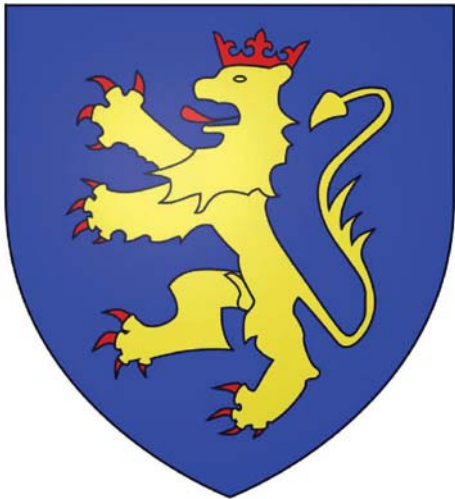


DEPARTEMENT DE VENDÉE

Commune des Landes-Génusson



Le Quartier des Oiseaux



AMENAGEMENT DU SECTEUR
« Quartier des Oiseaux Extension »

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 des Landes-Génusson

Représenté par M. le Maire

**15, rue d'Anjou
85130 LES LANDES-GÉNUSSON**

02 51 91 62 77

Géomètre et Maître d'œuvre :



SAS de Géomètres-Experts Fonciers

Vendée – Archives FROMENT – AUBERT
SAS de Géomètres – Experts Fonciers

CDC Conseils
6 Rue René Descartes
85600 BOUFÉRE
Tél 02.51.94.18.48
Mail : cdccconseils85@cdccconseils.com

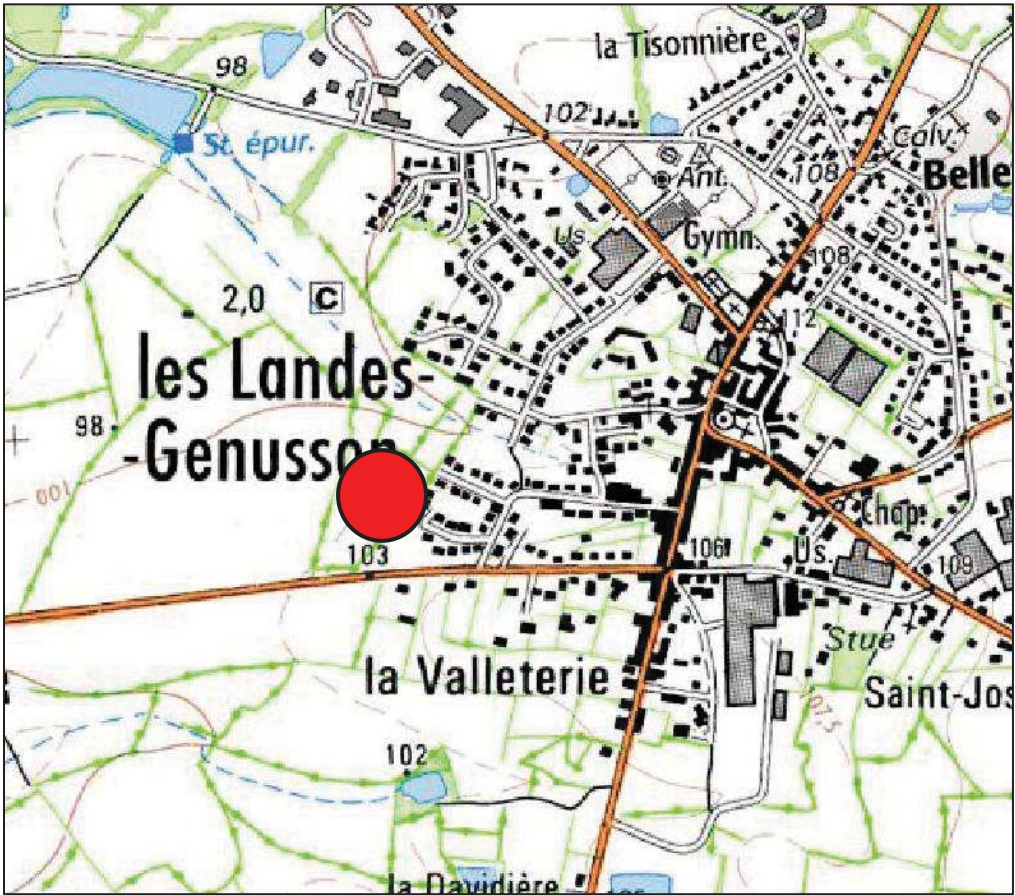
14 Rue de Saumur
85500 LES HERBIERS
Tél : 02.51.91.08.27

