

LotiPromo

Lotisseur - Aménageur foncier

Pôle Activ'Océan

4 Square John Bardeen

85300 Challans

Tel : 02 51 49 28 35

**GÉOUEST**

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE D'AIZENAY

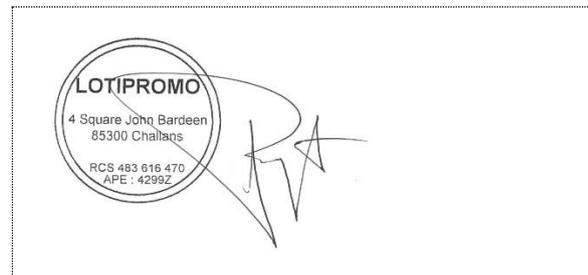
Route de Saint Gilles

Lotissement à usage principal d'habitation "La Fuy"

PA2 - NOTE DE PRESENTATION**MODIFICATIF N°1**

A AIZENAY,
Le 22/02/2021

L'aménageur



Sommaire

Sommaire	2
PA2.1 – Etat initial du site	3
1. Situation	4
2. Cadre réglementaire	7
3. Foncier	8
4. Desserte / voies de communication.....	9
5. Réseaux.....	10
6. Relief.....	11
7. Environnement et paysage.....	12
PA2.2 - Principes d'aménagement	13
1. PROGRAMME	14
2. Dessertes	14
3. Habitat	15
4. Réseaux.....	15
5. Résumé	16



PA2.1 – Etat initial du site



1. SITUATION

Ville d'Aizenay

Située dans le bocage vendéen, aux portes des plages atlantiques et du marais breton, la commune d'AIZENAY se positionne au centre-Ouest du département, à 15 Km de LA ROCHE SUR YON, par la RD 948 (2 x 2 voies) - direction Noirmoutier-en-l'Île via CHALLANS.

AIZENAY fait partie de la Communauté de Communes de VIE & BOULOGNE qui a fusionné depuis le 1^{er} janvier 2017 avec la Communauté de Communes PAYS DE PALLUAU et regroupe maintenant les communes d'Apremont, Falleron, Grand'Landes, La Chapelle-Palluaeu, Maché, Palluaeu, Saint-Etienne-du-Bois et Saint-Paul-Mont-Penit.

Le siège de la Communauté de Communes se situe au Poiré-sur-Vie.



