



Pôle Aménagement et Construction
BP 20146

85104 LES SABLES D'OLONNE
CEDEX



GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

11A Impasse de la Gabare
85340 LES SABLES D'OLONNE
Tél. 02 51 23 85 52 ■
lessablesdolonne@geouest.fr



46 rue Benjamin Franklin ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■
contact@verstrada.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE DES SABLES D'OLONNE

12 rue Pierre de Coubertin

Boulevard Jacqueline Douet Auriol

Lotissement à usage d'habitation " 12 rue Pierre de Coubertin "

PA2 - NOTE DE PRÉSENTATION



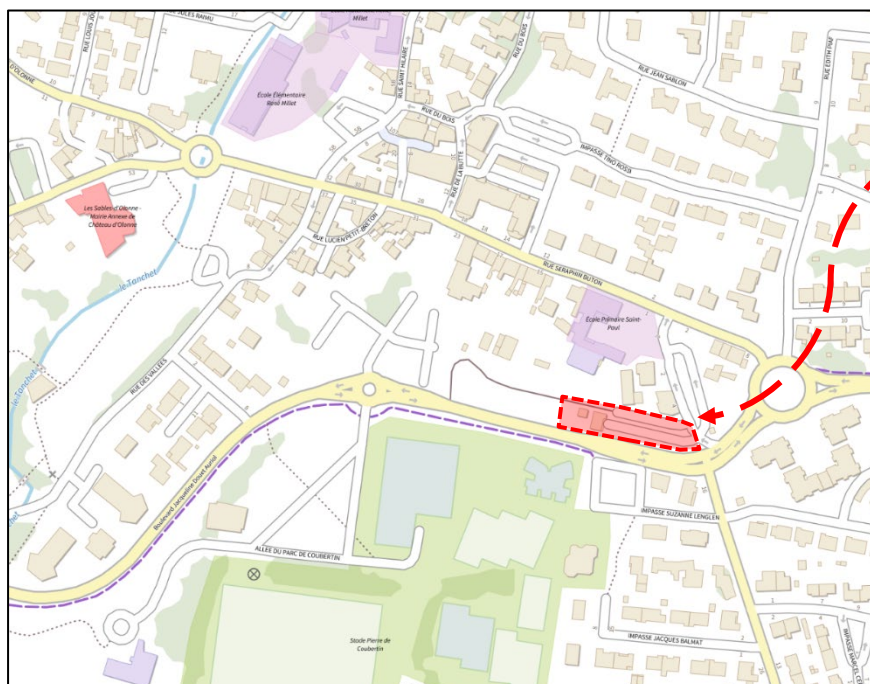
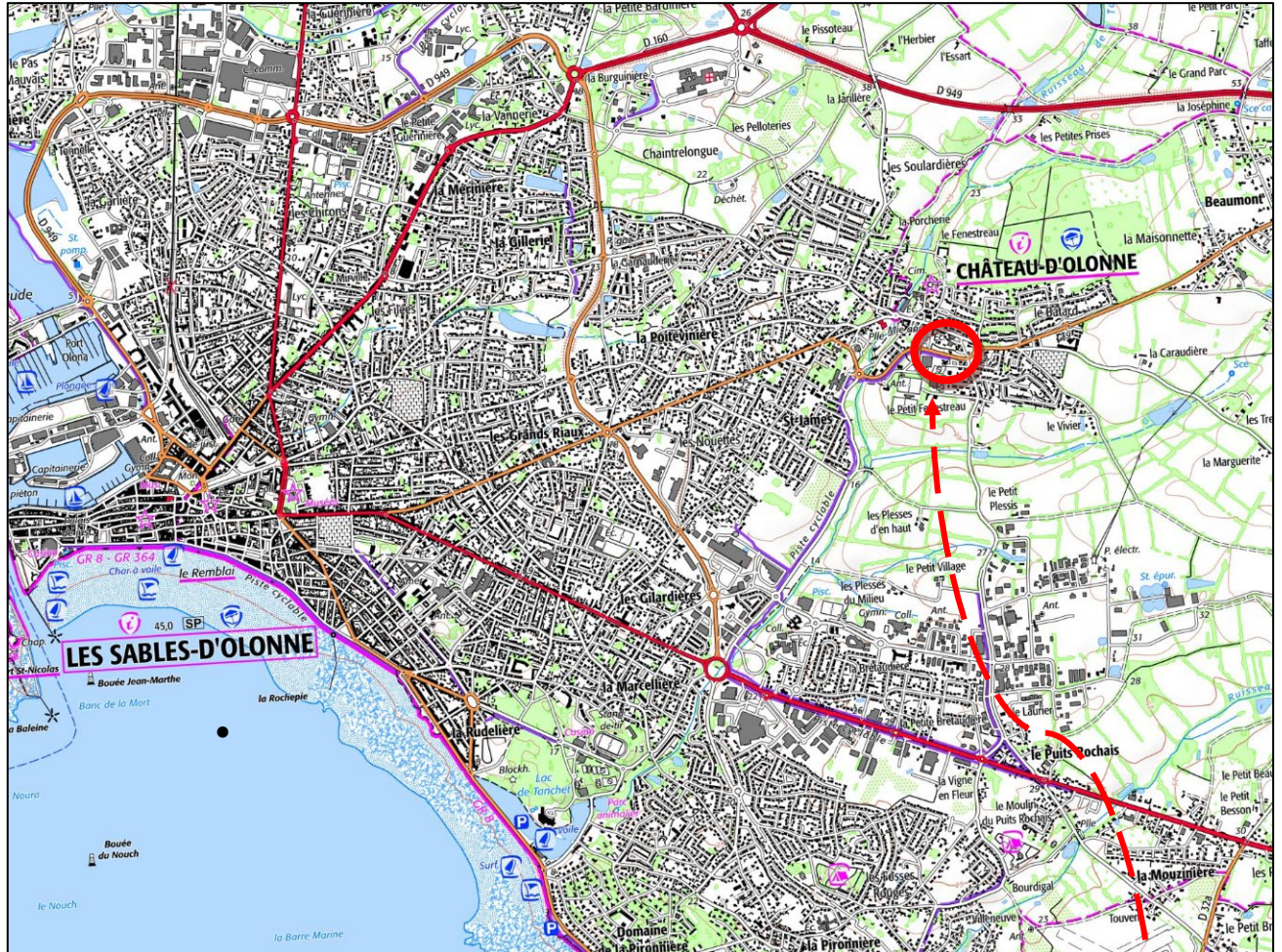
Sommaire

