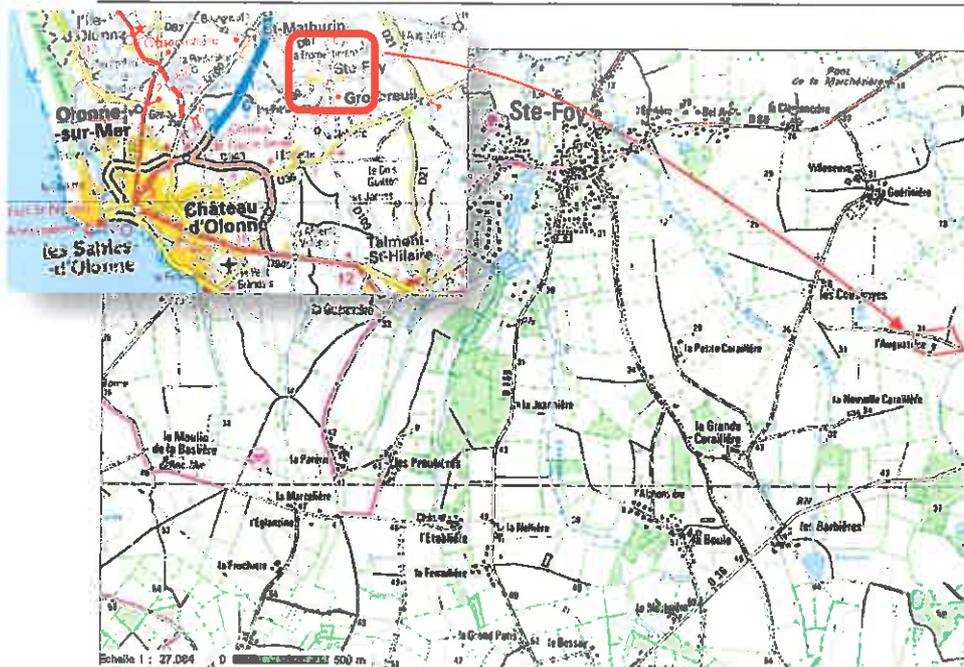


Annexes au formulaire Cas-par-cas

1 PLAN DE SITUATION



Localisation : A environ 10 km des Sables d'Olonne, sur la commune de Sainte-Foy au Sud du centre-bourg.