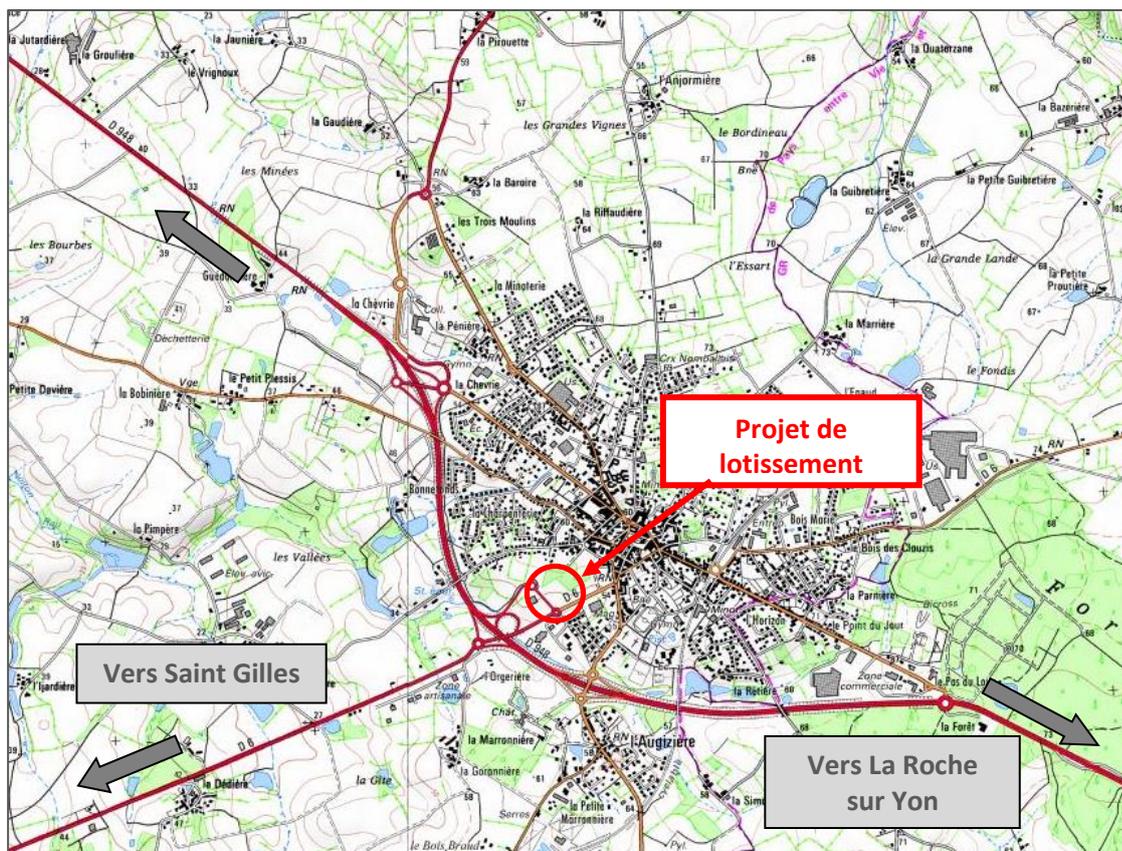
Copyright: Corine Esmer

Territoire et composition de la Communauté de Communes VIE & BOULOGNE



Situation du terrain

Le terrain faisant l'objet de la présente demande d'autorisation de lotissement est situé en sortie Sud-Ouest de la commune d'AIZENAY en direction de SAINT GILLES CROIX DE VIE.



Extrait Géoportail

Le projet d'aménagement concerne un secteur urbain à l'entrée du bourg d'Aizenay depuis la route de Saint-Gilles.





Ce futur aménagement à un attachement patrimonial particulier car il est adossé à un ancien logis d'une qualité remarquable. Il s'inscrit dans le périmètre d'un monument historique (Eglise Saint Benoît).

Son emprise est issue d'une prairie déversant Nord/Sud appartenant à cette ancienne propriété. Elle reste calée entre une des rues principales d'accès au centre-ville et la frondaison d'un ancien bois s'interposant entre le logis (à l'Est) et les quartiers d'habitation existants (à l'Ouest).

Ce secteur urbain, laissé vierge jusqu'à présent, sera aménagé en quartier d'habitations. Il sera protégé et mis en valeur dans le cadre d'un aménagement d'entrée de ville de qualité, par la confortation de la haie existante le protégeant de la route Saint-Gilles, mais aussi par la création d'une entrée unique alliant une coulée verte et un front bâti R+2. Ce parti ménagera en arrière-plan un quartier résidentiel dont les volumes, plus bas, permettront de conserver la splendeur de la frondaison des chênes en arrière-plan. Ce parti d'aménagement doit permettre à la fois de conforter l'aspect urbain de l'ensemble tout en ménageant le patrimoine architectural et paysager local. À ce titre ce nouveau quartier recevra le nom de « la Fuy », en rapport avec l'ancien pigeonnier situé sur le chemin en arrière du logis, remarquable par ses « boulines » en granit.

