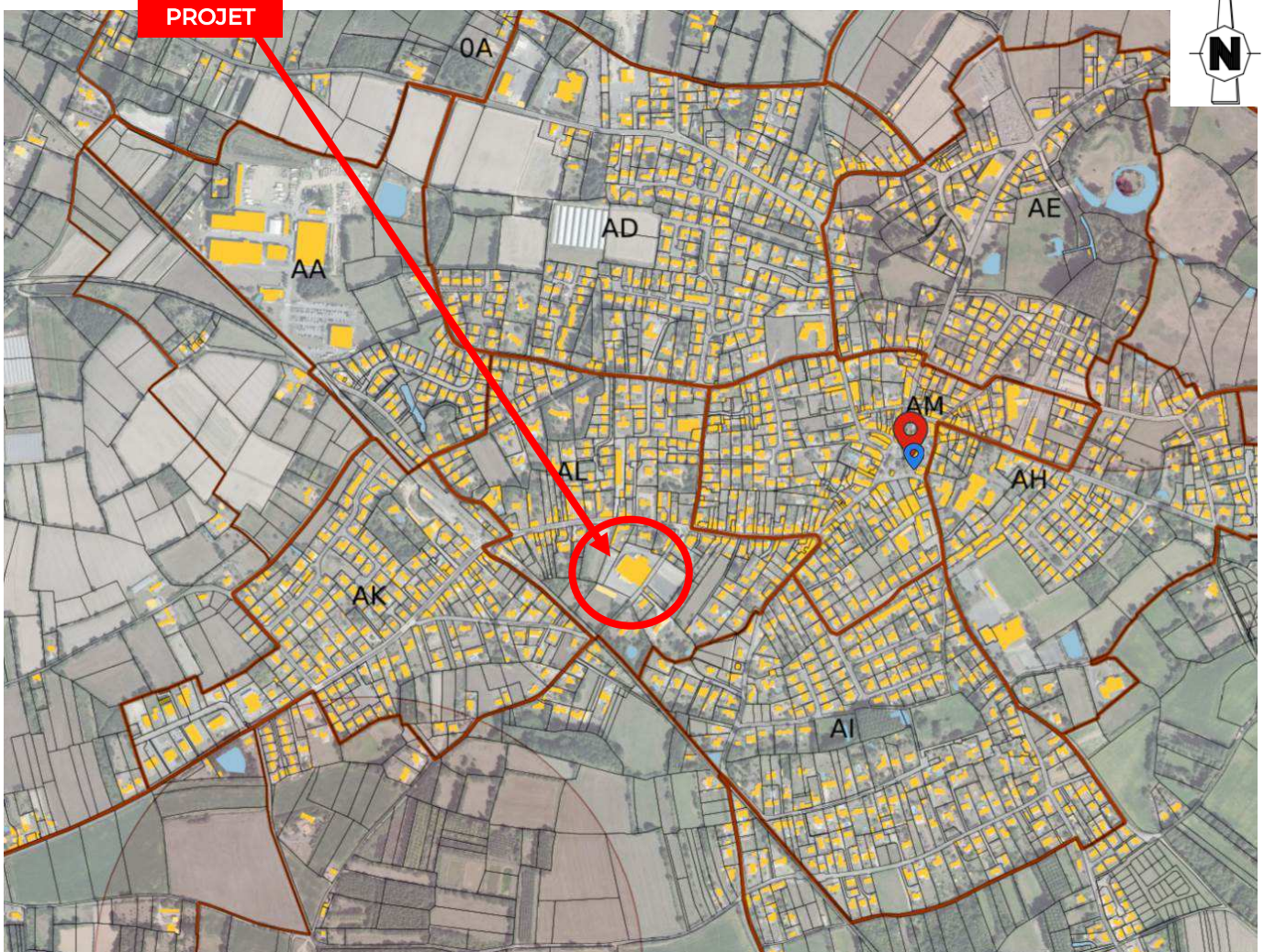
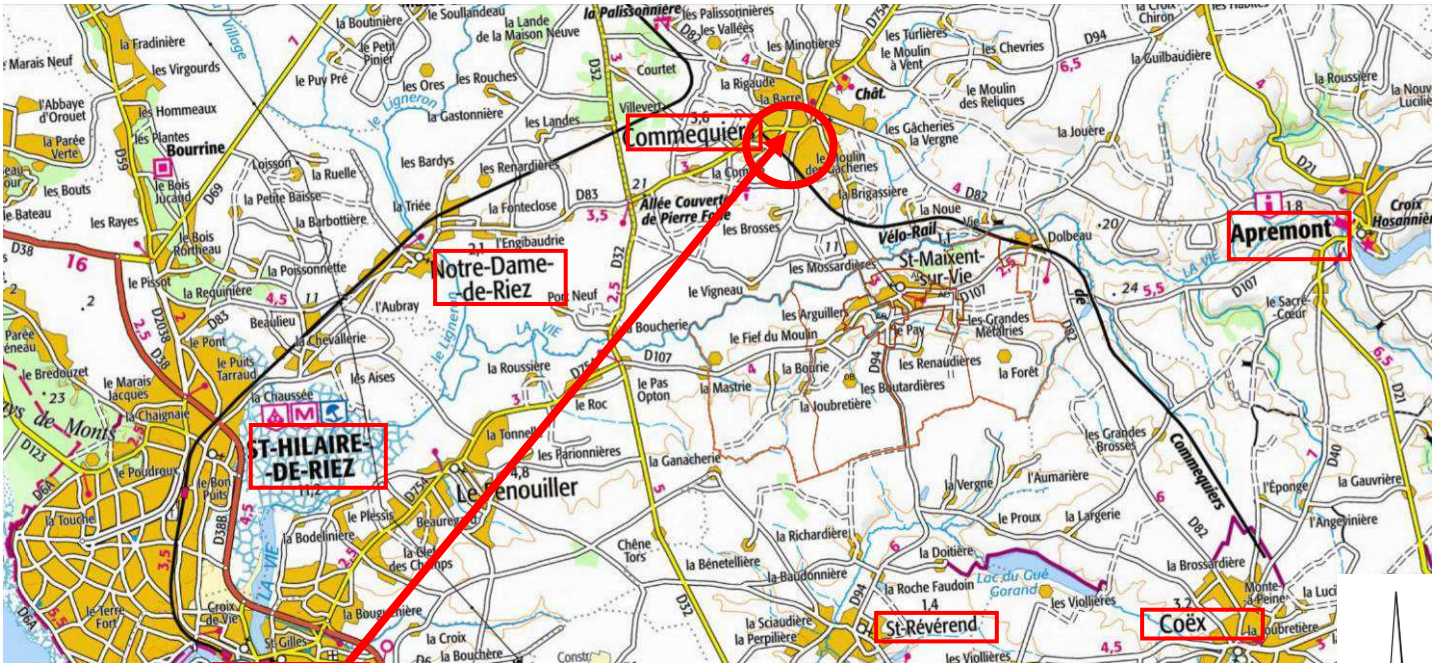
SOMMAIRE

