



Commune de PALLUAU
5 Rue Maréchal de Lattre de
Tassigny
85670 PALLUAU



GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

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



• URBANISME & PAYSAGE •

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
COMMUNE DE PALLUAU

Avenue de la République
Rue de l'Ancienne Gare

**Lotissement communal à
usage principal d'habitation**

"-----"

PA2 - NOTE DE PRESENTATION



Sommaire

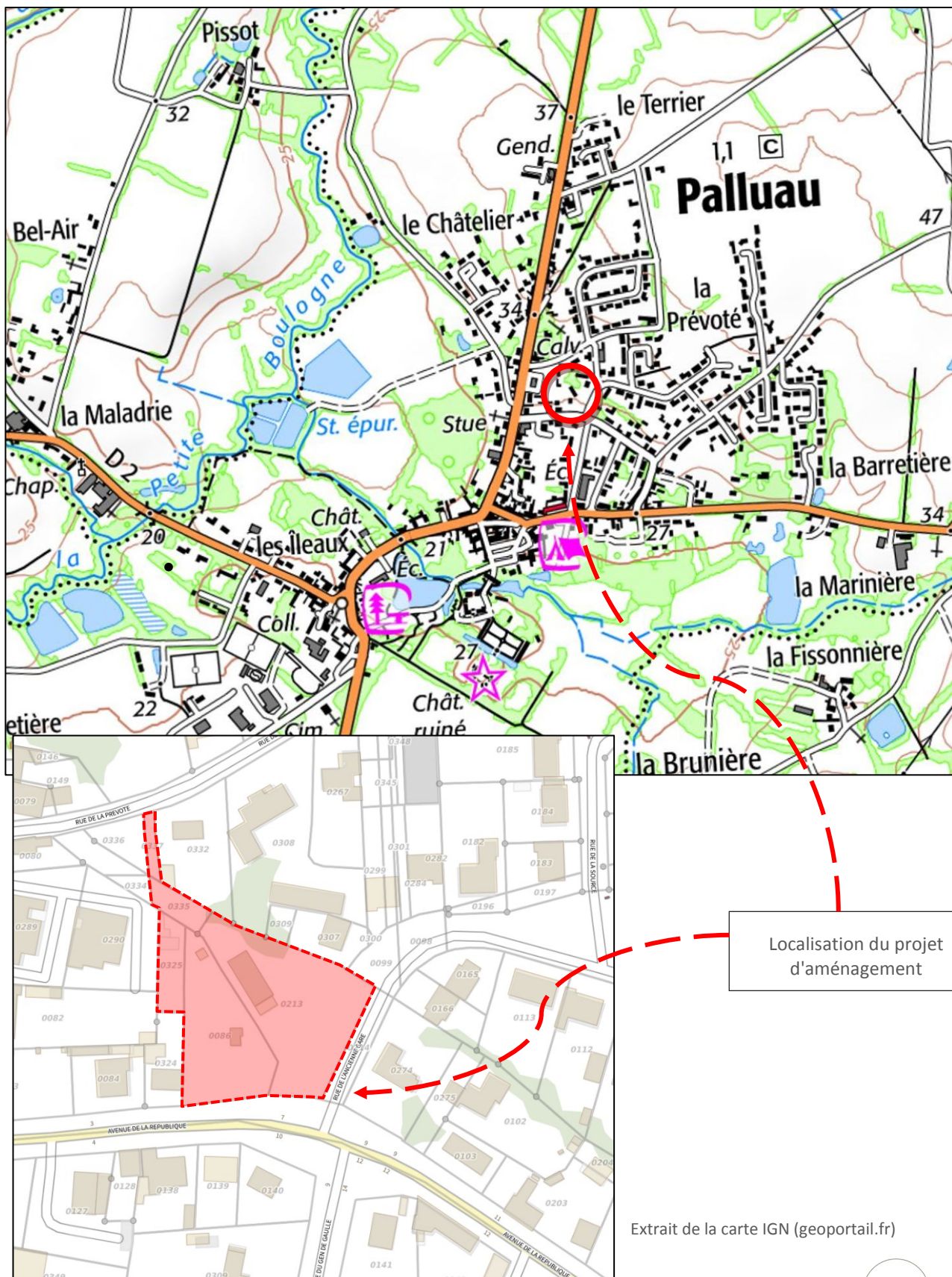
Sommaire	2
PA2.1 – État initial du site	3
1. Situation	4
2. Cadre réglementaire	6
3. Foncier	8
4. Dessertes / voies de communication	9
5. Réseaux	10
6. Relief	11
PA2.2 - Principes d'aménagement	12
1. Définition du programme	13
2. Dessertes	13
3. Aménagements paysagers	14
4. Urbanisme / Habitat	14
5. Réseaux	14
6. Résumé	15

PA2.1 – État initial du site



1. SITUATION

Les terrains faisant l'objet de la présente demande d'autorisation de lotissement sont situés dans le centre de la commune de PALLUAU.



