

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

**Commune de AIZENAY**

**Lotissement à usage d'activités  
"L'Orgerière"**

(RD 6 – route de Saint Gilles Croix de Vie)

**PA2 - NOTE DE PRESENTATION**

A AIZENAY, le  
Le lotisseur,

MAÎTRE D'OUVRAGE

SIPO  
ZI Les Plesses  
Rue Le Corbusier  
85110 - LES SABLES D'OLONNE

CONCEPTION



**Cabinet Christophe SUSSET**  
Géomètres Experts Associés  
26 rue Jacques-Yves Cousteau - BP 50352  
85006 LA ROCHE S/ YON cedex  
Tél 02 51 37 27 30 - Fax 02 51 46 05 43  
E-mail : [accueil@cabinet-susset.fr](mailto:accueil@cabinet-susset.fr)  
Site internet : <http://www.susset.fr>

DOSSIER	L08.353/81511
DATE	Décembre 2012

## 2.01 - Etat initial du site

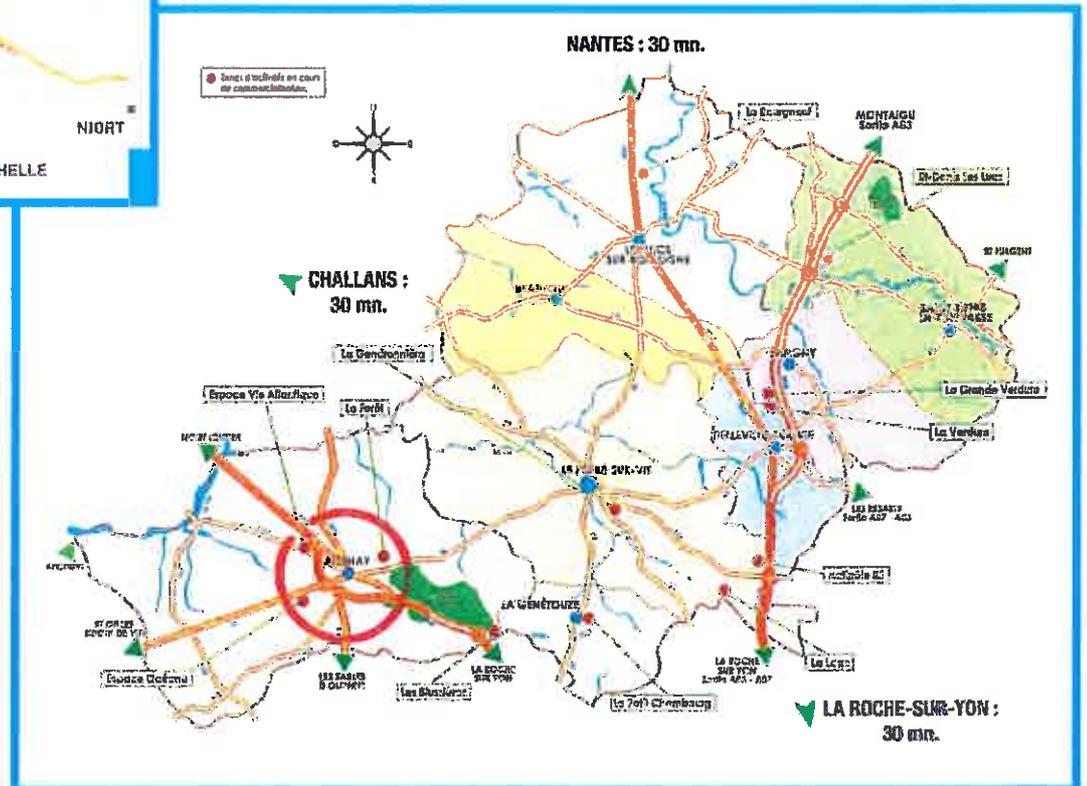
## ⇒ Situation

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

AIZENAY est, avec 8106 ha, la troisième commune en superficie de Vendée et constitue, avec les Communes de Belleville sur Vie, Les Lucs sur Boulogne, Saint Denis La Chevasse, Beaufou, La Genétouze, Le Poiré sur Vie et Saligny la Communauté de Communes de VIE & BOULOGNE.



Sa population est de 7950 habitants au dernier recensement de 2009.



Constitué d'un large panel d'activités (travaux publics, plasturgie, logistique, électroménager, robotique, découpe industrielle, agroalimentaire, artisanat, ...) AIZENAY compte aujourd'hui 146,5 hectares de zones d'activités accueillant près de 70 entreprises. Cette multitude d'activités engendre sans nul doute une synergie au sein des unités en place et un attrait certain pour de nouveaux investisseurs.

Partant de ce constat, la Commune d'AIZENAY a délégué à un aménageur privé l'urbanisation du site de l'Orgerière classé en zone AUeb, situé à l'intersection des RD 6 et 948, à proximité immédiate d'un échangeur et offrant une façade commerciale unique. L'aménagement de ce nouveau secteur conforte la vocation d'activités de celui-ci amorcé par la présence de la zone Espace Océane située en prolongement, entièrement construit.



