

Maître d'ouvrage :



Vendée Habitat
28, rue Benjamin Franklin
85002 La Roche-sur-Yon
Tél. 02 51 09 85 85



Commune de Sainte-Foy
1, Allée de la Mairie
85150 SAINT-FOY
Tél. 02 51 96 47 56

Département de la VENDEE

Commune de SAINT-FOY

Rue de la Boule

Lotissement "Les Hauts du Lac" Tranche 3

PA02 - Notice descriptive

Maître d'oeuvre:

Architecte - urbaniste :



Métivier Architecte Urbaniste
1, rue Suffren
44000 NANTES
Tél: 02 51 79 01 27
E-mail: contact@mau-urba.com

Paysagiste - VRD :



SCALE
49 rue du Pont de la Ville
85 500 LES HERBIERS
E-mail: contact@agence-scale.com

Date : mai 21

PRÉAMBULE	p.3
1. CONTEXTE / SITUATION	p.4
1.a Contexte géographique	p.4
1.b La position du site dans son environnement	p.5
2. PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE	p.6
2.a Situation cadastrale et analyse réglementaire	p.6
2.b Accessibilités du site	p.7
2.c Analyse paysagère	p.8
2.d Topographie et hydrographie du terrain	p.9
3. PRÉSENTATION DU PROJET	p.10
3.a Les enjeux et principes d'aménagement du schéma général	p.10
3.b Principes d'aménagement de la tranche 3	p.11

Préambule

Le projet concerne une emprise foncière à Sainte Foy de 1.58 ha pour la réalisation d'une opération destinée à de l'habitat dans une procédure de Permis d'Aménager.

La démarche de conception pour l'aménagement du secteur «des Rives du Lac» a été initiée par Vendée Habitat, en partenariat avec la commune de Sainte Foy.

Après une étude globale portée sur environ 2 ha et réalisée par le cabinet MAU (Métivier Architecte Urbaniste) et son partenaire cotraitant, l'agence SCALE spécialisée en paysage et VRD, le présent dossier de demande de Permis d'Aménager est établi à partir d'un périmètre de 1.58 ha, correspondant à la tranche opérationnelle 3 du quartier «Les rives du lac».

La notice suivante présente dans un premier temps quelques éléments du diagnostic notamment dans sa partie concernant l'état initial du site et précise dans un second temps les principes d'aménagement du secteur.