Dossier 21665 – Novembre 2017

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 1/12500

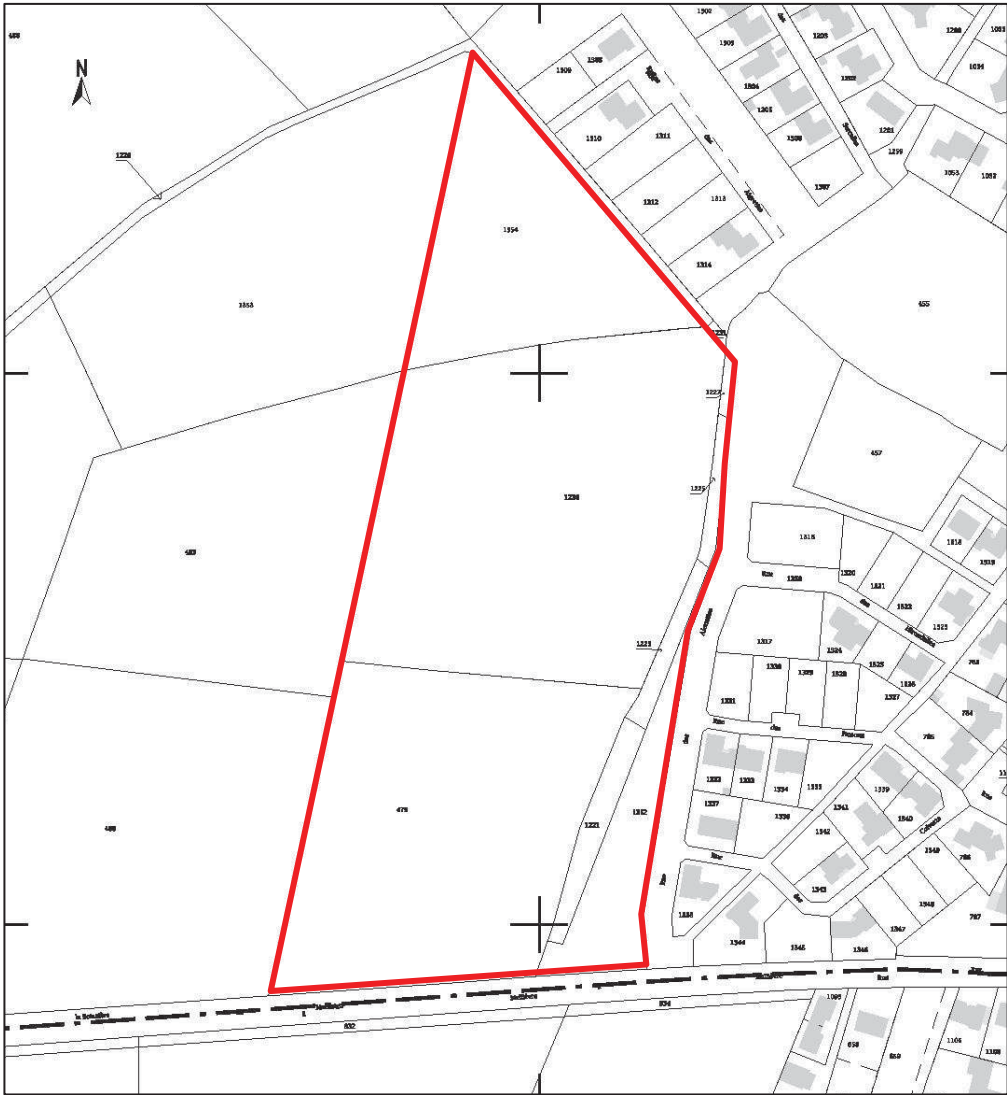


Source : Géoportail – Copyright IGN – Projection RGF93 CC47

Echelle – 1 : 12 500



Les Landes-Génusson est une commune du Nord de la Vendée, dans la région Pays de la Loire.



Source : Extrait du cadastre des LANDES-GENUSSON– Section B parcelles 479, 1221, 1223, 1225, 1227, 1230, 1352 et 1354 - Sans Echelle

L'opération se situe à l'Ouest du bourg des Landes-Génusson, en sortie d'agglomération, en bordure de la rue Jean Yole (RD 87).

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

SOMMAIRE

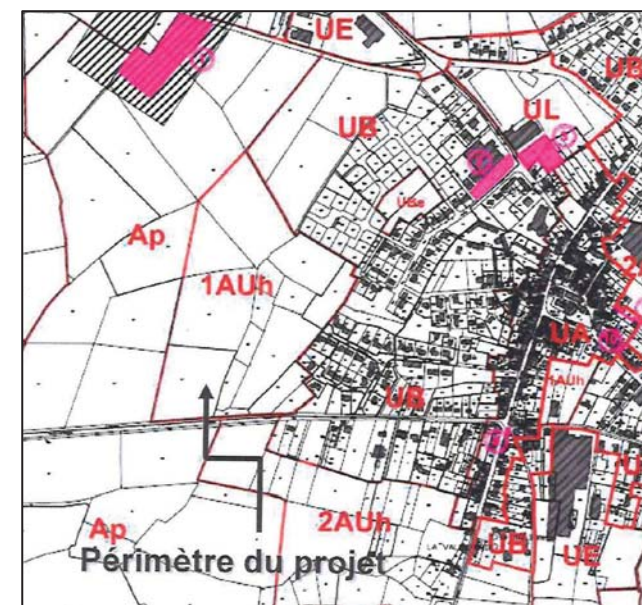
I - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE

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 1AUh du plan du Plan Local d'Urbanisme après une modification de ce dernier permettant l'ouverture à l'urbanisation.



Source : Extrait du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Landes Génusson.

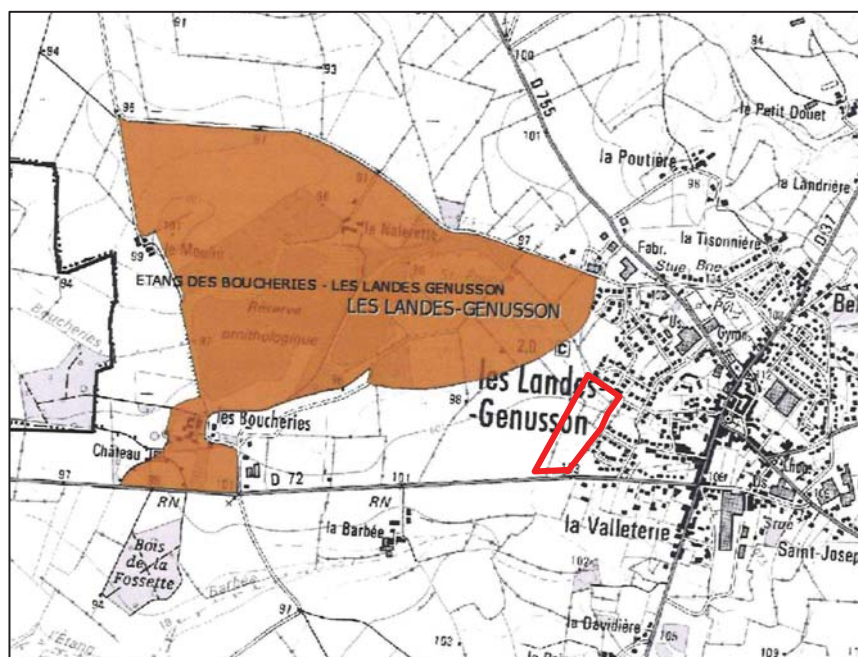
II – PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain a une pente régulière vers le point bas situé dans sa partie Nord.

Le site du futur projet d'aménagement, propriété de la commune, est actuellement un terrain à vocation agricole sans aucune végétation, à l'exception des haies bordant le chemin creux situé en bordure nord, chemin et haies qui seront conservés.

Le site est situé entre la limite de l'agglomération à l'Est et d'un secteur agricole ouvert à l'Ouest.

L'aire d'étude à vocation d'extension urbaine est proche de la réserve ornithologique de la Cité des Oiseaux et en lien avec l'espace de loisirs de la Godelinière, via un itinéraire piéton maillant le territoire communal.



Source : Extrait du document « Diagnostic et Orientations » du Futur Quartier d'habitat du 31 janvier 2012

Cet ensemble s'insère dans la continuité des précédents lotissements communaux dans la logique du zonage initial mis en œuvre en 2012, trois jonctions ont été amorcées afin d'intégrer le futur site.

Un schéma d'organisation de l'ensemble de la zone avait été ébauché lors de ce premier lotissement.

Cette première opération avait fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact, demande qui avait fait l'objet d'un arrêté de la Préfecture le 7 mars 2013 dispensant ladite opération d'étude d'impact.