Les terrains sont délimités :

- Au Nord et à l'Ouest, par des habitations existantes ;
- À l'Est, par la rue de l'Ancienne Gare puis des habitations existantes ;
- Au Sud, par l'Avenue de la République puis des habitations existantes.



Extrait de la photographie aérienne (geoportail.fr)

2. CADRE REGLEMENTAIRE

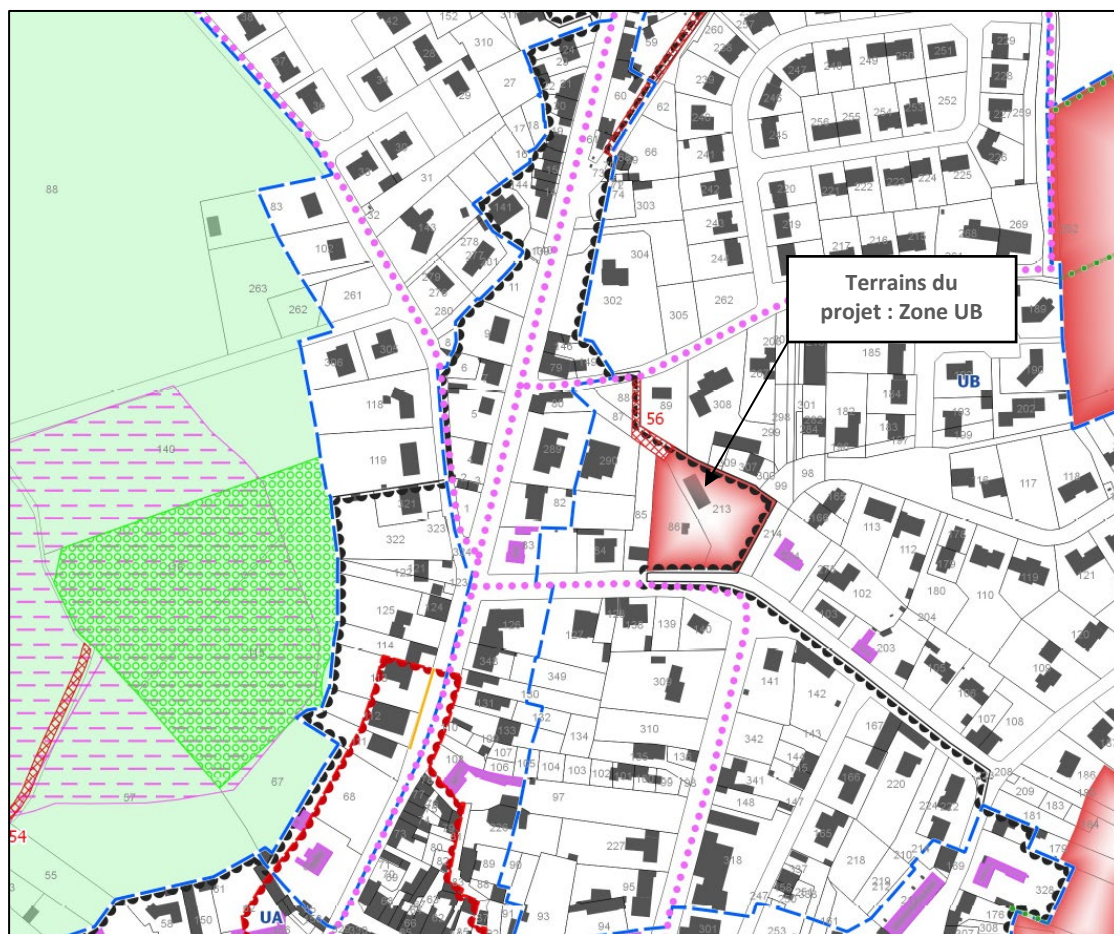
2.1. Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme

La Communauté de Communes Vie et Boulogne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUi-H) identifiant les différents secteurs urbanisés.