1 Contexte / Situation

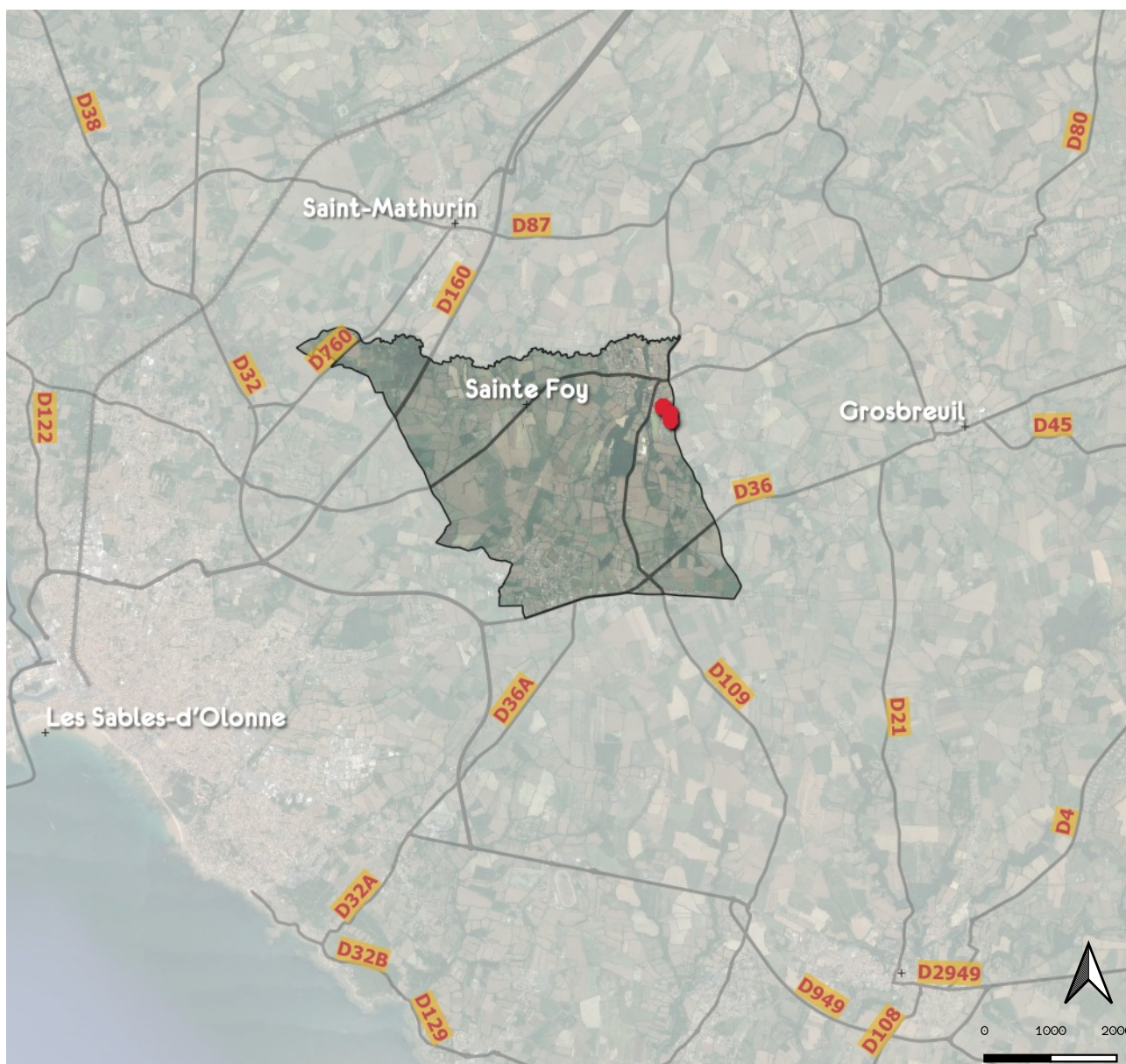
1.a. CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Située à une vingtaine de kilomètres à l'est des Sables-d'Olonne, la commune de Sainte Foy bénéficie d'une position stratégique à proximité du littoral vendéen et à une trentaine de kilomètres de La Roche-sur-Yon. Sa relative proximité aux grandes villes contribue à son attractivité et à son dynamisme démographique.

Le centre-bourg de sainte Foy est traversé par deux départementales:

- La D80, allant de Bretignolle sur Mer à La Roche-sur-Yon
- La D109 traversant du Nord au Sud la commune.

La commune est desservie par la ligne 15 du réseau Oléane Mobilité, reconnectant ainsi Sainte Foy aux Sables d'Olonne.



