



GÉOMÈTRE - EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Hugues CESBRON
GÉOMETRE EXPERT D.P.L.G

26, Place A. KASTLER
Parc Tertiaire 4 - Pôle Activ' Océan
85300 CHALLANS

Tel : 02-51-93-41-79
Fax : 02-51-55-04-33

email : accueil@cesbrongeometre.fr



Hugues
ESBRON

Géomètre Expert DPLG
N° 5043

CHALLANS-BEAUVOIR
NOIRMOUTIER-ILE D'YEU

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE COMMUNE DE LA GUÉRINIÈRE

Lotissement : " Les Moulins à Vent "

Les Vignes Froides
Cadastre : Section AB

MAITRE D'OUVRAGE :



SIPO PHILAM
6, Rue le Corbusier
85180 LES SABLES D'OLONNE

02 51 21 09 83 - contact@sipophilam.fr

ARCHITECTE :



ESSENTIEL Architectes
27, Rue Pierre-Gilles de Gennes
85300 CHALLANS

02 51 93 08 42 - administration@essentiel-archi.fr

MAITRE D'OEUVRE :



CESBRON Hugues
26, Place Alfred Kastler
85300 CHALLANS

02 51 93 41 79 - lotissement@cesbrongeometre.fr

BUREAU D'ÉTUDES :



OCE
23, Place Galilée
85300 CHALLANS

02 51 35 63 79 - contact@be-oce.fr

PA 8

ECHELLE : 1/---

**Référence:
22184 - Plans PA**

PROGRAMME DES TRAVAUX

| Indice | Date | Modifications / Observations |
|--------|-----------|--|
| A | Mars 2023 | Dépôt du Permis d'Aménager |
| B | Juin 2023 | Pièce complémentaire (modification réseau EU...) |
| | | |
| | | |

1 - RÉSEAUX EXISTANTS

Assainissement eaux usées existant sur la Rue de la Rivière Carré et sur la Rue de l'Orée du Bois.
Eau potable, électricité basse tension et téléphone existant sur la Rue de la Rivière Carré et sur la Rue de l'Orée du Bois.

L'ensemble de ces réseaux est d'une capacité suffisante pour desservir le présent lotissement.

2 - PRÉPARATION DU TERRAIN ET TERRASSEMENT

Le lotisseur procédera au nettoyage général du terrain ainsi qu'à l'abattage des arbres nécessaire à la réalisation de l'opération (conformément au plan des travaux). Le lotisseur procédera à l'évacuation des résidus et déchets verts éventuels.

La terre végétale provenant du décapage de la voirie sera étalée sur les parties basses du lotissement, ainsi que sur les espaces verts.

La terre provenant de la mise à niveau de l'assiette de la voirie sera réutilisée sur place si possible. Les excédents ou les déblais malsains seront évacués du lotissement.

La mise à la cote après compactage du fond de forme de la voirie respectera les cotes voiries projet.

Les talus seront arrasés et certains fossés comblés conformément au plan des travaux.

3 - VOIRIE ET STATIONNEMENTS

Le lotisseur aménagera la voirie interne du lotissement, raccordée aux chaussées existantes Rue de l'Orée du Bois et Rue de la Rivière carré. Elle aura une largeur d'emprise minimale de 6m.

Les chaussées, stationnements et trottoirs seront aménagés avec une structure réservoir permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Les cheminements piétons au Nord-Est et Sud-Ouest seront aménagés sur une largeur 1.50m avec une finition sable.

Les profils voiries respecteront le plan des travaux, les coupes en travers et les profils en long.

3.1 Chaussée réservoir

- Nivellement et compactage du fond de forme.
- Matériaux concassés GNT (30% de vide minimum) 0,40m d'épaisseur minimum après compactage enfermé dans un géotextile de classe 2 ou 3.

- Couche d'aveuglement 0.06m d'épaisseur minimum après compactage.
- Couche de roulement : réalisation d'un tapis d'enrobé à chaud en travaux de finition, en béton bitumeux drainant d'épaisseur 0.05m minimum.