Sommaire	2
PA2.1 – État initial du site	3
1. Situation	4
2. Cadre réglementaire	6
3. Foncier	7
4. Dessertes / voies de communication	8
5. Réseaux	9
6. Topographie/Relief	10
7. Environnement du projet	11
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	17

PA2.1 – État initial du site

1. SITUATION

Les terrains faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager sont situés en bordure du Boulevard Jacqueline Douet Auriol à proximité du centre-bourg du Château d'Olonne, sur la commune des SABLES D'OLONNE.



Localisation du projet
d'aménagement

Extrait de la carte IGN
(geoportail.fr)



Les terrains sont délimités :

- Au Nord par l'école primaire Saint-Paul, un commerce (salon de coiffure) et des habitations existantes ;
- À l'Est par la rue Pierre de Coubertin desservant actuellement le terrain du projet ;
- Au Sud par le boulevard Jacqueline Douet Auriol
- À l'Ouest, par des terrains destinés à accueillir un futur quartier d'habitation et de commerces ;



Extrait de la photographie aérienne (geoportail.fr)

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

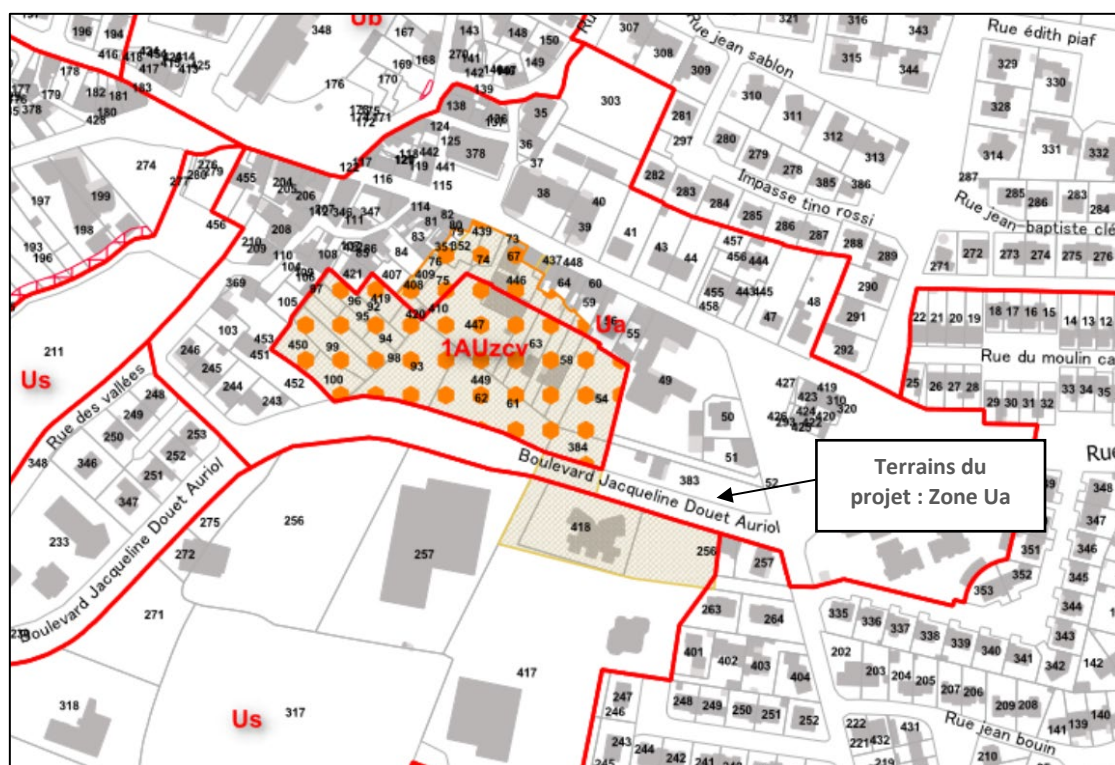
2.1. Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

L'ancienne commune du CHÂTEAU D'OLONNE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) identifiant les différents secteurs urbanisés et urbanisables.

Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone Ua.

Le projet se situe en mitoyenneté de la ZAC centre-ville n°3 avec lequel elle partage les nouveaux enjeux d'aménagement : diversifier l'offre en logements, maîtriser l'urbanisation et la consommation d'espace en densifiant les espaces urbains et en favorisant les nouvelles formes d'habiter.