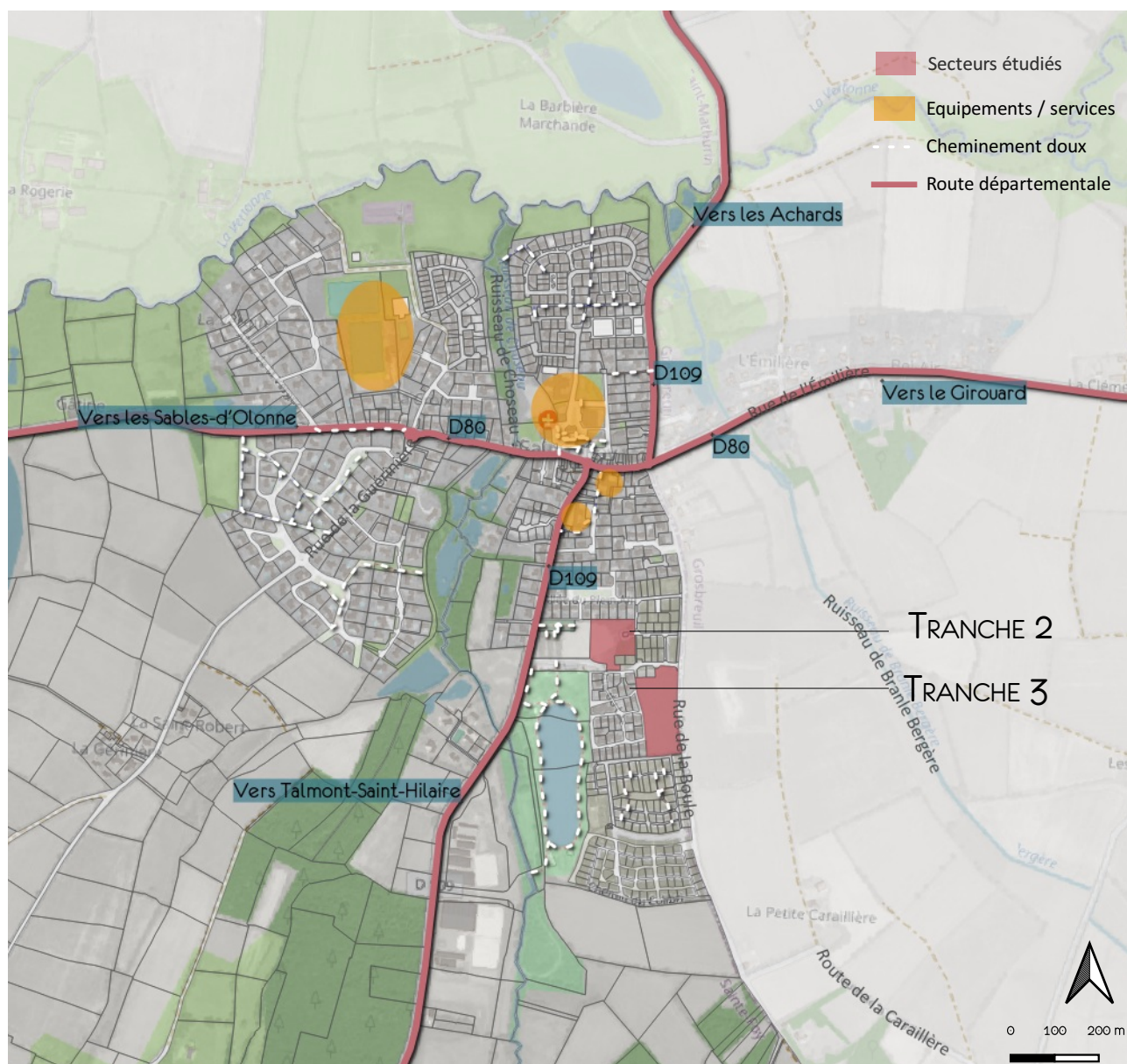
1 Contexte / Situation

1.b LA POSITION DU SITE DANS SON ENVIRONNEMENT

Les tranches 2 et 3 des « Hauts du Lac » sont situées au sud de Sainte Foy dans la continuité d'une urbanisation récente.

Ces sites bénéficient d'un positionnement privilégié à proximité d'un lac et en lisière avec le secteur agricole pour la tranche 3.

Grâce à une urbanisation concentrée du bourg de Sainte-Foy autour de deux axes structurants (RD80 et RD109), les secteurs s'insèrent à proximité des commerces et équipements du centre-bourg (10 minutes à pied ou 2 minutes en voiture).



