



Communauté de Communes
Vie et Boulogne

24 Rue des landes
85170 LE POIRE SUR VIE



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



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

Communauté de communes Vie et Boulogne

COMMUNE D'AIZENAY

Lotissement à usage d'activités

Espace Vie Atlantique Sud

Extension

PA2 - NOTE DE PRÉSENTATION



Sommaire

Sommaire	2
PA2.1 – Etat initial du site	3
1. Situation	4
2. Cadre réglementaire	7
3. Foncier	8
4. Dessertes / voies de communication	9
5. Réseaux	10
6. Relief	11
PA2.2 - Principes d'aménagement	12
1. Definition du programme	13
2. Dessertes	13
3. Aménagements paysagers	14
1. Activités	14
2. Réseaux	14

PA2.1 – Etat initial du site



1. SITUATION

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.

Outre cet axe contournant l'agglomération par le Sud, la commune d'AIZENAY se positionne au carrefour de voies de communication importantes :

- la route départementale n°978 (communément appelé route de Nantes) Legé / Les Sables d'Olonne ;
- la route départementale n°6 reliant Belleville-sur-Vie à Saint-Gilles-Croix-de-Vie distant de moins de 30 Km

AIZENAY est, avec 8 106 ha, la troisième commune en superficie de Vendée et constitue, avec les Communes des Lucs-sur-Boulogne, Bellevigny, Saint-Denis-la-Chevasse, Beaufou, La Genétouze, Le Poiré-sur-Vie, la Communauté de Communes VIE & BOULOGNE.

Communauté de Communes VIE & BOULOGNE

La Communauté de Communes de VIE & BOULOGNE 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-Palluaud, Maché, Palluaud, Saint-Etienne-du-Bois et Saint-Paul-Mont-Pénit.

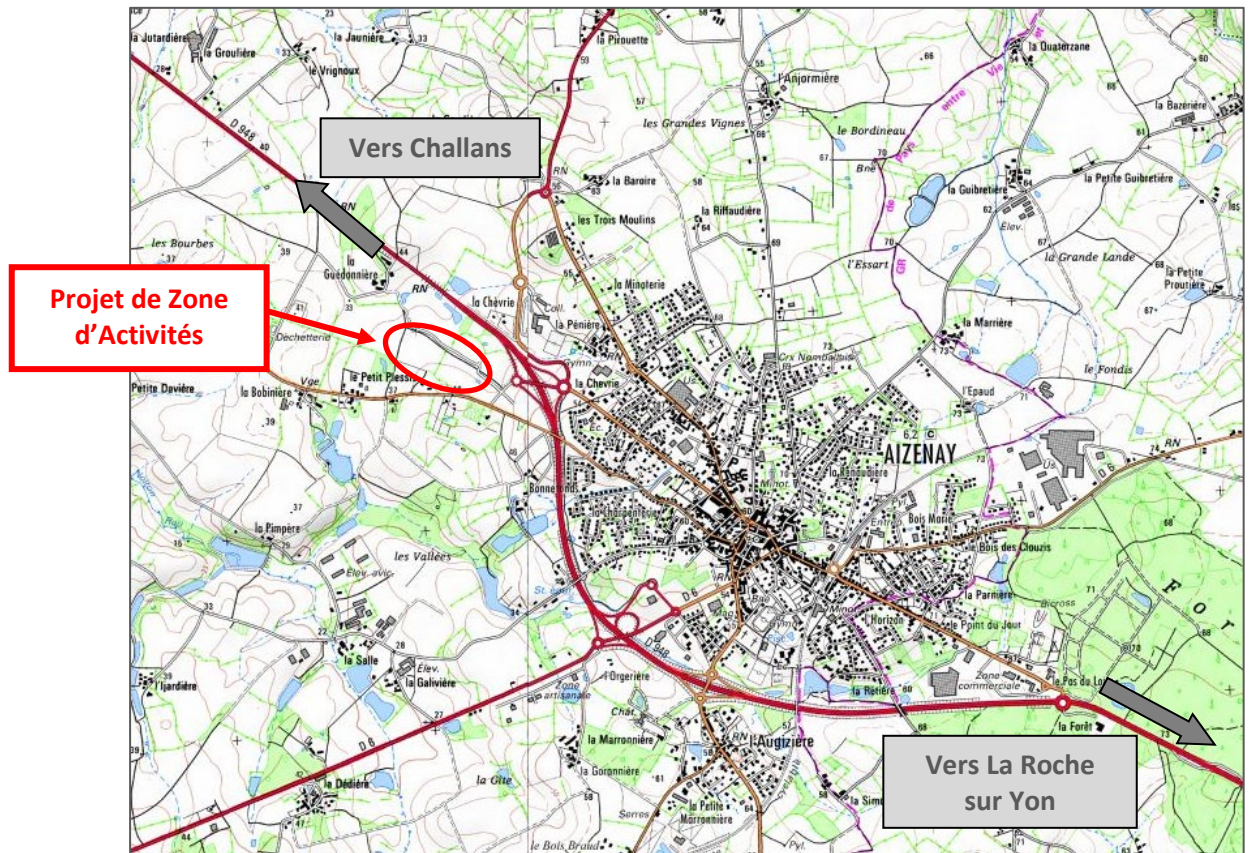
Le territoire s'étend sur 489,28 km² et compte une population de 41 663 habitants.

