

PA2. Notice descriptive

**Commune de Bretignolles-sur-Mer
Opération : « La Parée Bleue »**

1	PRÉSENTATION DE L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS.....	3
1.1	LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER : LES ZONES D'INVENTAIRES ET DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS	3
1.1.1	<i>Les Zones Naturelles d'Intérêts Écologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF).....</i>	3
1.1.2	<i>Le relief et l'hydrographie</i>	4
1.1.3	<i>La géologie</i>	5
1.1.4	<i>Le paysage naturel et bâti</i>	6
1.2	INVENTAIRE DES RISQUES RÉPERTORIÉS SUR ET À PROXIMITÉ DU SITE	7
1.2.1	<i>Risques naturels.....</i>	7
1.2.2	<i>Risques technologiques</i>	8
1.3	LES RÉSEAUX EXISTANTS À PROXIMITÉ	8
2	LE PROJET D'AMÉNAGEMENT	9
2.1	DESCRIPTION DU PROJET	9
2.1.1	<i>Enjeux, description générale et programmation</i>	9
2.1.2	<i>Aspect architectural.....</i>	9
2.1.3	<i>Description de l'accès et la desserte interne</i>	10
2.1.4	<i>Aspect paysager.....</i>	11
2.2	RÉSEAUX FUTURS.....	11
2.3	ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS	11

rg

1 Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords

1.1 Le contexte environnemental et paysager : les zones d'inventaires et de protection des espaces naturels

1.1.1 Les Zones Naturelles d'Intérêts Écologiques, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF)

L'assiette du projet ne se situe dans aucune ZNIEFF recensée. On trouve une ZNIEFF de type 2 à proximité.

- ZNIEFF de type 2 :
- N° 520005766 : Dune, forêt, marais et coteaux du Pays d'Olonne, situé à 970m au sud-est du site d'étude ;



1.1.1.1 Les sites Natura 2000

L'assiette du projet ne se situe dans aucun site Natura 2000 recensé. On trouve un site Natura 2000 à proximité.

- Zone Natura 2000 Directive Oiseaux :
 - N° FR5212015 : Secteur marin de l'Île d'Yeu jusqu'au continent, située à 780m au plus proche au nord du site d'étude.



Figure 3 : Situation du projet par rapport aux sites Natura 2000 (Directive Oiseaux)

1.1.1.2 Autres sites inscrits ou classés

Il n'y a aucun autre site inscrit ou classé répertorié sur la zone du projet ou à proximité immédiate.

1.1.1.3 Monuments historiques

L'assiette du projet ne s'inscrit dans aucun périmètre des abords d'un monument historique.

1.1.2 Le relief et l'hydrographie

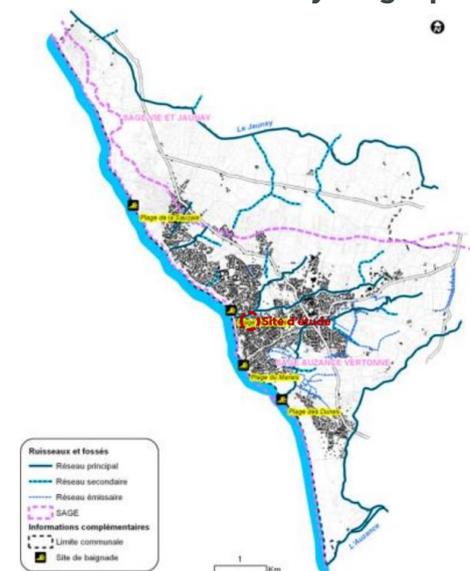


Figure 2 : Carte du réseau hydrographique de la commune de Bretignolles-sur-Mer [Source : PLU]

