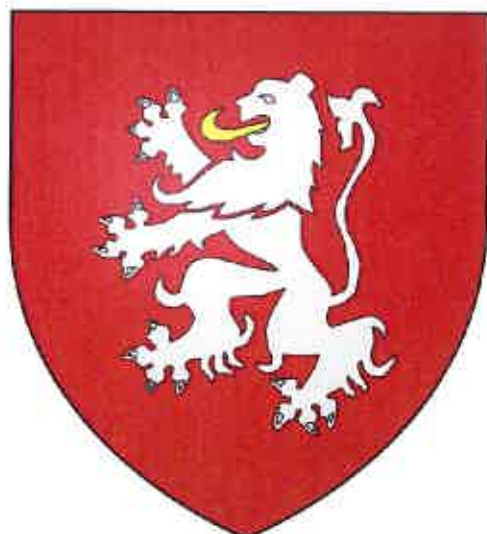


**DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE**

**Commune de LA MARNE**



**Les Tronfaviers**



**AMENAGEMENT DU SECTEUR**

**« LES TRONFAVIERS »**

**ANNEXES**

**NOTICE EXPLICATIVE SOMMAIRE**

**à la demande d'examen au cas par cas préalable  
à la réalisation d'une étude d'impact**

**Maître d'Ouvrage :**

**Commune de la MARNE**

**Représenté par M. le Maire**

**14 rue de la Mairie  
44270 LA MARNE**

**02 40 26 21 28**

**Géomètre et Maître d'œuvre :**



**SAS de Géomètres-Experts Fonciers**

**Siège social :**  
Rue Clément Ader – Z.I. de la Seiglerie II  
4270 MACHECOUL  
Tél : 02 40 78 60 20 – Fax : 02 40 78 60 29  
Adresses email : cdconseils@cdconseils.com (secrétariat)  
cdcbet@cdconseils.com (dessin)

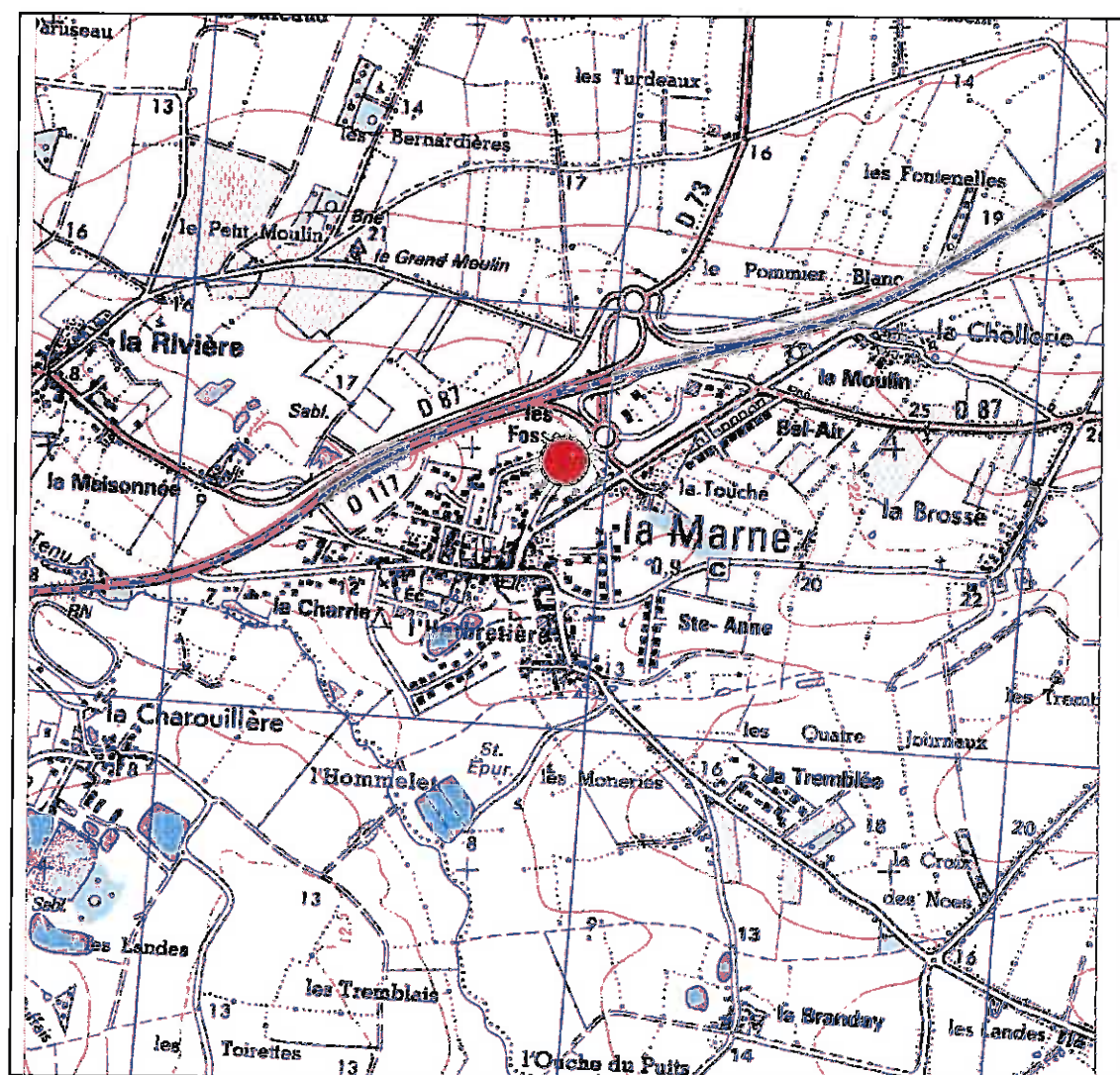
**Bureaux annexes :**  
– 8bis, Rue Georges Gaudet - 44140 GENESTON  
2, rue du Lac - 44830 BOUAYE

**Dossier 16094 – Août 2013**

## SOMMAIRE

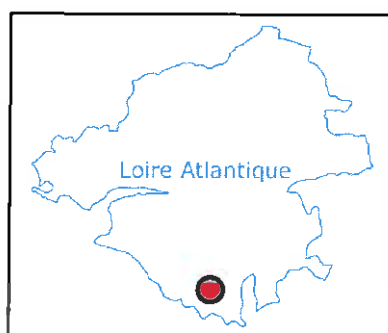
- 1 – Plan de situation au 1/25000
- 2 – Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement
- 3 – Plan de l'état actuel
- 4 – Plan projet
- 5 – Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche
- 6 – Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain
- 7 – Plan des abords du projet