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



Copyright : Carine Fournier

Territoire et composition de la Communauté de Communes VIE & BOULOGNE



- Au Nord et à l'Est par la Zone d'Activités existante ;
- A l'Ouest par une parcelle agricole ;
- Au Sud, une parcelle agricole et des habitations existantes.



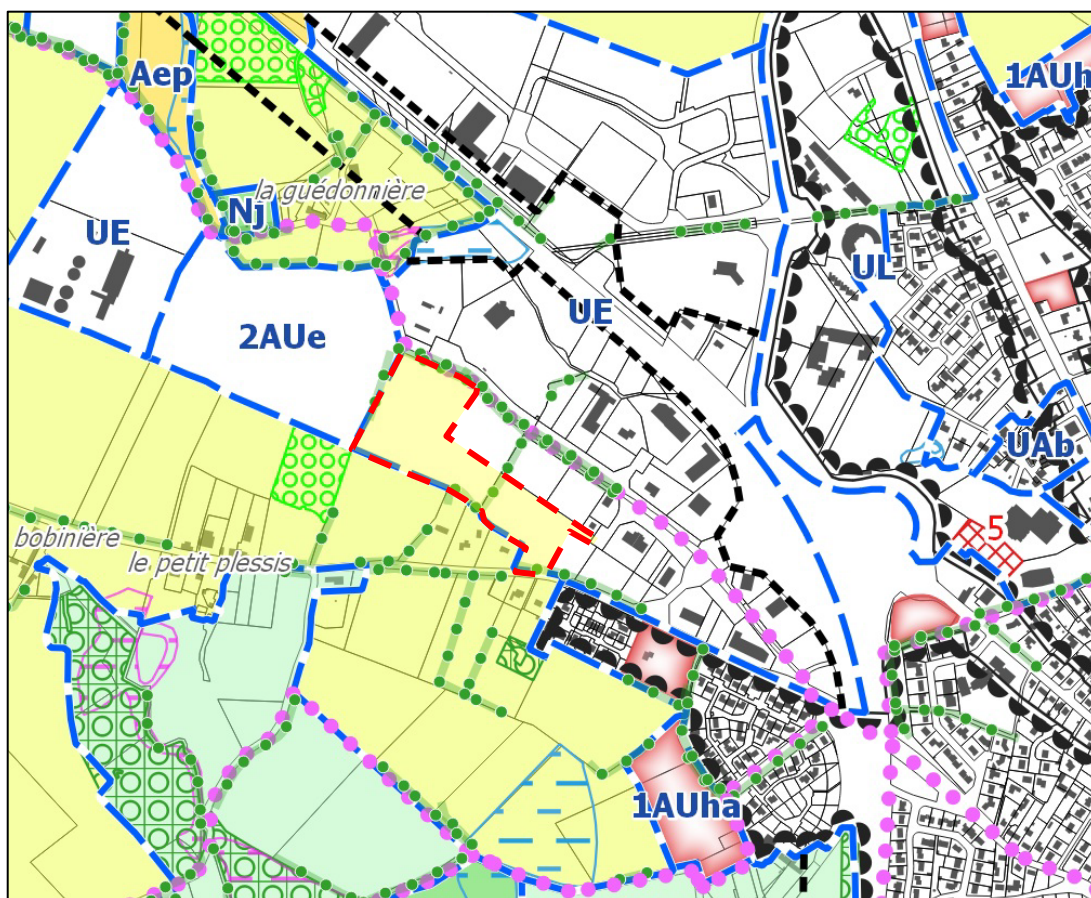
Extrait de la carte IGN et la photographie aérienne (geoportail.fr)