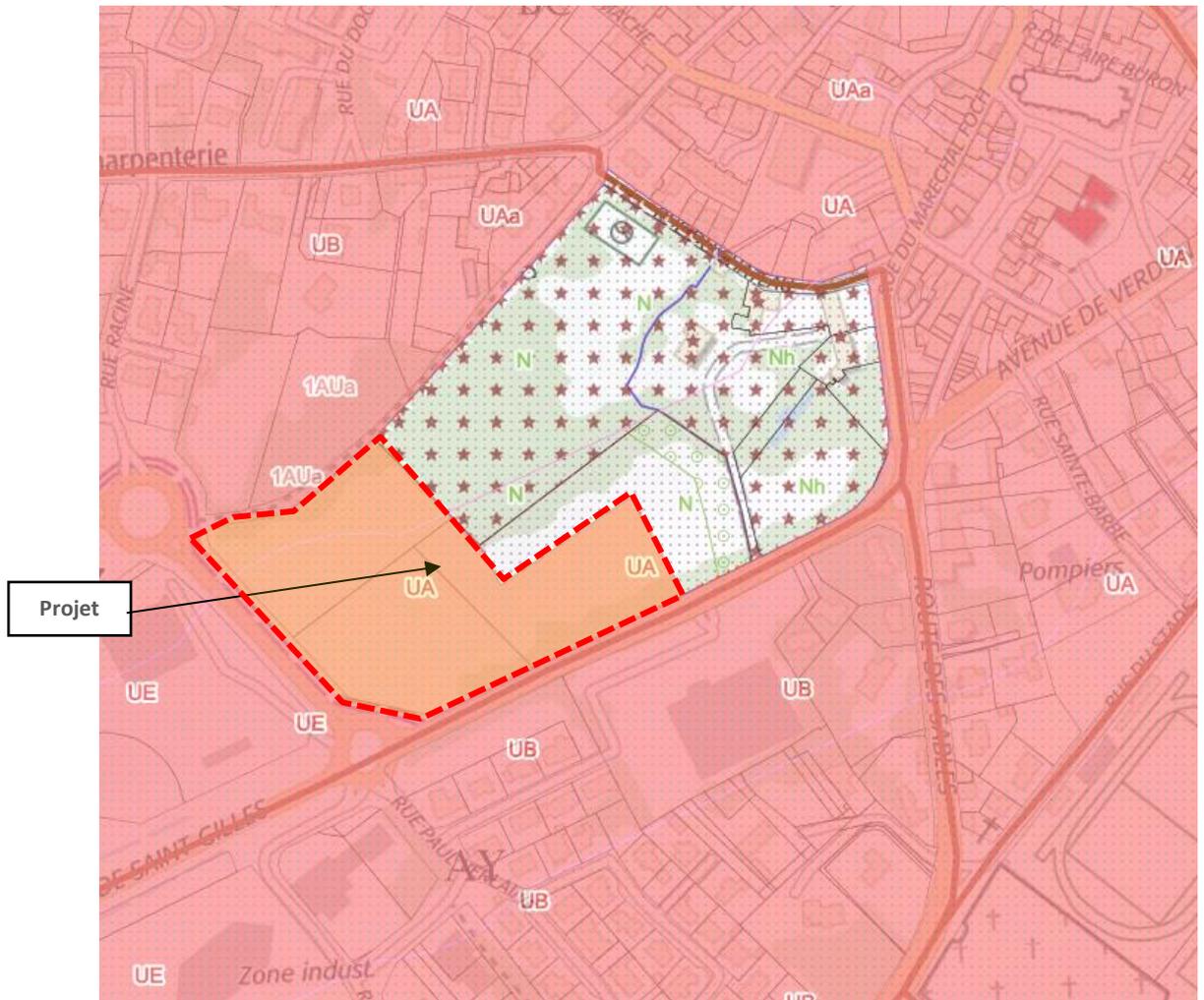


2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.1. Urbanisme

PLU d'Aizenay

Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone **UA**



Extrait du document d'urbanisme de la commune d'Aizenay (document sans échelle)