PARTIE 1	PRÉSENTATION DE L'ETAT INITIAL ET DE SES ABORDS	3
1.1 -	LOCALISATION ET ACCES – PAI	3
1.2 -	PLAN LOCAL D'URBANISME	4
1.3 -	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	4
1.4 -	DISPOSITION ECRITES DE L'OAP	5
1.5 -	CADASTRE ET PROPRIÉTÉ	7
1.6 -	TOPOGRAPHIE DU SITE	8
1.7 -	INSERTION DU PROJET DANS LE SITE (PHOTOS AERIENNES)	9
1.8 -	ENVIRONNEMENT PROCHE	9
1.9 -	VÉGÉTATION - DIVERS	10
1.10 -	ÉQUIPEMENTS	11
1.10.1 -	Eaux usées	11
1.10.2 -	Eaux pluviales	11
1.10.3 -	Électricité, téléphone et eau potable	11
1.10.4 -	Sécurité incendie	11
PARTIE 2	PRÉSENTATION DU PROJET	12
2.1 -	QUEL AMÉNAGEMENT EST PRÉVU SUR LE TERRAIN ?	12
2.1.1 -	Clôtures – entrées	12
2.1.2 -	Plantations – Unités Paysagères – littoral	12
2.1.3 -	Eaux pluviales	12
2.1.4 -	Eaux usées	12
2.1.5 -	Eau potable	12
2.1.6 -	Sécurité incendie	12
2.1.7 -	Éclairage	12
2.1.8 -	Électricité – téléphone - gaz	12
2.2 -	COMMENT SONT PRÉVUS L'ORGANISATION ET LA COMPOSITION DES AMÉNAGEMENTS NOUVEAUX NOTAMMENT PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS OU PAYSAGES AVOISINANTS ?	13
2.3 -	COMMENT SONT TRAITÉS LES VOIES ET ESPACES PUBLICS ?	13
2.3.1 -	Entrée du lotissement et voirie	13
2.4 -	COMMENT SONT ORGANISÉS ET AMÉNAGÉS LES ACCÈS AU TERRAIN ET LES AIRES DE STATIONNEMENT ?	13
2.4.1 -	Accès	13
2.4.2 -	Stationnements	13
2.5 -	COMMENT SONT TRAITÉS CLÔTURES, VÉGÉTATIONS OU AMÉNAGEMENTS SITUÉS EN LIMITE DE TERRAIN ?	13
2.6 -	QUELS SONT LES ÉQUIPEMENTS QUI SERONT A USAGE COLLECTIF ?	13