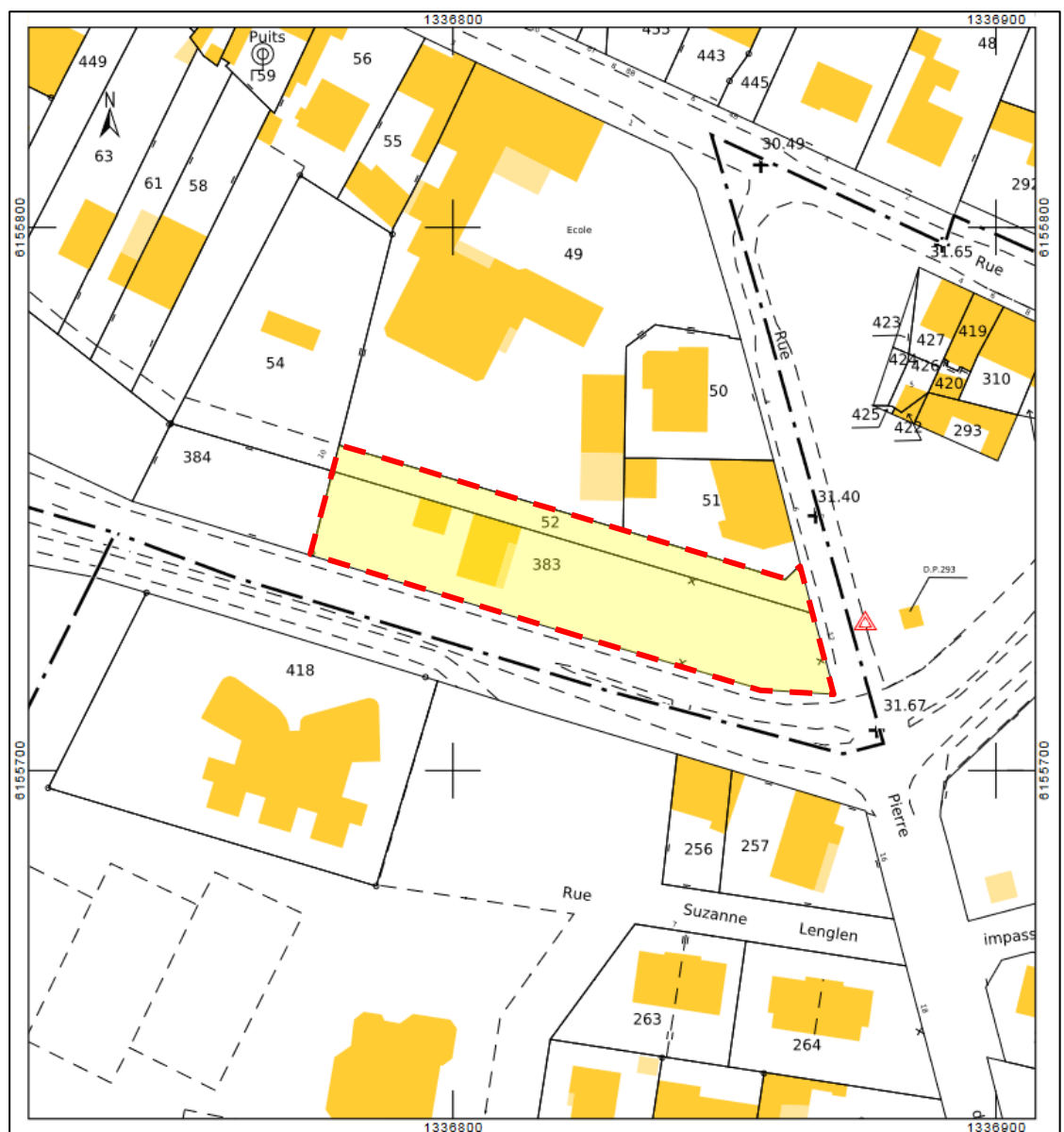


Extrait du PLU

3. FONCIER

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

Section	Numéro
060 AA	52
060 AA	383
Contenance totale	19 a 52



Extrait du plan cadastral

4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Extrait de la photographie aérienne (geoportail.fr)

Le terrain est actuellement bordé par deux voies de communication :

- La Rue Pierre de Coubertin composé d'une voie en sens unique de 3,50m bordé par des trottoirs de 1,30m environ et de places de stationnements à l'Est. Cette voie dessert actuellement le terrain du projet mais également l'école primaire Saint-Paul.
- Le Boulevard Jacqueline Douet Auriol d'une emprise de 9,00 à 11,00m est composé d'une chaussée à double sens d'environ 7,00m et d'un trottoir de 2,00m au Nord, en bordure du projet.

RUE PIERRE DE COUBERTIN



Vue direction le bourg



BOULEVARD JACQUELINE DOUET AURIOL



Vue direction sud Rue Simone de Lattre

5. RÉSEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous réseaux d'alimentation ou de distribution existant sur la rue Pierre de Coubertin et le boulevard Jacqueline Douet Auriol.

5.1. Assainissement EU

Une canalisation EU de diamètre 200 mm est existante sur le boulevard Jacqueline Douet Auriol au Sud.

Une autre canalisation EU Ø 200 mm longe le projet à l'Est sur la rue Pierre de Coubertin.

5.2. Assainissement EP

Une canalisation EP de Ø 600 mm longe le terrain du projet au Sud sur le boulevard Jacqueline Douet Auriol.

Une autre canalisation EP Ø 300 mm est existante à l'Est sur la rue Pierre de Coubertin.

5.3. Eau potable

Le terrain du projet comportant une ancienne habitation, il est actuellement desservi par un compteur AEP en bordure de la rue Pierre de Coubertin.