# 1 – PLAN DE SITUATION au 1/25000

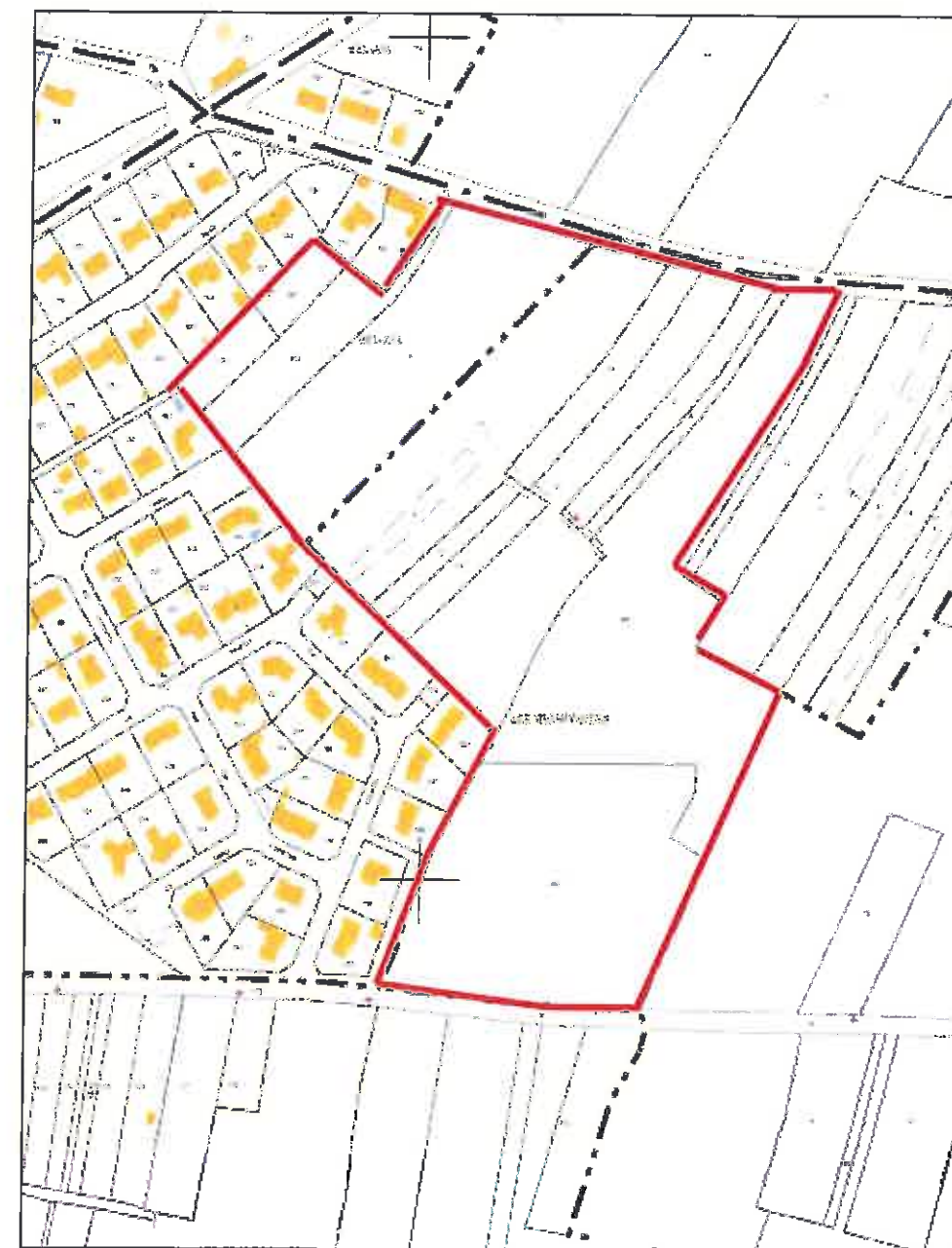


Source : CartoExploreur 3 – Copyright IGN – Projection Lambert II étendu / NTF

Echelle – 1 : 25 000



La Marne est une commune du Sud Loire-Atlantique, situé en bordure de l'axe Challans-Nantes.



Source : Extrait du cadastre de LA MARNE – Section ZE parcelles 382,381, 450, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 449 et 448 - Sans Echelle

L'opération se situe au Nord-Est du bourg de La Marne, en sortie d'agglomération, en bordure de la rue menant au village de la Brosse et de la RD 87.

## 2 – NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

### SOMMAIRE

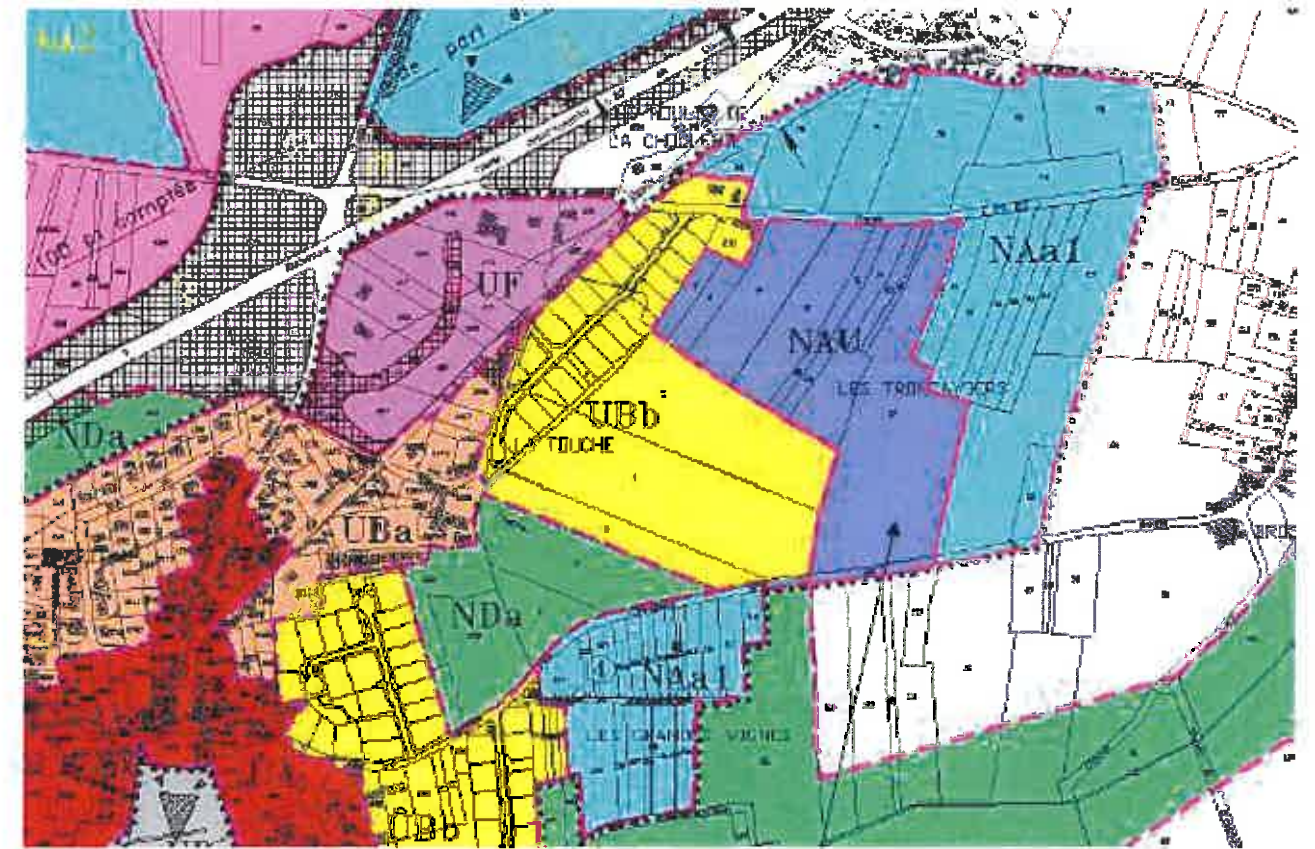
#### I - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE

#### II – PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

#### III – PRESENTATION DU PROJET

### I - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE

Le projet, objet des présentes, est situé en zone NAU du plan du Plan d'Occupation des Sols après une modification de ce dernier permettant l'ouverture à l'urbanisation.



Ouverture à l'urbanisation d'un secteur de 7 ha environ :  
Passage de zone NAA1 en zone NAU.