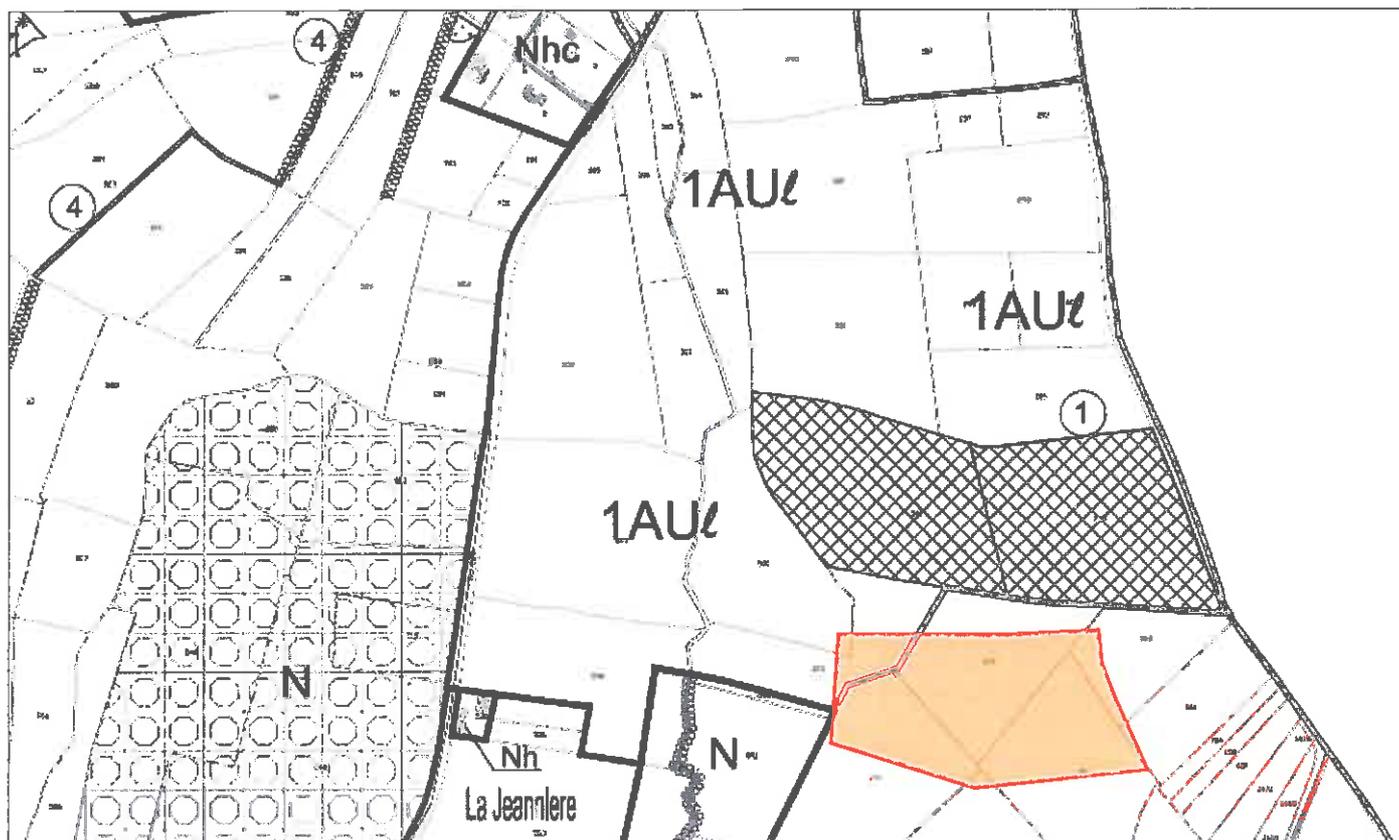
2 EXTRAIT CADASTRAL – ORTHOPHOTOPLAN - PLU



Situation : parcelles 300, 301p, 299p et 682p de la section B, pour une superficie de 35 272 m².

Un nouveau bornage sera effectué pour n'avoir qu'une seule parcelle cadastrale.

Extrait du PLU



Légende :

n°	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Aménagement d'une zone de loisirs à vocation touristique	commune	61022 m ²

 Emplacement réservé

Extrait du règlement :

« La zone 1AUz correspond aux extensions futures du projet réservé aux activités de loisirs, équestres et PRL.

De plus et uniquement en secteur 1AUz

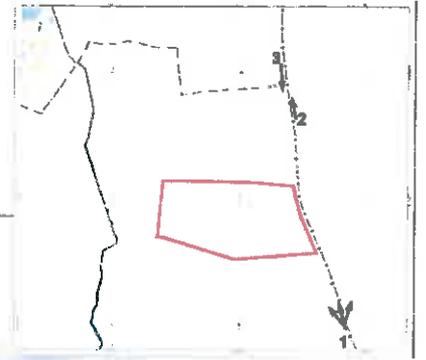
- La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravanage définis aux articles R.111-41 à R.111-43 du Code de l'urbanisme, ainsi que les PRL, les établissements de formation, la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations : accueil, restauration, salle de réunion, piscine, sanitaires, sous réserve que ces installations et constructions s'intègrent parfaitement à leur environnement naturel et paysager et d'être conforme avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

- La création et l'aménagement des constructions liées et nécessaires au fonctionnement d'activités équestres sont autorisées sous réserve d'une parfaite intégration dans leur environnement et d'être conforme avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les constructions autorisées précédemment doivent faire l'objet d'une parfaite intégration dans leur environnement en veillant notamment à préserver le plus possible le maillage de végétation et en s'inscrivant par exemple dans le cadre de démarches environnementale type HQE.

- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation d'un plan d'eau de loisirs sous réserve de ne pas perturber la dynamique hydrographique du site. »

3 PHOTOGRAPHIES



Prises par Agence Architecture Atlantique



Photographie 1



Photographie 2



Photographie 3

4 PLAN DU PROJET

Le Parc Résidentiel de Loisirs s'intègre dans un projet global de parc équestre, touristique et de loisirs qui regroupera sur un même site plusieurs activités complémentaires autour du thème des loisirs de pleine nature tels que pêche, randonnées (à cheval notamment), pique-nique, détente et jeux, centre équestre et poney club.

Plan d'ensemble du pole Nature de Sainte-Foy



Plan d'aménagement de la zone touristique : résidence de tourisme et parc résidentiel de loisirs
Cf. page suivante

Plan de composition du PRL
Cf. page suivante

Plan des aménagements paysagers du PRL
Cf. page suivante

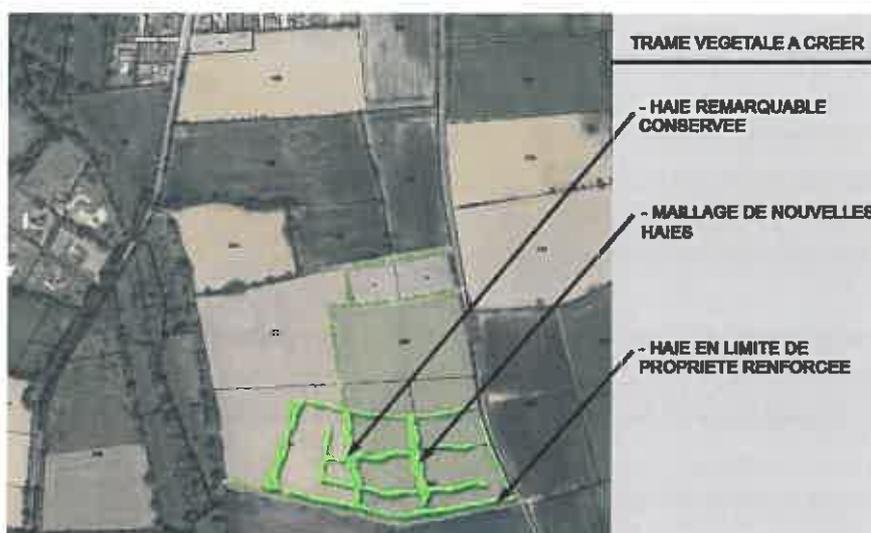
5 PRESENTATION DU PROJET

Extrait de la notice architecturale et de présentation du PA – Agence Architecture Atlantique

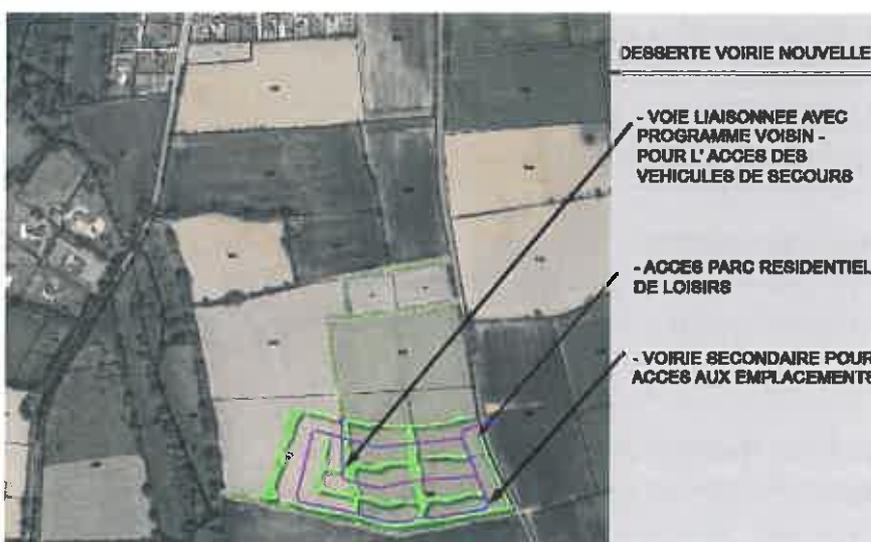
Le projet consiste donc à aménager sur ce terrain un parc résidentiel de loisirs. Cet aménagement se fera à côté d'une résidence de tourisme. La voirie permettant d'assurer la circulation des véhicules de secours sera mutualisée avec cette résidence tourisme permettant ainsi une meilleure accessibilité des secours sur l'ensemble des opérations toutefois distinctes.