La présente demande de permis d'aménager est située en extension de la zone d'activités
ESPACE VIE ATLANTIQUE SUD.

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Plan Local Urbanisme

Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone UE au PLUi de la Communauté de Communes Vie et Boulogne.



Extrait du PLU

2.2. Zone Humide



Afin de vérifier la présence de zone humide, un diagnostic a été réalisé sur le terrain et deux zones humides ont été identifiées.

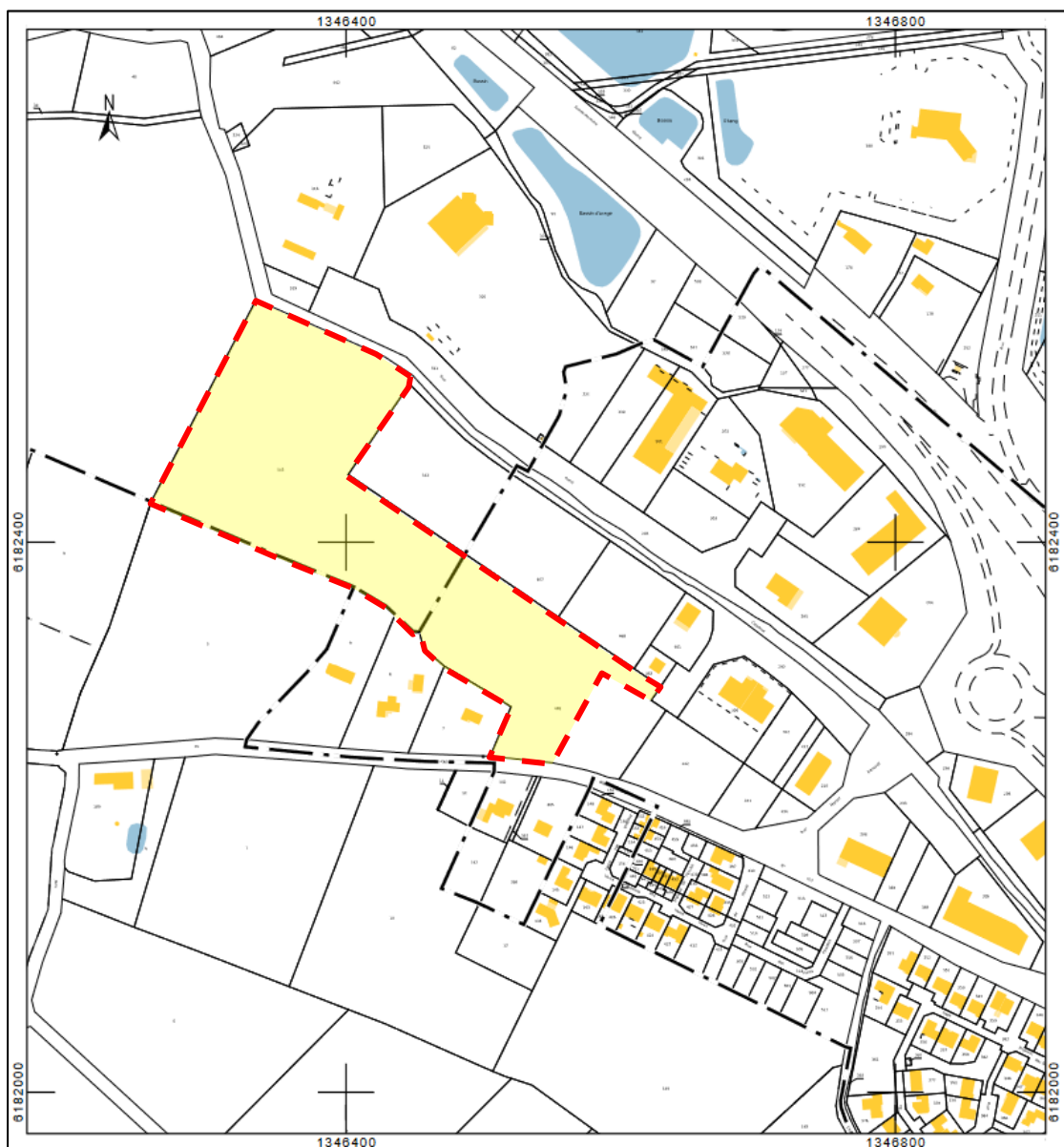
La méthode ERC a été appliquée et une compensation sera réalisée ex-situ.