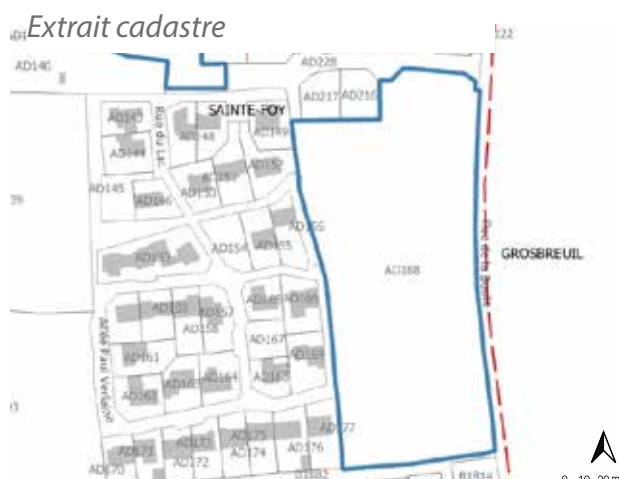
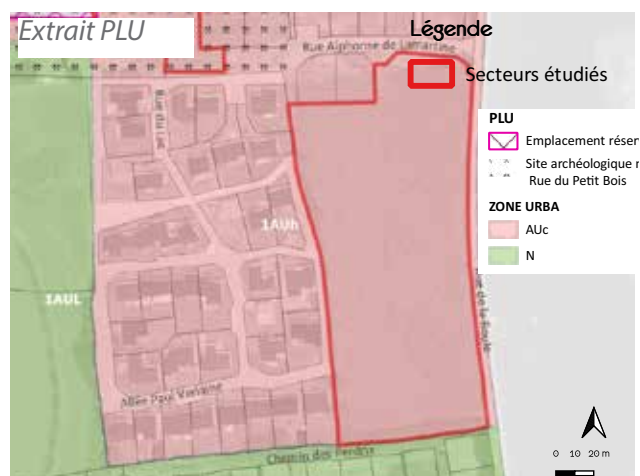
2 Présentation de l'état initial du site

2.a. SITUATION CADASTRALE ET ANALYSE RÉGLEMENTAIRE

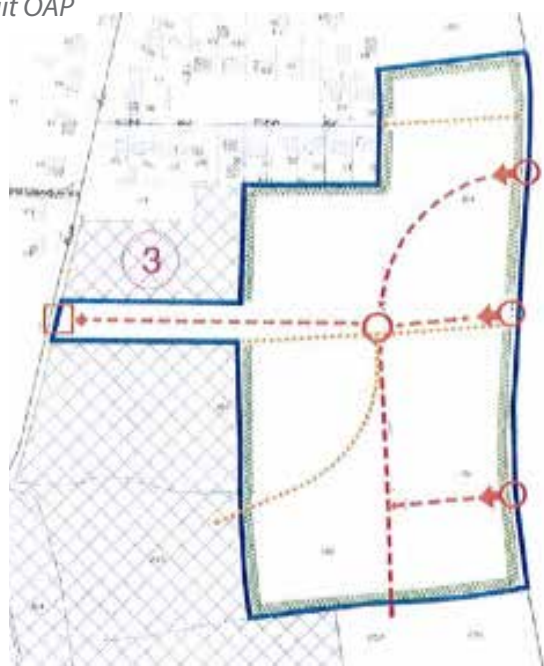
Le périmètre de l'opération s'insère sur un zonage 1AUh. Il est bordé au sud par un secteur 1AUL à vocation touristique accueillant le «Domaine du Lac» proposant 120 «cottages» sur des parcelles de 300 à 600 m². La limite est de l'opération constitue la limite d'urbanisation de Sainte-Foy.

L'assiette foncière de la tranche 3 du lotissement correspond à la parcelle AD188 et s'étend sur une surface totale de l'ordre de 1.6 hectare.

L'orientation d'aménagement et de programmation, dont le présent terrain fait l'objet, prévoit, selon les dispositions du PLU, des principes de continuité viaire et de traitement des franges pris en compte dans les aménagements des tranches 2 et 3 des « Hauts du Lac ».