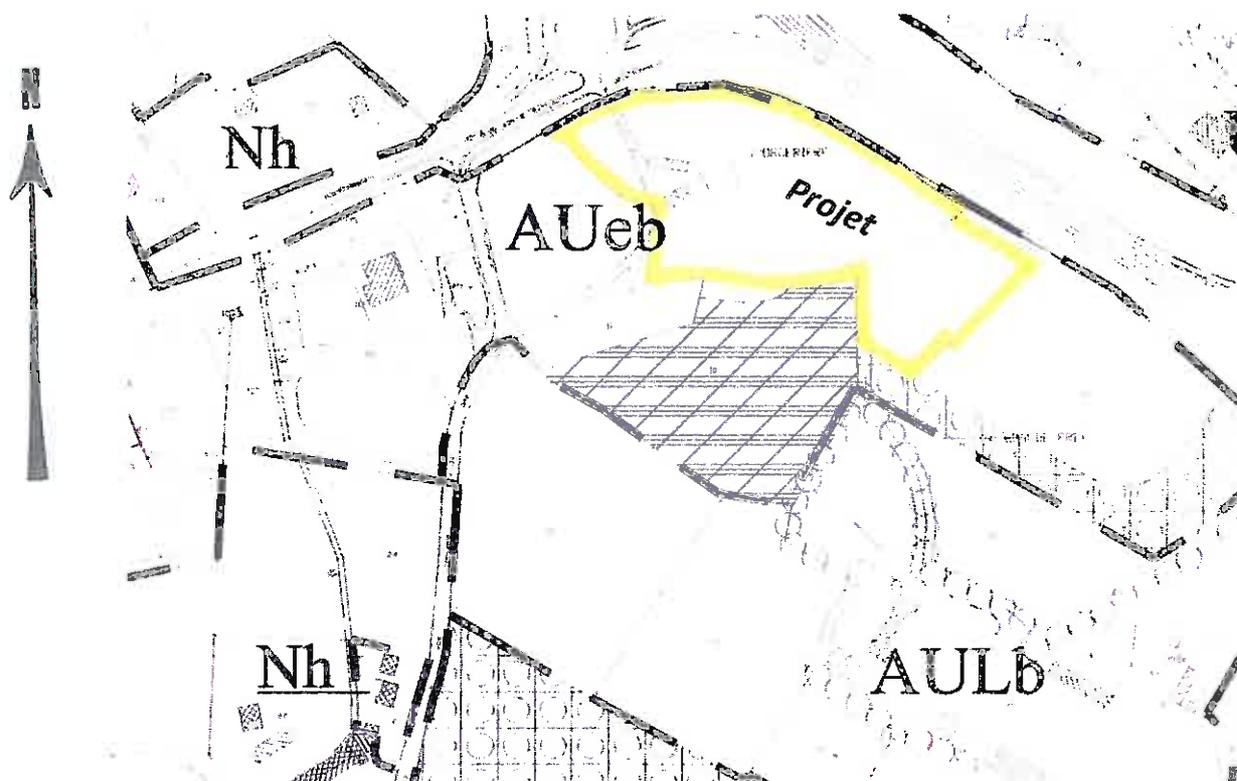
## ⇒ Document d'urbanisme

Le territoire d'AIZENAY est couvert par un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 11 Mars 2003, modifié ou révisé successivement depuis cette date dont la dernière porte sur la mise en compatibilité de trois projets urbains dont celui de l'Orgerière, par des prescriptions et préconisations liées à la RD 948, à savoir :

- réduction de la marge de recul à 35,00 m de l'axe de la voie ;
- adaptation des hauteurs de construction en fonction des vues et de la topographie ;
- mesures antibruit pour les constructions ;

étant précisé que ce site avait déjà fait l'objet de préconisations liées à l'application de la Loi Barnier en 2003 ramenant les marges de recul à 50 mètres de l'axe des RD6 et 948.

Les terrains d'emprise de ce projet, classés en zone AUeb à vocation industrielle, artisanale, commercial et de bureaux, constituent environ 35 % du reliquat de cette zone bloqué entre la route des Sables d'Olonne et la RD6. Ils s'appuient au Sud sur une haie bocagère délimitant une parcelle prescrite en site archéologique.



Ces terrains ne sont pas situés dans un périmètre de protection de bâtiments classés ou autre.