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

Les terrains du projet sont situés à l'extérieur du périmètre de protection du Château de PALLUAU, classé monument historique.



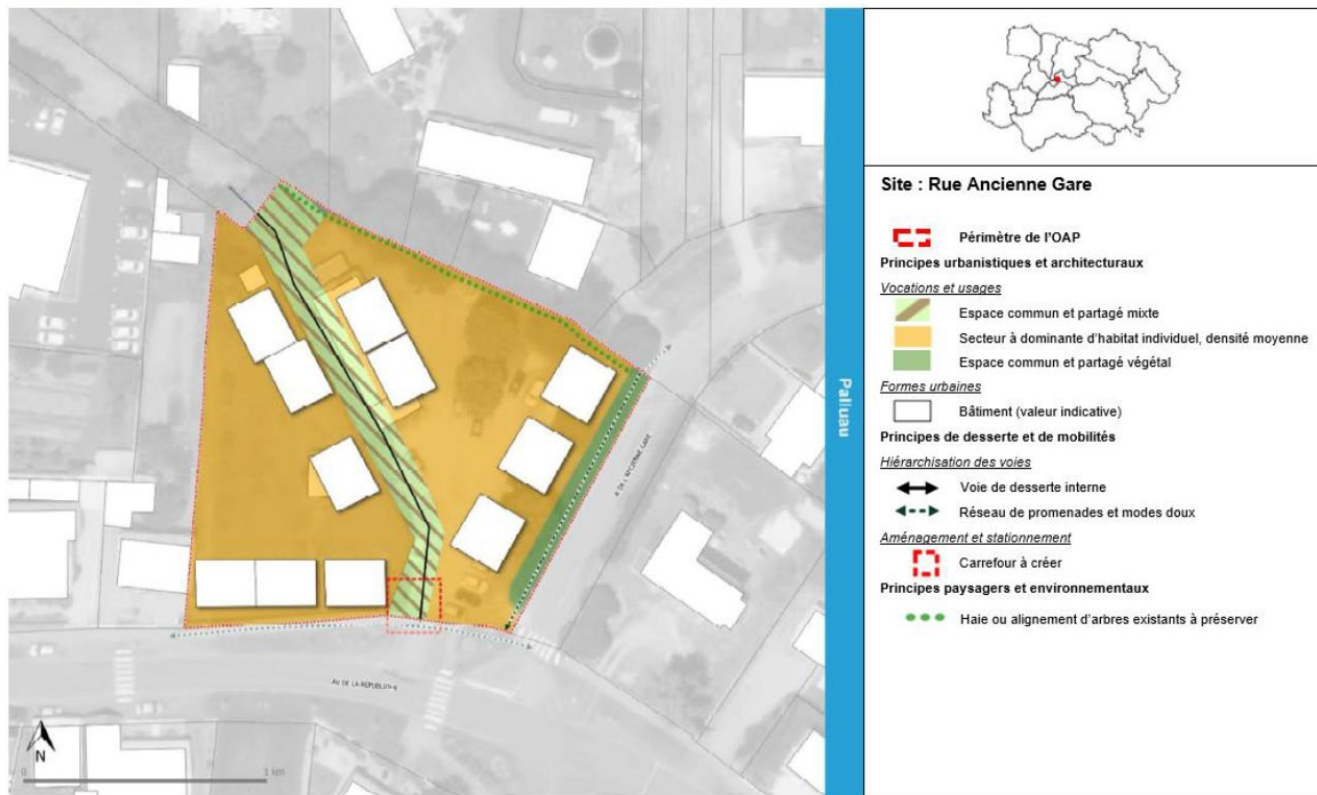
Extrait du PLU

OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Ce secteur est en partie concerné par les orientations d'aménagement suivantes :