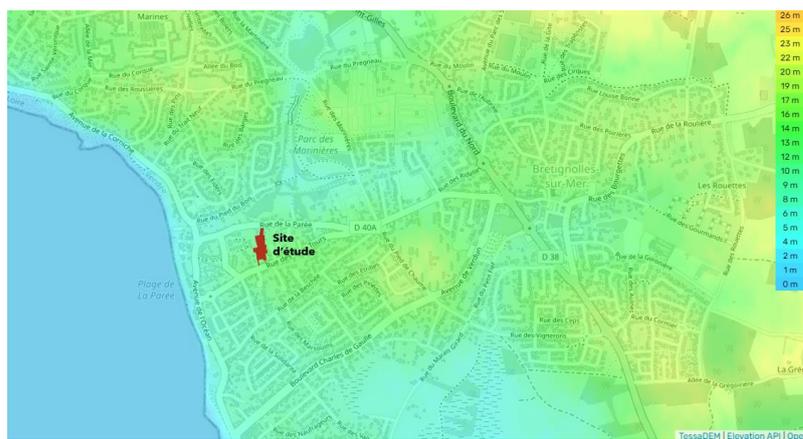


Figure 3 : Topographie générale à l'échelle du centre bourg [Source : Topographic-map]

1.1.2.1 Le relief

La commune présente un relief peu marqué : les altitudes sont comprises entre 38m NGF, au droit du lieu-dit la Boutinière et 5m NGF sur le secteur du Marais Girard. Sur le nord de la commune, les pentes sont faibles et orientées vers la vallée du Jaunay. La vallée de l'Auzance est plus encaissée et les pentes sont orientées nord-ouest / sud-est. Sur le centre du territoire, les pentes sont orientées vers la mer.

Le site d'étude présente une pente de 2,6% vers le nord et son altitude oscille entre 14,10m NGF au sud et 9,87m NGF au nord.

(Cf. PA3)

1.1.2.2 Le réseau hydrographique

Le territoire communal est découpé en trois secteurs hydrographiques :

- le bassin versant du Jaunay formant la limite communale nord,
- le bassin versant de l'Ecours, affluent de l'Auzance, au Sud et à l'Est, formant la limite administrative de Bretignolles-sur-Mer,
- les secteurs des petits ruisseaux côtiers au centre du territoire.

Le projet fait partie du bassin versant du ruisseau de la Parée situé un peu plus au nord du site d'étude. Il atteint son exutoire au niveau de la plage de la Parée.