Source : Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme – LA MARNE

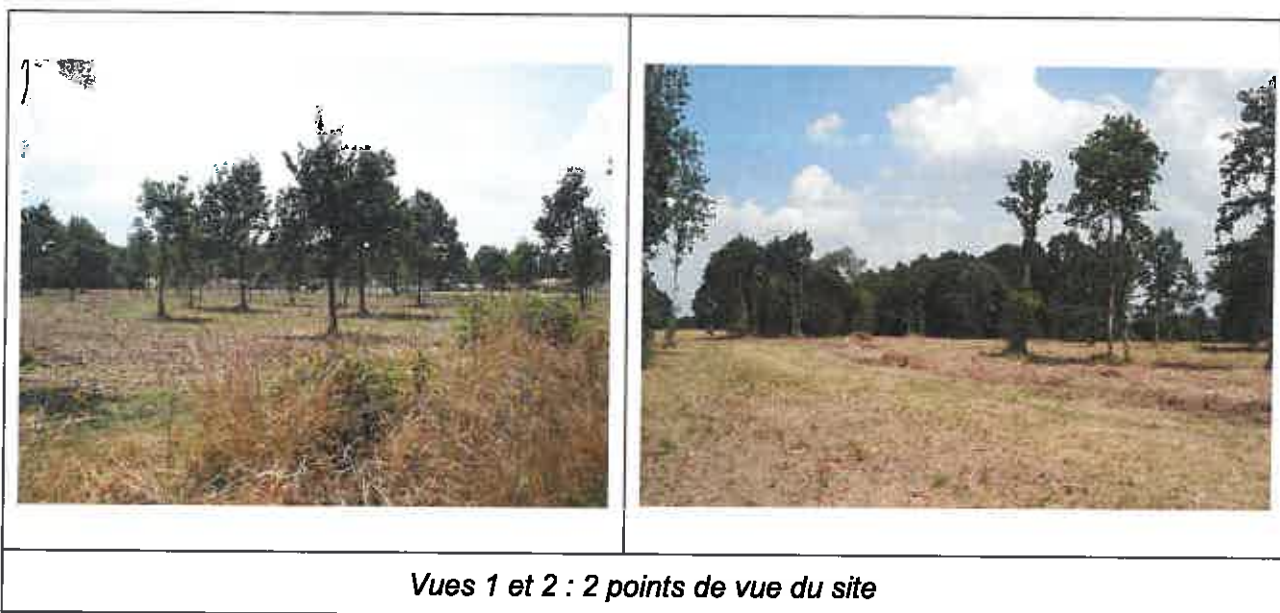
Sans Echelle

## II – PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

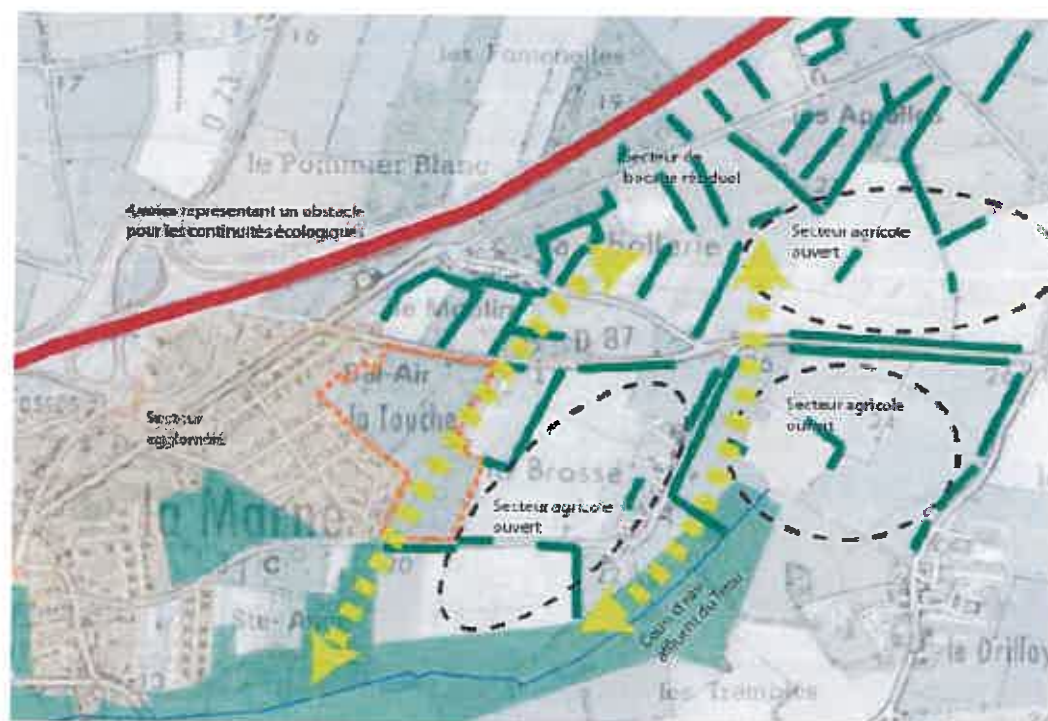
Le terrain a une pente régulière vers le point bas situé dans sa partie Sud-Ouest, NGF.

Le site du futur projet d'aménagement, propriété de la commune et de Mme GABORIT, en déprise agricole et objet d'un couvert végétal lié à son enrichissement progressif, est positionné en interface d'un secteur aggloméré à l'Ouest et d'un secteur agricole ouvert à l'Est.

En revanche, l'environnement est semi-bocage au Nord et un cours d'eau affluent est localisé plus au Sud. Une continuité naturelle locale, d'orientation Nord-Sud entre deux secteurs est potentiellement identifiable.