Extrait OAP



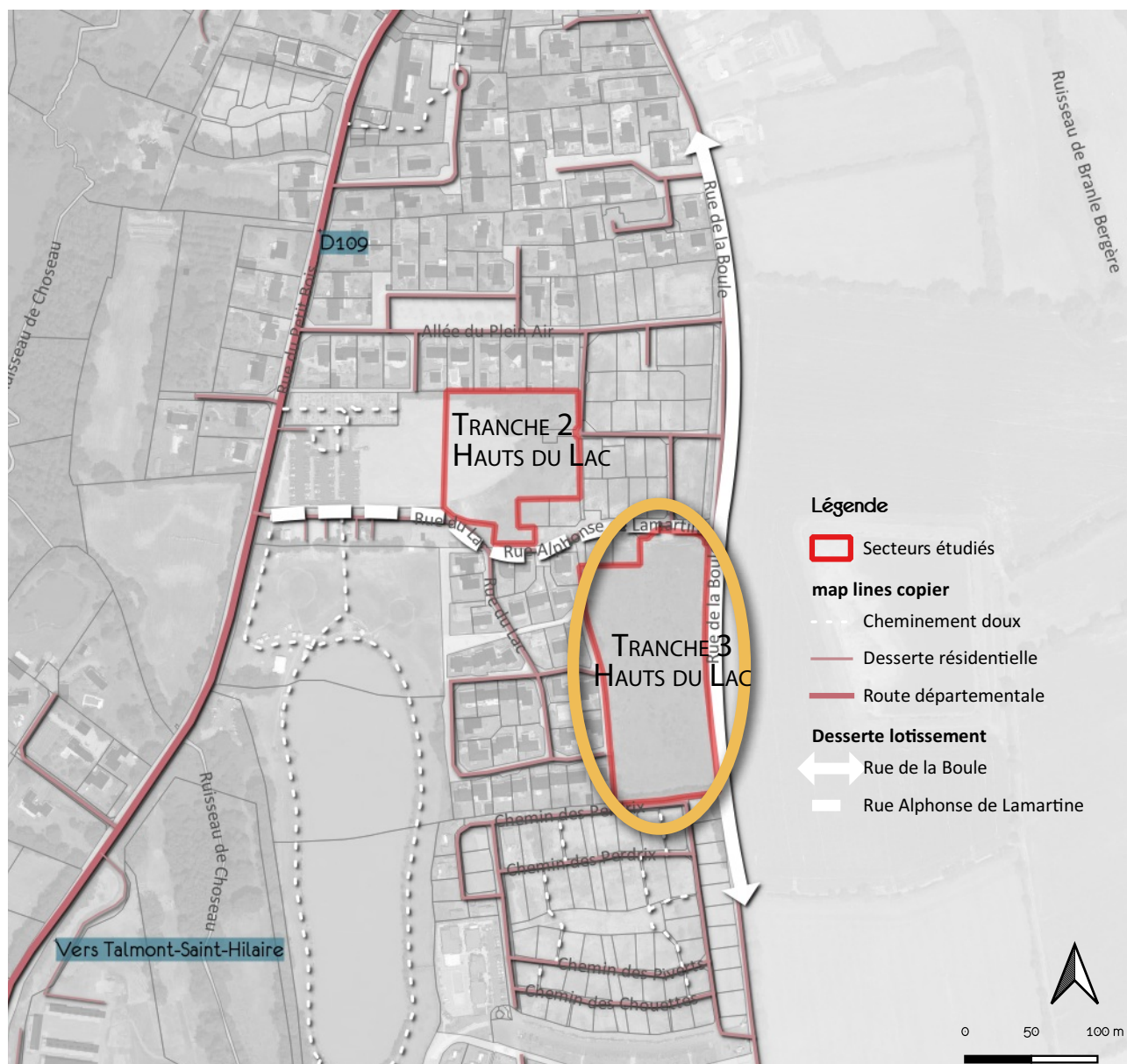
- Périmètre où s'applique l'orientation d'aménagement
- - - - - Continuité routière à assurer (Tracé à définir dans l'aménagement)
- - - - - Continuité piétonne à assurer (Tracé à définir dans l'aménagement)
- Accès à aménager:
 - Positionnement indicatif sur la voie (Nombre d'accès à définir dans l'aménagement)
 - Positionnement imposé
- ||||| Haie à créer ou à conserver autant que possible dans l'aménagement (Possibilité de créer des accès aux lots ou des passages de voie)

2

2.b ACCESSIBILITÉ DU SITE

Les tranches 2 et 3 des « Hauts du Lac » sont reliées l'une à l'autre par la rue Alphonse Lamartine. Les deux tranches disposent de connexions avec les lotissements environnant.

En contact direct avec le lotissement des « Rives du Lac », la tranche 3 des « Hauts du Lac » dispose de trois connexions possibles avec l'urbanisation située à l'ouest. A l'est elle est longée par la rue de la Boule.