## ⇒ Foncier

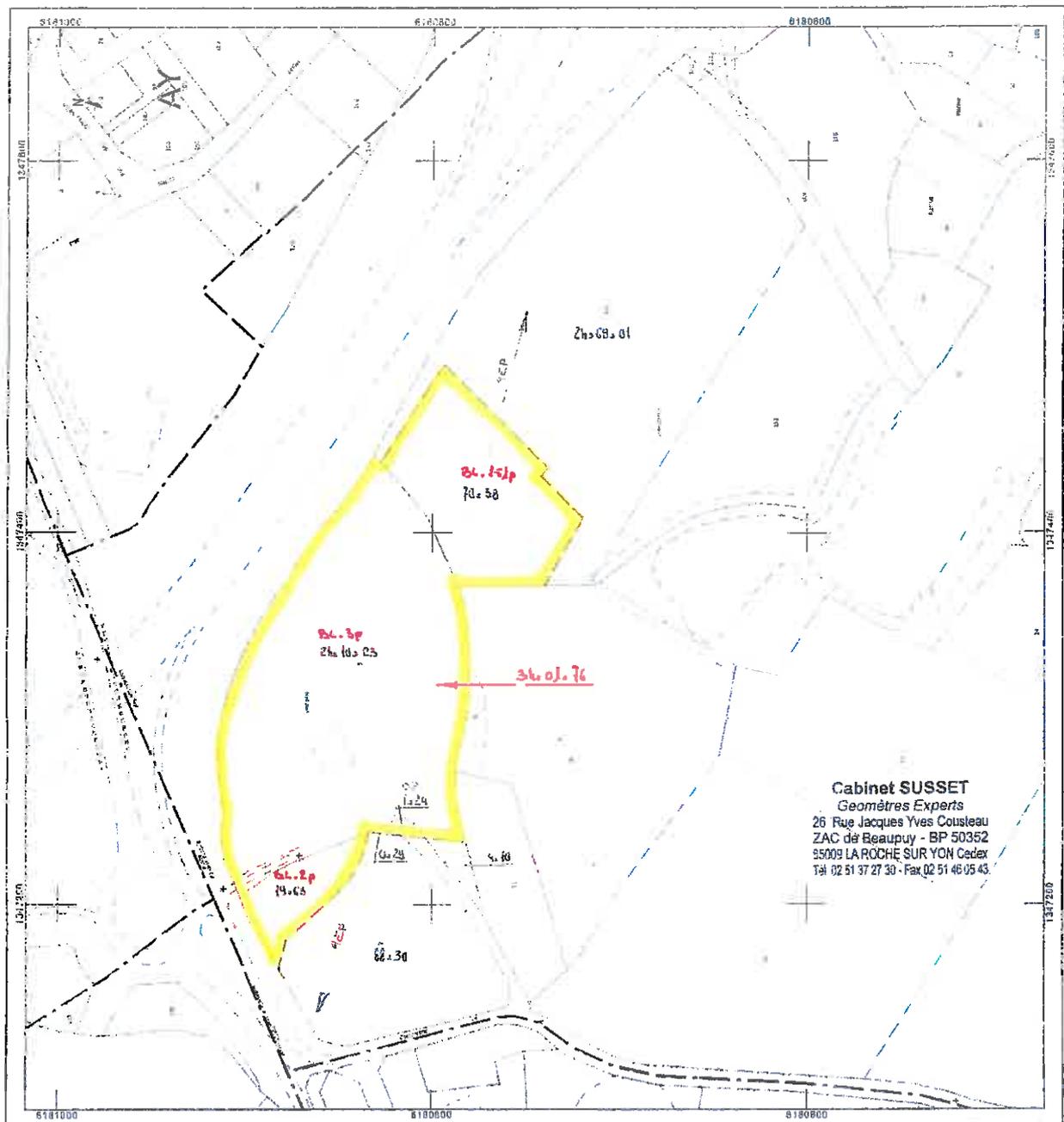
Les terrains concernés par la création de cette zone d'activités sont portés actuellement au compte de la commune d'AIZENAY sous la désignation suivante :

▶	parcelle BL n° 2p	contenance	19 a 63
▶	parcelle BL n° 2p	contenance	0 a 28
▶	parcelle BL n° 3p	contenance	2 ha 10 a 23
▶	parcelle ZK n° 151p	contenance	70 a 38
▶	portion Domaine Public	contenance	1 a 24

soit une superficie totale lotie de

-----  
3 ha 01 a 76

Les reliquats de propriété sont conservés par la Commune en vu d'extensions futures.



## ⇒ Dessertes - voies de communication

Le site s'inscrit dans la continuité des entreprises installées le long de la RD6, face à la zone d'activités et de commerces existante en frange urbaine de l'autre côté de la RD948.

L'accès à celui-ci se fait via le giratoire ouest de l'échangeur RD948 / RD6, puis par la route de La Goronnière qui dessert la zone artisanale Espace océane (via la rue André Marie Ampère), le Hameau de la Goronnière et l'ancienne habitation de l'Orgerière (chemin de terre dont l'extrémité est intégrée au projet).

Ces voies offrent les caractéristiques suivantes :

### ◆ RD 948

2 x 2 voies contournant le Sud de l'agglomération d'AIZENAY séparées par un terre-plein central.



L'accès à la D6 se fait en venant de La Roche sur Yon par un échangeur avec ouvrage de franchissement supérieur et depuis Challans par une voie de décélération débouchant sur un giratoire annonçant l'entrée de la zone.



♦ **Route de La Gorronnière (VC 133)**

Circulation présentant une chaussée de 4,00 m de largeur bordée de part et d'autre d'accotements herbés et fossés latéraux, aménagée en sortie de giratoire d'une aire de co-voiturage.



Un chemin de terre communal ainsi qu'un ancien accès desservent l'intérieur des parcelles.



## ⇒ Réseaux

L'aménagement de la zone d'activités Espaces Océane à l'Ouest a permis l'aménagement de réseaux de distribution et d'alimentation permettant toutes possibilités de raccordement pour ce projet.