Vues 1 et 2 : 2 points de vue du site



Source : Extrait Modification du POS n°0-3 A+B Urbanisme & Environnement

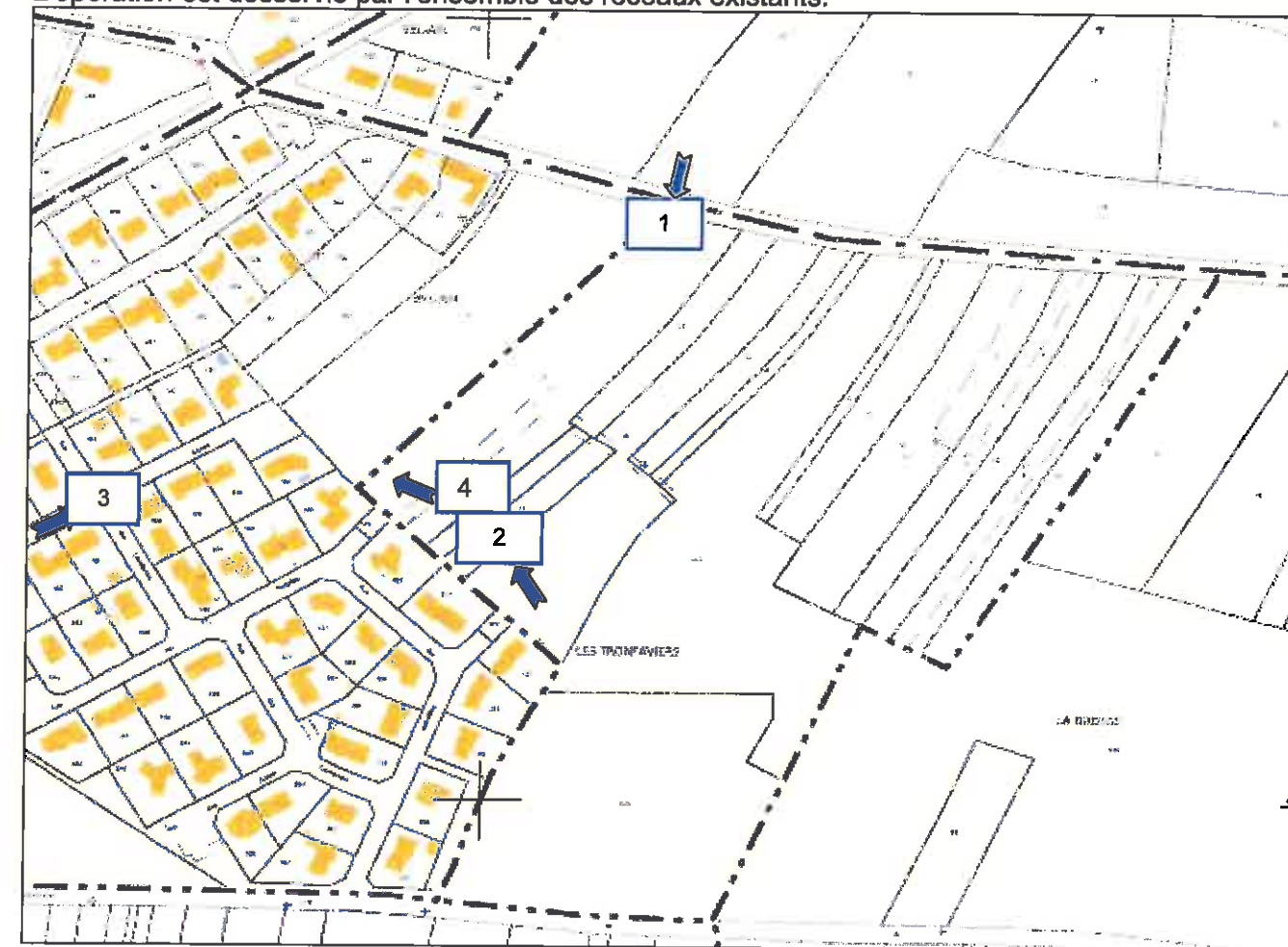
Cet ensemble s'inscrit dans la continuité des précédents lotissements communaux dans la logique du zonage initial mis en œuvre dès 2001, trois jonctions ont été amorcées afin d'intégrer le futur site.



Vue 3 : Une des jonction en attente

Vue 4 : Vu du site l'ancien lotissement communal situé en bordure Sud

L'opération est desservie par l'ensemble des réseaux existants.



Source : Extrait du cadastre – La Marne – Sans échelle

### III – PRESENTATION DU PROJET FUTUR

#### Aménagement prévu pour le terrain

Est ici requis les termes de la modification du POS n°3 réalisée par la commune et BURGEAP.

#### Schéma d'aménagement du secteur des Tronfaviers à l'Est du bourg



Schéma présenté à titre indicatif.  
Cf. orientations d'aménagement présentées page suivante.

Source : Extrait Modification du POS n°0-3 A+B Urbanisme & Environnement

#### Les formes urbaines, densité et mixité sociale

L'opération devra se réaliser en plusieurs tranches successives d'aménagement coordonnées. L'opération d'aménagement devra être compatible avec le SCOT respecter une densité moyenne de 15 logements à l'hectare et prévoir un minimum de 10 % de logements sociaux (pourcentage qui pourra être appliqué à l'ensemble du secteur d'études ou par opération).

Une densité urbaine sera en particulier recherchée le long de la RD 87 afin d'affirmer l'entrée d'agglomération de la RD 87. Cette dernière sera déplacée vers l'Est à hauteur de la future intersection avec la RD 87, le recul de 25 mètres sera ainsi supprimé, ce qui permettra d'optimiser l'opération et de rechercher cette densité. L'ouverture de l'urbanisation du secteur localisé au nord des Tronfaviers et de la RD 87 sera réalisée après l'aménagement du secteur des Tronfaviers objet de la présente modification, de manière à affirmer le caractère urbain de la RD 87 de part et d'autre de la voie.

Un certain équilibre devra être recherché entre densité urbaine et espaces verts ou récréatifs dans la conception de l'aménagement de ce futur quartier urbain. Il convient avant tout de promouvoir un urbanisme qui soit en adéquation avec le caractère du site et avec l'identité recherchée (et à affirmer) pour ce secteur, en lien avec la proximité de quartiers récents de la commune, en lien également avec l'entrée d'agglomération et enfin, en considération d'une continuité écologique Nord-Sud et des zones humides potentielles sur le site.

#### La valorisation du paysage et du patrimoine naturel

L'aménagement du secteur devra prévoir le maintien d'une « coulée verte » centrale d'axe Nord-Sud constitutive d'une continuité naturelle.

Un cœur de vie pourra être réalisé en cœur du quartier en prenant appui sur les boisements de cette « coulée verte ».

Un traitement paysager devra également être proposé pour accompagner le front bâti en lisière de l'espace agricole et le long de la route départementale.

La gestion des eaux pluviales sera organisée dans le cadre du dossier loi sur l'eau. Les zones humides, dès lors qu'elles seraient identifiées et délimitées au sein du quartier, seront préservées ou compensées.

#### Les conditions de déplacements

Une voie de desserte principale devra à terme raccorder la voie communale à la RD 87. La réalisation d'un rond point sera sans doute nécessaire à terme sur la RD 87, la voie de transit prévue en lisière Est devant supporter davantage de flux que ceux des simples résidents du futur quartier. Les premières opérations pourront dans un premier temps être desservies par la voie communale au Sud ou par le lotissement de Bel Air à l'Ouest.

Des sorties directes sur la RD 87 des habitations localisées à l'Est de cet aménagement pourront être envisagées dès lors qu'une impression de densité urbaine est ressentie.

Des potentialités de desserte du secteur agricole localisé plus à l'Est et objet d'un zonage NAa1 au POS sont préservés.

Une liaison douce sera en particulier à prévoir dans le cadre du retraitement de l'entrée d'agglomération de la RD 87. A noter cependant que le chemin rural du hameau des Brosses sera délesté de ses flux de transit une fois le quartier réalisé dans sa globalité, au profit des résidents du hameau et des vélos.

Des liaisons « douces » directes entre le site à urbaniser et la « coulée verte » centrale sont à prévoir, ainsi qu'en direction du centre-bourg, les quartiers d'habitat riverains et les équipements publics en général.

Les différentes intersections des voies routières ou cheminements piétonniers/cyclables avec le réseau viaire existant devront être sécurisées.

**Economies d'énergies, énergies renouvelables**

La compacité des formes architecturales et/ou le recours aux énergies renouvelables seront favorisés afin de limiter les coûts énergétiques.

L'orientation des parcelles sera réfléchi de manière à permettre à un maximum de constructions de profiter des apports solaires directs.

L'implantation et la hauteur du bâti devront veiller à limiter les ombres portées dommageables à l'ensoleillement des constructions voisines (ou à leur intimité).

**Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement**

*La présente modification ne vient pas modifier l'économie générale du Plan d'Occupation des Sols de la commune et les choix opérés en terme de développement urbain.*

*La présente modification s'inscrit dans une démarche visant globalement à ouvrir un secteur à l'urbanisation à vocation d'habitat. La constructibilité est donc de fait augmentée, et répond à une logique de densification urbaine et de mixité sociale dans le respect du SCOT du Pays de Retz. Une meilleure organisation viaire, le maintien des continuités écologiques, une rupture avec les générations classiques de lotissements... est également recherchée.*

**Incidences sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air et sur le climat**

La modification du POS entrainera, par la réalisation d'un nouveau quartier, une imperméabilisation des sols et des émissions de gaz polluants supplémentaires. En revanche l'opération est soumise à la loi sur l'eau et la réalisation de bassins de collecte des eaux pluviales est prévue.