➤ Organisation et composition des aménagements nouveaux

Le paysage avoisinant étant à caractère rural avec une forte dominance d'espaces agricoles, l'aménagement devra s'appuyer fortement sur le traitement paysager afin d'intégrer l'opération au site.

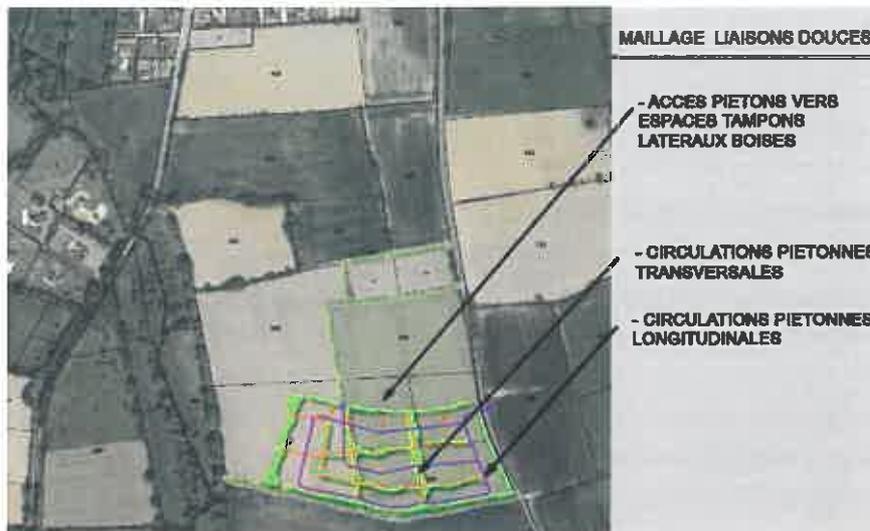


L'intégralité de l'opération sera donc tramée autour de haies végétales (dont celles existantes) le long desquelles seront organisées des circulations piétonnes permettant de circuler sur l'ensemble de l'opération par des circulations douces protégées.



Des voiries seront aménagées pour permettre l'accès des utilisateurs aux parcelles mais également la circulation des véhicules de secours. Ces voies traverseront l'aménagement d'Est en Ouest et seront en majorité à sens unique afin de limiter leur impact.

Le travail effectué sur les espaces verts et plus particulièrement les plantations d'arbres sous forme de haies ou de bosquets permettra d'intégrer le projet au site, d'en atténuer l'impact visuel et de tramer le parc résidentiel de loisirs avec les équipements déjà créés dans le cadre de l'aménagement du plan d'eau et du centre équestre voisin.



Les voiries seront traitées en revêtement bicouche et la délimitation des parcelles destinées à accueillir les habitations légères de loisirs se fera par des haies végétales constituées d'essences variées et locales. Elles accompagneront les parcours piétons et les

circulations dédiés aux véhicules sans pour autant constituer des linéaires réguliers pour apporter une forme de diversité le long des déplacements.

➤ Organisation et aménagements des accès au terrain et du stationnement

L'accès à l'aménagement se fera par la Rue de la Boule. Toutefois, dans le cadre du projet voisin de résidence tourisme, l'accès et la circulation des véhicules de secours pourront également se faire depuis l'opération voisine, une voie appropriée distribuant l'intégralité des deux programmes.

Le stationnement sur le parc résidentiel de loisirs est lié aux parcelles qui accueilleront les habitations légères de loisirs, chaque parcelle sera aménagée avec une place de stationnement. Un petit parc de stationnement d'appoint de 9 places sera aménagé au niveau de l'entrée principale.