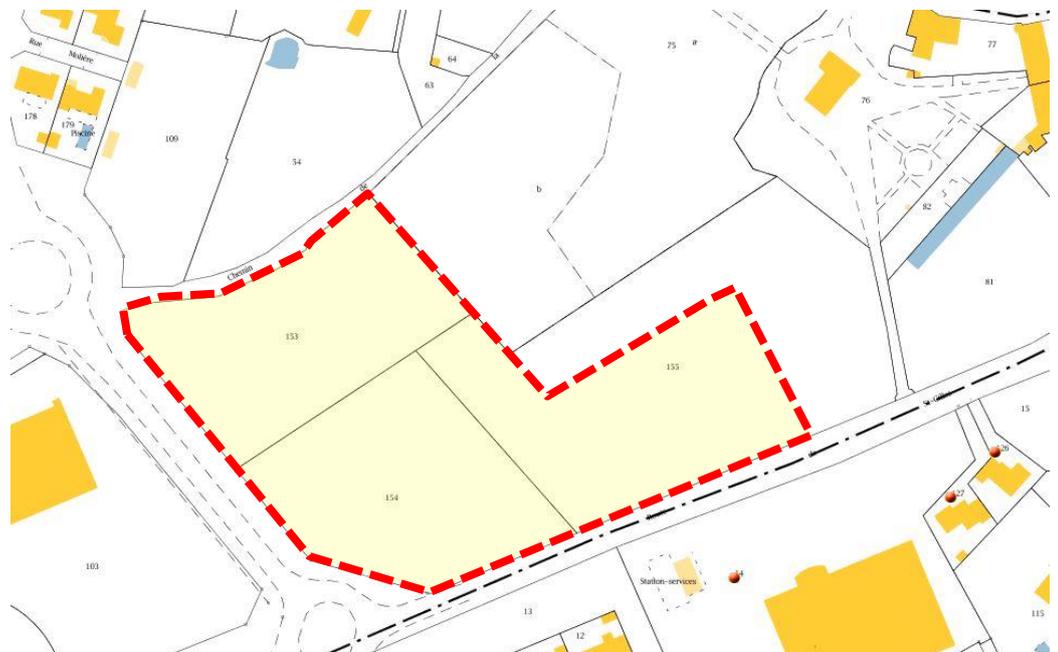


3. FONCIER

La totalité du terrain d'emprise de ce projet est porté au plan cadastral, sous la désignation suivante :