Les eaux usées seront traitées conformément au zonage d'assainissement, la commune disposant d'une nouvelle STEP depuis 2009 dont la capacité est suffisante pour recevoir l'ensemble des affluents du secteur ouvert à l'urbanisation.

La limitation du recours à l'automobile ou des distances de trajets permettra de limiter les émissions de gaz à effet de serre. La proximité du futur quartier avec les projets de zone d'activité et d'Ecospace localisés au Nord du bourg (environ 180 ha) devrait permettre de rapprocher les actifs de leur lieu de travail et de limiter leurs déplacements. Aussi, le projet d'aménagement d'ensemble prévoit des cheminements piétonniers et/ou cyclables en lien avec l'agglomération.

La commune propose également en ce sens une aire de co-voiturage aux futurs habitants, La Marne étant localisée à 5 minutes et de la gare ferroviaire de Machecoul.

**Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité**

La présente modification, permettant la réalisation d'environ 100 logements, entrainera une modification du trafic sur le bourg. En revanche elle sera réalisée en plusieurs opérations échelonnées dans le temps dont :

- Une première opération au Sud, desservie par la voie communale et d'initiative privée,

- Une seconde opération au Nord-Ouest, réalisée par la commune, qui sera desservie par la rue des Saules du quartier riverain,
- Une troisième opération permettant de connecter les quartiers entre eux par une voie positionnée en lisière Est de l'aménagement d'ensemble et permettant de connecter entre-elles la voie communale et la route départementale 87 ainsi qu'un ensemble de liaisons douces.

Un retraitement de l'entrée de l'agglomération par la RD 87 est envisagé dans le cadre de cette opération. La commune s'est rapprochée du Conseil Général pour étudier les possibilités d'aménagement au cours de l'année 2012. Un itinéraire piétonnier/cyclable est prévu en limite Nord du quartier, le long de la dite voie départementale, et très probablement l'aménagement d'un rond-point pour sécuriser l'accès du futur quartier et marquer la nouvelle entrée d'agglomération. Une densité urbaine sera recherchée le long de la RD 87. La situation actuelle va donc être améliorée (vitesse excessive aujourd'hui en entrée d'agglomération et surtout dans un virage).

Cette voie de liaison permettra également aux véhicules de trouver une alternative à la traversée du hameau de la Brosse, localisé un peu plus loin sur la voie communale.

Des véhicules traversent en effet régulièrement aujourd'hui ce hameau pour rejoindre la RD 87, alors que l'organisation du bâti du hameau de la Brosse, à l'alignement et dans un virage, n'apparaît pas compatible avec un trafic de transit pour des raisons de sécurité.

**Impact économique du plan, impact sur l'agriculture, impact social**

La présente modification n'entraînera pas d'incidences sur les espaces agricoles pérennes définis dans le SCOT du Pays de Retz (cf annexe 2). Les terrains concernés sont en déprise agricole depuis des années.

L'arrivée d'une nouvelle population aura pour effet de soutenir les effectifs scolaires de la commune, les associations, la fréquentation des commerces et services locaux de la commune et de manière plus générale ceux de Machecoul et de la Communauté de Communes de la région de Machecoul. La réalisation du quartier par opérations successives permettra qui plus est de rythmer l'arrivée des nouveaux ménages ce qui devrait permettre une meilleure intégration de ces derniers à la vie communale.

Le quartier prévoit une part supérieure à 10 % de logements locatifs sociaux (conformément au SCOT) afin d'assurer une mixité sociale.

**Incidences sur les milieux naturels**

Le projet de quartier n'est pas concerné par des grands éléments de Trame Verte et Bleue du SCOT du Pays de Retz (cf annexe 3).

Le projet visant un secteur agricole délaissé constituant aujourd'hui une friche avec de nombreux éléments arborés, a fait l'objet d'études préliminaires de délimitation des zones humides et

d'identification des arbres d'intérêt. Cette étude et l'examen des abords du quartier permet de mettre en exergue la présence d'un corridor écologique local. L'organisation du quartier est prévue de telle manière qu'elle préserve la continuité écologique en s'appuyant sur les zones humides et les principales zones boisées. Les arbres de qualité supprimés seront replantés au sein du quartier ou ailleurs sur la commune. Les clôtures pourront désormais faire l'objet d'un traitement végétal.

#### **Incidences sur la consommations d'espace**

Le déplacement de l'entrée d'agglomération lors de l'aménagement d'un rond-point va permettre de supprimer le recul de 25 mètres du Conseil Général. Aussi, les modifications envisagées du chapitre NAU du règlement visent essentiellement à optimiser l'aménagement du quartier dans une logique d'économie d'espace, en lien également avec les objectifs de densité du SCOT. De plus, le projet n'entraîne pas de consommation d'espace agricole, les terrains concernés par l'opération étant actuellement en friche.

#### **Appréciation paysagère et des ambiances**

Le projet s'appuie sur la trame naturelle existante à l'état initial pour valoriser le paysage du futur quartier. Au regard de la continuité du projet avec l'enveloppe urbaine de l'agglomération, de la faible topographie, de la localisation et de la fréquentation des voies routières qui entourent le projet, de la présence de haies, l'impact paysager du futur quartier sera limité (faible perception depuis l'extérieur).

#### **Impact sur la ressource énergétique**

Le projet de quartier favorise, dans la mesure du possible une exposition Sud des bâtiments pour profiter de la course du soleil.

Aussi, le règlement, dans sa version actuelle, ne s'oppose pas à la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires et permet la réalisation de projets contemporains ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bioclimatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables...).

#### **Incidences sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs, la santé**

En dehors de la période de travaux, la réalisation du futur quartier n'entraînera pas de modification de l'état initial.