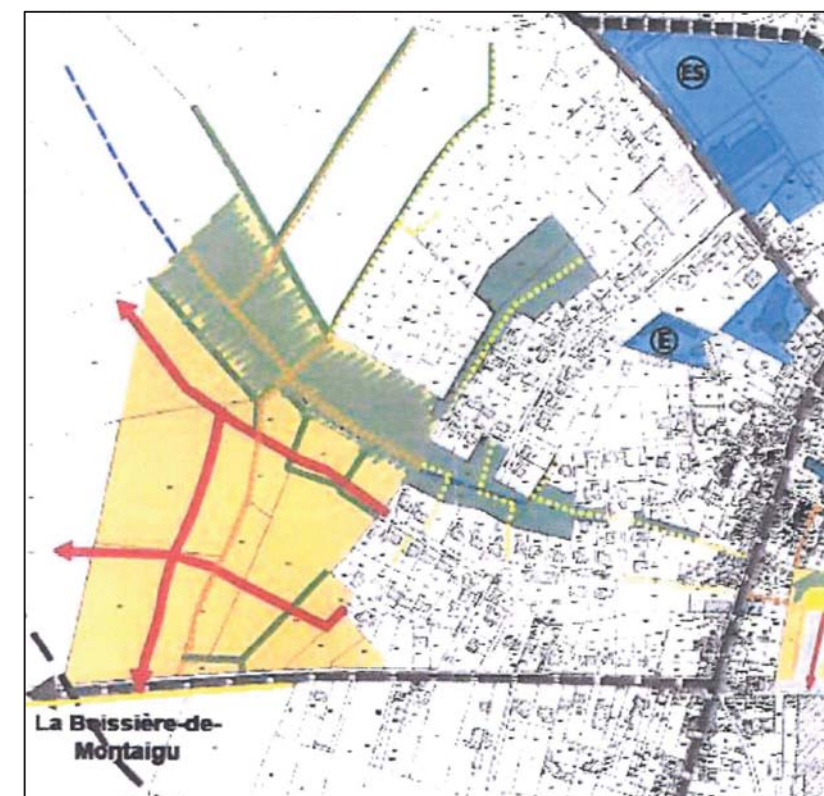
Source : Extrait du document « Scénario » du Futur Quartier d'habitat du 31 janvier 2012

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

III – PRESENTATION DU PROJET FUTUR

Le site d'étude, localisé en bordure Ouest de l'agglomération, fait partie intégrante du PADD et est intégré dans les 37 ha de zones de développement prioritaires définies dans ce PADD.

Ce secteur participe ainsi aux exigences de rééquilibrage de l'agglomération selon un modèle concentrique et de renforcement de la centralité.



Source : Extrait du document « Diagnostic et Orientations » du Futur Quartier d'habitat du 31 janvier 2012

Aménagement prévu pour le terrain

Est ici requis les termes de la modification du PLU n°1 de Juin 2013 réalisée par la commune.
Par ailleurs, l'ensemble du site avait fait l'objet d'une étude par le cabinet Paysage de l'Ouest en janvier 2012 portant sur le diagnostic du site et sur les orientations poursuivies.

Les formes urbaines, densité et mixité sociale

L'opération devra se réaliser en deux lotissements successifs. L'opération d'aménagement devra être compatible avec le SCOT.

La valorisation du paysage et du patrimoine naturel

Un traitement paysager devra être proposé le long de la route départementale, ainsi que le long de l'opération précédente. Une attention particulière sera portée à l'angle Sud-Ouest dans le cas où le projet de giratoire prévu dans le cadre d'un axe de contournement voit le jour.

Les eaux pluviales seront reliées au bassin d'orage mis en place conformément à la précédente étude « loi sur l'eau ».

Les conditions de déplacements

La voie de desserte principale aura 3 points de jonction avec la voie structurante réalisée dans le cadre de l'opération précédente, qui est elle-même en prise directe avec la rue Jean Yole (RD 72).

Une liaison douce longera la frange Est de l'opération et sera en prise avec l'actuel sentier pédestre menant à la Cité des Oiseaux.

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 réfléchie 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 opération ne vient pas modifier l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune et les choix opérés en terme de développement urbain.

Elle s'inscrit dans une démarche visant globalement à urbaniser un secteur 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. 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

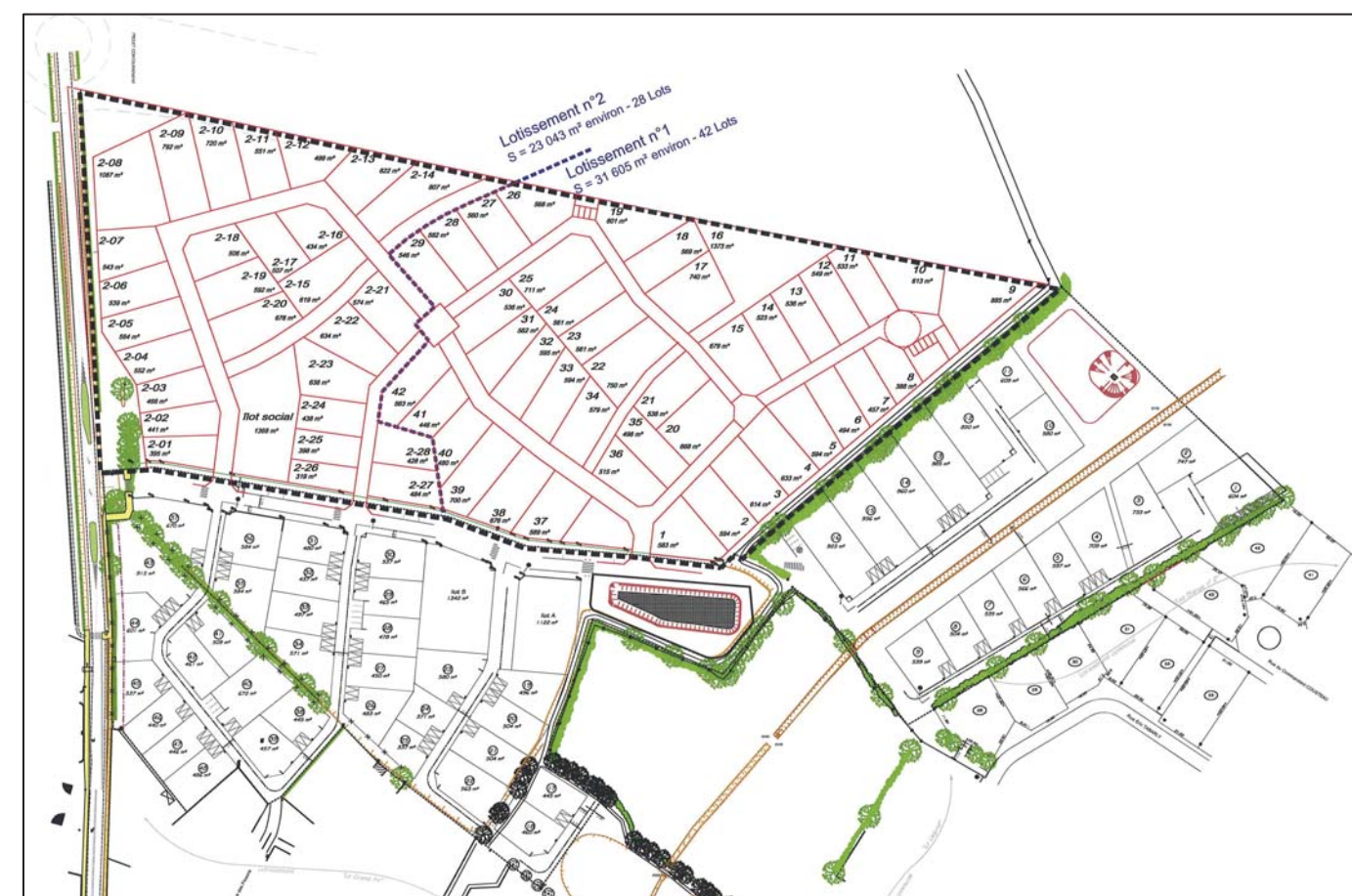
L'urbanisation de ce secteur entraînera, par la réalisation d'un nouveau quartier, une imperméabilisation des sols et des émissions de gaz polluants supplémentaires.