3.2 Trottoir (réservoir) :

- Nivellement et compactage du fond de forme.
- Matériaux concassés GNT (30% de vide minimum) 0,40m d'épaisseur minimum après compactage enfermé dans un géotextile de classe 2 ou 3.
- Couche d'aveuglement 0/30 de 0.06m d'épaisseur minimum après compactage.
- Finition en sable de carrière stabilisé.

3.3 Stationnement (réservoir) :

- Nivellement et compactage du fond de forme.
- Matériaux concassés GNT (30% de vide minimum) 0,40m d'épaisseur minimum après compactage enfermé dans un géotextile de classe 2 ou 3.
- Lit de pose en sable 0/5 sur 0.10m d'épaisseur.
- Dalles à remplir (engazonnées ou non) ou équivalent.

3.4 Cheminements piétons :

- Si besoin et en fonction de la nature du sol, mise en place d'un géotextile de classe 4 ou du sable de carrière 0/10 anti-contaminant à raison de 100 l/m², sur 0,10m d'épaisseur après compactage.
- Matériaux concassés GNTA 0/80 sur 0,40 m d'épaisseur après compactage.
- Matériaux concassés GNTB 0/31,5 sur 0,15m. d'épaisseur après compactage.
- finition en sable de carrière stabilisé 0.06m d'épaisseur minimum après compactage

3.5 Accès empierré desservant la parcelle L826 :

- Si besoin et en fonction de la nature du sol, mise en place d'un géotextile de classe 4 ou du sable de carrière 0/10 anti-contaminant à raison de 100 l/m², sur 0,10m d'épaisseur après compactage.
- Matériaux concassés GNTA 0/80 sur 0,40 m d'épaisseur après compactage.
- Matériaux concassés GNTB 0/31,5 sur 0,15m. d'épaisseur après compactage.
- finition en 0/20 sur 0.10m d'épaisseur après compactage.

3.6 Bordures :

Lorsque le mur de clôture n'aura pas été construit par les acquéreurs des lots, au moment des travaux de finitions, afin d'épauler le revêtement, l'aménageur réalisera sur le lot en limite de voie une fondation constituée d'un rang de parpaing ou d'une bordure CS1 (au droit de l'entrée des lots) posées sur lit de béton.

Les bordures seront coulées sur place en béton dosé à 330 kg/m³ ou préfabriquées en béton posées sur lit de béton.

Un caniveau bordure de type CC1 sera installé en délimitation de la chaussée conformément au plan des travaux.

Une bordure de type T2 avec une vue de 0cm sera installée conformément au plan des travaux.

Une bordure de type P1 avec une vue de 2 cm sera installée entre le cheminement piéton et l'espace vert ainsi qu'en limite de certains lots.

4 - ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

Le lotissement sera raccordé en gravitaire à la canalisation eaux usées existante Rue de l'Orée du Bois.

4.1 Canalisations :

Une canalisation principale d'eaux usées Ø200 en PVC série CR16 sera réalisée à l'intérieur du lotissement conformément au fascicule 70. Elle sera calée en fond de tranchée avec du sable de carrière 0/10 à raison de 300l/ml. En cas de faible profondeur, une protection mécanique sera appliquée sur cette canalisation.

La partie Nord-Ouest du réseau sera en Ø160 conformément au plan des travaux.

Chaque lot constructible sera desservi par une antenne d'eaux usées de Ø125, en PVC, série CR16, branchée sur la canalisation nouvellement réalisée par l'intermédiaire d'une culotte de jonction en PVC de classe SDR 34 ou directement dans la cunette d'un regard.

Le lot 20 correspondants aux logements sociaux sera desservie par une antenne d'eau usée de Ø160 en attente branchée sur la canalisation nouvellement réalisée par l'intermédiaire d'une culotte de jonction en PVC de classe SDR 34.