## **3 – PLAN DE L'ETAT ACTUEL**

Cf plan au 1/500 ci-joint



## 4 – PLAN PROJET

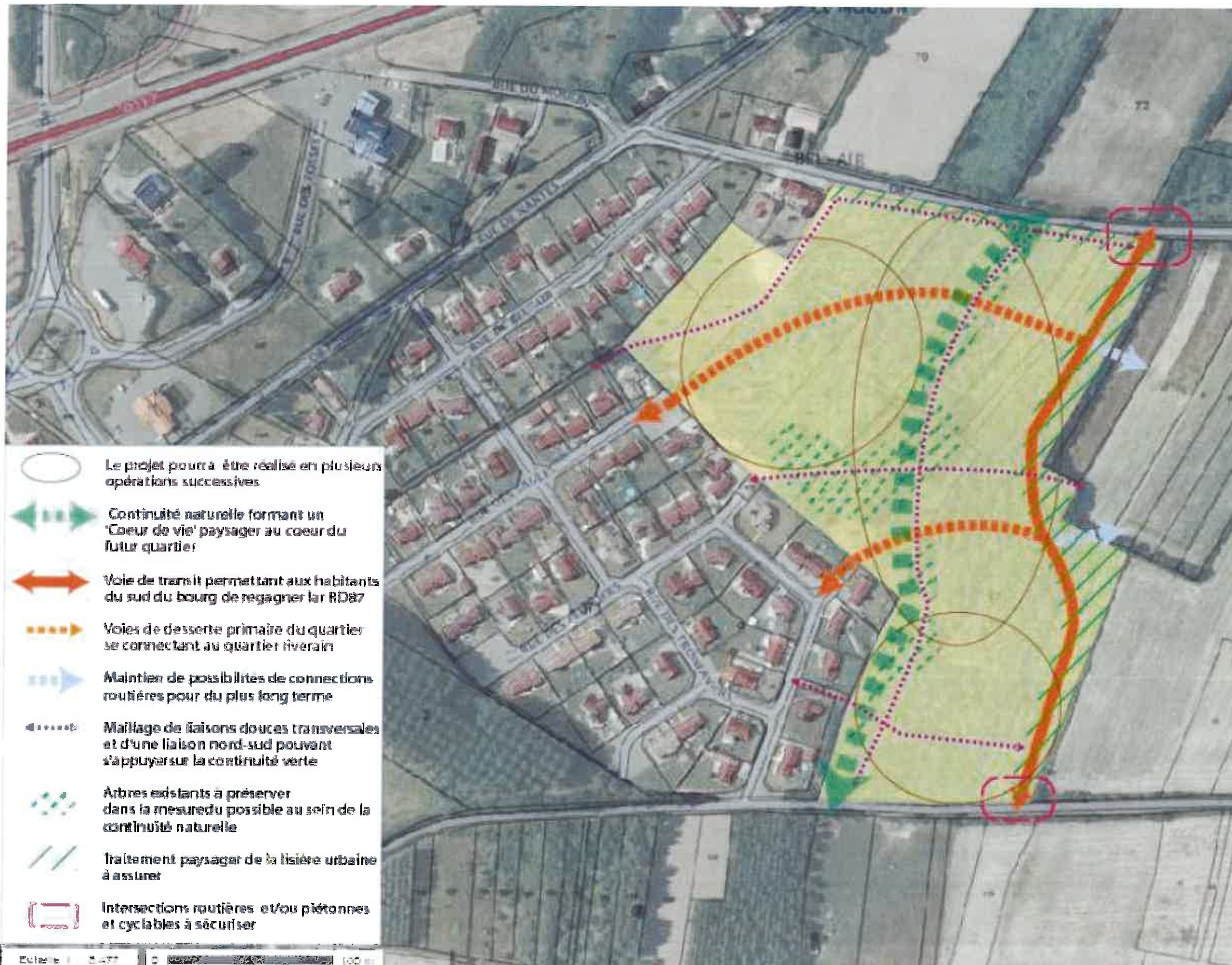
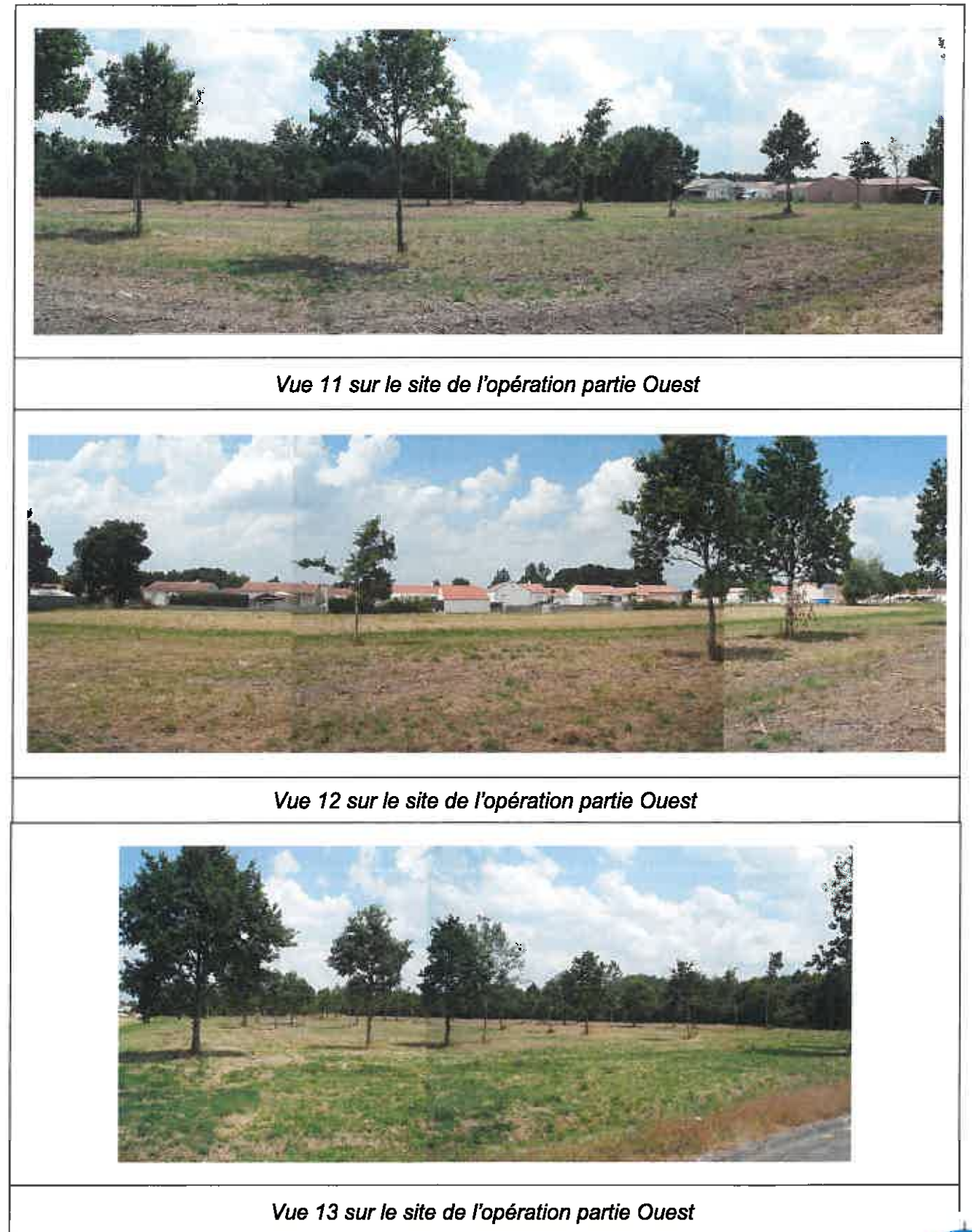
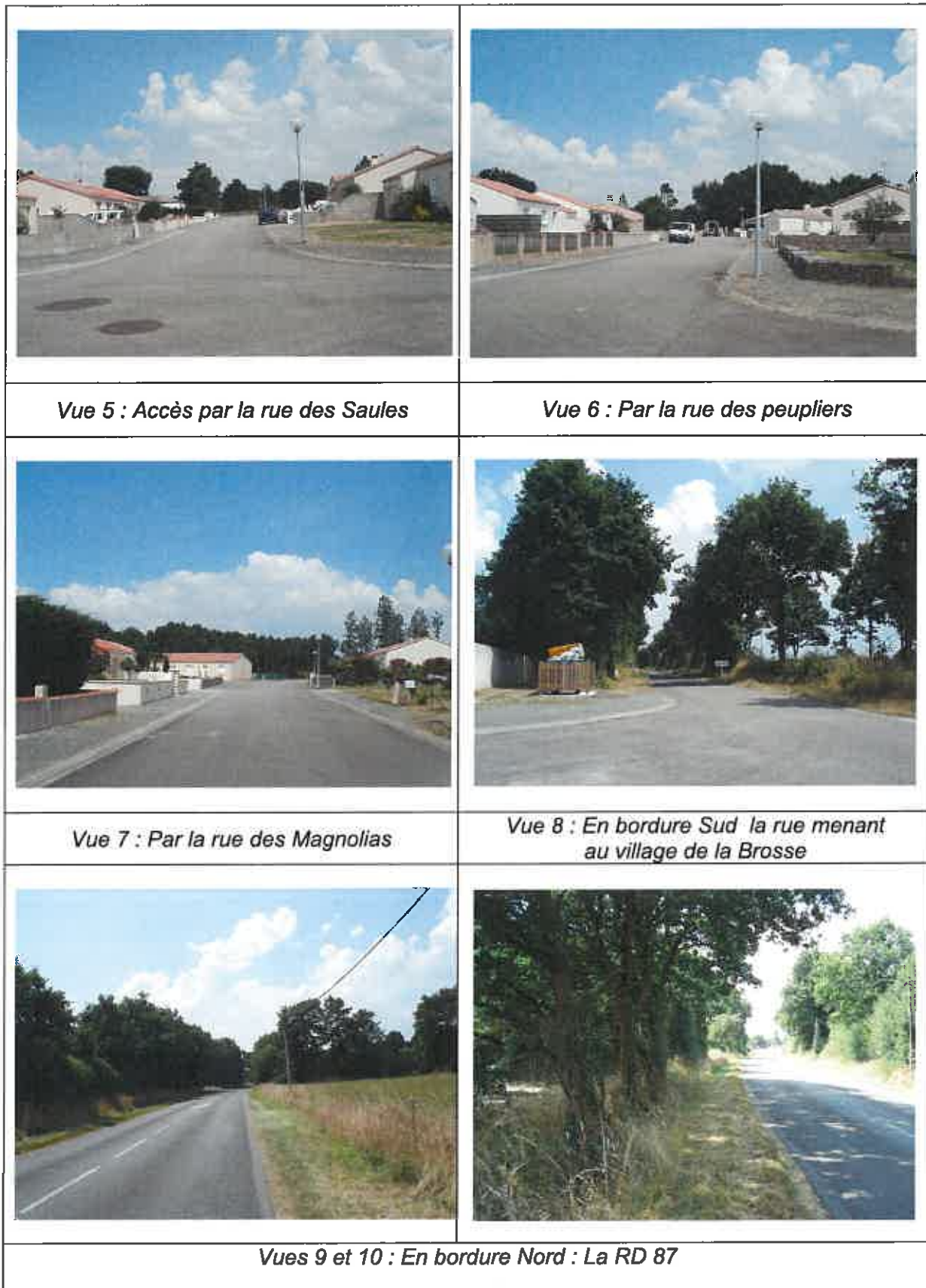