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

Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité

La présente modification, permettant la réalisation d'environ 70 logements, entraînera 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 2 points de jonction avec la voie réalisée dans le cadre de l'opération précédente,
- Une seconde opération au Nord, qui sera desservie par un 3^{ème} point de jonction avec la voie



de l'opération précédente.

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.

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.

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.

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 du Bocage Vendéen) (cf annexe 2).

Incidences sur la consommation d'espace

Les aménagements envisagés visent essentiellement à optimiser l'aménagement du quartier dans une logique d'économie d'espace, en lien également avec les objectifs à venir de densité du SCOT.

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

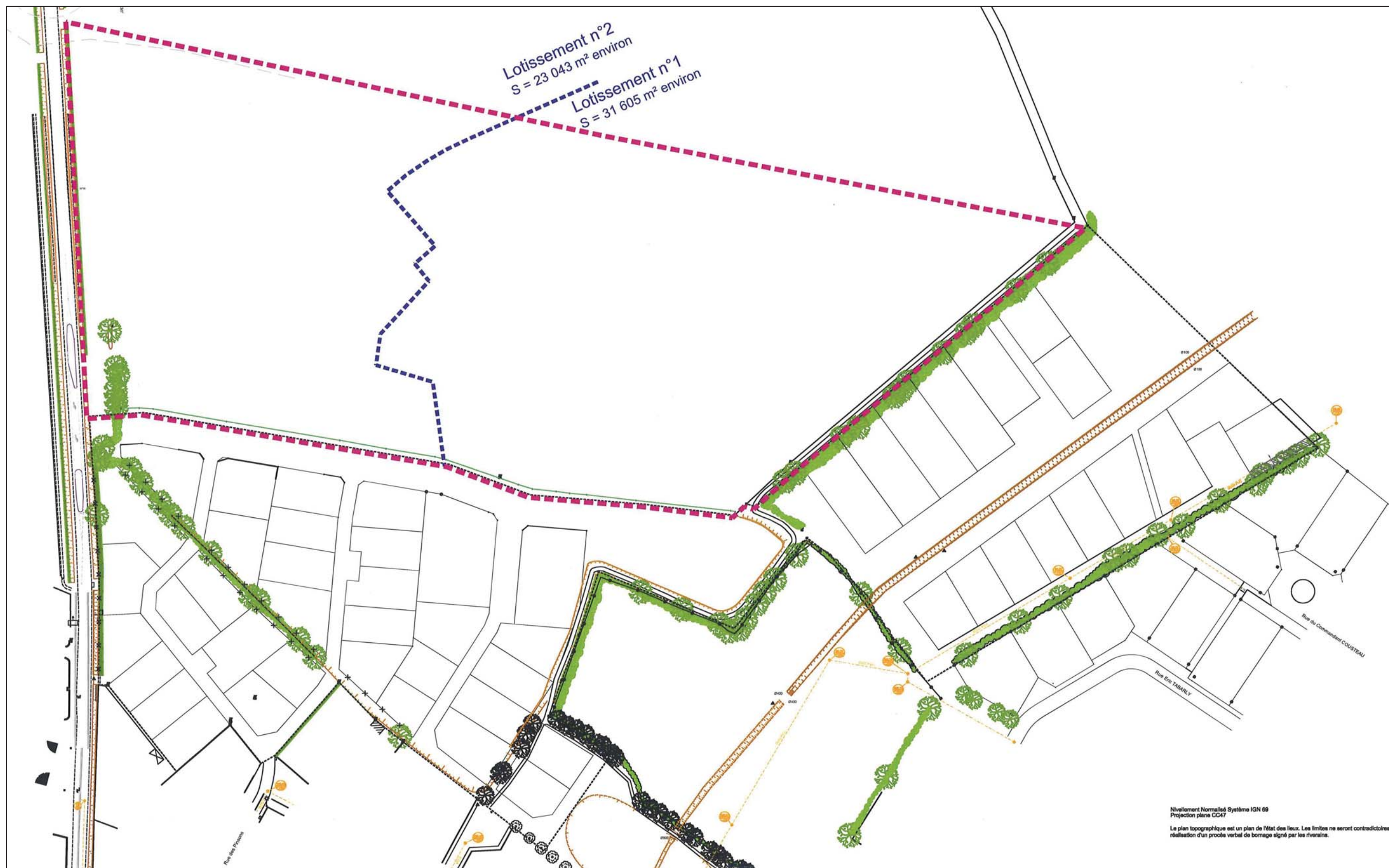
Le projet de quartier favorise, dans la mesure du possible une exposition Sud des bâtiments pour profiter de la course du soleil.