4.2 Regards :

Les regards de visite en polypropylène ou PEHD Ø1000 seront réalisés avec des cunettes préfabriquées et des tampons en fonte avec l'inscription EU de type REXEL de classe D400. Si la profondeur du réseau est faible, les regards de visite pourront être en Ø800.

Des tabourets à passage direct de Ø250, fonte coulissante et l'inscription EU, seront mis en place en façade des lots sur la voirie ou espace commun par le lotisseur.

4.3 Récolement :

Un dossier de récolement, à savoir, plan de récolement provisoire (avant mise à niveau des fontes), Géoréférencé en XYZ et réalisé par un Géomètre Expert, un test d'étanchéité et un passage caméra couleur, sera établi aussitôt le réseau EU mis en place lors des travaux de la phase I.

Un second passage caméra couleur, avec fourniture du rapport, sera réalisé avant les travaux de finition à la réception du lotissement.

Un plan de récolement définitif réalisé par un Géomètre Expert (après mise à niveau des fontes) Géoréférencé sera fourni après les travaux de la phase II

5 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Un Dossier Loi sur l'Eau sera établi par le bureau d'étude OCE environnement en parallèle de ce dossier de permis d'aménager.

La voirie ayant un revêtement perméable (enrobés poreux) les eaux pluviales seront infiltrées directement dans le massif drainant présent sous chaussée. En cas d'épisode pluvieux intense, les eaux pluviales seront conduites via les bordures (CC1...) vers des grilles avaloirs reliées au réseau de drains mis en place sous voirie.

Un busage du fossé existant sera fait pour le passage du cheminement piéton vers le Nord.

En ce qui concerne les lots privés, chaque acquéreur de lot réalisera sur son terrain et à sa charge, un dispositif approprié et proportionné pour assurer l'infiltration de ses eaux pluviales de manière autonome. Un système individuel de collecte et d'infiltration (en surface – puisard d'infiltration interdit) devra donc être réalisé. Ces aménagements ne devront faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

5.1 Canalisations :

Des drains Ø200 seront mis en place au fond des massifs drainant complétés de drains souples Ø100 conformément au plan des travaux et suivant les prescriptions du bureau d'étude OCE en charge de l'étude d'incidence Loi sur l'Eau. L'exutoire du massif drainant sera le fossé situé au nord du lotissement.

Les grilles seront raccordées au réseau de drain par des tuyaux en PVC CR16 Ø 200.

5.2 Grilles et regards.

Les Eaux Pluviales qui ne seraient pas infiltrées directement par la chaussée seront collectées par des grilles. Les regards seront soit en PVC ou soit en béton préfabriqué avec surprofondeur de 20 à 50 cm pour permettre la décantation. Les grilles respecteront les normes PMR en vigueur et seront équipées d'un système antivol.

Les regards de visite Ø1000 (ou Ø800 si nécessaire) seront en béton préfabriqué et tampon fonte ou grille, articulé, estampillé « EP ». Les fontes seront de Classe 400 sous chaussée.

5.3 Récolement :

Un dossier de récolement, à savoir, plan de récolement provisoire (avant mise à niveau des fontes), Géoréférencé en XYZ et réalisé par un Géomètre Expert et un passage caméra couleur, sera établi aussitôt le réseau EP mis en place lors des travaux de la phase I.

Un second passage caméra couleur, avec fourniture du rapport, sera réalisé avant les travaux de finition à la réception du lotissement.

Un plan de récolement définitif réalisé par un Géomètre Expert (après mise à niveau des fontes) Géoréférencé sera fourni après les travaux de la phase II. Il présentera également le volume utile du bassin de rétention disponible entre la cote du fil d'eau de la régulation et la cote de surverse, la coupe technique de l'ouvrage de régulation avec les dimensions et altimétries correspondantes.

6 - EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable du lotissement sera exécutée selon l'étude effectuée par le concessionnaire du réseau, après avis des services techniques municipaux.

Le lotisseur prendra en charge les branchements pour chaque lot, y compris les regards de comptage incongelable.