PARTIE 1 PRÉSENTATION DE L'ETAT INITIAL ET DE SES ABORDS

1.1 - LOCALISATION ET ACCES – PAI

Le projet de lotissement, objet du présent permis d'aménager est localisé sur la Commune de COMMEQUIERS le long de la rue de la République, en direction de NOTRE DAME DE RIEZ, à environ 600 m du centre-ville vers l'Ouest.



Localisation du projet - Extrait du plan de situation

1.2 - PLAN LOCAL D'URBANISME

L'ensemble de l'opération portera sur une superficie de 18 306 m² après bornage périmétrique. Elle est située sur la Commune de COMMEQUIERS, dans la zone Up.

Le règlement de ce lotissement (pièce PA10), s'applique en sus des règles d'urbanisme. Un exemplaire de ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot.

1.3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le site est actuellement une friche économique liée à la cessation et au transfert récent des activités de l'entreprise PERIDY. L'occupation du sol est constituée d'anciens bâtiments d'activités, de circulations et d'aires de stationnement liées à cette ancienne entreprise et terrains en prairie. Situé à 500 m du centre ancien, cette emprise foncière importante (environ 3ha) représente un atout essentiel pour le renouvellement urbain et le dynamisme du bourg de COMMEQUIERS.

Plan Local d'Urbanisme - Modification n° 6 du PLU - Dossier d'approbation
Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

C - ALLEE DES GATTES - ENJEUX D'AMENAGEMENT



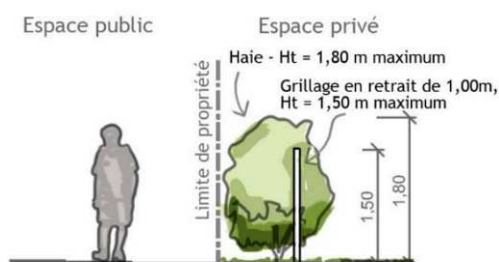
1.4 - DISPOSITION ECRITES DE L'OAP

/ PROGRAMME

- Périmètre OAP : environ 3 ha.
- Périmètre opérationnel : environ 2,5 ha.
- Densité brute et nombre de logements : 20 logements/ha minimum par opération d'aménagement d'ensemble ou 50 logements minimum sur l'ensemble du périmètre opérationnel.
- Diversité sociale : 10 % minimum du programme en logement locatif social.
- Typologies architecturales : RdC à R+1 possibles en lots libres et en opération groupée.

/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

- Stationnements dissociés possible.
- Essences végétales :
 - Favoriser l'utilisation d'essences locales, ne nécessitant pas d'arrosage, éviter les essences invasives...
- Gestion des eaux pluviales (s'ils sont situés dans le périmètre opérationnel) :
 - Gestion aérienne des eaux pluviales à favoriser (noues, bassins de rétention).
 - Traitement paysager des ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention avec pentes douces, intégration des ouvrages régulateurs...).
- Orientation solaire des logements :
 - Rechercher une orientation optimale des logements (orienter les pièces à vivre au sud, sud-est ou sud-ouest, limiter les ombres portées entre constructions voisines, valoriser le confort d'été pour maîtriser les risques de surchauffe).
- Perméabilité des sols :
 - Favoriser la perméabilité des sols des espaces publics, des espaces collectifs, des fonds de jardins privés, en limitant les emprises et linéaires de voiries, en privilégiant des revêtements de stationnements appropriés et en développant les espaces de pleine-terre.
- Végétalisation des cœurs d'îlot :
 - Inciter à la plantation des fonds de parcelles pour limiter les îlots de chaleur, améliorer la gestion des eaux pluviales et renforcer la biodiversité.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et privées :
 - Pour favoriser la constitution d'un front bâti cohérent avec le contexte urbain existant ou encore pour permettre une meilleure prise en compte de l'environnement (ensoleillement des logements, normes énergétiques), le volume principal des constructions nouvelles pourra s'implanter à l'alignement ou en léger recul par rapport aux voies et aux emprises publiques et privées.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - Pour favoriser l'économie d'espace, le volume principal des constructions nouvelles pourra s'implanter avec un léger retrait par rapport aux limites séparatives.
- Traitement des clôtures :
 - Les clôtures devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.
 - Le traitement homogène et cohérent des clôtures sera à rechercher à l'échelle du quartier : haies arbustives (plantées d'essences en mélange) en limite avec l'espace public et en limites séparatives, cours-jardins avant paysagés, ...
 - Dans le cas d'une clôture à édifier en limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, celle-ci sera constituée d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales.