Une canalisation Ø 250mm en PVC est existante sur la rue Pierre de Coubertin et le boulevard Jacqueline Douet Auriol.

5.4. Réseaux EDF / téléphone/Gaz

La rue Pierre de Coubertin est équipée de réseaux EDF basse tension et téléphone souterrains.

Le boulevard Jacqueline Douet Auriol est équipé d'un réseau gaz (PE 125) en souterrain.

Des candélabres assurent l'éclairage sur la rue Pierre de Coubertin et le boulevard Jacqueline Douet Auriol.

5.5. Ordures ménagères

La collecte des déchets ménagers sur Les Sables d'Olonne est gérée par la Communauté d'Agglomération.

La collecte des déchets ménagers s'effectue pour les particuliers au porte-à-porte ou sur des points d'apport volontaire.

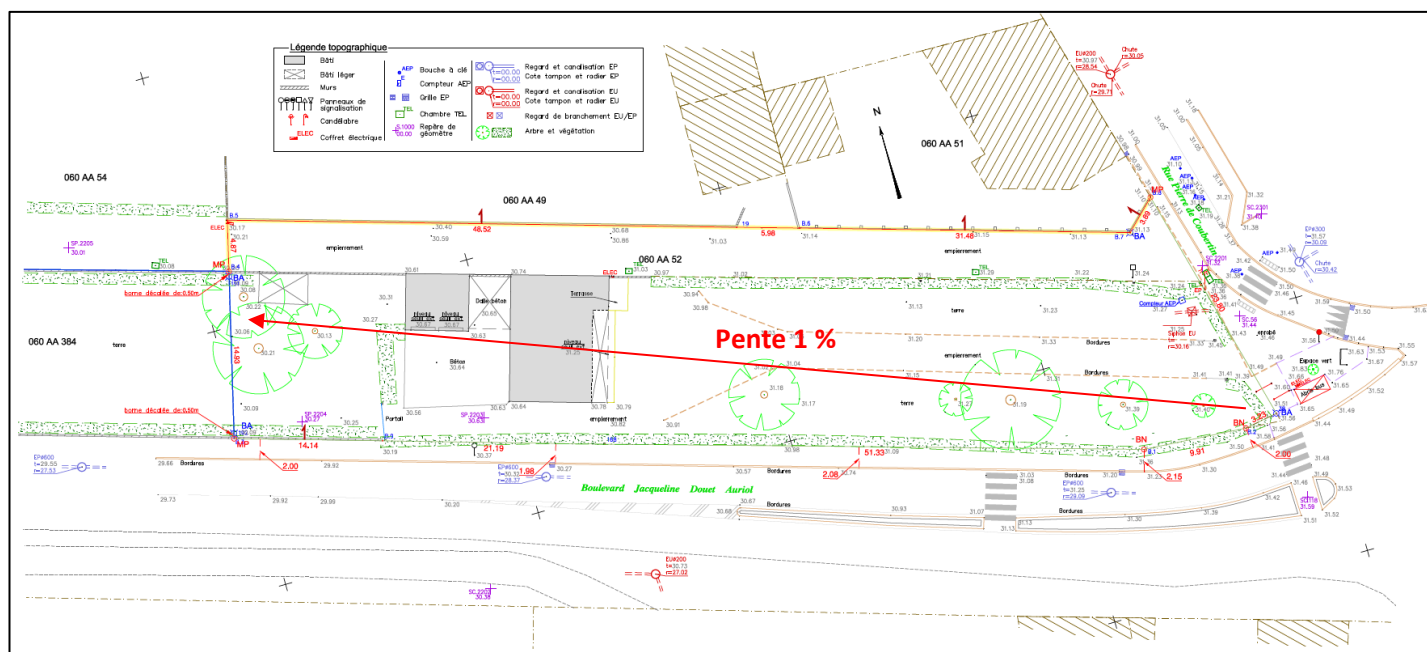
6. TOPOGRAPHIE/RELIEF

Les terrains d'emprise de cette nouvelle opération comportent plusieurs aménagements existants avec notamment la présence d'une ancienne habitation destinée à être démolie.

Un permis de démolir a déjà été accordé à la Ville des Sables d'Olonne.