- Assainissement eaux usées

L'agglomération d'AIZENAY est desservie par un réseau d'assainissement séparatif et d'une unité de traitement de type boues activées en service depuis 1991. Cette station d'épuration est située en bordure de la rue de La Charpentrie à moins de 200 m à l'Ouest.

Le raccordement de la zone nommée ci-dessus est réalisé en gravitaire jusqu'à un poste de refoulement positionné en extrémité de celle-ci avec rejet à un collecteur situé en bordure de giratoire de l'autre côté de la RD6.

- Assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement et de drainage du site sont collectées soit par les fossés de route, soit par des collecteurs posés lors des aménagements de voirie successifs.

L'écoulement naturel des eaux des terrains s'effectue pour une partie par le chemin de La Gorronnière et pour le reste par un aqueduc de diamètre 500 mm posé en traversé de la RD 948 avec évacuation au ruisseau de la Rétière (aqueduc réalisé jusqu'en limite de terrains d'emprise).

- Eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune d'AIZENAY est gérée par le Syndicat d'alimentation de La Haute Vallée de La Vie. Des canalisations  $\phi$  90, 100 et 150 mm bordent les voies existantes avec antenne  $\phi$  60 mm PVC desservant l'habitation actuelle de l'Orgerière. Un poteau d'incendie existe face au giratoire.

Il est à noter la présence d'un feeder  $\phi$  400 mm acier en servitude sur les terrains dont le déplacement sera nécessaire.

- Réseaux EDF / téléphone

Si les réseaux de desserte de la zone d'activités Espaces Océane ont été effectués en souterrain, diverses lignes aériennes bordent les voies où surplombent les propriétés, notamment pour le raccordement de l'ancienne habitation.

- Ordures ménagères

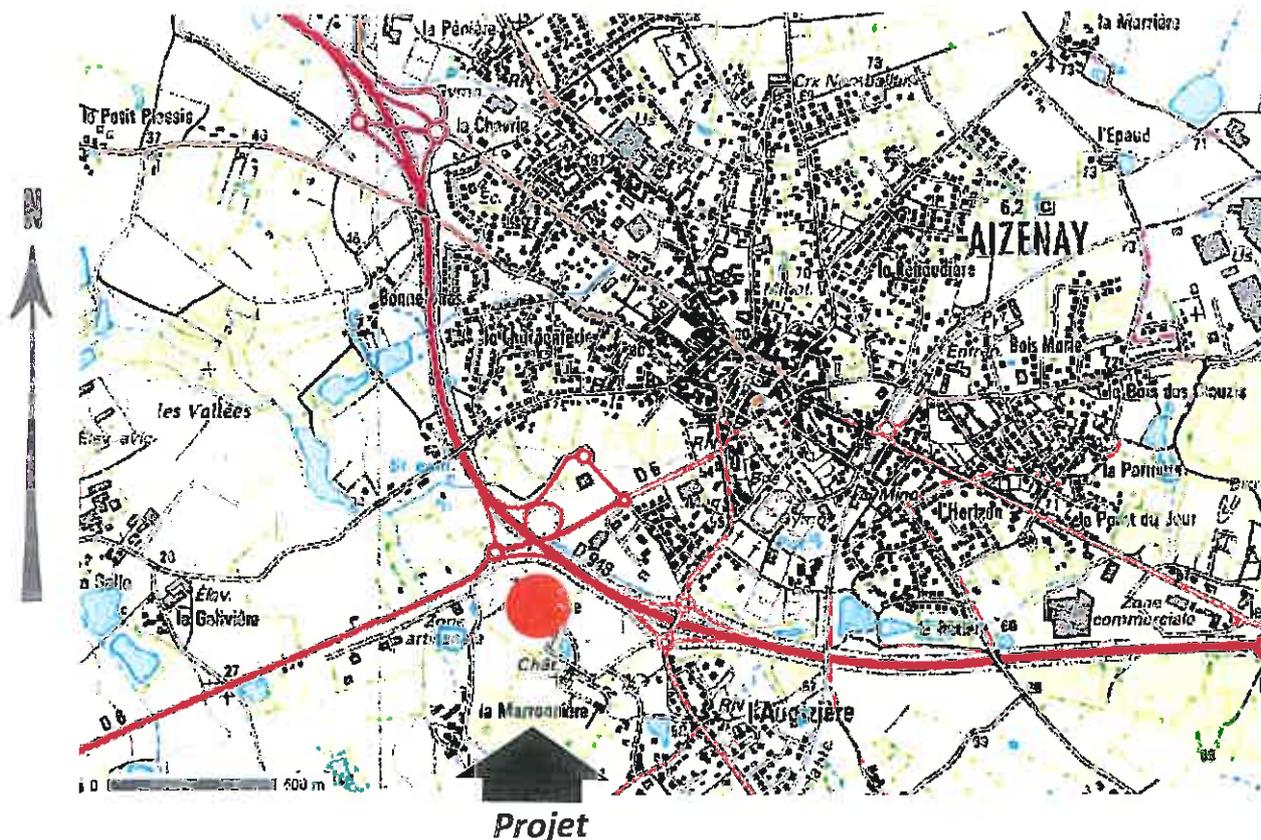
La collecte des ordures ménagères gérée par la Communauté de Communes VIE & BOULOGNE est assurée de façon hebdomadaire sur l'ensemble du territoire communal pour être traitée au centre d'enfouissement de Grand Landes. Le ramassage s'effectue en porte à porte une fois par semaine ou tous les quinze jours suivant les besoins.