Schéma présenté à titre indicatif.

Cf. orientations d'aménagement présentées page suivante.

## 5 – PHOTOGRAPHIES PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE





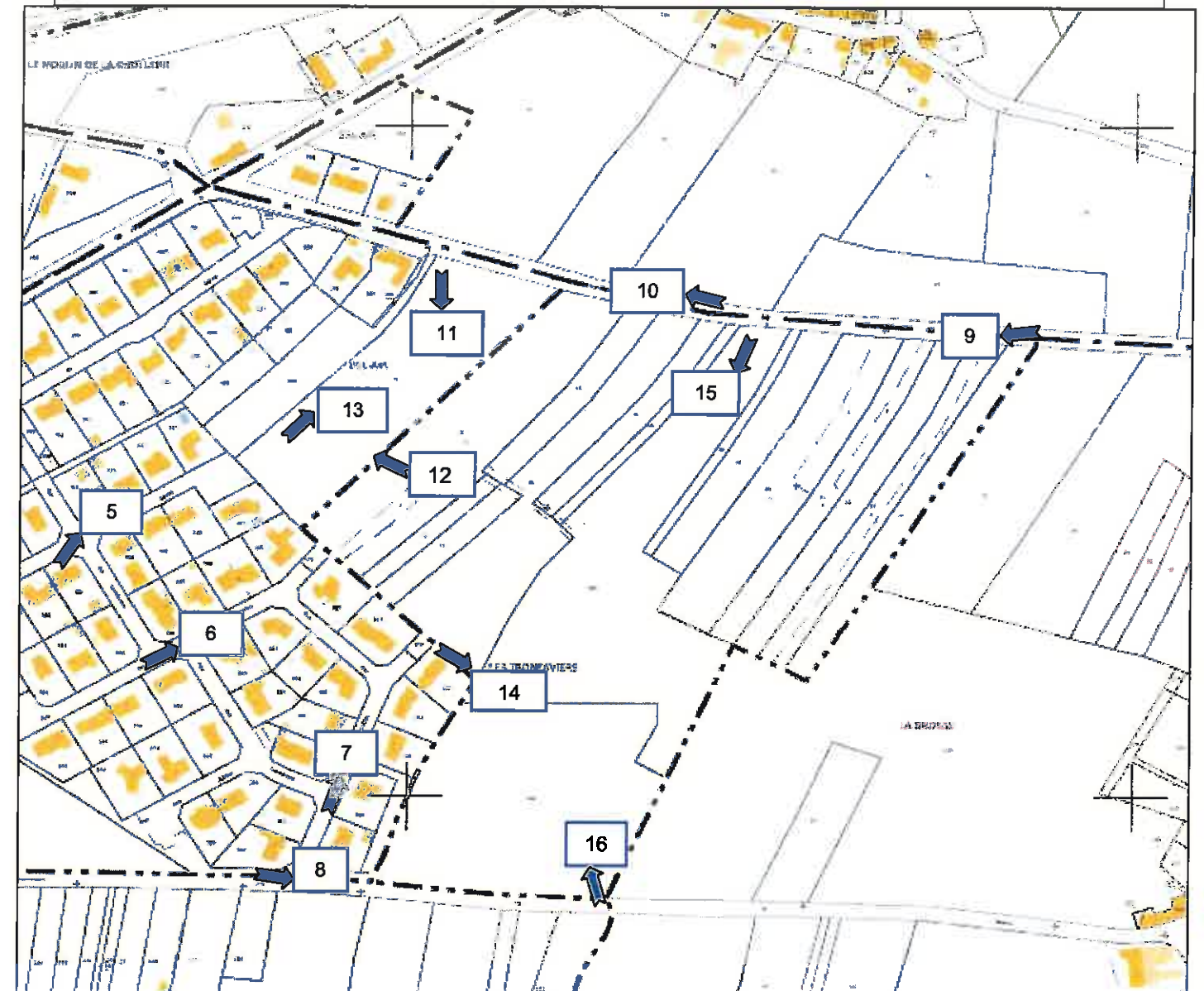
*Vue 14 sur le site de l'opération partie Est*