Rue Ancienne Gare - Palluau

4. Schéma de principe



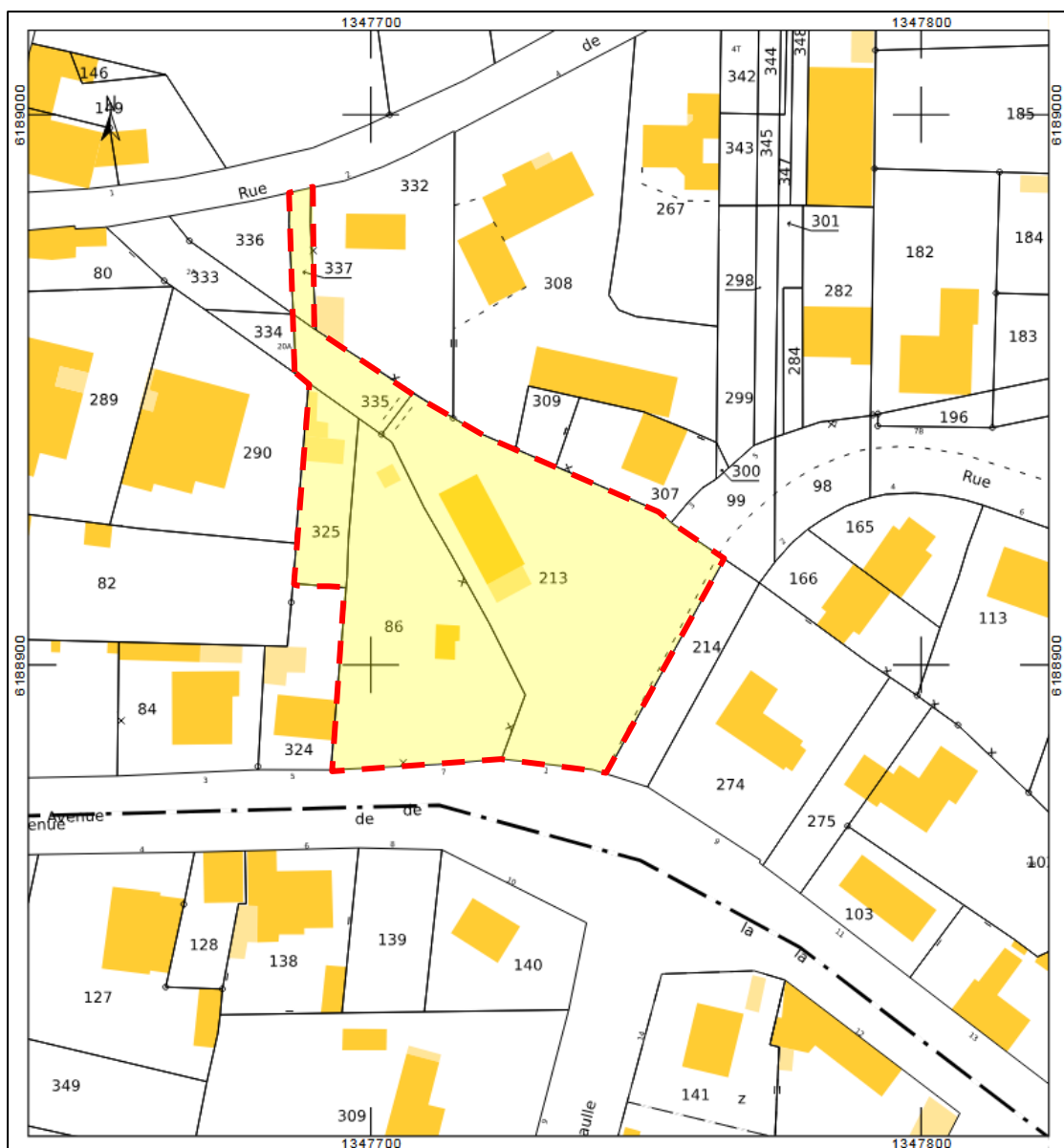
Rue Ancienne Gare - Palluau

1. Principes urbanistiques et architecturaux - Le site a vocation à accueillir de l'habitat. - La typologie de logements proposée sera adaptée au bâti environnant. L'habitat individuel et / ou groupé est à privilégier. - L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines. - Une orientation Sud des bâtiments sera à privilégier.	CONTEXTE  Cet espace délaissé est situé dans un quartier d'habitation pavillonnaire. Les accroches pour la voirie existent. Les haies arborées et les aménagements piétons qui bordent le site devront être préservés.
2. Principes de desserte et mobilité - La desserte du site se fera par la rue de la Prévôté et l'avenue de la République. - Un aménagement de l'intersection est à prévoir pour sécuriser la desserte du site. - Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.	PROGRAMMATION Superficie : 0,34 hectare (ha) Densité minimum : 32 habitations / ha Logements sociaux : 65 %
3. Principes paysagers et environnementaux - Les alignements d'arbres et haies repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés. - Les différents aménagements des espaces publics et de voiries devront être paysagers et viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).	