Identification de 2 zones humides :
ZH1 couvrant environ 6 200 m²
ZH2 couvrant environ 680 m²

3. FONCIER

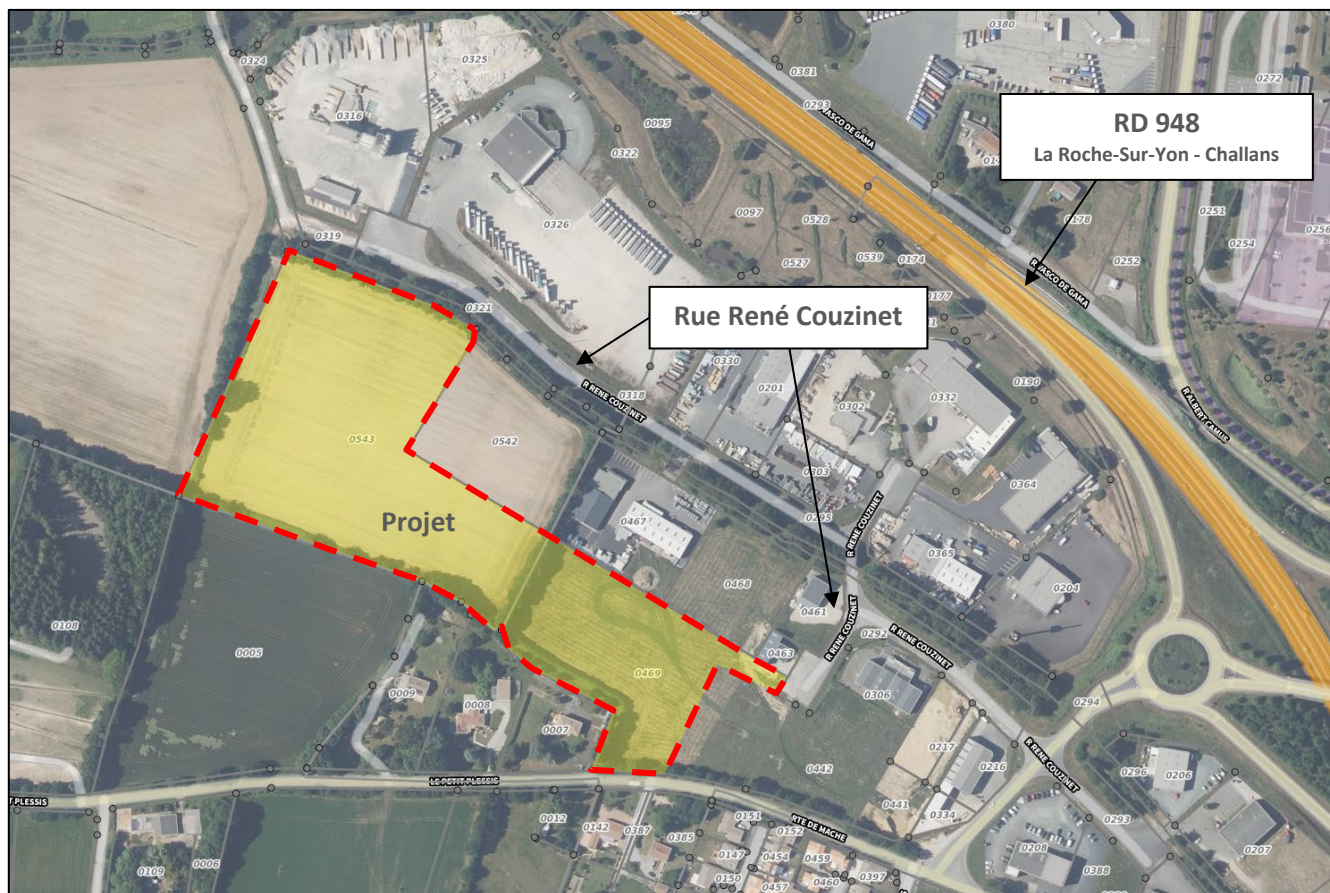
La totalité des terrains d'emprise de ce projet est portée au plan cadastral, sous la désignation suivante :