➤ Traitements constructions, clôtures, végétations ou aménagements en limite de terrain

Dans le cadre de l'aménagement du parc résidentiel de loisirs, aucune construction n'est prévue. La propriété sera clôturée de la manière suivante :

- Limite sur Rue de la Boule par clôture en panneaux rigides hauteur maximale 1.5m et portail d'accès coulissant de 6.00 m
- Limite latérale Sud par clôture grillagée de 1.50 m
- Limite latérale nord par clôture grillagée de 1.50 m , portail coulissant au niveau de la voirie communicante .
- Limite Ouest vers le lac : pas de clôture.

Ces clôtures seront doublées par des haies végétales constituées d'essences variées et locales permettant de retrouver les trames existantes dans le paysage alentours entre les différents champs des espaces agricoles.

➤ Nature des équipements à usage collectif

Dans le cadre de cet aménagement, aucun équipement d'usage collectif n'est prévu.

Une zone environnementale sera aménagée à l'entrée de l'opération, derrière le parc de stationnement d'appoint.

Il s'agira d'un espace clôturé par des panneaux en bois ou sera réalisé le tris sélectif avant ramassage.

➤ Mesures envisagées au regard de l'hébergement touristique

Le présent projet d'aménagement est réalisé dans le but d'installer des habitations légères de loisirs.

L'aménagement du site est conçu pour limiter l'impact visuel de l'opération par la création de barrières végétales.

Les emplacements prévus pour recevoir les habitations légères de loisirs sont disposés sur le terrain le long d'une trame composée :

- Des circulations réservées aux véhicules, pour la plupart à sens unique afin de limiter leur impact et dessinées avec des chicanes pour limiter la vitesse de circulation et rompre leur linéarité.
- Des circulations piétonnes qui sillonnent l'ensemble de l'opération entre les emplacements et au milieu de la trame paysagère établie sur l'ensemble de la propriété.

Traitement des aménagements de voirie et espaces verts

Pour cette opération, le traitement des éléments de voirie se fera sous forme de revêtement bicouche.

Les coloris de finition seront choisis dans des teintes claires afin de neutraliser l'image standard de la voie routière et de suggérer une utilisation de ces voies de circulation plus adaptée au programme (circulation à vitesse très modérée).

De plus, les teintes claires s'harmoniseront mieux avec les traitements paysagers et la notion d'espaces naturels.



Exemple de bicouche avec gravillons ocre

Pour le traitement des circulations piétonnes, il sera préféré un revêtement de type sable stabilisé, dans les tons ocre, se mariant parfaitement avec les espaces naturels. Aucune bordure ne sera mise en œuvre, et l'herbe viendra rejoindre de manière aléatoire ces cheminements afin de ne pas créer des linéaires circulatoires rectilignes.



Exemple sable rouge stabilisé sans bordures

Pour le traitement des espaces verts, nous pourrions distinguer plusieurs zones.

1/ La haie bocagère existante qui traverse l'opération du Nord au Sud.

Cette haie est conservée, nettoyée et les arbres de qualité seront mis en valeur. Un cheminement piéton la longera. Elle sera si nécessaire étayée par de nouvelles essences d'arbustes de type :

- Saules cendré ou marsault (tons verts)
- Et éventuellement des touches de couleurs seront apportées en fonction des saisons grâce à des arbustes comme le fusain d'Europe, le sureau noir et le viorne obier.

2/ Les nouvelles haies bocagères structurantes créées autour des cheminements piétons et les haies bocagères de limite de propriété.

Ces haies seront constituées d'arbustes de type :

- Saules cendré ou marsault (tons verts)
- Noisetiers
- Et éventuellement des touches de couleurs seront apportées en fonction des saisons grâce à des arbustes comme le fusain d'Europe, le sureau noir et le viorne obier.
- Des arbres de hautes tiges y seront associés tels que chêne, prunier myrobolan, charme, frêne.



Saule cendré



Saule marsault



Fusain d'Europe



Viorne obier



Sureau noir

3/ Les espaces tampons boisés

Ces espaces seront traités par des arbres de hautes tiges (essences locales) qui seront plantés de manière aléatoire, individuellement ou en cépées afin de constituer des espaces boisés tampons entre l'opération et les programmes alentours

Les arbres utilisés seront les mêmes que ceux plantés ponctuellement dans les haies :

- Chênes,
- Charmes,
- Frênes
- Pruniers myrobolan

Arbres :



Chêne Tauzin



Prunier myrobolan



Charme



Frêne

4/ Les haies séparatives entre emplacements

Si des haies doivent être mise en place entre les emplacements, elles seront également traitées avec des arbustes d'essences locales (les mêmes que pour les haies bocagères) mélangées.