3. FONCIER

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

Section	Numéro	Contenance
AB	86	13a 57ca
	213	20a 24ca
	325	3a 30ca
	335	2a 05ca
	337	97ca
Contenance totale		40a 13ca



Extrait du plan cadastral



4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Extrait de la photographie aérienne (geoportail.fr)

Le terrain est actuellement desservi depuis :

- L'avenue de la République au Sud, d'une emprise d'environ 14,00m composée d'une chaussée d'environ 6,00m bordée par des accotements enherbés et un cheminement piéton.
- La rue de l'Ancienne Gare à l'Est, d'une emprise d'environ 8,00m composée d'une chaussée d'environ 5,00m et d'un trottoir pavé d'1,50m.

Avenue de la République



Vue direction Ouest

Rue de l'Ancienne Gare



Vue direction Sud

5. RESEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous les réseaux d'alimentation ou de distribution sur l'avenue de la République et la rue de l'Ancienne Gare.

5.1. Assainissement EU

Une canalisation Ø200 mm se situe sur l'avenue de la République et la rue de l'Ancienne Gare.

5.2. Assainissement EP

Les eaux de ruissellement et de drainage du site s'infiltrant sur place ou s'écoulent dans les grilles présentes sur le site.

Une canalisation Ø400 mm traverse les terrains du projet depuis la rue de la Prévôté au Nord et se rejette dans la canalisation Ø600 située au carrefour de l'avenue de la République et la rue de l'Ancienne Gare.

5.3. Eau potable

Des canalisations sont situées sur l'avenue de la République et la rue de l'Ancienne Gare.

5.4. Réseaux EDF / téléphone

L'avenue de la République et la rue de l'Ancienne Gare sont équipées de réseaux EDF basse tension et téléphone souterrains.

5.5. Ordures ménagères

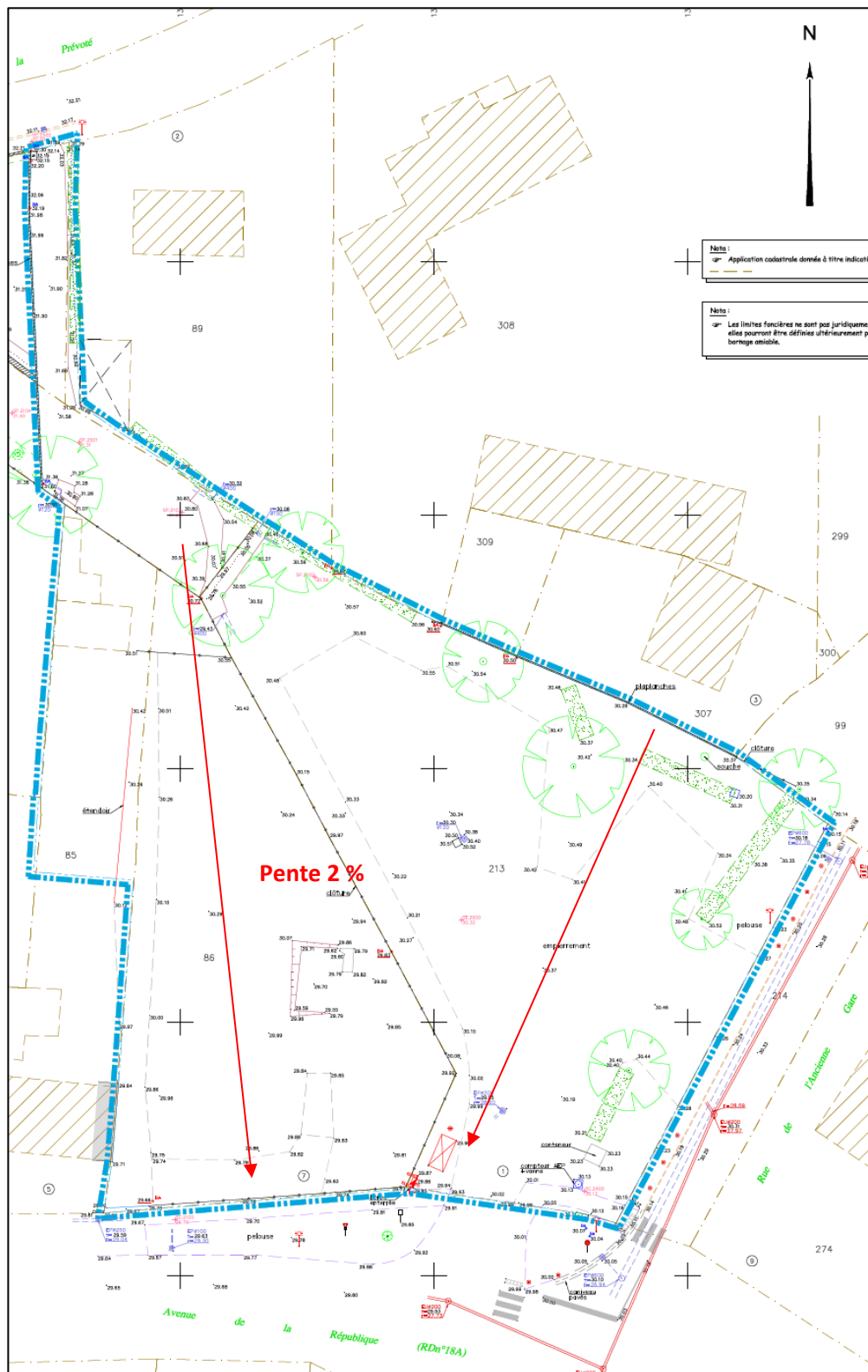
La collecte des déchets ménagers sur PALLUAU est gérée par la Communauté de Communes de Vie et Boulogne.