2 Présentation de l'état initial du site

2.C. ANALYSE PAYSAGÈRE

Sur cette tranche, la végétation est très peu présente, si ce n'est une haie dense sur la limite Ouest qui marque la transition avec le quartier voisin, et également une haie côté Sud. Pour cette dernière, il s'agit d'une haie large au port libre, où les ronces s'installent et se développent depuis plusieurs années. Elle ne présente pas un grand intérêt paysager, bien qu'elle constitue un refuge pour la faune et la flore locale. Le reste du site est en prairie enherbée.

La haie bocagère de la limite Ouest est davantage intéressante de par la présence de différentes strates, notamment plusieurs arbres repères qui marquent fortement l'espace.



Haie sur la limite ouest

Rue Alphonse de Lamartine



Les rives du Lac (extrémité sud-est)

Les Rives du Lac (rue Alphonse de Lamartine)

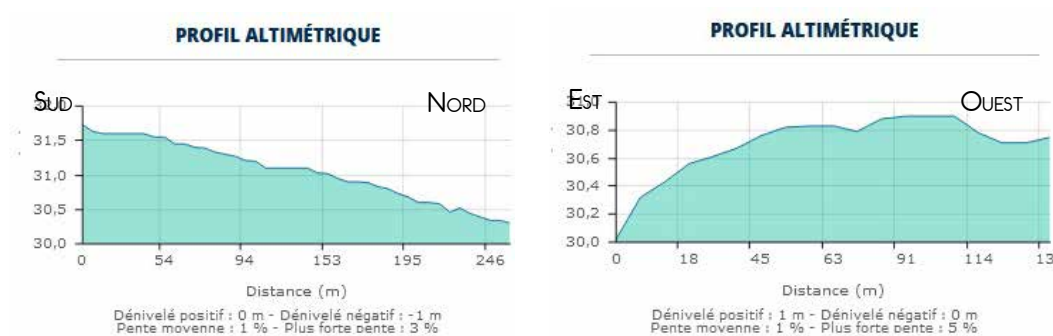


2 Présentation de l'état initial du site

2.d. TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE DU TERRAIN

Topographie

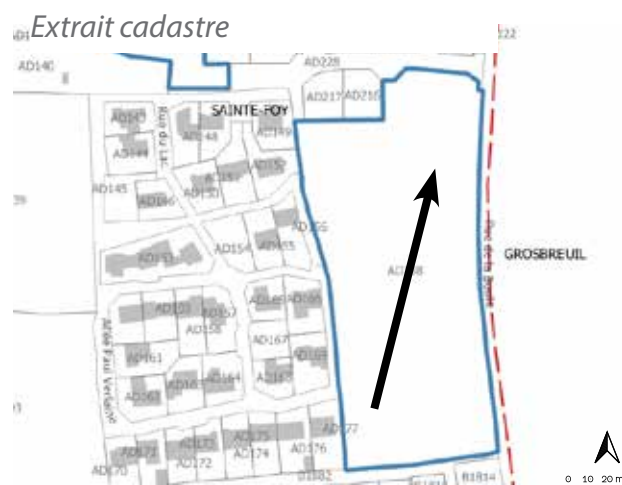
La parcelle présente une faible pente du Sud-Ouest vers le Nord-Est.



Profil altimétrique Sud-Nord

Profil altimétrique Est-Ouest

Voir plan topographique pièces PA03.



