

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

### **1- Situation géographique**

Située dans le bocage du Nord Ouest Vendéen, la Commune de LA GARNACHE se positionne sur l'axe routier Challans-Nantes.

Ce positionnement géographique conditionne donc des échanges nombreux vers les commerces alentours et notamment CHALLANS qui représente le pôle d'activités économiques principal du Nord Ouest Vendéen.

Ce secteur en pleine expansion offre à LA GARNACHE une position des plus intéressantes, de par ses potentialités foncières dans un environnement agréable. En outre, la commune assure un développement continu au niveau de la construction individuelle par la réalisation de lotissements privés ou communaux.

Le terrain objet de la présente demande de permis d'aménager se situe au Nord-Est du Centre ville à 800m environ.

Le site du projet est localisé à proximité de l'axe LA GARNACHE-PAULX (RD n°90). De ce fait, l'accès rapide à un axe de circulation essentiel et la proximité du centre bourg de la commune offrent aux futurs co-lotis le calme des communes rurales et les services des zones urbaines.

Le projet s'inscrit dans la continuité du lotissement privé « Le Soleil Levant ». Le terrain objet du lotissement a fait l'objet d'un classement en zone 1AU du P.L.U. Cet aménagement permettra donc un développement cohérent de l'habitat dans la continuité de l'urbanisation initiée dans ce secteur.

D'une pente moyenne de 1,5% dans le sens Ouest / Est, la topographie du site est régulière.

### **2- Description des limites**

Au Nord et à l'Est, l'opération est délimitée par le lotissement « Le Soleil Levant ». Les limites sont donc matérialisées par les bornes des lots ou par des clôtures.

Au Sud le projet est délimité par des lotissements antérieurs, sur place les limites sont matérialisées par une succession de clôtures, murs ou constructions implantées en limite séparative.

A l'ouest le terrain est démarqué par la présence d'une zone boisée d'environ 50m de largeur.

### **3- Constructions**

Le terrain étant actuellement cultivé, il n'existe aucune construction dans l'emprise du projet. Par contre, la parcelle étant aménagée dans la continuité du lotissement privé « Le Soleil Levant » et au Nord d'un secteur urbanisé, de nombreuses habitations ont été édifiées en périphérie de l'opération.

### **4- Végétation**

La végétation du site est marquée principalement par la présence d'une zone boisée composée principalement de chênes, à l'Ouest.

On notera également la présence d'une haie le long de la limite cadastrale entre les parcelles AM-76 et AM-276, mais aussi au Sud de la parcelle AM-276.

## **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 moyennement dense. 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 ou à des investisseurs pour de la location.

En outre, le souci étant de conserver une densification assez légère, les surfaces des parcelles seront comprises entre 233m<sup>2</sup> et 618m<sup>2</sup> afin de proposer un aménagement répondant à cette préoccupation.

### **2 – Description de l'aménagement du terrain**

#### **a) voirie**

Le lotissement sera desservi par la Rue du Crépuscule et par la Rue de l'Aurore qui ont été aménagées dans le cadre des lotissements précédents (Le Soleil Levant et Le Hameau des Genêts).

Les voies à aménager seront donc composées à l'identique de celles-ci, à savoir : une chaussée d'une largeur de 5.00 mètres et de deux trottoirs dont la largeur sera de 1.50 mètre à 3.00 mètres. Des plateaux surélevés seront réalisés pour limiter la vitesse dans ce secteur.

La voirie sera traitée en surface par un revêtement enrobé noir pour la chaussée et pour les trottoirs.

#### **b) Espaces verts**

Plusieurs espaces verts seront aménagés dans l'opération :

- Un espace vert principal représentant une partie de la zone boisée (parcelle cadastrée AM-201) dans laquelle un aménagement de cheminement piétonnier sera réalisé avec une finition en sable de carrière.

- Des allées piétonnes au centre du projet permettant d'assurer une liaison entre les opérations réalisées au Nord et les opérations réalisées au Sud

En ce qui concerne les propriétés privées, les plantations et l'entretien des terrains seront réalisés par les acquéreurs.

### 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.

### d) Accès aux propriétés – stationnements

Les accès uniques aux lots se feront exclusivement à partir des voies projetées. Les stationnements individuels seront imposés à l'intérieur des parcelles.

### e) Stationnements publics

Conformément au règlement du P.L.U, il sera prévu une place de stationnement par lot dans les espaces publics. Répartis sur l'ensemble de l'opération, ils seront au nombre de 40.

### f) Clôtures

Celles-ci doivent contribuer à la qualité du tissu urbain constitué. Les clôtures édifiées à l'alignement minérales et leur hauteur sera limitée à 1.20 mètre.

Les clôtures sur les limites entre lots seront limitées à 1.80 mètre de hauteur si elles sont minérales ou limitées à 2.00 mètres de hauteur si elles sont végétales doublées ou non d'un grillage.

### **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**

Chaque lot sera pourvu d'une antenne de branchement eaux pluviales reliée au réseau collecteur mis en place sous la chaussée du lotissement. Ce réseau collecteur aura pour exutoire le bassin de rétention réalisé dans le cadre des travaux du lotissement « Le Soleil Levant » et dimensionné à cet effet.

Chaque lot sera pourvu d'une antenne de branchement eaux usées, avec tabouret de visite, reliée au réseau collecteur mis en place sous la chaussée du lotissement. Ce réseau collecteur aura pour exutoire les réseaux existants Rue du Crépuscule et Rue de l'Aurore.

#### **c) Collecte des déchets.**

Pour la collecte des déchets, un Point d'Apport Volontaire sera aménagé au carrefour de la Rue des Alizés et de la Rue de l'Aurore.