La collecte des déchets ménagers s'effectue pour les particuliers au porte-à-porte.

6. RELIEF

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut du projet en limite Nord, à la cote 32.20 NGF et le point bas au Sud-Ouest à la cote 29.67 NGF.

Le relevé topographique ci-après précise les fossés et la végétation existante dans l'emprise et en périphérie du terrain (cf PA3).



PA2.2 - Principes d'aménagement



1. DEFINITION DU PROGRAMME

Ce projet a pour vocation d'offrir :

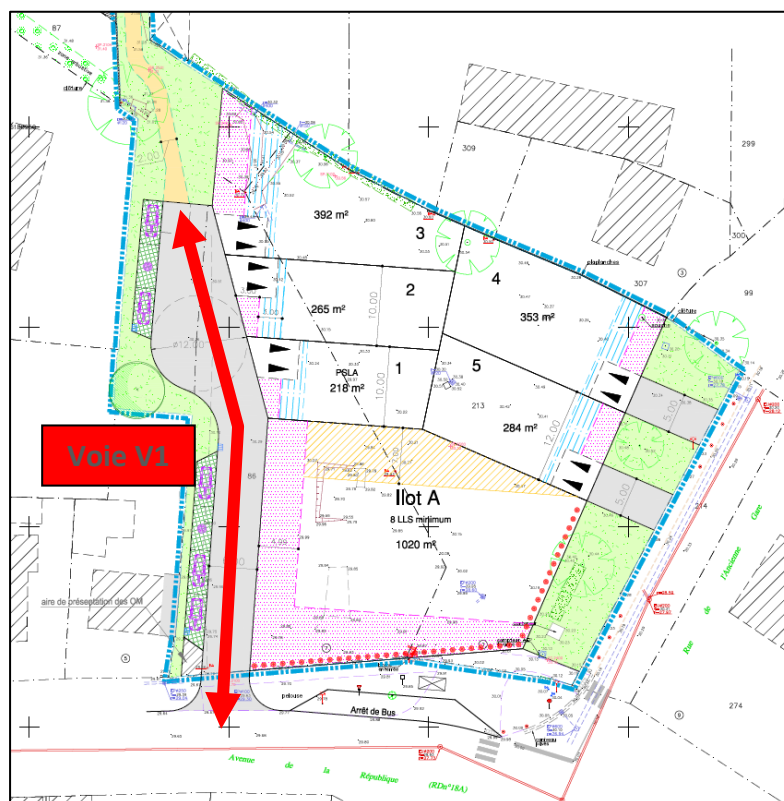
- 4 terrains viabilisés destinés à l'usage d'habitat (Lots 2 à 5) ;
- Un lot destiné à recevoir un logement social type PSLA (Lot 1) ;
- Un ilot destiné à recevoir 8 logements sociaux minimum (Ilot A).