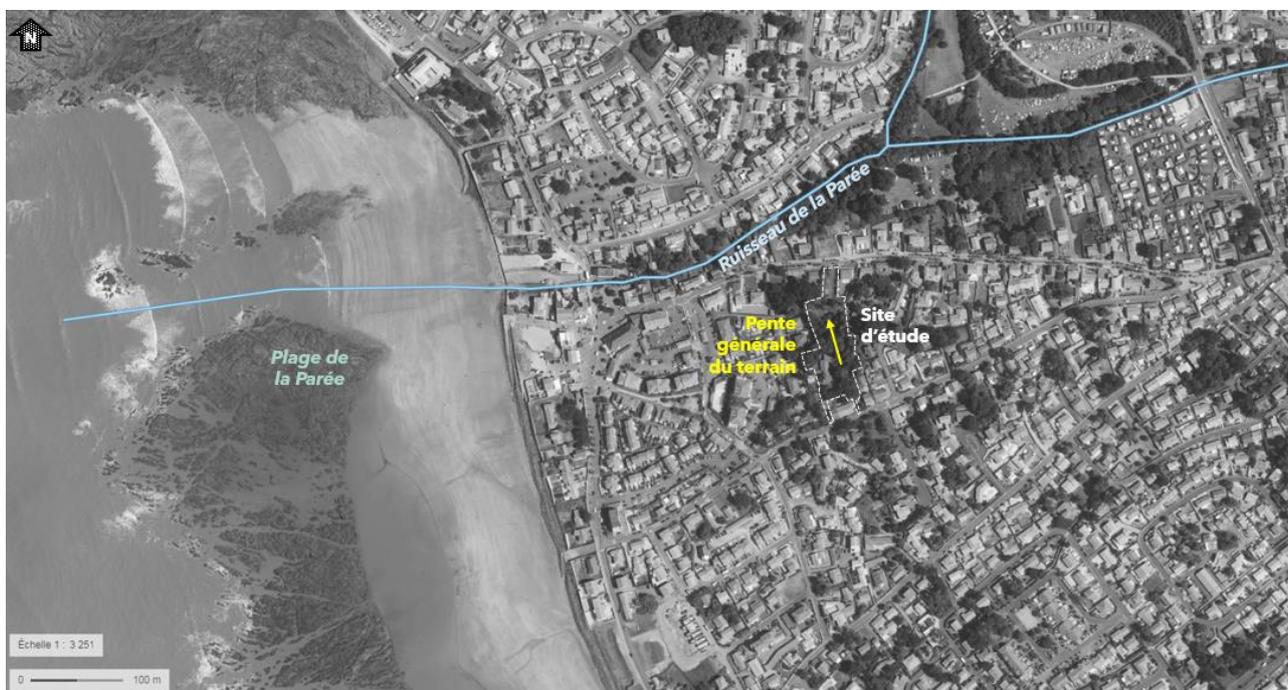


Figure 4 : Situation du projet vis-à-vis du contexte hydraulique

1.1.3 La géologie

La Vendée, à la jointure du socle armoricain et du Bassin aquitain, présente une grande diversité de formations géologiques de toutes périodes. Le littoral brétignollais présente une série paléozoïque à grès, phanites et métavolcanites.

Du nord au sud de la commune, les formations sont les suivantes :

- Sables dunaires récents et actuels le long du front de mer ;
- Alluvions marines (vases du Flandrien) sur la vallée du Jaunay ;
- Micascistes et grès albitiques de Saint-Gilles ;
- Méta-rhyolites et méta-arkoses à muscovite (« porphyropides ») ;
- Schistes rouges à conodorites et radiolaires ;
- Microgranite de Saint-Martin-de-Brem ;
- Dunes au droit de la Garenne.

Sur la partie marine s'alternent rapidement les roches granitiques et les schistes :

- Schistes rouges (Ludlowien) ;
- Grès feldspathiques du "synclinal" (Brétignolles) ;
- Schistes rouges à Conodorites et Radiolaires ;

- Grès feldspathiques du "sunclinal" (Bretignolles) (Siluro-Dévonien) ;
- Microgranite de Saint-Martin-de-Brem ;
- Méta-rhyolites et méta-arkoses à muscovite ("porphyropïdes") ;
- Sables découvrant à marée basse.

Le site du projet se situe sur la formation « sables dunaires récents et actuels le long du front de mer ».

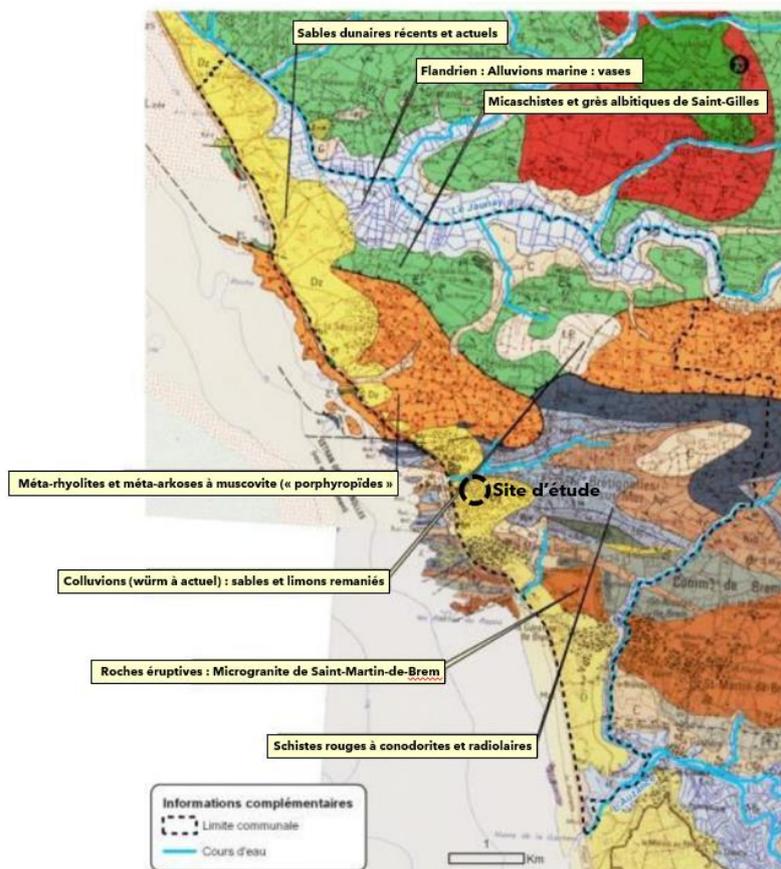


Figure 5 : Situation du projet par rapport à la géologie du territoire communal

1.1.4 Le paysage naturel et bâti

Le territoire du Pays de Saint Gilles Croix de Vie est fortement marqué par la présence de l'eau qui structure le paysage (façade maritime vendéenne et nombreux marais dans les terres). La lisibilité générale du territoire cantonal est marquée par des unités homogènes et distinctes.