Un tri sélectif est également assuré par des points d'apport volontaires positionnés en différents points de l'agglomération et complété par une déchetterie positionnée route de Maché.

⇒ Relief

Si la topographie originelle du secteur, avant travaux du contournement d'AIZENAY, était marquée par les différents ruisseaux, celle-ci a été bouleversée avec l'inscription de cette voie par la construction de nombreux ouvrages (rampes d'accès, échangeurs, ponts...) et la réalisation de merlons antibruit en protection pour les riverains.

En bordure de l'Orgerière, la RD 948 est réalisée en déblai avec talus dont l'atténuation vient d'être effectuée pour une meilleure perception du site.





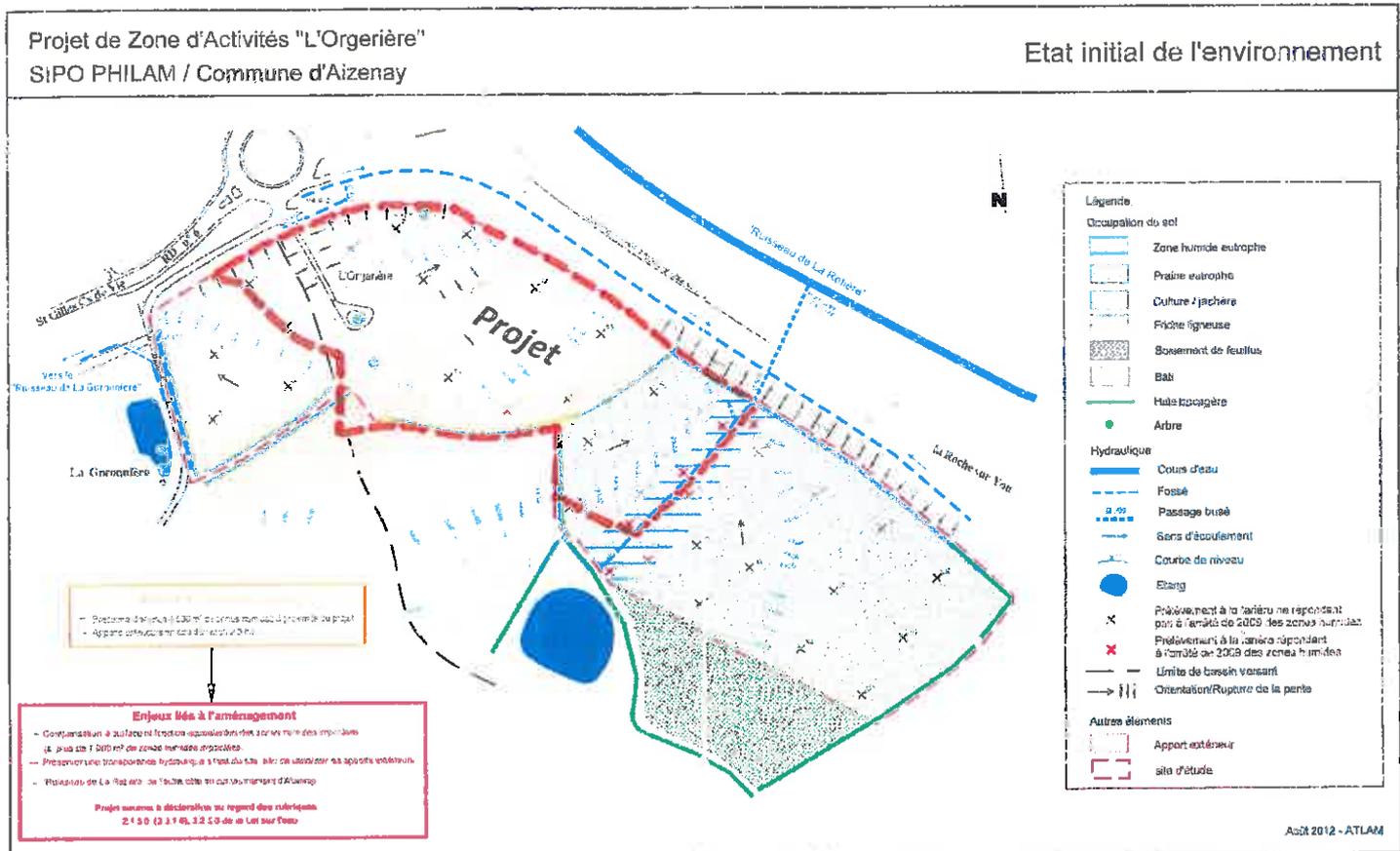
L'ensemble présente l'aspect d'un coteau dont la pente générale de l'ordre de 3 à 8 % descend régulièrement vers les voies existantes, offrant une vue ouverte sur la ville.