Tout en apportant de l'intimité aux emplacements, ces haies ne doivent pas constituer des écrans linéaires et réguliers.

L'utilisation d'essences différentes permettra de proposer des haies de hauteurs et de densité variables.



Exemples de haies vives



6 VOISINAGE DU SITE

Plan schématique de composition urbaine autour du projet de PRL

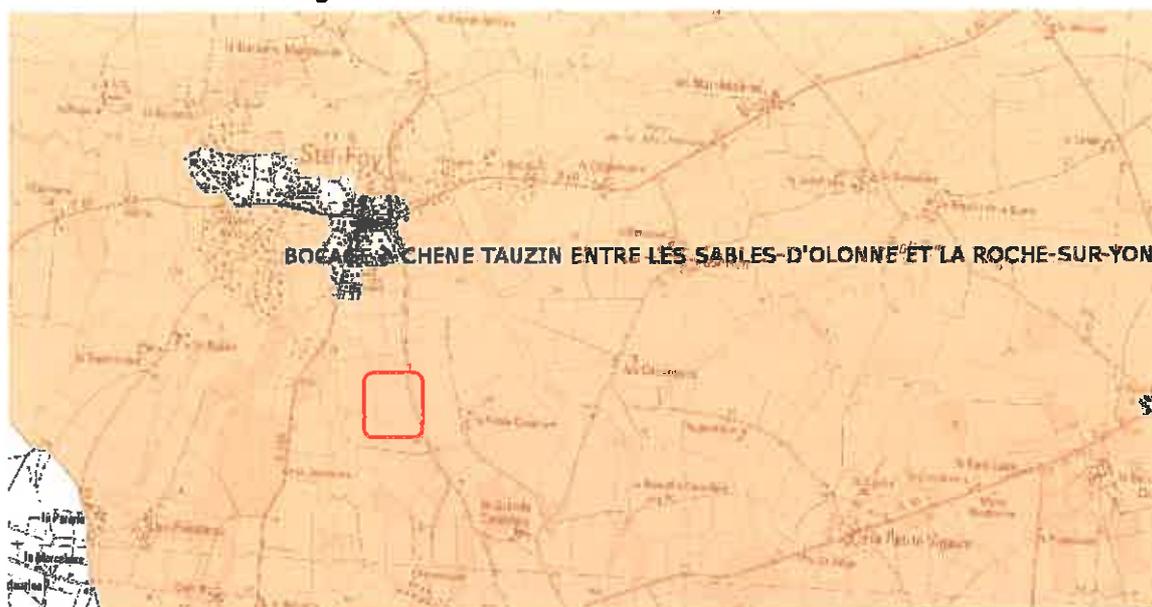


Le terrain du PRL est bordé :

- à l'Est par la Rue de la Boule et au-delà par d'autres terres agricoles
- à l'Ouest, par le plan d'eau et ses abords paysagers puis le centre équestre.
- au Sud, la propriété est bordée par des terres agricoles appartenant au centre équestre
- les parcelles situées au Nord seront occupées par la résidence de tourisme et au-delà une future zone urbanisée (Eco-quartier Le Petit Bois).

7 ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

ZNIEFF n°50090000 « Bocage à Chêne Tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche-sur-Yon ».