> Illustration de traitement des clôtures en limite avec l'espace public



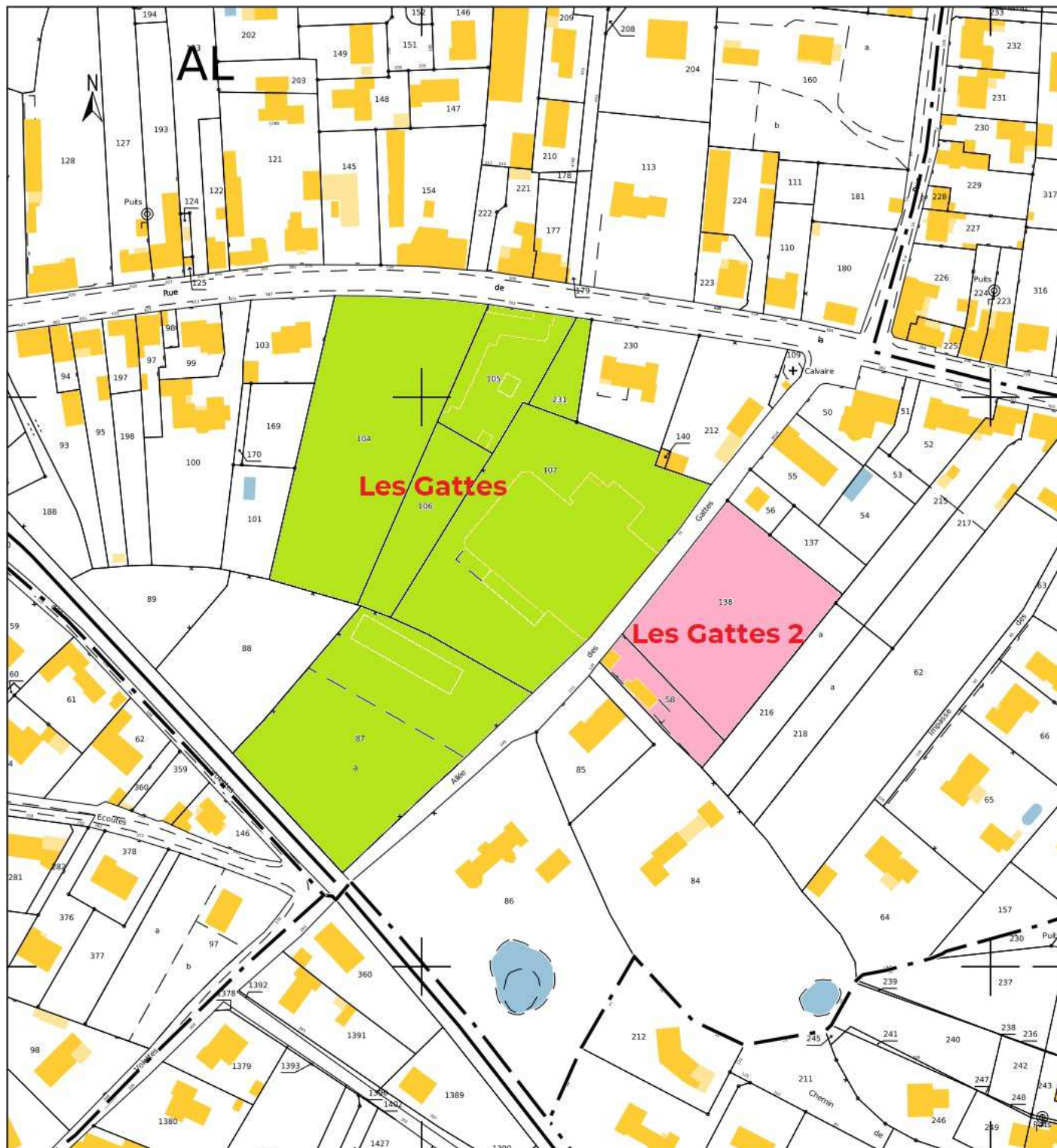
/ PRESCRIPTIONS ET AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS ET DES CONSTRUCTIONS