Orientation de la pente sur le site d'étude

Hydrographie

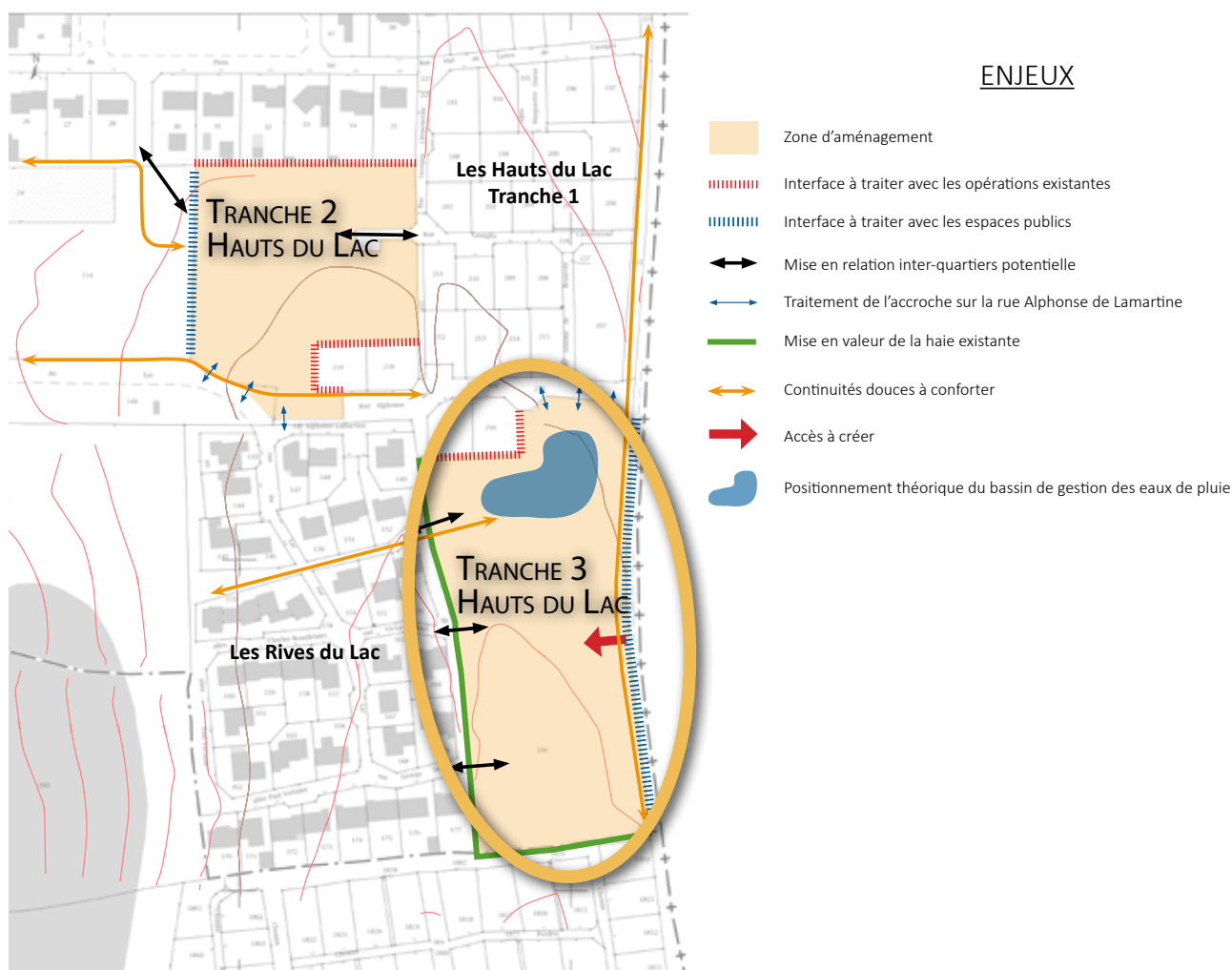
Aucune zone humide n'est recensée sur le site.

3 Présentation du projet

3.a LES ENJEUX ET PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DU SCHÉMA GÉNÉRAL

Différents enjeux cadrent les principes d'aménagement des tranches 2 et 3 des « Hauts du Lac » :

- Penser le traitement des interfaces avec les opérations existantes afin de préserver l'intimité de tous et limiter les vis-à-vis,
- Retrouver une transition de qualité à l'ouest de la tranche 2 en relation avec le secteur d'extension du cimetière,
- Traiter une frange verte à l'est de la tranche 3 afin d'avoir une transition douce avec le secteur agricole,
- Mettre en relation les différents quartiers,
- Préserver et conforter la haie existante à l'est et au sud de la tranche 3,
- Créer un accès rue de la Boule pour la desserte de la tranche 3,
- Penser la gestion des eaux pluviales comme support d'usage et de paysage.