Le réseau sera raccordé au réseau existant et desservira tous les lots.

Un test pression et une analyse bactériologique seront réalisés sur le réseau d'adduction d'eau potable, dès réception des travaux.

La pose du compteur d'eau dans le coffret sera à la charge de l'acquéreur.

7 - ELECTRICITE

L'alimentation en énergie électrique du lotissement sera assurée en souterrain, suivant le projet dressé par le syndicat d'électrification, et sous sa surveillance.

Les coffrets "fausse coupure" seront posés à l'intérieur des propriétés (en limite de voirie).

Les branchements individuels seront réalisés sur des coffrets de façade de type S2000 posés sur socle en limite de voirie, entièrement sur la parcelle.

Les travaux précités seront à la charge du lotisseur.

La liaison entre le disjoncteur et le coffret sera à la charge de l'acquéreur.

8 - TELEPHONE ET FIBRE

Le lotisseur prendra en charge la construction en souterrain du Génie Civil du réseau mutualisé TELECOM / FIBRE de desserte du lotissement. Celui-ci sera conforme aux prescriptions imposées par le concessionnaire du réseau.

La distribution sera assurée par des fourreaux aiguillés, des chambres de tirage et des regards de branchement (intérieur 40x30 mini). Un regard sera installé sur chaque lot, à proximité du coffret ENEDIS. Ces travaux seront exécutés par le lotisseur.

Le câblage de la FIBRE sera pris en charge par le lotisseur depuis la 1ere chambre de tirage du lotissement jusque dans les lots.

9 - SIGNALISATION

9.1 Signalisation verticale.

Le lotisseur prendra en charge la pose de panneaux aux normes PMR:

- C12 CIRCULATION A SENS UNIQUE à l'entrée de la voie à sens unique en direction de la Rue de la Rivière Carrée.
- B1 SENS INTERDIT pour les véhicules venant de la Rue de la Rivière carrée
- B52 ZONE DE RENCONTRE à l'entrée du lotissement

- Une plaque de dénomination de voirie sera mise en place pour la rue. Le type et l'emplacement seront indiqués par l'autorité compétente.

9.2 Signalisation Horizontale.

Le marquage au sol sera réalisé à la peinture blanche en résine :

- Une bande et croix d'épaisseur 10 cm sur l'emplacement de collecte des ordures ménagères.

10 - ESPACES VERTS

Les espaces verts seront végétalisés avec la terre végétale issue du décapage de la voirie et engazonnés avec un mélange adapté. Des plantations arbustives seront effectuées dans les espaces verts.

La partie Nord du lotissement qui restera à l'état naturel ainsi que le boisement seront nettoyés.

11 - PROTECTION INCENDIE

La protection incendie du lotissement sera assurée par deux poteaux existants et par la pose d'un nouveau poteau incendie :

- Un poteau existant Rue de l'Orée du Bois (débit 51m³/h à 1bar)
- Un poteau existant Rue des Eloux (débit 60m³/h à 1.1 bar)
- Un poteau à mettre en place au droit du Chemin piéton au niveau de la D38 (débit devant être supérieur à 60m³/h). Le Chemin piéton en sable stabilisé d'une largeur d'1.50m minimum servira de chemin dévidoir.

Le lotisseur prendra en charge la pose du nouveau poteau incendie son emplacement précis sera déterminé selon l'étude effectuée par le concessionnaire du réseau, après avis des services techniques municipaux.

12 - ECLAIRAGE PUBLIC

Le réseau d'éclairage sera assuré par un circuit basse-tension alimenté par un coffret de comptage comprenant le compteur et une armoire de commande comprenant une cellule et une horloge astronomique. Ce réseau assurera l'alimentation des candélabres dont le type et la couleur seront conformes aux normes de la commune de La Guérinière.

13 - DIVERS

Le mur séparant la parcelle AB n°851 de la parcelle AB n°801 sera démoli sur 5.35m de long puis arrasé à une hauteur de 1.30m.