Section	Numéro
AZ	153
AZ	154
AZ	155p
Contenance totale	203a00

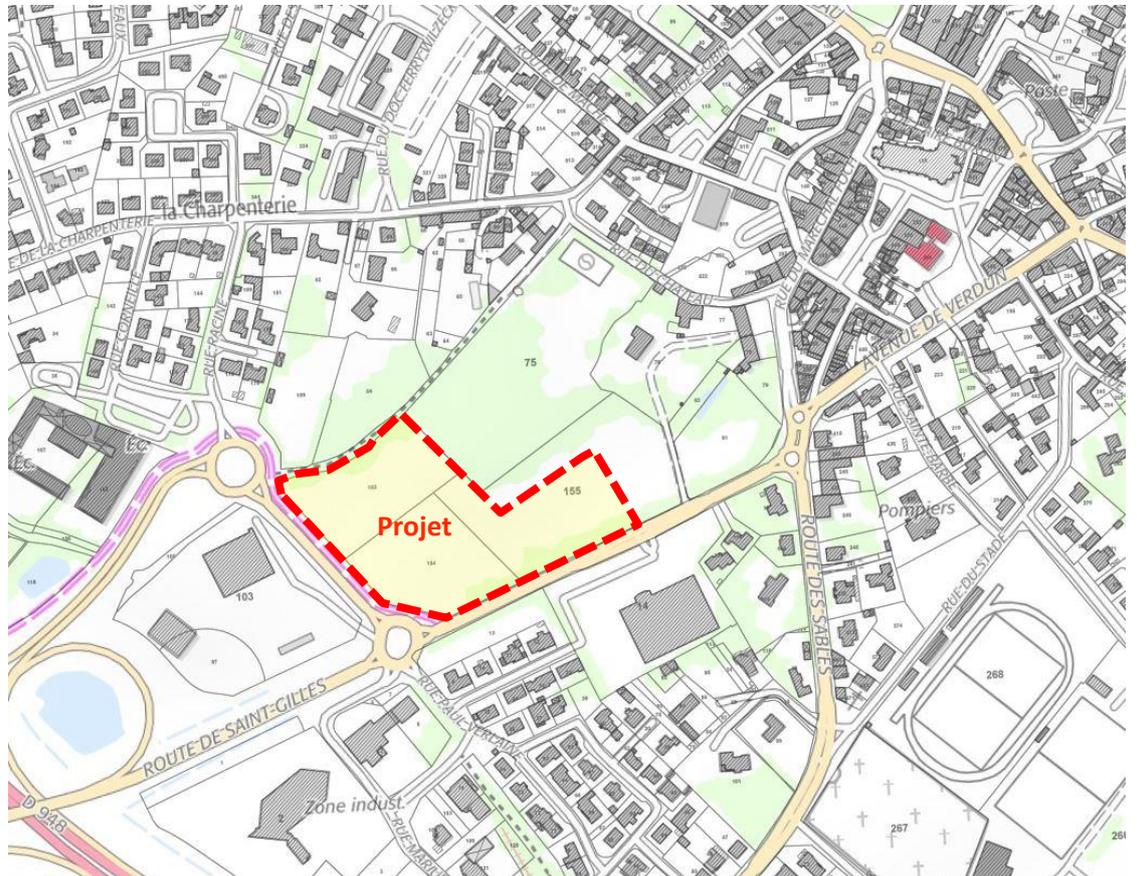
Extrait cadastral



4. DESERTE / VOIES DE COMMUNICATION

Le terrain est actuellement desservi à partir une entrée au Nord en lien avec un chemin creux.

- Par la création de ce quartier, un accès principal sera créé en prise sur le rond-point de la route de Saint Gilles.



Route à l'Ouest de l'opération.



5. RESEAUX

5.1. Assainissement EU

Une canalisation EU de diamètre 200 mm se situe sur la route de St Gilles.

5.2. Assainissement EP

Les eaux de ruissellement et de drainage du site s'infiltrent sur place ou s'écoulent naturellement vers le Sud de l'opération. Une canalisation de 1600 mm est présente sur l'emprise de l'opération.

5.3. Eau potable

La canalisation la plus proche se situe sur la route de ST Gilles.

5.4. Réseaux EDF / téléphone

La route de St Gilles est équipée de réseaux EDF basse tension et téléphone souterrains.

5.5. Ordures ménagères

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

La collecte des déchets ménagers s'effectue pour les particuliers au porte-à-porte ou dans des aires de regroupement selon les secteurs.