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



Sans Echelle







Cette pièce est jointe au présent dossier à l'échelle 1/1000





4 – PLAN PROJET



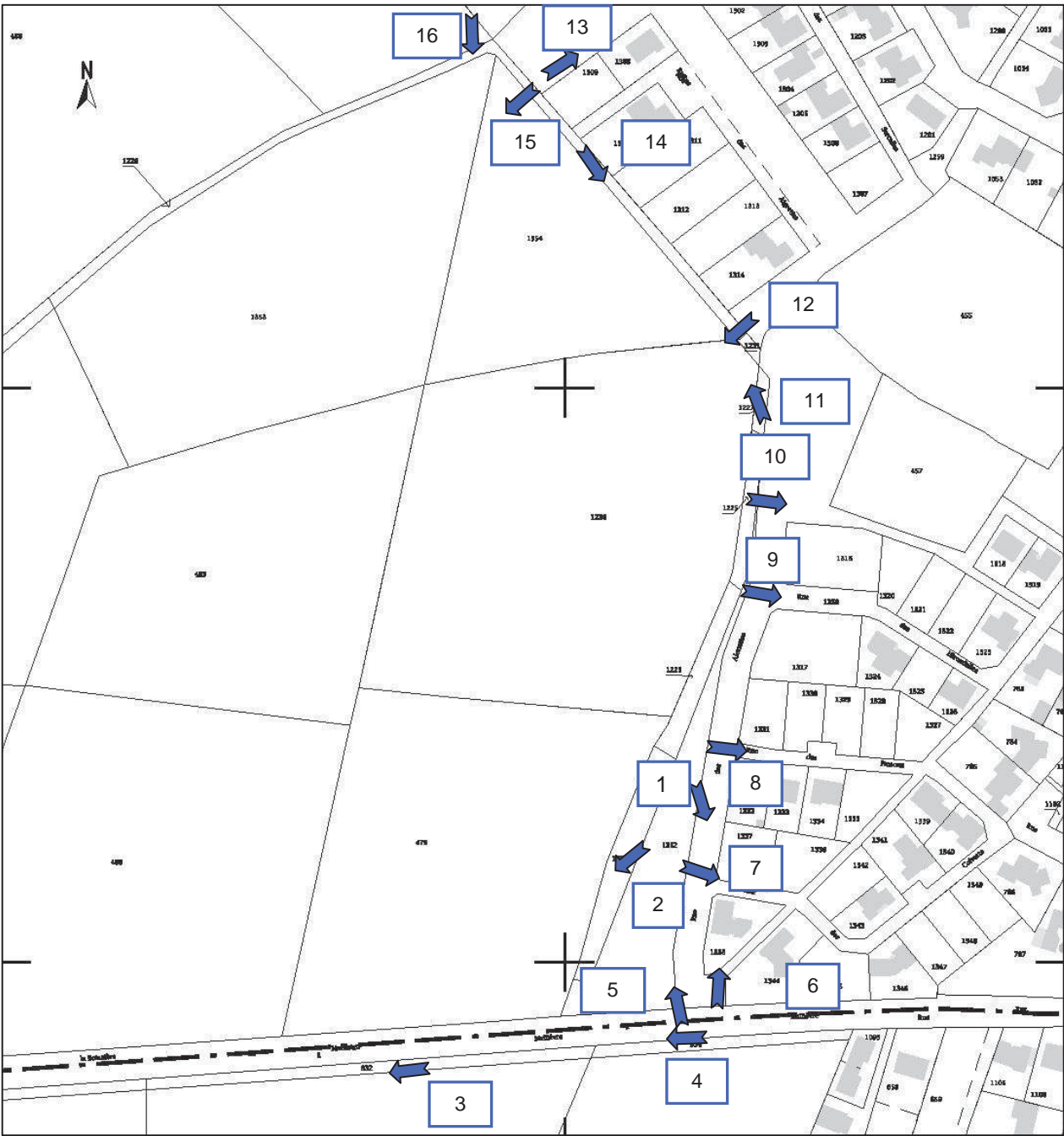
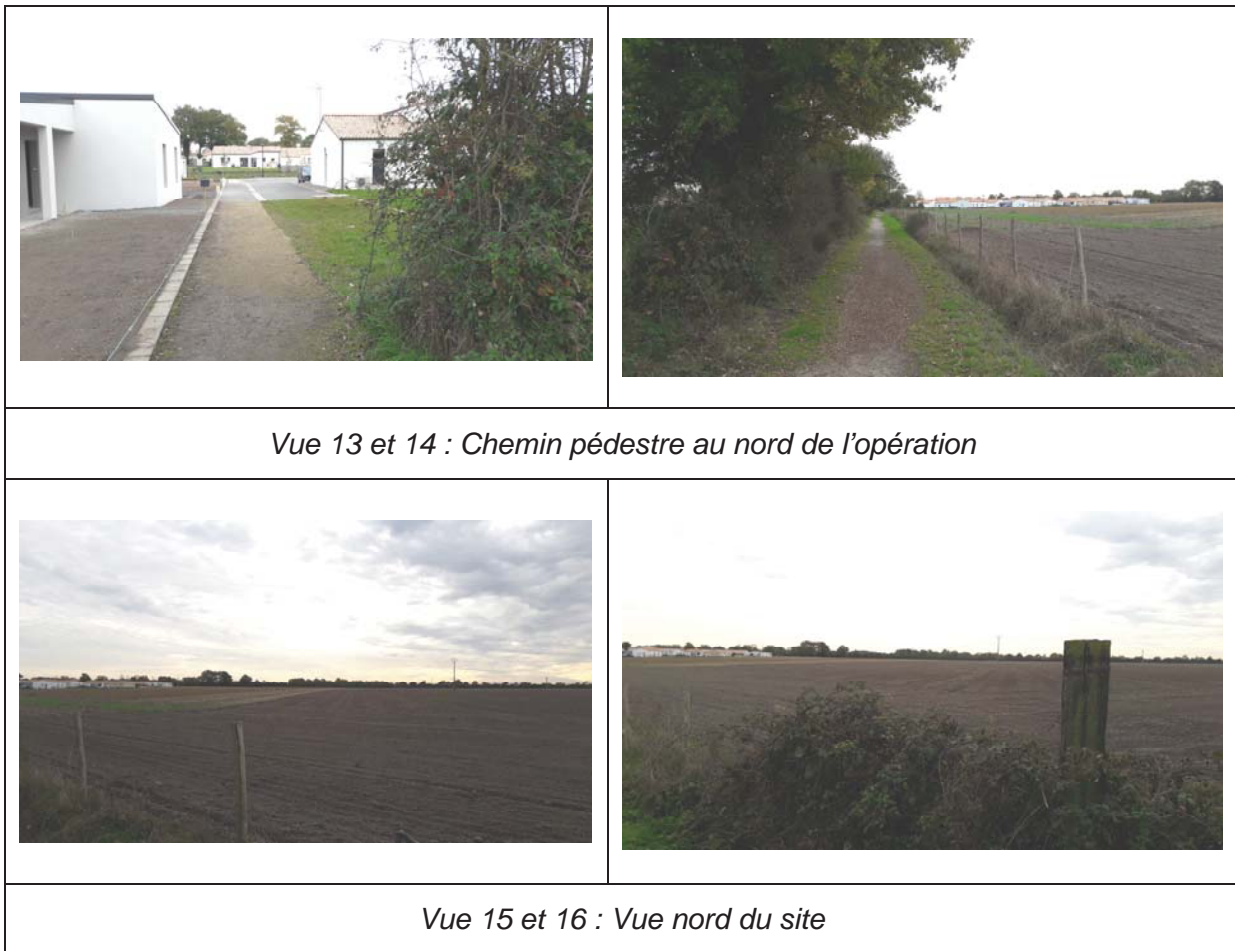
Sans Echelle
Cette pièce est jointe au présent dossier à l'échelle 1/1000