Les terrains offrent une pente régulière de l'ordre de 1% orientée Est/Ouest. Le relevé topographique positionne le point haut en limite Est à la cote 31.49 NGF et le point bas à la cote 30.09 NGF en limite Ouest.

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



7. ENVIRONNEMENT DU PROJET

7.1. Photos de l'état existant



1- Vue vers l'Ouest depuis l'accès à l'ancienne habitation sur la rue Pierre de Coubertin



2- Vue sur les terrains du projet depuis le boulevard Jacqueline Douet Auriol



3- Chemin d'accès existant à l'arrière de l'école primaire Saint-Paul

PA2.2 - Principes d'aménagement

1. DEFINITION DU PROGRAMME

Ce projet a pour vocation d'offrir :

- Un îlot A destiné à la construction de 5 logements ;
- Un îlot B destiné à la réalisation de 2 logements sociaux.

2. DESSERTES

La desserte des lots du projet sera assurée par une voie interne en sens unique depuis le boulevard Jacqueline Douet Auriol et sortie sur la rue Pierre de Coubertin :

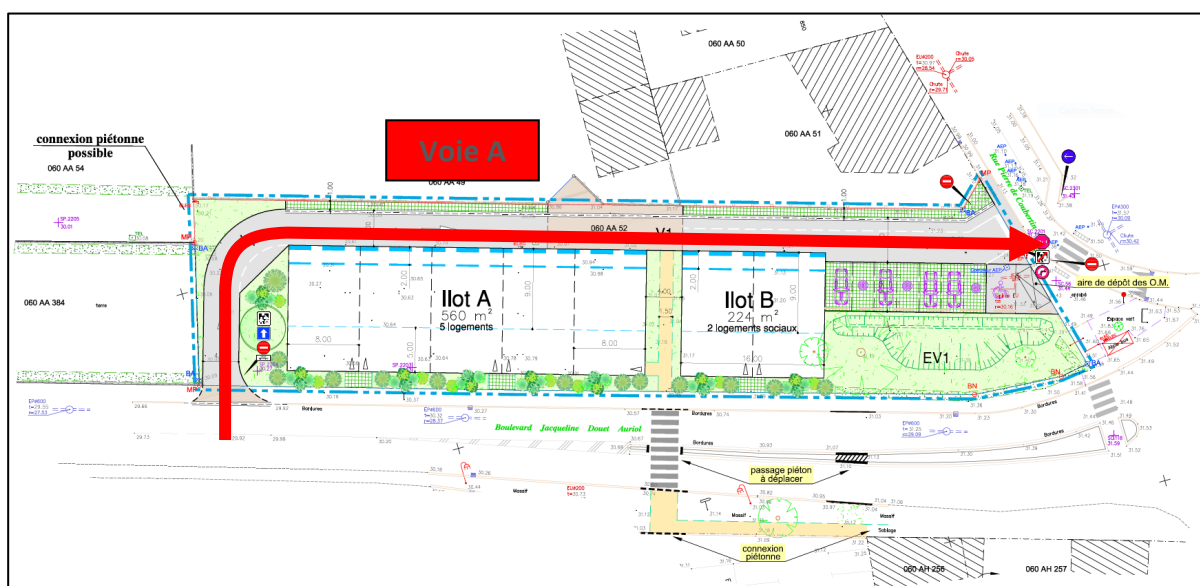
Voie V1

La voirie interne desservant les îlots sera « partagée », et se décomposera en trois parties :

- A l'entrée, sur une vingtaine de mètres, la voie aura une emprise de 4.00m de largeur et sera bordée par des bordures hautes délimitant les deux espaces verts présents de part et d'autre de la chaussée. Au niveau du virage, un pan coupé augmentera le rayon de giration afin de permettre la circulation des véhicules de secours.
- La seconde portion de voirie, faisant face aux façades des îlots A et B, sera composée comme suit :
 - Une chaussée de 4.00m de largeur
 - Une surlargeur de 1.00m côté Nord, interrompue ponctuellement pour l'accès à l'école voisine. Face au portail de l'école, et sur la largeur totale de 5m, une résine de couleur sera appliquée.
- A l'extrémité de la voie, au droit de EV1, la chaussée s'élargira à 5.00m et présentera 8 places de stationnement en bataille, dont une place PMR. A la suite de ces stationnements, une aire de présentation des ordures ménagères sera aménagée.