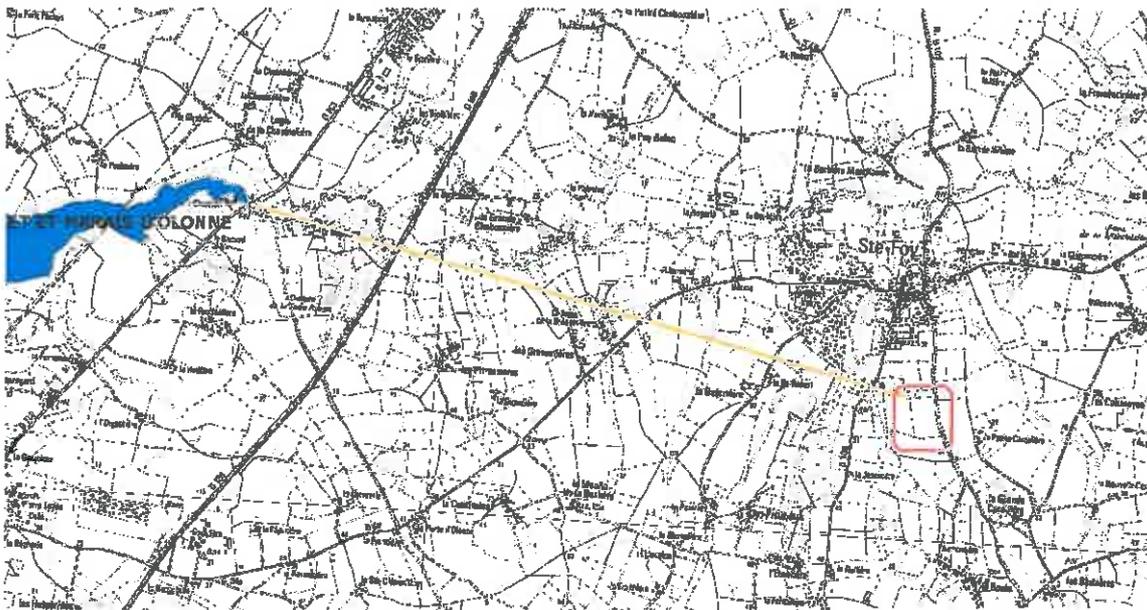


La propriété est traversée du Sud au Nord par une haie bocagère qu'il conviendra de préserver dans sa trame. En dehors de cette haie, aucune végétation remarquable n'est présente sur le site.



Extrait du PA – Agence Architecture Atlantique

8 SITE NATURA 2000



Distant de 4,2 km, le site NATURA 2000 Dunes, Forêt et Marais d'Olonne comporte des habitats écologiques non recensés sur le terrain du projet. Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été observée et ne peut être présente car aucune des habitats d'espèce n'y est présent. Le projet n'aura donc pas d'incidences sur le site NATURA 2000 le plus proche.



Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser

1/2

Demande de permis et autres autorisations d'urbanisme

Fiche complémentaire / autres demandeurs

Vous êtes plusieurs personnes à demander ensemble une autorisation d'urbanisme pour le même projet.

Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le

(Contact de la mairie et signature des demandeurs)

1 - Identité du demandeur

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom :

Prénom :

Date et lieu de naissance

Date : / / Commune :

Département : (Indiquez 999 si vous êtes né(e) à l'étranger)

Vous êtes une personne morale

Dénomination : OCEANIS PROMOTION Raison sociale :

N° SIRET : 4 2 0 5 2 4 9 0 2 0 0 0 9 5

Type de société (SA, SCI,...) : SAS

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : PICCININI

Prénom : Patrice

Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 125 Voie : Rue Gilles Martinet

Lieu-dit : Localité : MONTPELLIER

Code postal : 3 4 0 7 0 BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

1 - Identité du demandeur

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom :

Prénom :

Date et lieu de naissance

Date : / / Commune :

Département : (Indiquez 999 si vous êtes né(e) à l'étranger)

Vous êtes une personne morale

Dénomination : J.C.H Raison sociale :

N° SIRET : 7 9 0 0 1 0 3 4 2 0 0 0 1 8

Type de société (SA, SCI,...) : SASU

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : CAVALIER

Prénom : Jacques

Coordonnées du demandeur

* Adresse : Numéro : 125 Voie : Rue Gilles Martinet

Lieu-dit : Localité : MONTPELLIER

Code postal : 3 4 0 7 0 BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____@_____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

1 - Identité du demandeur

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom : Prénom :

Date et lieu de naissance

Date : Commune :

Département : (Indiquez 999 si vous êtes né(e) à l'étranger)

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Raison sociale :

N° SIRET :

Type de société (SA, SCI,...) :

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : Prénom :

Coordonnées du demandeur

* Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____@_____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.