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

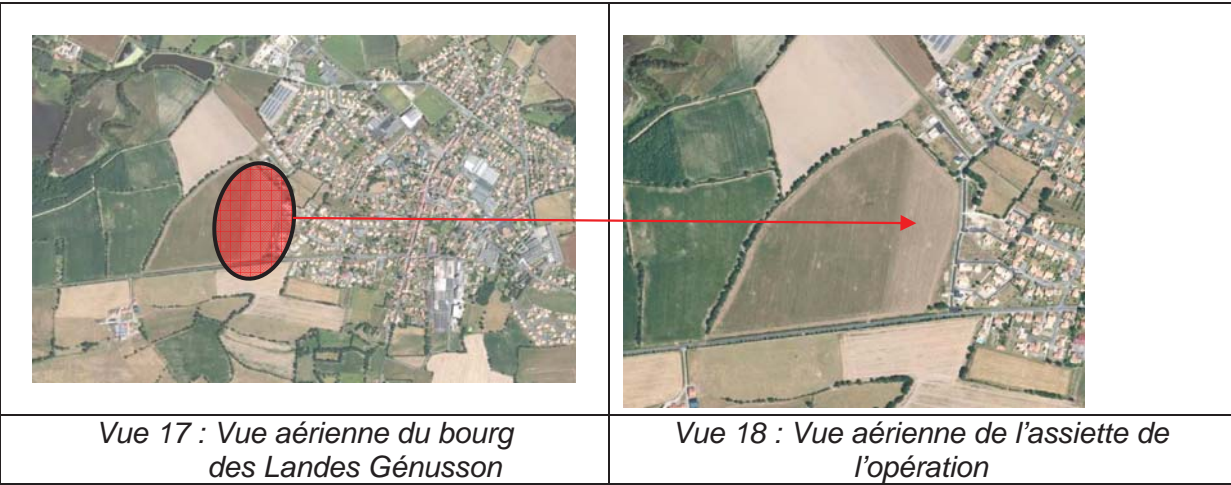
	
<i>Vue 1 : Croisement Rue des Alouettes / Rue des Pinsons</i>	<i>Vue 2 : Accès par la Rue des Alouettes</i>
	
<i>Vue 3 : Chemin pédestre le long de la Rue Jean Yole (R.D. 72)</i>	<i>Vue 4 : Rue Jean Yole (R.D. 72)</i>
	
<i>Vues 5 et 6 : Début de la Rue des Alouettes</i>	

	
<i>Vue 7 : Rue des Colverts</i>	<i>Vue 8 : Rue des Pinsons</i>
	
<i>Vue 9 : Rue des Hirondelles</i>	<i>Vue 10: Accès bassin lotissement 1</i>
	
<i>Vues 11 et 12 : Chemin piéton au nord de l'opération</i>	

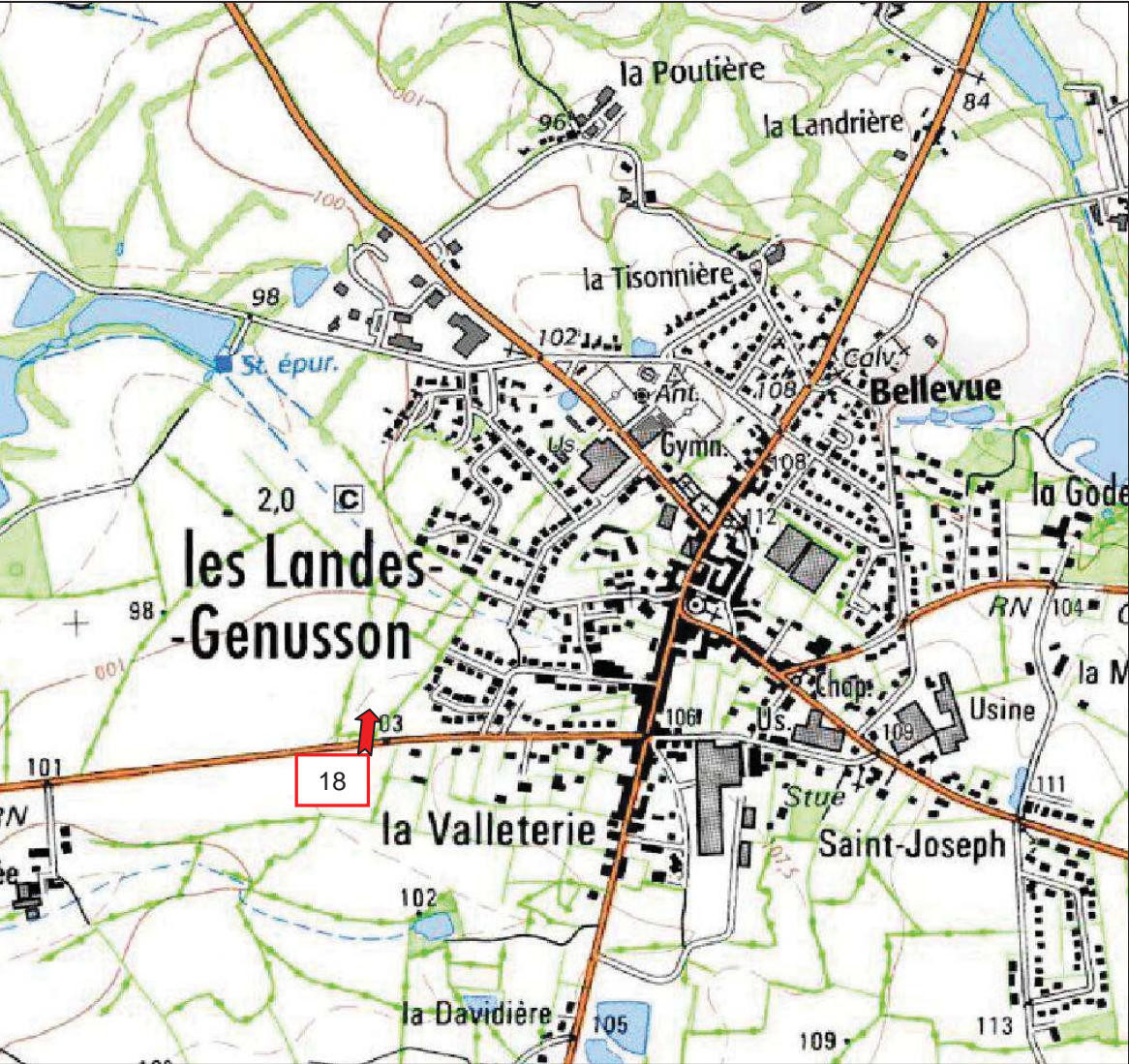
Source : Extrait du cadastre – Les Landes-Génusson – Sans échelle