Le territoire littoral s'organise autour d'une succession de zones urbaines (communes de Saint Hilaire de Riez, Saint Gilles Croix de Vie, Bretignolles-sur-Mer et Brem-sur-Mer), entrecoupées d'espaces naturels de dunes, de côtes sableuses et rocheuses. L'intérieur du territoire est structuré par des espaces agricoles, entrecoupés de zones boisées (haies bocagères et bosquets) et de marais, et ponctués de zones urbaines plus ou moins denses.

Le site est quant à lui situé dans l'entité agglomérée du cœur de Bretignolles qui est tournée vers le littoral dans un tissu urbain majoritairement composé de logements individuels.

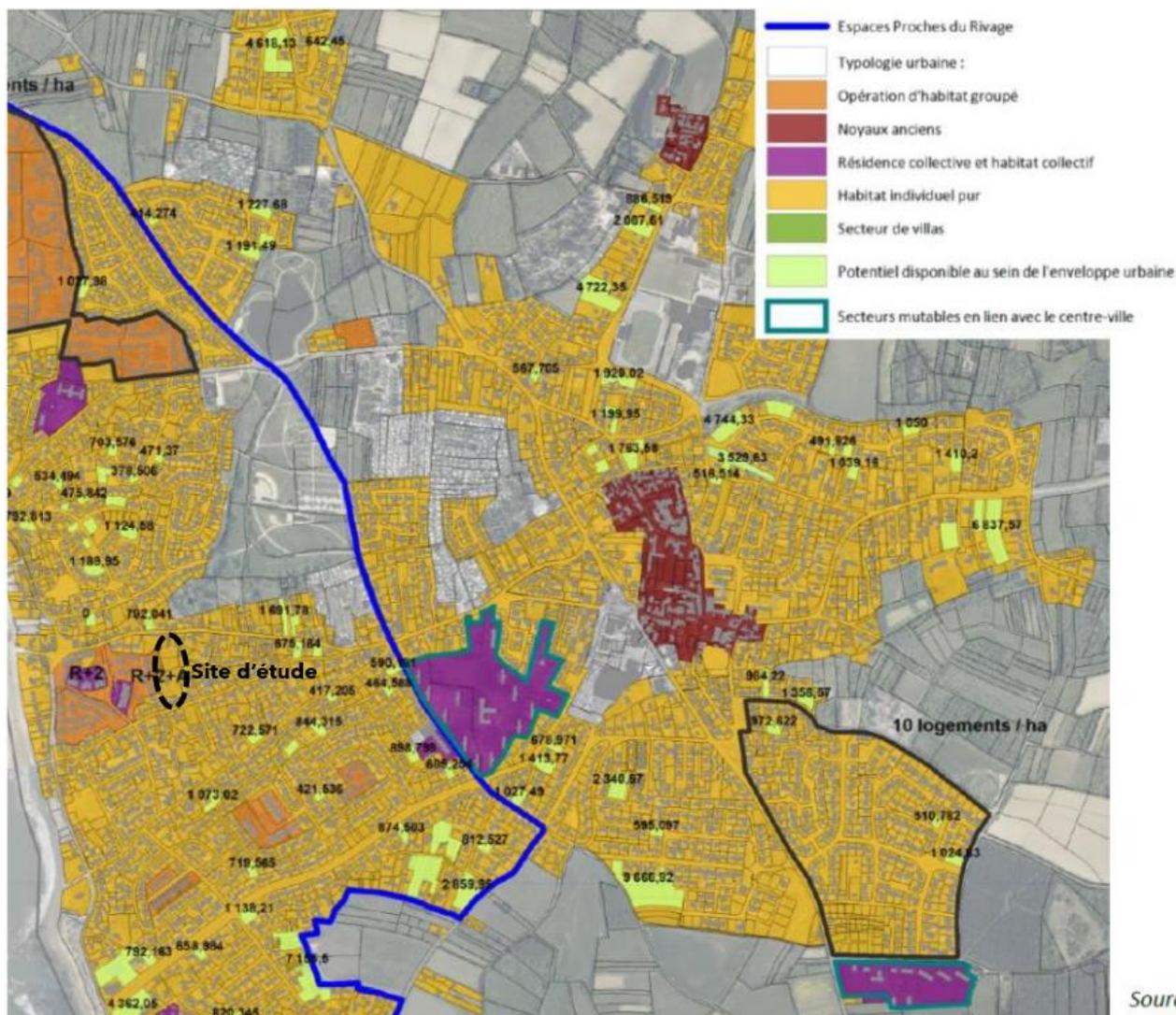


Figure 6 : Cartographie de la zone urbanisée et de la typologie du bâti

Source :

1.2 Inventaire des risques répertoriés sur et à proximité du site

1.2.1 Risques naturels



Inondation

Au niveau de l'adresse : Pas de risque connu

Sur la commune : **Existant**



Risques côtiers (submersion marine, tsunami)

Au niveau de l'adresse : Pas de risque connu

Sur la commune : **Existant**



Séisme

Au niveau de l'adresse : **Modéré**

Sur la commune : **Modéré**



Mouvements de terrain

Au niveau de l'adresse : Pas de risque connu

Sur la commune : **Existant**



Retrait gonflement des argiles

Au niveau de l'adresse : Inconnu

Sur la commune : **Modéré**



Radon

Au niveau de l'adresse : **Important**

Sur la commune : **Important**

1.2.2 Risques technologiques



Pollution des sols

Au niveau de l'adresse : Inconnu

Sur la commune : **Concerné**



Rupture de barrage

Au niveau de l'adresse : Inconnu

Sur la commune : **Concerné**

1.3 Les réseaux existants à proximité

Tous les réseaux (EU, EP, EDF, Télécom, AEP), hormis le gaz, sont présents à proximité du projet à la fois au niveau de la rue de la Parée et au niveau de la rue des Trois Tours.

(Cf. PA3)

2 Le projet d'aménagement

2.1 Description du projet

2.1.1 Enjeux, description générale et programmation

La conception du projet urbain, architectural et paysager ont été dictées dans le but de respecter ces principaux enjeux :

- Préserver l'unité paysagère du site qui caractérise l'identité du lieu ;