Par contre, depuis le haut du site, la perception de la RD948 est quasi nulle, on distingue seulement l'ouvrage de franchissement de la RD6.



Les cotes altimétriques des terrains varient de 53,00 NGF à 46,00 pour la partie la plus basse située au niveau de l'émissaire eaux pluviales diagnostiqué en zone humide eutrophe.

La carte ci-après définit les différentes pentes et natures de terrains relevés.



## ⇒ Géologie

Situé à l'extrémité méridionale du massif armoricain, le territoire communal présente en partie Est, un massif granitique primaire et sur sa moitié Ouest, des roches métamorphiques sous forme de schistes ou de micachistes.

La carte géologique éditée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières -BRGM - et son fascicule font apparaître pour les terrains concernés des roches intrusives (granite à deux micas)

Il n'a pas été fait de sondages ou d'études spécifiques confirmant ces données.

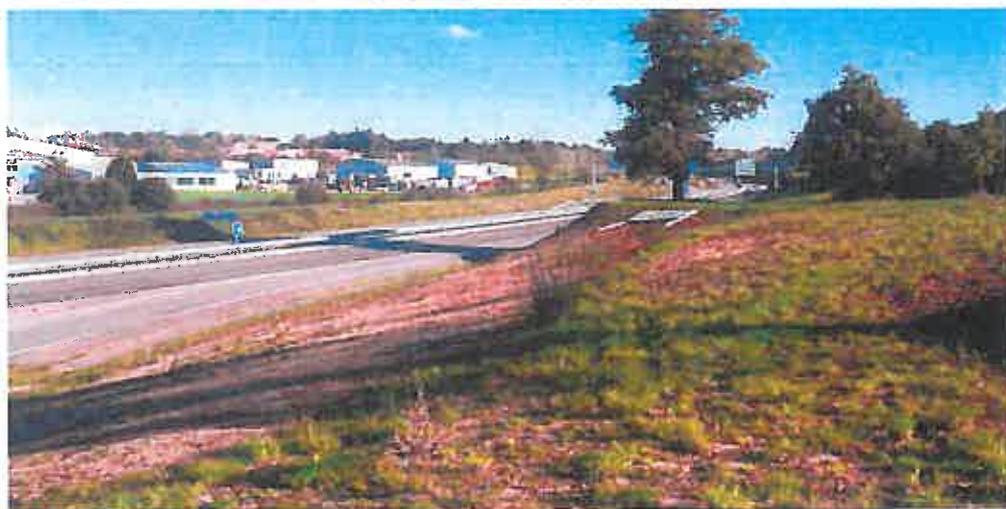
## ⇒ Environnement et paysage

Le site de l'Orgerière se situe en intervalle d'un paysage urbain constitué de l'agglomération au Nord et d'un paysage agricole avec prairies, cultures, trame bocagère et boisements sur les autres limites.

Constitués d'anciennes terres agricoles en attente d'urbanisation, les terrains concernés offrent un aspect ouvert dans un cadre boisé à l'arrière Sud avec des haies et un boisement aux abords du château de La Marronnière.

Des friches colonisent les pieds de talus et anciennes dépendances depuis le délaissement de l'exploitation.

Un arbre isolé et une haie bocagère perpendiculaire à la RD constituée essentiellement de chênes, marquent également le paysage.



⇒ **Bâti**

Le site de l'Orgerière s'inscrit dans la continuité des entreprises installées le long de la RD6, face à la zone d'activités et de commerces existante, en frange urbaine de l'autre côté de la RD948.

Il s'inscrit globalement au cœur d'un secteur à vocation de commerces et d'activités positionné de part et d'autre de l'échangeur RD948 / RD6.

L'ancienne habitation abandonnée et ses dépendances, en partie en ruine, dominent l'ensemble. Le château de La Marronnière, tout proche au Sud, est masqué par les franges boisées.



Il n'y a pas d'autre habitation en prise directe avec ce secteur ou en perception de celui-ci.

## ⇒ Activités

Outre les activités citées en début de document réparties sur cinq zones principales et les installations décrites précédemment, la commune dispose également de nombreux artisans et d'une vitalité commerciale indéniable au vu du nombre de magasins présent en centre bourg.

L'offre répond largement aux besoins des habitants, qui de plus, disposent d'un service médical complet avec la présence d'un cabinet médical, cabinet dentaire, laboratoire d'analyse, pharmacie, orthophonie, ...

L'ensemble représente environ 250 entreprises.

En termes d'équipements public, la commune d'AIZENAY dispose :

- de deux groupes scolaires maternelle/primaire. L'un public, l'autre privé ;
- de deux collèges également privé et public ;
- d'infrastructure liées aux loisirs et aux sports, notamment : un stade municipal, deux salles omnisports, différentes pistes d'évolutions et quatre salles à vocation associative et culturelle ;
- d'une zone de loisirs d'où partent différents sentiers piétons et cycles permettant de découvrir son territoire, sans compter la forêt, véritable identité de la commune.

Le développement urbain effectué éloignant quelque peu ces équipements des quartiers d'habitation, des pistes cyclables et sentiers piétonniers offrent des liaisons privilégiées avec le centre bourg.