Enjeux des tranches 2 et 3

3 Présentation du projet

B. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA TRANCHE 3

Principes d'aménagement



COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

◇ Diversifier l'offre de logements et assurer une mixité sociale

Pour assurer une intégration dans son environnement direct, l'opération prévoit une dominante de logements individuels et quelques logements intermédiaires.

Dans une logique de diversifier l'offre de logements et assurer une mixité sociale au sein du lotissement, celui-ci se compose de :

- ✦ 22 lots libres, destinés à de la maison individuelle,
- ✦ 2 macrolots. Le macrolot situé au sud est destiné à la création de logements locatifs sociaux. Celui situé à l'est accueillera des maisons individuelles.

Les logements sociaux sont répartis à différents endroits de l'opération.

Prenant appui sur les lignes directrices qui composent le terrain, l'opération offre des tailles et des formes variées pour l'ensemble des parcelles, favorisant ainsi une diversité des formes bâties (surfaces comprises entre 330 et 558 m² pour les lots libres).

3 Présentation du projet

MOBILITÉ (ACCÈS ET DÉPLACEMENT)

◇ Mise en relation avec les quartiers environnants

Le principe de desserte se reconnecte :
À l'ouest, à la rue Alphonse de Lamartine;
À l'est, à la rue de la Boule.

◇ Favoriser les déplacements doux et leur sécurisation

Afin de favoriser une ambiance favorable aux déplacements doux, la nouvelle rue est aménagée avec des placettes pour encourager un ralentissement des voitures. Cet accès central aux lots libres participe au caractère urbain de la rue. Au nord et au sud, on retrouve des espaces végétalisés ainsi que des liaisons douces pour inciter une déambulation piétonnière dans le lotissement.

◇ Réduire la place de la voiture

Le tracé de la nouvelle rue n'est pas longiligne afin de réduire les problématiques de vitesse dans le quartier d'habitation. Les places de stationnement sont réparties par « petites poches » sur l'ensemble du lotissement.

L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN, CE QUI EST MODIFIÉ OU SUPPRIMÉ

Le secteur de projet concerné est aujourd'hui vierge de toute construction, aucune démolition n'est à prévoir.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS

Des aménagements paysagers en domaine public sont prévus:

- Des plantations d'arbres seront réalisées et réparties sur l'ensemble du projet (sur les différents bassins, et en renforcement des haies existantes)
- Des massifs seront plantés autour des places de stationnement engazonnées, permettant une meilleure intégration visuelle.
- Les stationnements seront en dalles engazonnées, permettant une meilleure intégration visuelle et une limitation de l'imperméabilisation des sols.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet a fait l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau.

Les eaux pluviales des espaces publics sont majoritairement gérées par ruissellement gravitaire vers des noues d'infiltration dans les espaces verts. Le reste sera collecté par des réseaux enterrés via des grilles avaloirs. Aucune pente ne sera inférieure à 5mm/m.

Les eaux pluviales de chaque lot pourront être raccordées au réseau existant passant sous la voirie. Toutes les eaux pluviales des lots transiteront via un réseau enterré vers le bassin de rétention, dont l'exutoire sera raccordé sur le réseau d'eaux pluviales présent sous la rue Alphonse de Lamartine, avant de retourner en milieu naturel dans l'étang situé entre la rue du Bois et la première tranche du lotissement. Le collecteur principal sera en béton 135A, diamètre 300 et 400mm. Les canalisations de branchement seront en PVC CR8 125mm. Aucune pente ne sera inférieure à 5mm/m. Un tabouret de branchement sera posé pour chaque lot individuel.

Les regards de visite seront préfabriqués en béton de Ø1000mm avec tampons. L'ensemble sera raccordé gravitairement au réseau qui passe sous la voirie.

ÉQUIPEMENTS À USAGES COLLECTIFS ET NOTAMMENT CEUX LIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS

La gestion des ordures ménagères se fera en porte à porte pour tous les lots présents sur l'axe principal du lotissement.

Concernant l'impasse menant au macrolot C, un point de regroupement en béton balayé sera installé à l'angle de l'impasse et de l'axe principal.