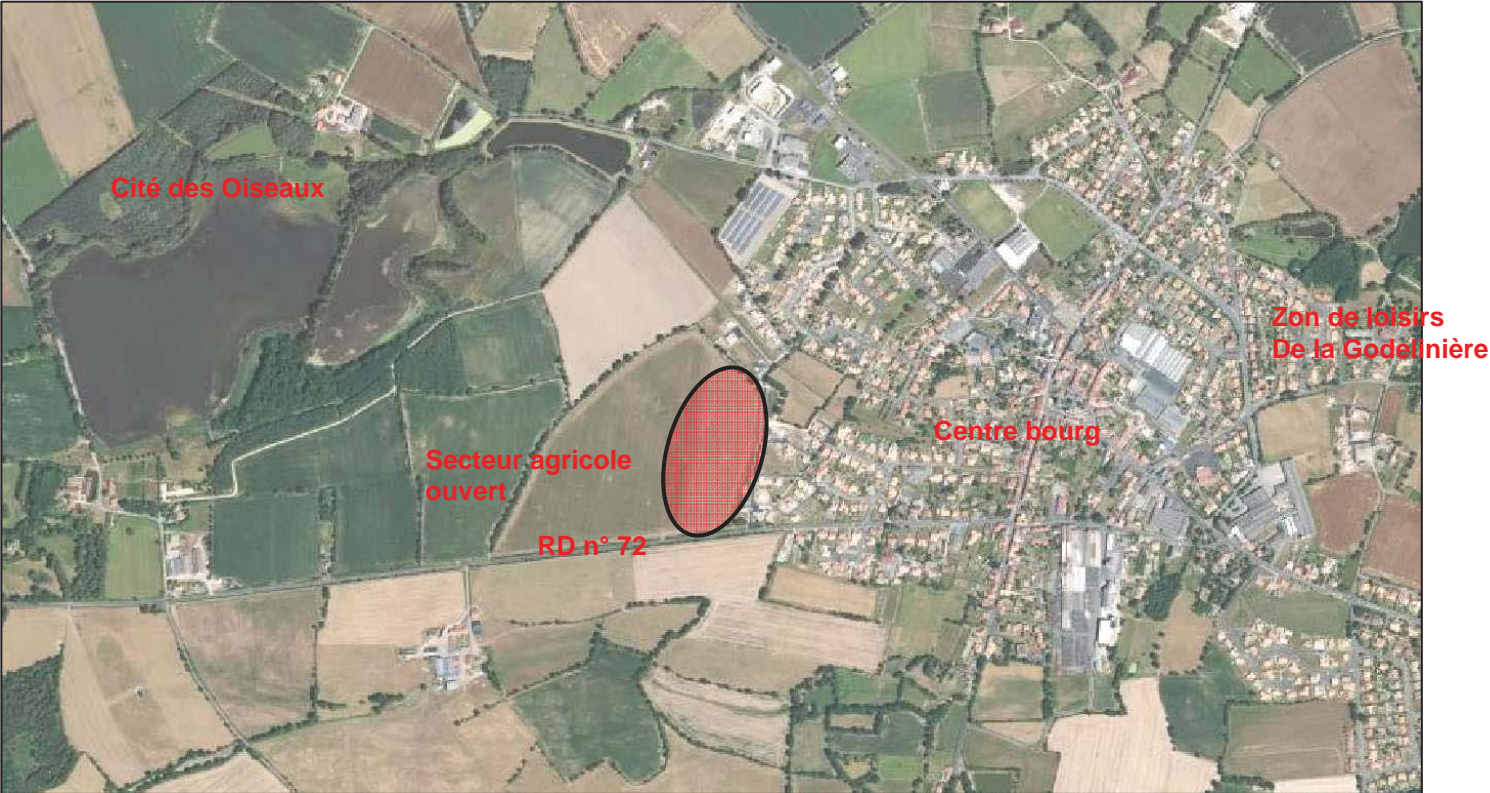
6 – PHOTOGRAPHIES PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN



LOCALISATION DES VUES



7 – PLAN DES ABORDS DU PROJET



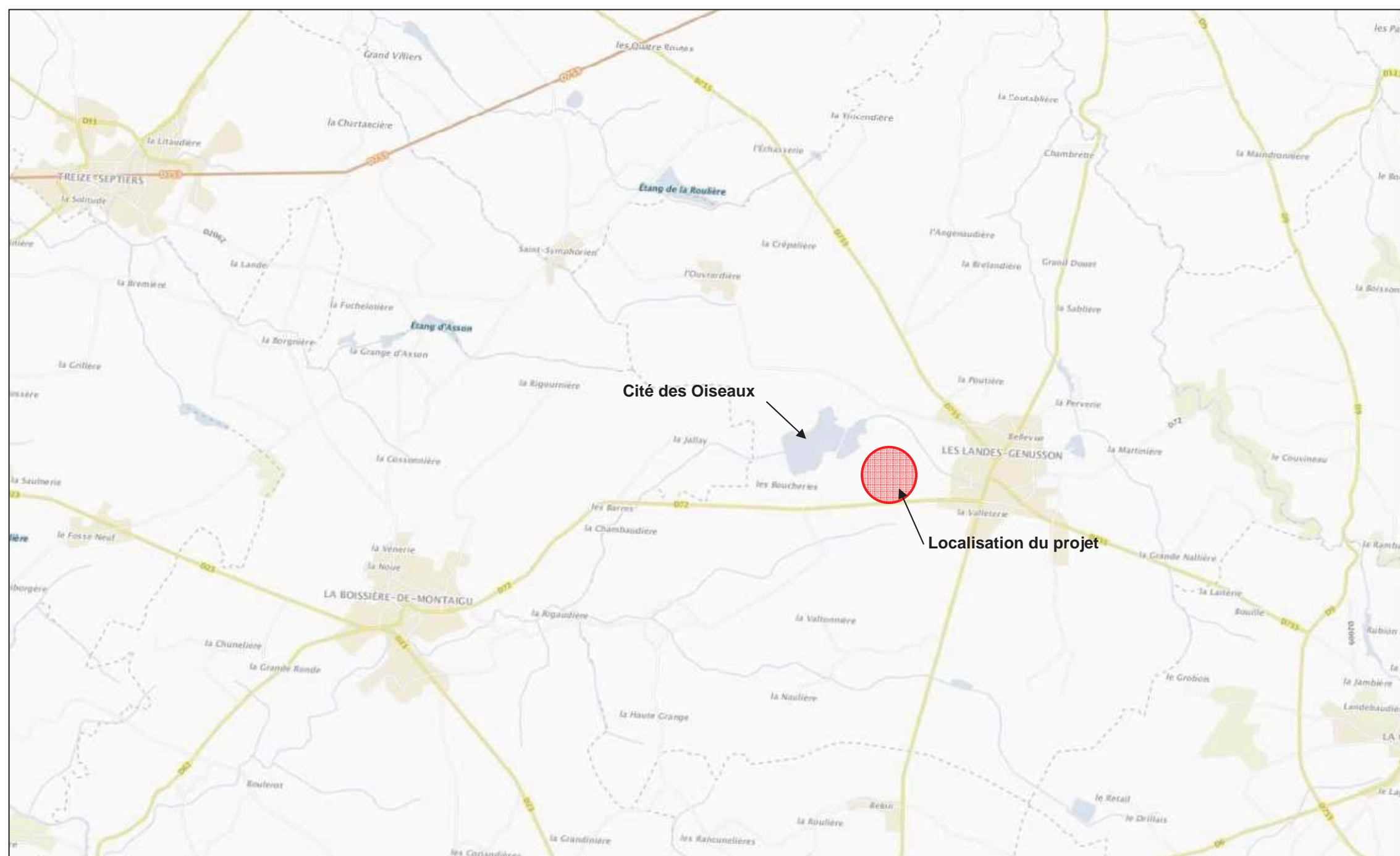
Sans échelle

ANNEXES

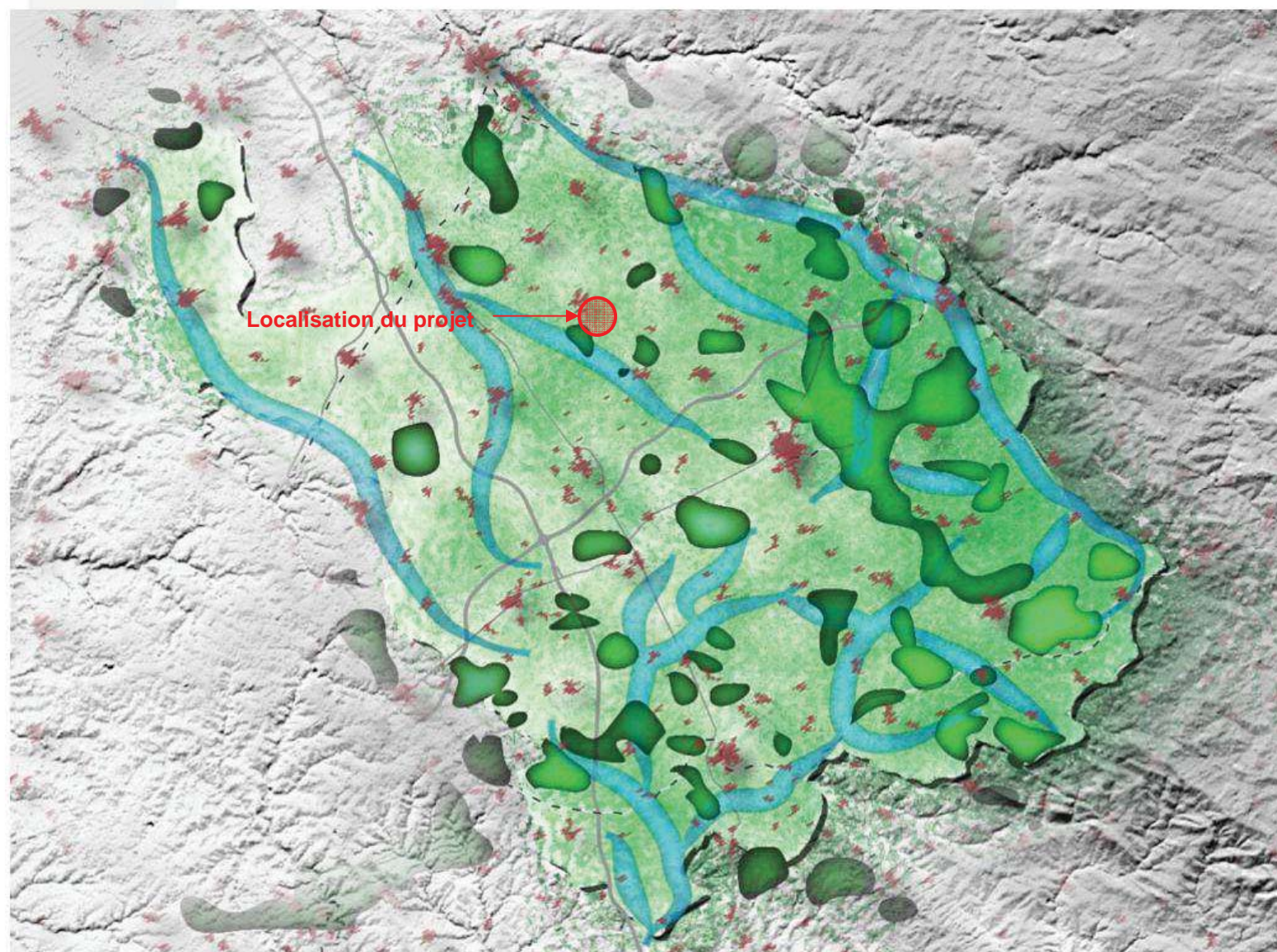
Annexe 1 : Localisation du projet par rapport au site Natura 2000 le plus proche

Annexe 2 : Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCOT

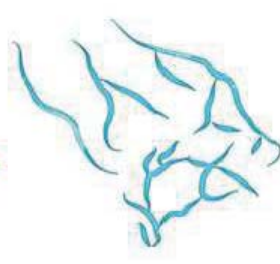
Annexe 1 : Localisation du projet par rapport au site Natura 2000 le plus proche



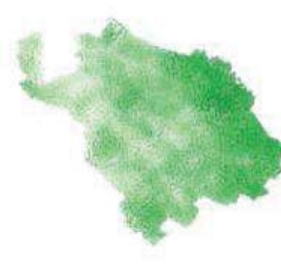
Annexe 2 : Grands éléments de la Trame Verte et Bleue du SCOT du Pays du Bocage Vendéen



**PROTEGER LES
RESERVOIRS
BIOLOGIQUES,
VERITABLES
POUMONS DU
TERRITOIRE**



**PROTEGER LES COURS
D'EAU, AU SERVICE DU
FONCTIONNEMENT
ENVIRONNEMENTAL
D'ENSEMBLE DU
TERRITOIRE**



**VALORISER LA
PERMEABILITE DU
MAILLAGE NATUREL DU
TERRITOIRE (ESPACES
OUVERTS, BOCAGERS,
ZONES HUMIDES ET
FORESTIERES)**



**FAVORISER LA NATURE EN
VILLE, POUR RENFORCER
LA PERMEABILITE
ECOLOGIQUE ET INNOVER
POUR LA QUALITE DU
CADRE DE VIE**



**AXES DE RUPTURE
POTENTIELS
(AUTOROUTES,
ROUTES
NATIONALES, VOIES
FERREES)**