- L'accès se fera par la rue de la République conformément aux amorces viaires.
- Sur la façade Rue de la République, 2 lots seront créés à usage d'habitation, et un collectif d'un minimum de 5 logements sociaux (lot 1).
- Une zone d'implantation sera imposée pour la façade des 3 lots (rue de la République), de façon à conserver un front urbain tel que le préconise l'OAP.
L'accès aux logements sociaux se fera directement sur la rue de la République.
- Sur l'ensemble des 2 lotissements « Les Gattes et les Gattes 2 », plus de 10 % d'espaces verts seront réalisés en plus du bassin de gestion d'eau pluviales représentant 2%.
Une grosse partie des espaces se situeront dans le point bas du lotissement, en bordure du chemin piéton de l'allée des Gattes. Il servira à la gestion des eaux pluviales du lotissement.
L'aménagement du bassin intégrera l'arbre existant et un espace collectif paysager.

1.5 - CADASTRE ET PROPRIÉTÉ

Les parcelles concernées par l'ensemble du projet sont actuellement cadastrées sous les parcelles AL n° 87 – 104 – 105 – 106 – 107 et 231.

Le terrain est en cours d'acquisition par la Société IMMOPLUS OUEST.



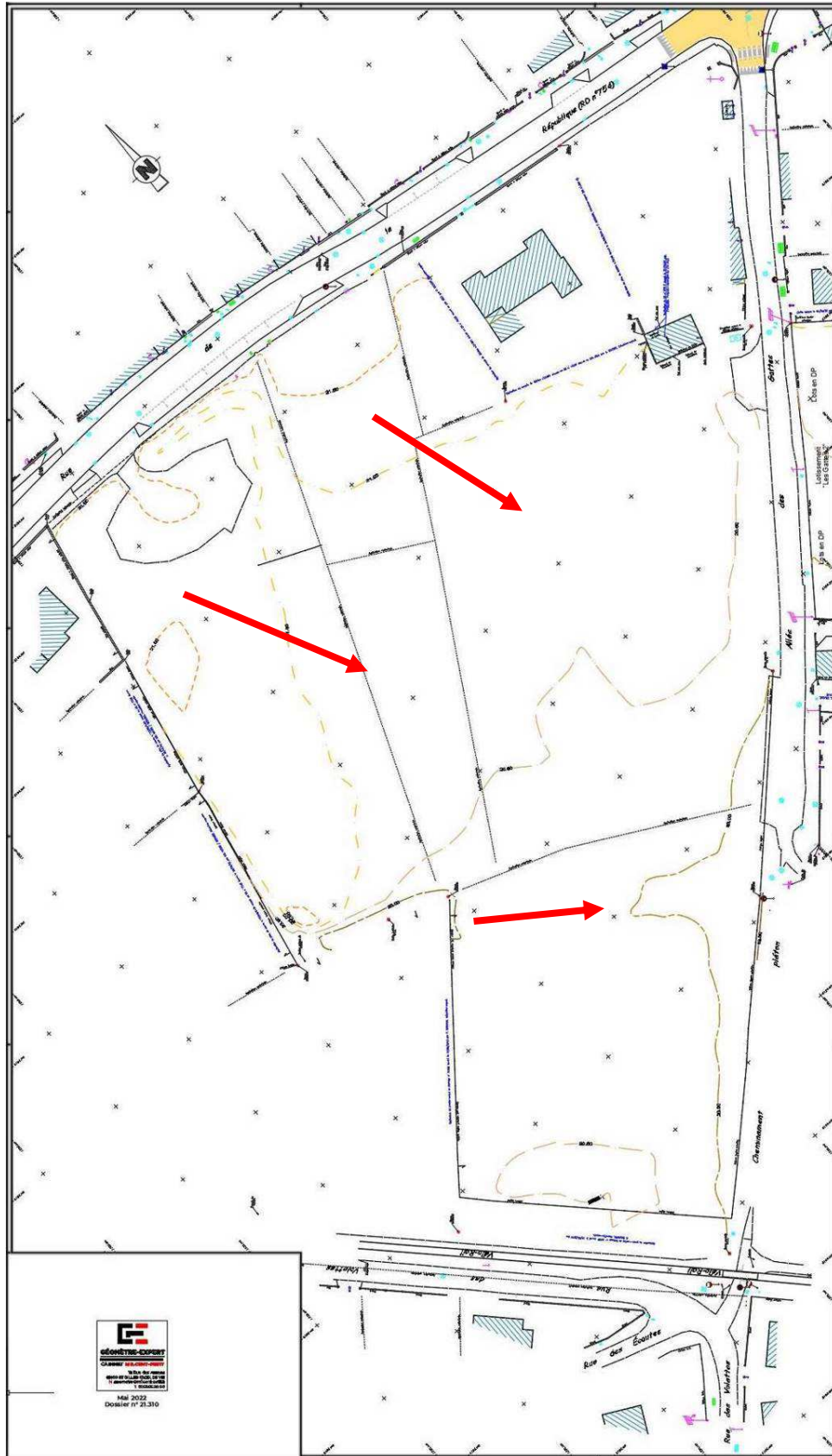
Extrait du plan cadastre

1.6 - TOPOGRAPHIE DU SITE

Le projet est réalisé sur un terrain à l'état de champ agricole.

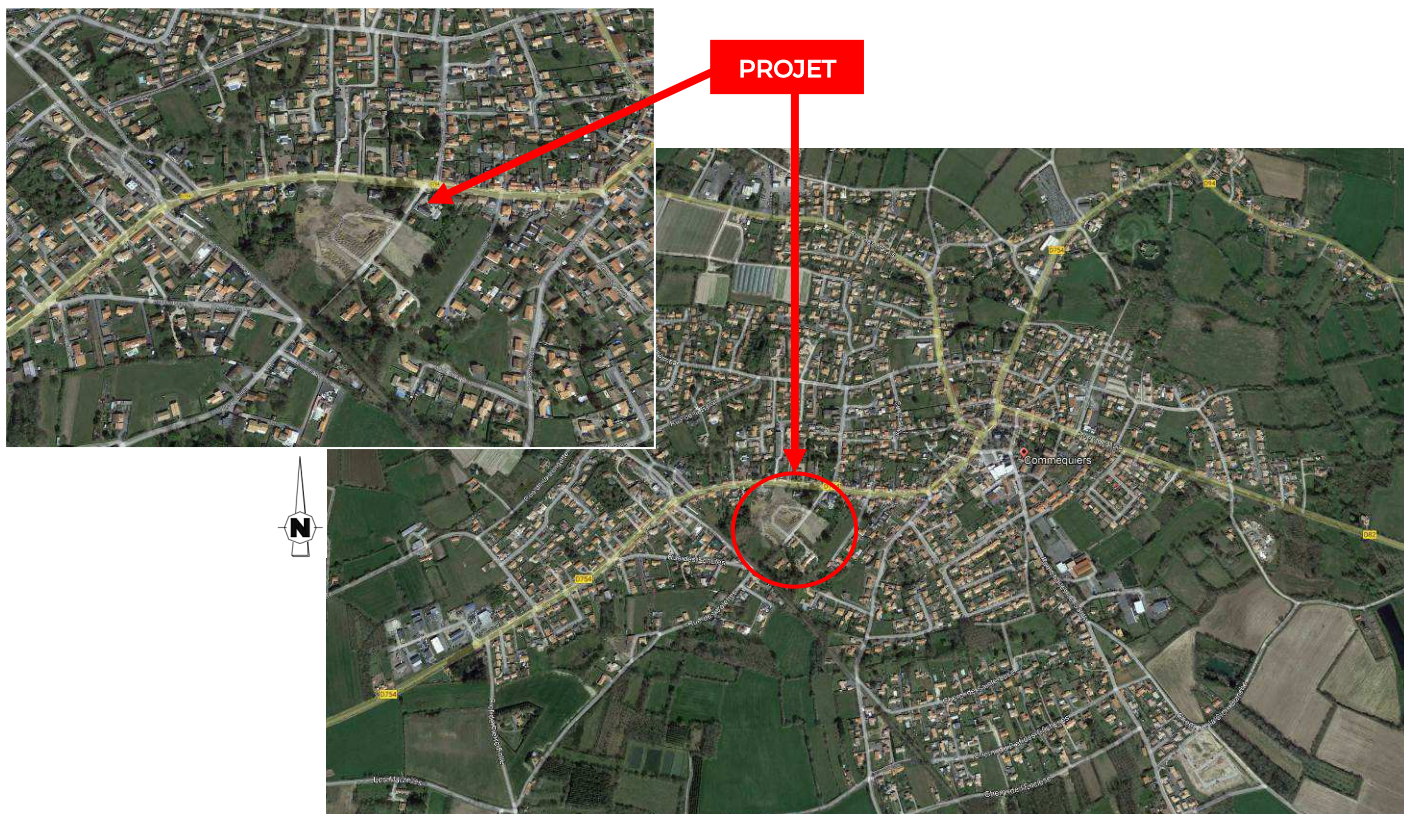
Les points de niveau du terrain naturel oscillent entre les cotes 21,70 m au Nord-Ouest, et 19,50 m au Sud (nivellement rattaché au N.G.F.).