*Vue 15 sur le site de l'opération partie Est*



*Vue 16 sur le site de l'opération partie Est*



*Source : Extrait du cadastre – La Marne – Sans échelle*



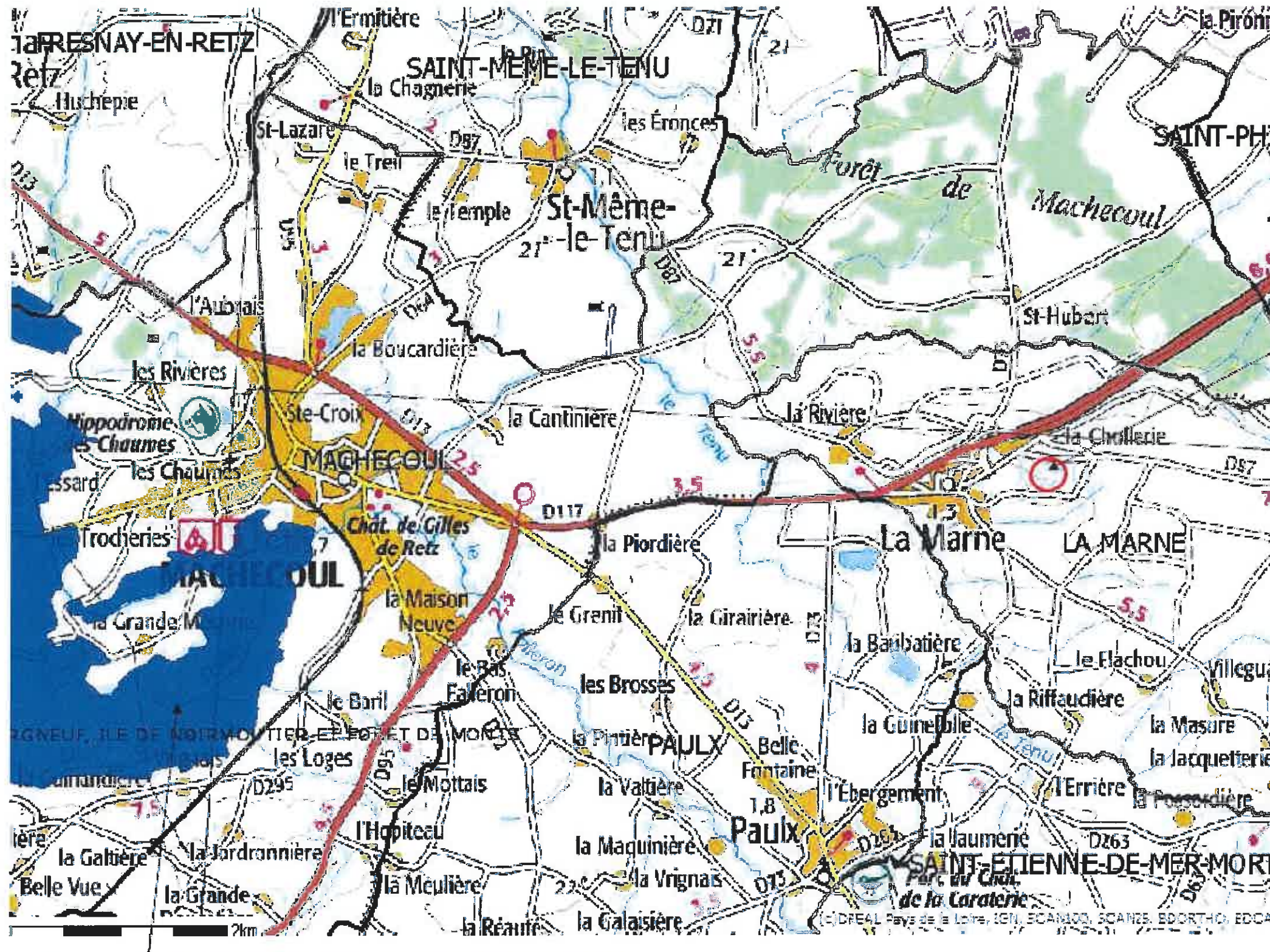
## ANNEXES

Annexe 1 : Localisation du projet par rapport au site Natura 2000 le plus proche

Annexe 2 : Localisation des espaces agricoles pérennes définis par le SCOT du Pays de Retz

Annexe 3 : Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCOT du Pays de Retz

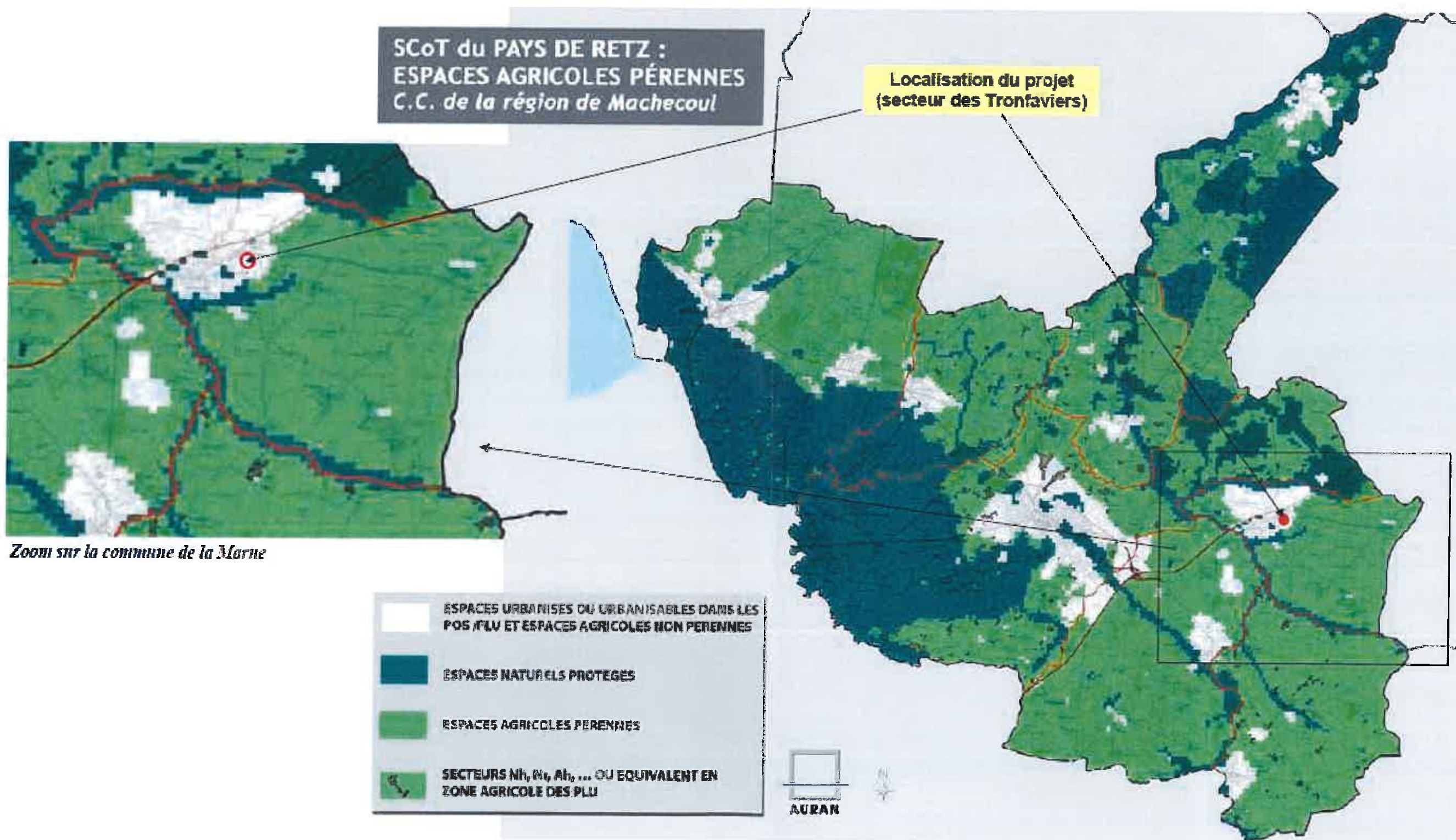
## Annexe 1 : Localisation du projet par rapport au site Natura 2000 le plus proche



Localisation du projet (secteur des Tronfaviers), à plus de 7 km du site Natura 2000

Site Natura 2000 Marais Breton Baie de Bourgneuf, Ile de Noirmoutier et Forêt de Monts (ZPS FR5212009 et SIC FR5200653)

## Annexe 2 : Localisation des espaces agricoles pérennes définis par le SCOT du Pays de Retz



## Annexe 3 : Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCOT du Pays de Retz