- Limiter au maximum les surfaces imperméabilisées et favoriser l'infiltration naturelle ;
- Proposer une forme urbaine qui s'inscrit dans la continuité du quartier ;
- Proposer un plan de composition qui respecte l'intimité des riverains et des colotis.

Ces enjeux nous ont conduit à proposer une opération de lotissement portant sur la création de 10 lots libres et d'un reliquat bâti situé hors lotissement. Le plan de composition d'ensemble de l'opération fait apparaître le découpage des lots.

Le détail des superficies et de la Surface de Plancher attribuée à chacun des lots est indiqué dans le tableau des superficies joint au présent règlement littéral.

Le projet sera accessible par la rue de la Parée et la rue des Trois Tours, situées respectivement au sud et au nord de l'opération.

Au total, 10 maisons individuelles seront édifiées sur l'ensemble des lots. Leurs hypothèses d'implantation figurent dans le plan d'hypothèse d'implantation des futures constructions joint au dossier. Les dispositions d'urbanisme complétées du règlement permettront d'assurer le respect de la composition urbaine du projet d'aménagement.

(Cf. PA4 + PA9 + PA10₁)

2.1.2 Aspect architectural

2.1.2.1 Implantation des futures constructions

Les futures constructions devront respecter les zones constructibles ainsi que les zones non-aedificandi représentées sur le règlement graphique ainsi que les règles dictées dans le PLU.

Les zones non constructibles ont été définies de manière à permettre l'installation de logements tout en conservant suffisamment d'espace pour préserver un maximum d'arbres existants.

Au niveau des limites périphériques de l'opération, des zones non-aedificandi de largeur variable en fonction du contexte sont représentées afin de garantir un recul suffisant des futures constructions vis-à-vis des habitations riveraines.

Au niveau de ces zones non-aedificandi, aucun bâti ne sera autorisé, mis à part l'édification de constructions légères de type abri de jardin ou préau qui n'ont pas de fondation afin de ne pas porter atteinte au système racinaire des arbres conservés.