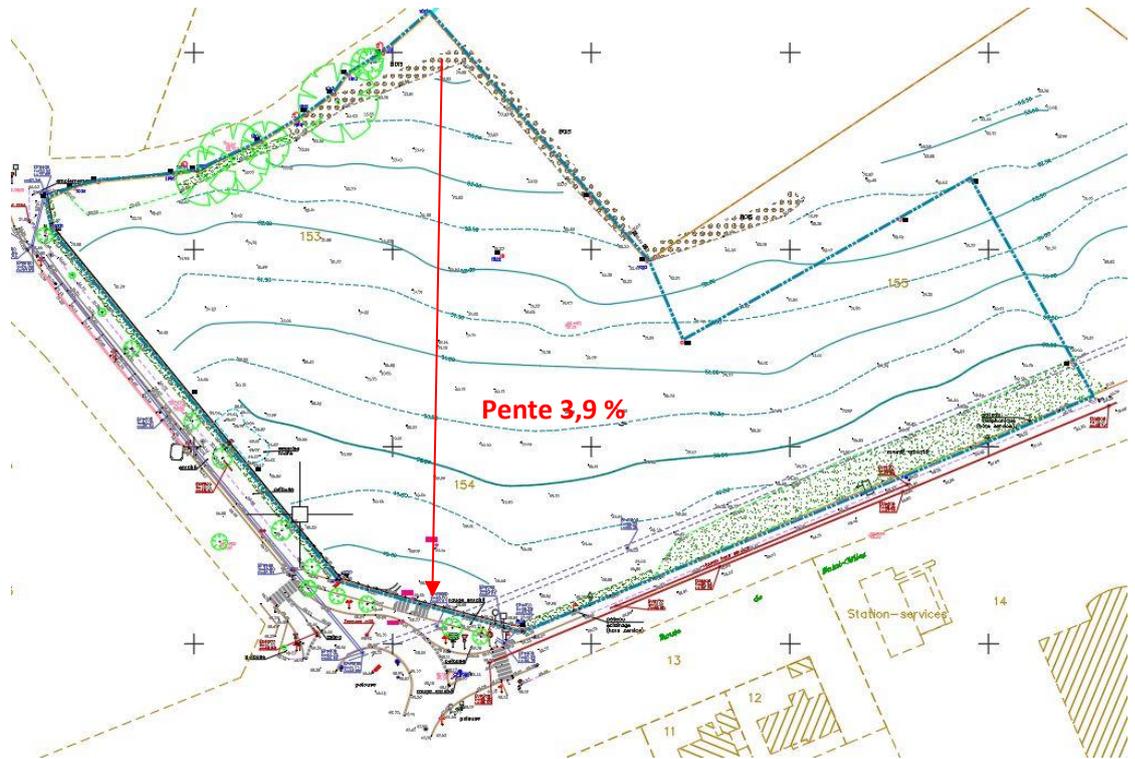


6. RELIEF

Le terrain de cette nouvelle opération d'habitat présente une pente régulière de l'ordre de 3,9 % orientée Nord-Sud.

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut en limite Nord à la cote de 54.07 m NGF et le point bas à la cote 48.68 m NGF en limite Sud.

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



7. ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



Le projet s'inscrit dans une logique de densification de la ville d'Aizenay. Il s'agit ici d'un espace agricole isolé dans un contexte urbain particulier. En effet, Le PLU de la commune le classe comme étant un espace à vocation d'habitats plus denses en adéquation avec les caractéristiques des centres bourgs.

Pour cela, nous venons proposer une densité avec un front bâti plus important que l'existant pour venir raccorder la logique du centre bourg tout proche. Cette opération d'habitations s'inscrit dans un contexte paysagé particulier avec des structures végétales importantes qui seront conservées. Celles-ci seront maintenues et attenantes à une voie douce existante

Le boisement au Nord et la haie au Sud, constituent un patrimoine végétal identitaire pour ce quartier mais également pour souligner l'entrée de ville de la ville d'Aizenay. La mare existante sera intégrée dans cette continuité dans une logique de gestion des eaux pluviales des bâtiments collectifs à venir.

Le site propose de nombreuses opportunités pour favoriser les déplacements doux notamment au Nord avec le chemin creux et le réseau piéton/vélo existant qui ceinture ce terrain. Le quartier proposera des connexions piétonnes pour faciliter le plus possible ces déplacements.