Section	Numéro
ZK	469p
ZK	543p
Contenance totale	3Ha 80 a 99



Extrait du plan cadastral

4. DESSERTES / VOIES DE COMMUNICATION



Le terrain est actuellement desservi par la Rue René Couzinet, composée d'une chaussée de 7,00m bordée par des accotements enherbés et des poches de stationnement longitudinales.

RUE RENE COUZINET



Vue direction l'Est

5. RÉSEAUX

Les terrains bénéficient de la présence de tous les réseaux d'alimentation ou de distribution existant sur la Rue René Couzinet.

5.1. Assainissement EU

Une canalisation EU de diamètre 200 mm est située sur la Rue René Couzinet. Celle-ci collecte les eaux usées de l'ensemble de la zone d'activité Espace Vie Atlantique. Ce réseau se dirige ensuite vers un poste de refoulement existant au Nord-Ouest du Projet, à l'arrière de l'entreprise « Aizenay Béton Contrôlé ».

5.2. Assainissement EP

Les eaux de ruissellement et de drainage du site s'infiltrant sur place ou s'écoulent naturellement vers le Nord-Ouest du terrain.

Une canalisation EP de Ø 800 mm est située sur la Rue René Couzinet. Elle longe ensuite la parcelle cadastrale ZK n° 326 en limite Nord-Ouest pour rejoindre un bassin d'orage collectant les eaux pluviales de la zone d'activités Espace Vie Atlantique Sud.

5.3. Eau potable

La canalisation la plus proche se situe sur la Rue René Couzinet avec un diamètre 110 mm équipée de plusieurs poteaux incendies.

5.4. Réseaux électrique / Infrastructure de communication électronique (ICE)

La Rue René Couzinet est équipée de réseaux électriques haute et basse tension, ainsi que de réseau de communication souterrain.

Des candélabres assurent également l'éclairage sur la Rue René Couzinet.

Un poste de transformation existant est placé au Nord-Ouest des terrains du projet.

5.5. Ordures ménagères

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

La collecte des déchets s'effectue au porte-à-porte.