Conformément au plan de zonage du PLU, un recul de 5m sera respecté le long de la rue de la Parée.

(Cf. PA10₁ + PA10₂)

2.1.2.2 Surface de plancher

Une surface de plancher maximum de 2200m² sera disponible pour l'ensemble des lots. Le tableau de répartition des surfaces présent dans le règlement donne la répartition qui est prévue entre chacun des lots.

(Cf. PA10₁)

2.1.3 Description de l'accès et la desserte interne

2.1.3.1 Accès à l'opération et trame viaire

La trame viaire sera organisée autour de deux impasses, l'une accessible depuis la rue de la Parée au nord et l'autre accessible depuis la rue des Trois Tours au sud.



Figure 7 : Vue de l'accès nord à l'opération depuis la rue de la Parée



Figure 8 : Vue de l'accès sud à l'opération depuis la rue des Trois Tours

↘ L'accès nord à l'opération se fera en limite ouest le long de la limite avec la parcelle BW n°153. La création de cet accès nécessitera une légère reprise des aménagements paysagers réalisés le long de cette rue.

↘ L'accès sud à l'opération depuis la rue des Trois Tours, sera assuré par le cheminement existant. L'emprise de ce tronçon sera maintenue et remis en état après réalisation des travaux d'infrastructure.

Ces deux impasses desserviront chacune 5 lots. Cette trame viaire a été proposée ainsi afin de préserver le cœur arboré du site, situé au centre de l'opération. En adoptant un réseau viaire en impasse, on évite la création d'un effet de « raccourci » entre les deux rues publiques, ce qui permet de maintenir la tranquillité du site et des parcelles riveraines. Chacun de ces lots sera desservi par l'une ou l'autre des impasses. Ces deux nouvelles voies seront en double sens. Une signalisation indiquant le caractère prioritaire des voies publiques et en impasse sera installée ainsi qu'une signalisation indiquant que l'ensemble de la voie du lotissement sera classé en zone 20 (zone de rencontre) à trafic modéré. Cette typologie de voie classe les modes de déplacement doux (piéton, cycliste), comme étant prioritaire par rapport aux véhicules motorisés.

La largeur et l'emprise des voies est indiqué sur les différents plans du lotissement.

En lien avec les enjeux fixés, les voies reprendront l'esprit d'une venelle avec une chaussée réduite au strict minimum (4m50 de large minimum conformément au PLU). Des cassures seront intégrées dans le tracé des futures voies afin de rompre leur linéarité.

Chacun des impasses s'achèvera sur une placette autour de laquelle les futures constructions s'organiseront afin de former des lieux partagés, des espaces de rencontre entre habitants et un lieu de vie agréable.

2.1.3.2 Les accès privés - lots libres

Il sera demandé à chacun des acquéreurs, la mise en place de deux places aériennes en plus d'un éventuel garage.

L'emprise de cette enclave devra impérativement faire au minimum 5m de large par 5m de profondeur.

Pour plusieurs raisons (sécurité, bonne réalisation des travaux, ordonnancement des futures constructions, ...), l'implantation des accès de lot sera figée. Ces emplacements seront obligatoires, ils ne pourront donc pas être déplacés. De plus, ils devront tenir compte des coffrets et branchements qui ne pourront pas être déplacés. L'aménagement de ces places est à la charge des futurs acquéreurs.

(Cf. PA10₂)

2.1.3.3 Collecte des déchets ménagers

La collecte des déchets sera assurée au moyen de zones de présentation des containers situées au niveau des deux accès à l'opération le long de la rue de la Parée et le long de la rue des Trois Tours. Les bacs devront être sortis les jours de collecte et ramenés ensuite sur les parcelles privées.

(Cf. PA4)

2.1.4 Aspect paysager

(Cf. Plan des aménagements paysagers et notice paysagère)

2.2 Réseaux futurs

(Cf. PA8₁)

2.3 Entretien des espaces communs

L'entretien de la voirie et des espaces communs sera assuré par l'Association Syndicale Libre (ASL) du lotissement, qui sera créée par le lotisseur suivant l'engagement de ce dernier annexé au dossier, et à laquelle adhéreront obligatoirement tous les acquéreurs des lots du lotissement. (Cf. PA12)