Le site est incliné vers le Nord, en direction de l'Allée des Gattes et du Vélo-Rail.



1.7 - INSERTION DU PROJET DANS LE SITE (photos aériennes)

Le projet s'inscrit dans la continuité des constructions existantes, en bordure de la Rue de la République.



1.8 - ENVIRONNEMENT PROCHE

Des maisons d'habitation jouxtent le projet.





1.9 - VÉGÉTATION - DIVERS

Il existe une zone de végétation sur la partie ouest de la propriété.



1.10 - ÉQUIPEMENTS

1.10.1 - Eaux usées

Il existe un réseau collectif sur la rue de la République et sur la rue des Volettes, nouvellement réalisé.
Un réseau avec station de refoulement est existant dans l'Allée des Gattes.

1.10.2 - Eaux pluviales

Il existe des fossés en bordure du chemin de l'Allée des Gattes.

1.10.3 - Électricité, téléphone et eau potable

Des réseaux électrique, téléphonique et eau potable sont existants sur la rue de la République, Allée des Gattes et la rue des Volettes.

Un transformateur est existant au début de l'Allée des Gattes, juste avant le carrefour de la rue de la République.

1.10.4 - Sécurité incendie

La sécurité incendie est existante sur la rue de la République et la rue des Ecoutes.



PARTIE 2 PRÉSENTATION DU PROJET

Le terrain objet du présent lotissement est situé dans la zone Up du P.L.U. de la Commune de COMMEQUIERS. Les règles d'urbanisme de cette zone s'appliqueront au présent lotissement. Ce projet a pour vocation d'offrir :

- 34 lots viabilisés, destinés principalement à usage d'habitations.
- 1 lot viabilisé, destinés à usage d'habitations à vocation locatif et sociale (minimum 5 logements).

Le lotissement sera ouvert sur voie publique et entrera visuellement dans le tramage de la Commune. La voie principale de desserte du lotissement aura une chaussée de 4,60 m de largeur, un cheminement piétonnier de 1,40 m séparés par une bordure caniveau et des stationnements en bataille. Un sens de circulation pourra être défini suivant la collecte des OM. La seconde voie aura aussi une chaussée de 4,60 de largeur, un cheminement piétonnier de 1,40 m séparé par une bordure caniveau et se terminera par une palette de retournement de 15 m sur 18 m. Des stationnements seront implantés en bordure de chaussée.

2.1 - QUEL AMÉNAGEMENT EST PRÉVU SUR LE TERRAIN ?

2.1.1 - Clôtures – entrées

Des fondations d'épaulement de chaussée seront réalisées sur les lots à construire en façade du lot VI. Des stationnements privatifs formant les entrées de lots, seront réalisés par les acquéreurs.

2.1.2 - Plantations – Unités Paysagères – littoral

Un engazonnement sera réalisé sur les espaces verts.

2.1.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront évacuées et stockées vers un réseau d'assainissement positionné sous chaussée et espaces verts.

Les lots à construire seront raccordés à ce nouveau réseau.

Toutes les eaux pluviales du projet seront gérées par le lotissement. Celui-ci sera autonome.

Une étude des modalités de gestion des Eaux Pluviales est en cours de réalisation par la Société OCE Environnement à CHALLANS.

Cette étude comprend l'ensemble des projets les Gattes et les Gattes 2.

2.1.4 - Eaux usées

Les eaux usées seront évacuées dans un nouveau réseau qui se jettera dans la canalisation Rue des Volettes.

Les lots à construire seront raccordés à ce nouveau réseau.

2.1.5 - Eau potable

Un réseau d'eau potable existe sur l'Allée des Gattes et la rue de la République. Les lots à construire seront raccordés sur ce réseau suivant l'étude de VENDÉE EAU.