## 2.02 - Présentation du projet

La maîtrise d'ouvrage de cette opération a caractère tertiaire, commercial, artisanal et de services est assurée par la Société SIPO domiciliée ZI Les Plesses - Rue Le Corbusier - 85110  
LES SABLES D'OLONNE

Le projet présenté a pour objet d'accueillir des activités tertiaires, artisanales, commerciales, et de services en continuité et en confortation des activités existantes sur ce site afin de répondre à une demande potentielle d'installations sur la commune.

Toute installation industrielle est exclue pour garantir l'unité du paysage et l'intégration des bâtiments dans le milieu naturel.

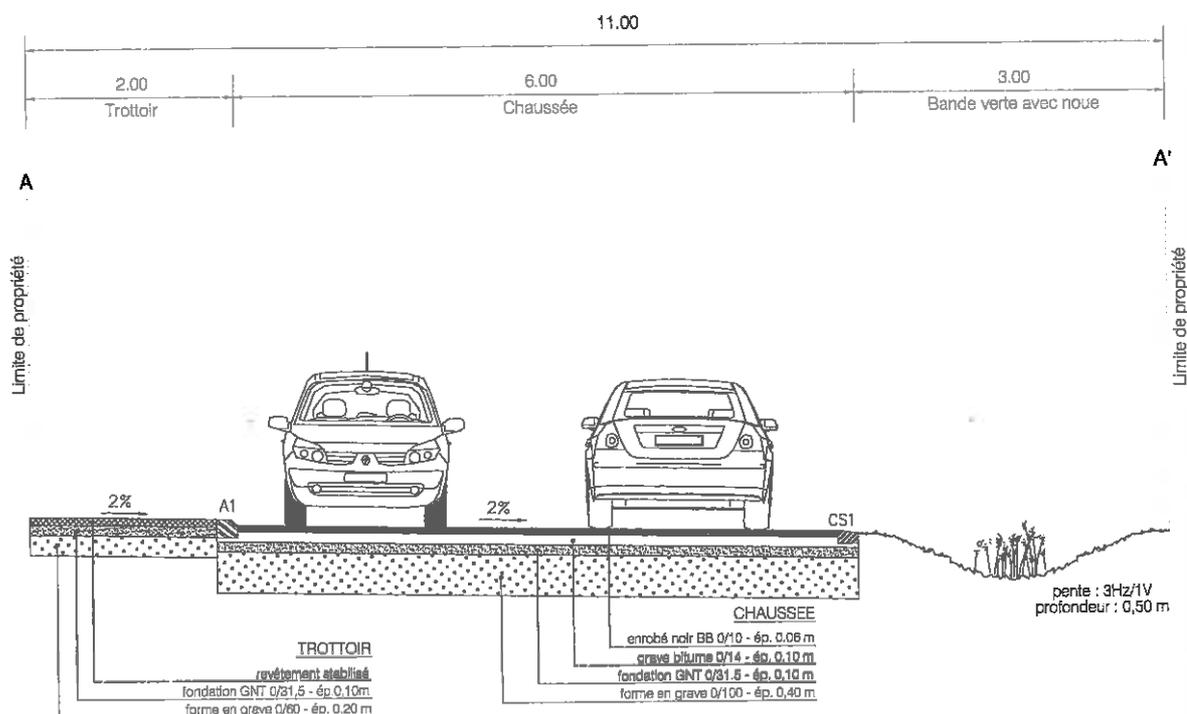
Le classement de ces terrains en zone AUeb au Plan Local d'Urbanisme affirme la volonté de la Municipalité de répondre à cette demande sur ce site dans un cadre privilégié offrant une façade commerciale de premier plan en bordure d'un axe de grande circulation.

La présence d'un échangeur offre de plus, un accès direct via un giratoire.

Compte tenu de ces équipements et de la perception de ces terrains, l'élaboration et la conception du projet ont conduit à réaliser les aménagements suivants :

- **Accès / desserte**

- ➔ Accès à partir du chemin de La Goronnière (voie de desserte actuelle de la ZA Espace Océane au plus près du Giratoire existant ;
- ➔ Desserte interne par une voie principale en impasse avec palette de retournement en extrémité pouvant se prolonger ultérieurement sur le reliquat de zone ; les caractéristiques étant les suivantes :
  - Chaussée : 6,00 m de largeur
  - Trottoir de 2,00 m d'un côté
  - Accotement herbé avec noue paysagère de 3,00 m de l'autre.
- ➔ Le tracé de cette voirie s'effectue en parallèle de la RD, en suivant sensiblement le terrain naturel et les accès aux lots seront regroupés au maximum selon les découpages de parcelles et projets présentés.



- **Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations sera assuré en dehors de la voirie. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique sera interdit.

→ pour chaque établissement, il devra être aménagées des surfaces pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs et du personnel ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Une place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher sera demandée pour les bureaux et un nombre de place est défini suivant la surface et l'utilisation des bâtiments. Les aires de stationnement ne seront pas autorisées sur les zones non constructibles ainsi que dans une bande de 5,00 m de retrait de l'alignement des voies.