6. RELIEF

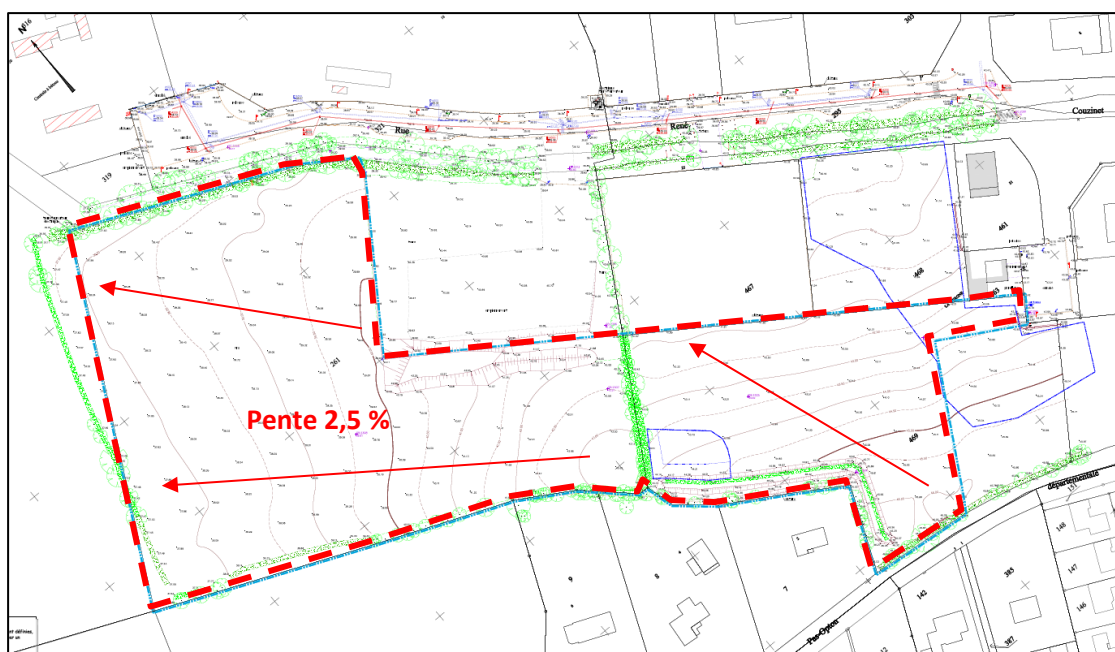
Le terrain d'emprise de cette opération offre une pente régulière de l'ordre de 2,5% orientée du Sud-Est vers le Nord-Ouest.

Le relevé topographique réalisé positionne le point haut en limite Sud à la côte 47.24 NGF et le point bas à la côte 37.42 NGF en limite Nord-Ouest.

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

Plusieurs haies bocagères qualitatives sont présente en bordure des terrains et l'une d'entre elles traverse le projet.

Un merlon est existant en limite avec les habitations existantes au Sud.



PA2.2 - Principes d'aménagement



1. DEFINITION DU PROGRAMME

Ce projet a pour vocation de créer 4 ilots à usage d'activité pouvant être subdivisés de la façon suivante :

- Ilot A : 6 lots maximum
- Ilot B : 8 lots maximum
- Ilot C : 2 lots maximum
- Ilot D : 4 lots maximum