La densité sur le projet est donc de 32 logements à l'hectare et les logements sociaux représentent 69% des logements créés

2. DESSERTES

La desserte des lots du projet sera assurée par une voie en impasse depuis l'avenue de la République. Les lots 4 et 5 seront directement desservis depuis la rue de l'Ancienne Gare.

La voie de desserte s'intégrera le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après) :



Voie V1

Voie d'accès en impasse du lotissement. Cette voie d'une emprise de 9,50m minimum aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 6,00 m de largeur ;
- 7 places de stationnement longitudinales et perméables ;
- Une aire de manœuvre de 12,00m de diamètre.

Un cheminement piéton d'une largeur de 2,00m sera créé en fond d'impasse afin d'assurer une liaison douce avec la rue de la Prévôté au Nord.

3. AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Compte tenu de l'aspect actuel des terrains, la composition du projet (voies, espaces vert et limites de lots) s'est efforcée de préserver au maximum les arbres et les haies existantes.

4. URBANISME / HABITAT

Les constructions devront présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante, la topographie du site et les habitations voisines existantes.

Les fonds de lots ou marges latérales donnant sur les propriétés bâties pourront être construites suivant les règles du PLUi-H 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 UB, avec toutefois des prescriptions complémentaires en termes 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. RESEAUX

Tous les réseaux d'électricité et téléphone seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants sur l'avenue de la République et la rue de l'Ancienne Gare.

La signalétique sera conforme aux exigences de sécurité et ceux prescrits par la Commune de PALLUAU.

Des canalisations de diamètre suffisant à la desserte propre du lotissement seront posées à partir du réseau AEP existant sur l'avenue de la République et la rue de l'Ancienne Gare (suivant études et exigences techniques de VENDEE EAU).

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du projet sera assurée par l'hydrant existant sur la rue de l'Ancienne Gare. Les caractéristiques de la voie d'accès au lotissement sont conformes au règlement départemental du SDIS, à savoir, une longueur d'impasse de 60 mètres maximum.

5.1. Réseaux d'assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la voirie et les surverses des lots seront collectées par des canalisations en PVC de diamètre Ø 300 après rétention dans un bassin enterré sous chaussée, et seront dirigées gravitaire vers le réseau existant au croisement de l'avenue de la République et la rue de l'Ancienne Gare.

Les eaux de surverses des lots 4 et 5 seront directement collectés par le réseau existant sur la rue de l'Ancienne Gare.

Les eaux pluviales des parcelles devront être gérées par un système de rétention infiltration sur l'unité foncière, avec surverse possible dans le réseau EP du lotissement. Les dispositifs de rétention doivent être conçus, dimensionnés et implantés afin de pouvoir gérer un volume minimal de :

- **3 m³ par logement sur les lots 1 à 5 ;**
- **8 m³ sur l'Ilot A.**



5.2. Réseaux d'assainissement eaux usées

Le réseau eaux usées recueillera les effluents usés en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement. Elles seront captées par des collecteurs Ø 200 mm posés sous chaussée puis dirigées gravitairement vers le réseau existant sous la chaussée de l'avenue de la République et la rue de l'Ancienne Gare.

5.3. Ordures ménagères

Les acquéreurs des lots devront présenter leur container et sacs jaunes :

- en bordure de la rue de l'Ancienne Gare pour les lots 4 et 5.
- sur l'aire de présentation aménagée à l'entrée de l'impasse sur l'avenue de la République pour les autres lots.

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

6. RESUME

FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Lotissement " Rue de l'Ancienne Gare "

MAITRE D'OUVRAGE : Commune de PALLAU

LOCALISATION : Commune de PALLUAU

CADASTRE : parcelle AB n°86, 213, 325, 335 et 337

SUPERFICIE : 4013 m² (dans l'attente de bornage)

ZONAGE DU PLU : UB

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : Non

ACCES DU PROJET : Avenue de la République et rue de l'Ancienne Gare

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 13 logements minimum

NOMBRE DE LOTS : 5 lots et un ilot de 8 logements minimum

LOGEMENTS SOCIAUX : 8 LLS et 1 PSLA

DENSITE : 32 logements/hectare

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 2532 m² (dans l'attente de bornage)

SURFACE MOYENNE PAR LOT LIBRE : 302 m²