- **Aménagements paysagers**

Les surfaces privatives libre de construction, les aires de stationnement et les zones non aedificandi portées au plan de composition seront végétalisées dans le respect des dispositions du PLU et des règles complémentaires portées au règlement du lotissement.

Les clôtures éventuelles créées en délimitation de parcelle assureront la mise en valeur du paysage. Celles-ci, tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées principalement de haies libres et pourront être doublées de grillage rigide, à maille rectangulaire, de couleur vert foncé. Les murs et murets seront interdits.

Les aires de stockage éventuelles seront plantées en pourtour et exclues des zones non constructibles.

Un minimum de 15 % de la superficie de la parcelle devra être réservé en espace vert.

Les végétaux à planter seront choisis dans une liste portée en annexe du règlement afin d'harmoniser l'ensemble des plantations à effectuer par les futurs acquéreurs.

Le périmètre du projet s'appuie en partie sur une ligne bocagère conservée et les arbres isolés existants sur les parcelles seront intégrés au projet paysager. Dans le cas de suppression, leur remplacement en nombre et en valeur sera demandé.

- **Construction**

Deux îlots sont offerts à la commercialisation :

→ un îlot dénommé A en bordure de RD 948 d'une superficie de 16121 m<sup>2</sup> pouvant être subdivisé en 12 lots maximum ;

→ un îlot dénommé B d'une superficie de 7982 m<sup>2</sup> pouvant être subdivisé en 10 lots.

La superficie des parcelles créées dépendra des besoins en fonction des activités. Les volumes des bâtiments (emprise et hauteur) resteront proportionnels à la taille des parcelles.

Les hauteurs sont toutefois adaptées :

- R+2 avec un maximum de 9,00 m en bordure de RD ;
- R+3 avec un maximum de 12,00 m au Sud de la voie principale pour une meilleure perception.

Outre le retrait imposé en façade de RD 948 (35m de l'axe), le recul minimal d'implantation des bâtiments est fixé à 5,00 m par rapport à la limite espace privé / espace public. L'implantation des constructions et l'ordonnancement de celles-ci est libre au-delà pour permettre une adaptation optimale en fonction des altimétries, des activités et des besoins.

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée.

Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes circulations. Les façades de bâtiment vues depuis la RD 948 devront être traitées comme des façades principales pour garantir l'image qualitative que constitue la vitrine de la zone d'activités.

La construction projetée en entrée de zone, à l'angle de deux voies, fera l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Suivant le diagnostic établi, des prescriptions et préconisations seront données aux acquéreurs pour atténuer les bruits extérieurs provenant de la RD.

Tous les permis de construire seront présentés avec une note définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

Une hypothèse d'implantation des constructions donnant l'orientation générale de celles-ci est jointe au présent dossier .

- **Eclairages et enseignes**

Les enseignes lumineuses éventuelles seront fixées obligatoirement sur les façades des bâtiments.

Les enseignes clignotantes seront interdites ainsi que les enseignes en toiture.

L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques sera interdite.

- **Réseaux**

Tous les réseaux d'électricité, téléphone, câble d'éclairage public seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants en périphérie.

Les lignes aériennes existantes sur l'emprise des terrains seront déposées.

- **Réseaux d'assainissement eaux pluviales**

Des collecteurs eaux pluviales seront posés en bordure de voie principal pour le raccordement des parcelles. Les canalisations seront dirigées dans un bassin de régulation positionné en partie basse avant rejet sur l'aqueduc existant en traversée de RD. Un fossé sera réalisé en servitude sur les lots en façade de RD pour le raccordement de la partie basse des terrains.

Conformément aux dispositions du décret n° 93.742 du 29 Mars 1993 relatif à l'article 10 de la loi 92.3 du 03 Janvier 1993 sur l'eau, le rejet de ces eaux fera l'objet d'une procédure de déclaration.

Chaque acquéreur raccordera sa construction aux collecteurs établis au moyen de branchements réalisés par le lotisseur.

Les eaux de ruissellement de la voirie seront recueillies par une noue paysagère.

- **Réseaux d'assainissement eaux usées**

Un réseau de collecte des eaux usées de type séparatif sera mis en place dans l'axe de la voie de desserte. Chaque parcelle sera raccordée par l'intermédiaire d'un branchement particulier.

Les canalisations seront posées sous chaussée pour se raccorder gravitairement au collecteur existant de l'autre côté de la RD6.

Chaque acquéreur raccordera sa construction à ce réseau en respectant les dispositions en pré-traitement si besoin est. Les acquéreurs auront aux choix :

- Soit un raccordement gravitaire en respectant les cotes de seuils établis ;
- Soit un raccordement avec pompe de relevage, pour une meilleure adaptation au sol.

- **Eau potable**

Le feeder f 400 mm existant en servitude sera abandonnée au profit d'un nouveau tracé dont les caractéristiques seront définies par Vendée Eau

- **Ordures ménagères**

La collecte en porte à porte établie actuellement sur l'ensemble de l'agglomération sera étendue à la voie interne de la zone. La palette créée en extrémité de celle-ci offre toute possibilité de retournement des véhicules de réputation.

Chaque acquéreur traitera ses autres déchets et matériaux recyclables en fonction de la réglementation en vigueur.