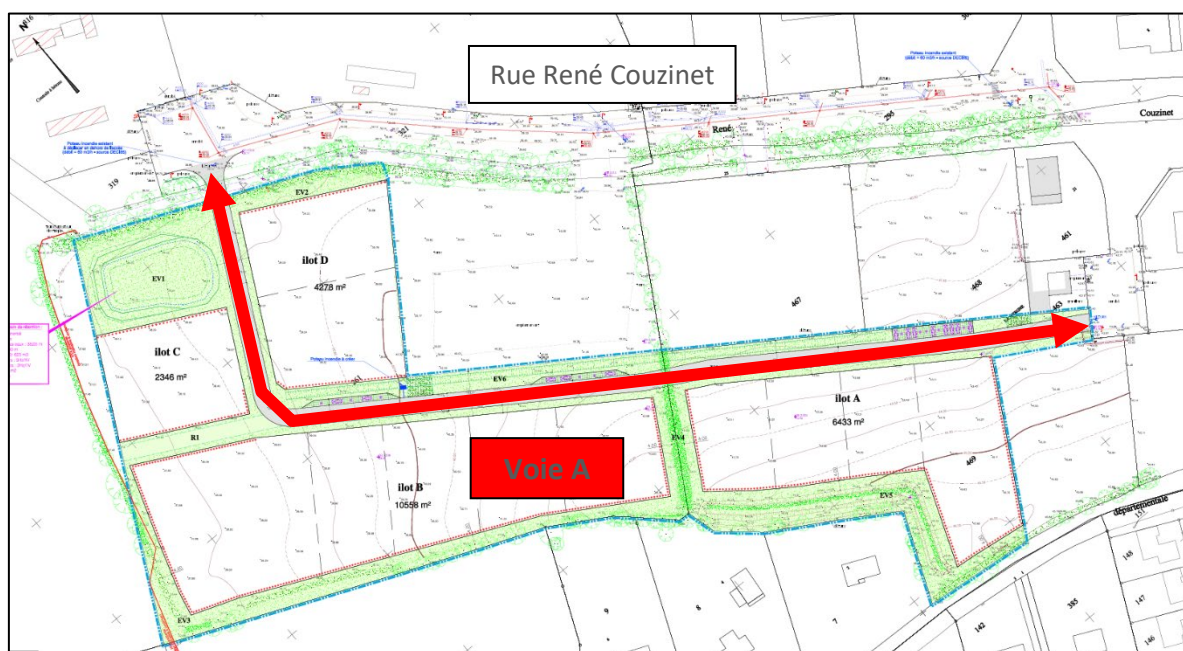
2. DESSERTES

La desserte des lots du projet sera assurée par une voie permettant un bouclage sur la rue René Couzinet et qui s'intégrera le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après) :

Voie A

Voie principale du lotissement. Cette voie d'une emprise de 13,00 à 18,00m aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée en enrobée de 7,00m de largeur à double dévers ;
- Des accotements enherbés avec une noue sur une partie de la voie ;
- 23 places de stationnement disposées le long de la voie.



3. AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Les haies bocagères périphériques seront maintenues dans leur ensemble et conservées dans les espaces verts du lotissement.

Une percée sera réalisée dans la haie traversant l'opération et dans la haie en bordure de la rue René Couzinet pour permettre le passage de la voie du lotissement.

Une compensation sera réalisée en limite Sud-Ouest du projet avec la plantation d'arbres. Cela permettra d'assurer une continuité en périphérie du projet et d'étoffer ces portions de haies dépourvues d'arbres.

1. ACTIVITÉS

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 entreprises voisines existantes.

Les fonds de lots ou marges latérales donnant sur les propriétés bâties pourront être construites suivant les règles du PLUiH 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 UE 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.

2. RÉSEAUX

Tous les réseaux d'électricité, ICE, câble d'éclairage public seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants sur la rue René Couzinet.

L'éclairage public et la signalétique seront conformes aux exigences de sécurité, suivant un matériel approuvé par la municipalité et identique à celui posé dans la zone d'activités.

L'alimentation en eau potable du lotissement se fera à partir de la canalisation existante en Ø 110 mm située sur la rue René Couzinet.

La protection incendie sera assurée par la présence de plusieurs poteaux incendies existant sur la rue René Couzinet et par la mise en place d'un poteau supplémentaire sur le projet, au Sud de l'Ilot D.

2.1. Réseaux d'assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement de la voirie et de drainage des lots seront collectées par des canalisations posées sous chaussée et seront dirigées vers un bassin de rétention situé au Nord-Ouest du projet.

Chaque projet de construction devra décrire les surfaces de bâtiment(s) et des aménagements extérieurs. Il est imposé un coefficient d'imperméabilité **maximum de 70%** pour chaque lot.

Les branchements individuels en eaux pluviales des parcelles seront à réaliser à la charge des acquéreurs.

Un descriptif technique sera à joindre par les acquéreurs avec les demandes de permis de construire.

2.2. Réseaux d'assainissement eaux usées

Le réseau eaux usées recueillera les eaux en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement. Elles seront captées par des collecteurs posés sous voirie et dirigées gravitairement vers le réseau existant sur la rue René Couzinet.

Les branchements individuels en eaux usées des parcelles seront à réaliser à la charge des acquéreurs, et devront se conformer aux prescriptions techniques établies par la Communauté de Communes.

2.3. Ordures ménagères

Les caractéristiques de la voirie permettent le ramassage des containers en porte à porte.