2.1.6 - Sécurité incendie

La protection incendie sera assurée par un poteau incendie existant sur la rue de la République en façade du lot 1, un second poteau toujours sur la rue de la République au carrefour de l'Allée des Gattes, à 120 m de l'entrée du projet et un troisième dans la rue des Ecoutes, à 80 m du vélo-Rail, raccordés à une canalisation AEP existante (PVC Ø 110 suivant les DT). Sous réserve de validation par le SDIS et faisabilité technique de VENDÉE EAU, un poteau d'incendie pourra être installé sur l'Allée des Gattes.

2.1.7 - Éclairage

Des candélabres pourront être installés sur la voirie.

Ils offriront un éclairage de sécurité minimum, et ce afin de réduire l'impact lumineux du lotissement, la nuit tombée.

2.1.8 - Électricité – téléphone - gaz

Tous les réseaux seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants, sur la rue de la République et l'Allée des Gattes.

Les lots à construire seront raccordés par des coffrets électriques mis en limite de propriété, et des regards pour les branchements téléphoniques.

Un réseau GAZ pourra être installé suivant l'étude d'un fournisseur et selon la volonté de l'aménageur.

2.2 - COMMENT SONT PRÉVUS L'ORGANISATION ET LA COMPOSITION DES AMÉNAGEMENTS NOUVEAUX NOTAMMENT PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS OU PAYSAGES AVOISINANTS ?

Le projet prévoit la création de 38 lots :

- 34 parcelles constructibles (lots 1 à 34) de 322 m² à 881 m²,
- 1 lot voirie (lot V1) de 2 419 m², permettant l'accès aux lots constructibles 2 à 34, avec aussi création d'aires de stationnements et d'une palette de retournement de 15 m sur 18 m, La voie interne du lotissement est dimensionnée pour permettre le ramassage des ordures ménagères,
- 1 lot espaces verts (lot EV1) de 209 m², permettant la gestion de cheminements piétonnier et aussi les réseaux d'assainissement,
- 1 lot espaces verts (lot EV2) de 1 777 m², permettant la gestion des eaux pluviales, l'accès à la parcelle AL n° 88 en limite du vélo rail, un espace collectif paysager.
- 1 lot espaces verts (lot EV3) de 66 m².

2.3 - COMMENT SONT TRAITÉS LES VOIES ET ESPACES PUBLICS ?

2.3.1 - Entrée du lotissement et voirie

La chaussée sera en sens unique, et aura un gabarit de 4,60 m avec un cheminement piétonnier de 1,40 m. Elle sera en double-pente, épaulée par des fondations d'épaulement en limite des lots, d'une bordure CS1 pour certaines entrées de lots. La chaussée sera traitée en enrobé. Elle permettra aussi la desserte des camions pour la défense incendie et la collecte des ordures ménagères.

2.4 - COMMENT SONT ORGANISÉS ET AMÉNAGÉS LES ACCÈS AU TERRAIN ET LES AIRES DE STATIONNEMENT ?

2.4.1 - Accès

Le site à aménager sera desservi par l'Allée des Gattes.

La desserte des lots 1 et 34 est prévue par la rue de la République.

La desserte des lots 2 à 33 est prévue à partir de la voie interne (lot V1).



2.4.2 - Stationnements

Le projet offrira plusieurs poches de stationnements :

- 3 places devant le lot 4,
- 2 places devant en limite des lots EV1 et 14,
- 6 places en limite nord du lot EV2.

2.5 - COMMENT SONT TRAITÉS CLÔTURES, VÉGÉTATIONS OU AMÉNAGEMENTS SITUÉS EN LIMITE DE TERRAIN ?

Les clôtures ne seront pas obligatoires.

En limite de propriété, façade voirie, une fondation d'épaulement de chaussée sera réalisée sur les lots.

Les futurs propriétaires pourront s'en servir de base pour la réalisation de leur clôture ou muret de façade.

Les clôtures devront être conformes à l'OAP.

2.6 - QUELS SONT LES ÉQUIPEMENTS QUI SERONT A USAGE COLLECTIF ?

Le ramassage des déchets ménagers et tri sélectif se fera sur l'espace cheminement piétonnier en porte à porte pour les lots 2 à 21 – 29 à 34, et pour les lots 22 à 28 un espace sera réalisé sur le lot V1 en limite nord du lot 22.

Concernant les logements collectifs, celle-ci se fera directement sur le trottoir rue de la République.

Fait à ST GILLES CROIX DE VIE, le 23 décembre 2022.
Modifiée et complétée le 20 mars 2023.