Entre les îlots A et B, un cheminement piéton raccordera l'école au boulevard Jacqueline Douet Auriol.

Au Sud des îlots, côté jardin, des accès piétons seront réalisés et donneront directement sur le trottoir Nord du boulevard Jacqueline Douet Auriol.



3. AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Les aménagements paysagers réalisés sur le projet comprendront :

- La sauvegarde de certains arbres existants avec élagage de ceux-ci si besoin est.
- L'engazonnement des espaces verts définis au plan de composition ;
- Aménagement d'une noue de captage des eaux de pluie sur l'espace EV1 ;
- Mise en place des plantations à l'arrière des îlots A et B en bordure du boulevard Jacqueline Douet Auriol ;
- Création d'un cheminement piéton entre les îlots A et B permettant de joindre l'école avec le boulevard Jacqueline Douet Auriol.

La palette végétale sera inspirée des essences tant arborées, qu'arbustives utilisées dans la région.

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 une implantation à l'alignement de la voie sur la limite Nord. Les garages devront être situés en retrait de 2,00m de cette limite.

Les fonds de lots ou marges latérales donnant sur les propriétés bâties pourront être construites suivant les règles du PLU en vigueur sauf disposition plus contraignante du plan de composition et du règlement.

Le règlement, établi pour cette opération, s'appuie sur celui de la zone Ua avec toutefois des prescriptions complémentaires en terme 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. RÉSEAUX

Tous les réseaux d'électricité, téléphone, câble d'éclairage public seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants sur la rue Pierre de Coubertin.

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

L'alimentation en eau potable du lotissement se fera à partir de la canalisation existante sur la rue Pierre de Coubertin.

A défaut de connaître l'aménagement précis des îlots A et B (nombre de logements, typologie, répartition horizontale ou verticale), seuls les réseaux principaux EU, EP, AEP, ELEC, TEL (GAZ si desserte) seront posés dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement.

En fonction du découpage des îlots (par voie de déclaration préalable de division), les branchements seront réalisés à la demande par les acquéreurs des îlots.



La protection incendie des îlots A et B sera assurée par le poteau incendie existant situé à moins de 200 m, sur le boulevard Jacqueline Douet Auriol (face à la salle de sport).

5.1. Réseaux d'assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la voirie interne au lotissement seront collectées par des grilles disposées en nombre suffisant au fil d'eau de la chaussée. Elles seront ensuite stockées par une canalisation Ø600 posée à très faible pente. Le volume de rétention, de 15m³, a été dimensionné afin de recueillir également les eaux de toiture des îlots.

5.2. Réseaux d'assainissement eaux usées

Le réseau eaux usées posé dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement sera destiné à recueillir les effluents usés en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement. Elles seront collectées par des canalisations posées sous la chaussée et envoyées gravitairement vers le réseau d'eaux usées existant sur le boulevard Jacqueline Douet Auriol.

5.3. Ordures ménagères

Le principe de collecte des ordures ménagères (container ou autres sacs jaunes), se fera par présentation, uniquement les jours de ramassage, à la sortie du lotissement, au raccordement avec la rue Pierre de Coubertin.

En dehors des créneaux de ramassage, les containers ou autres sacs devront être stockés dans les lots.

6. RÉSUMÉ

FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Aménagement d'un lotissement situé 12 rue Pierre de Coubertin

MAITRE D'OUVRAGE : LES SABLES D'OLONNE DEVELOPPEMENT

LOCALISATION : Ville des SABLES D'OLONNE

CADASTRE : parcelles 060 AA n°52 et 383

SUPERFICIE : 1 952m²

ZONAGE DU PLU : Ua

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : Non

ACCES DU PROJET : Boulevard Jacqueline Douet Auriol et Rue Pierre de Coubertin

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 7 logements

NOMBRE D'ILOTS : 2 ilots

DENSITE : 35,8 logements/hectare

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 784 m²

SUPERFICIE DES ESPACES VERTS : 475 m²