PA2.2 - Principes d'aménagement



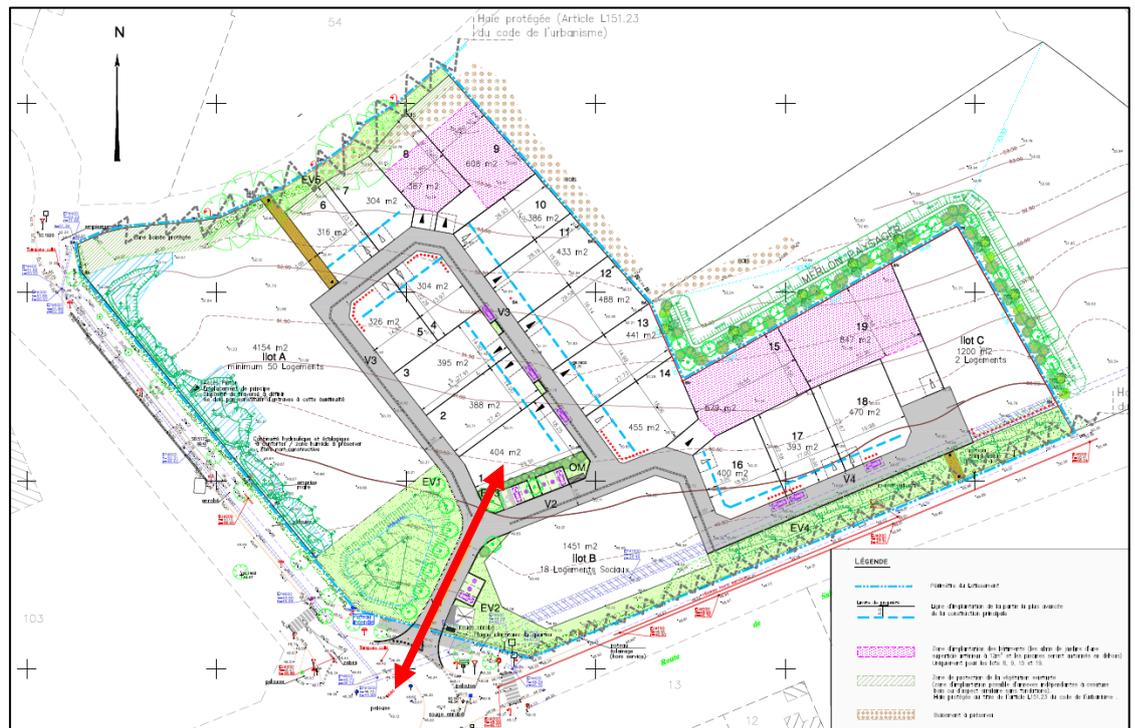
1. PROGRAMME

Le projet a pour vocation de proposer 19 lots d'une superficie d'environ 304 m² jusqu'à 847m² et 3 îlots (A : 50 logements, B : 18 logements sociaux, C : 2 logements).

2. DESSERTES

La desserte des lots du projet sera assurée depuis la route de Saint Gilles avec un raccord sur le rond-point existant.

Cette voie sera constituée d'une chaussée partagée de 6,00 m de large avec un caniveau à plat pour collecter les eaux pluviales (V1).



Les espaces de stationnements positionnés sur l'espace EV2 et EV3 devront être perméables et végétalisés afin de proposer un ensemble végétal et perméable sur ces espaces.

3. HABITAT

Les constructions devront présenter un volume et un aspect en adéquation avec le contexte boisé conservé dans le projet. La typologie bâtie devra également être en adéquation avec l'ambiance des lieux.

Les dispositions du plan de composition imposent une ligne d'accroche par rapport aux voies pour une partie des lots afin de proposer une rue tenue par une continuité bâtie.

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 termes d'occupation et d'utilisation du sol, stationnement ou autres.

Lors d'entretien avec les acquéreurs, l'architecte du projet M. Olivier DUGAST donnera avis et conseils sur les projets de constructions des lots libres et l'îlot C afin de garantir un suivi et une cohérence architecturale des constructions à venir.

Une hypothèse d'implantation des constructions ainsi que des coupes et vues sont jointes au dossier d'instruction.

4. RESEAUX

Tous les réseaux d'électricité, téléphone, câble d'éclairage public seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants sur la route de Saint Gilles.

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 située sur la route de Saint Gilles.

La défense incendie du lotissement sera assurée par un poteau incendie existant à l'entrée de l'opération au Sud.

4.1. Réseaux d'assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la voirie et de drainage des parcelles seront collectées par des canalisations de diamètre Ø 300 à 500 posées sous chaussée et espaces verts. Les eaux collectées seront dirigées gravitairement vers un bassin de rétention paysagé avant rejet dans collecteur existant sous chaussée au Sud-Ouest du projet.

4.2. Réseaux d'assainissement eaux usées

Le réseau eaux usées recueillera les eaux vannes et ménagères en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement. Elles seront captées par des collecteurs Ø 200 mm posés sous chaussée et dirigées gravitairement vers le réseau existant route de Saint Gilles.

4.3. Ordures ménagères

Le ramassage des ordures se fera en porte à porte. Pour les lots 15 à 19 et l'îlot C, une aire de dépôt sera disposée sur l'espace EV3.



5. RESUME

FICHE RESUME

Etat Initial

NOM DU PROJET : Aménagement d'un lotissement "La Fuy", 19 lots cessibles et 3 ilots

MAITRE D'OUVRAGE : LotiPromo

LOCALISATION : Ville d'AIZENAY

CADASTRE : parcelle AZ n°153, 154, 155p.

SUPERFICIE : 20300 m²

ZONAGE DU PLU : UA

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

PERIMETRES DE PROTECTION PARTICULIERS : Monuments historiques

ACCES DU PROJET : Route de Saint Gilles

Projet retenu

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS : 89 logements dont 18 logement sociaux

DENSITE : 43 logements/hectare

SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE : 15129 m²

SURFACE MOYENNE PAR LOT LIBRE : 438 m²

