Vie et Boulogne communauté de communes



PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

6 – ANNEXES

	Prescription	Approbation	Exécutoire
Elaboration	21.03.2016	22.02.2021	23.03.2021
Mise à jour n°01 et 02		01.04.2021	01.04.2021
Mise à jour n°03		16.04.2021	16.04.2021
Mise à jour n°04		07.06.2021	07.06.2021
Mise à jour n°05		20.09.2021	20.09.2021
Mise à jour n°06		28.02.2023	28.02.2023
Mise en compatibilité par déclaration de projet n°01		20.03.2023	23.04.2023
Mise à jour n°07		22.05.2023	24.05.2023
Modification n°01	19.05.2022	20.11.2023	23.12.2023
Modification n°02	19.05.2022	20.11.2023	23.12.2023
Modification n°03	16.06.2022	20.11.2023	23.12.2023
Révision allégée n°01	11.07.2022	23.09.2024	27.10.2024
Révision allégée n°02	25.09.2023	23.09.2024	27.10.2024
Mise à jour n°08	22.11.2021	29.09.2024	02.10.2024
Mise à jour n°09		16.04.2025	17.04.2025
Mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique n°02		21.08.2026	17.09.2026
Modification n°04	20.03.2025	09.11.2026	
Modification simplifiée n°01	17.07.2025	26.01.2026	30.01.2026
Révision allégée n°03	24.11.2025		
Révision allégée n°04	24.11.2025		
Révision allégée n°05	15.12.2025		
Mise à jour n°10		30.06.2026	30.06.2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 09/11/2026

Fait au Poiré-sur-Vie,

Guy Plissonneau
Président de la CC Vie et Boulogne
11 nov. 2026

Communauté de Communes 24, rue des Landes 85170 LE POIRÉ S/VIE VIE et BOULOGNE

HABITAT DÉPLACEMENTS ÉCONOMIE AGRICULTURE ENVIRONNEMENT PATRIMOINE



Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

www.vie-et-boulogne.fr

VIE et BOULOGNE
Communauté de Communes

Aizenay / Apremont / Beaufou / Bellevigny / Falleron / Grand'Landes / La Chapelle Palluau / La Génétouze / Les Lucs-sur-Boulogne
Le Poiré-sur-Vie / Maché / Palluau / Saint-Denis-la-Chevasse / Saint-Etienne-du-Bois / Saint-Paul-Mont-Penit

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'AIZENAY
SEANCE DU DOUZE JUILLET
DEUX MILLE VINGT-DEUX

DÉLIBÉRATION
---o0o---

L'an deux mille vingt-deux, le douze juillet, le Conseil Municipal de la Commune d'AIZENAY, dûment convoqué par lettre en date du six juillet s'est réuni en session ordinaire à la mairie sous la présidence de Monsieur Franck ROY.

Étaient présents les conseillers municipaux : Serge ADELÉE, Corinne ARNAUD, Claudie BARANGER, Sandrine BELLEC, Bernard BEYER, Sylvain CHALLET, Philippe CLAUTOUR, Jean-Marc COUTON, Stéphane DESPRES, Isabelle FISSON, Sabrina GRONDIN, Christophe GUILLET, Céline GUILLONEAU, Yvan HAMARD, Wilfried LUCAS, Françoise MORNET, Marjorie PONZO, Delphine ROBIN, Jacqueline ROCHER, Franck ROY, Marcelle TRAINEAU, Roland URBANEK, Adeline VINET.

Membres élus : 29
Présents : 23
Pouvoirs : 4
Excusés : 2

Secrétaire de séance : *Adeline VINET*

Pouvoir : *Noël DANIEAU donne pouvoir à Christophe GUILLET*
Isabelle GUÉRINEAU donne pouvoir à Sabrina GRONDIN
Jean-Pierre GUILLET donne pouvoir à Philippe CLAUTOUR
Isabelle PIFFETEAU-GASTON donne pouvoir Marcelle TRAINEAU

Excusé : *Cédric GRELET, Cédric GRELLIER.*

Service Urbanisme et Aménagement

3 – Approbation du dossier de création de la ZAC les Chardonnerets et acte de création de la ZAC les Chardonnerets

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 7 Septembre 2021, le Conseil Municipal d'Aizenay a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement sur la première tranche à aménager de la ZAD Nord, nommée ZAC des Chardonnerets avec pour objectifs de :

- D'encadrer le développement de la Commune et son étalement dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation maîtrisée et d'une composition urbain novatrice (intégration du projet dans son environnement, orientation des bâtiments, paysage, liaisons douces…) ;
- Offrir une mixité des typologies de logements avec une pluralité d'offres (accession, location, …) ;
- Préserver les éléments naturels du site en les valorisant.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Par délibération en date du 7 septembre 2021 le Conseil Municipal a décidé d'engager une concertation publique, qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'étude du projet selon les modalités suivantes :

- Article dans la presse locale ;
- Article sur le site internet de la Commune ;
- Mise à disposition du public en Mairie :
    - Des documents relatifs au projet (exposition de panneaux décrivant l'opération) ;
    - D'un registre destiné à recevoir les avis.

Par la délibération n°2 du présent Conseil Municipal il a été dressé le bilan de cette concertation.

Il est précisé que conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, un dossier de création a été élaboré et il comprend :

1. Un rapport de présentation ;
2. un plan de situation ;
3. un plan de délimitation du périmètre de la ZAC ;
4. l'étude d'impact.

Le rapport de présentation expose notamment l'objet et la justification de l'opération. En effet, l'aménagement de la ZAC Les Chardonnerets, sur la commune d'Aizenay, s'inscrit dans une démarche d'extension urbaine maîtrisée en limite nord du bourg. L'objet de cet aménagement est la création d'un nouveau quartier à vocation d'habitat (environ 10,5 hectares urbanisables) et la valorisation d'un espace naturel (environ 5 hectares) destiné à la protection des milieux et à la création d'un parc urbain ouvert à la population. D'une superficie globale de 15,5 ha, elle représente la première tranche opérationnelle d'une réflexion plus globale portant sur la définition des conditions d'urbanisation future de la Zone d'Aménagement Différé dite ZAD Nord.

Il comporte également une description de l'état du site et de son environnement.

Il présente le programme global prévisionnel des constructions. Sont donc prévus entre 230 à 250 logements (individuels, groupés, intermédiaires et collectifs), dont 15 % de logements sociaux.
La surface de plancher prévisionnelle résultante est de l'ordre de 30 000 m².
Enfin, il énonce les raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu. Le projet, en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territorial Yon et Vie ainsi que le PLUI-H Vie et Boulogne, respecte les zones d'urbanisation futures prévues dans ces documents. Le secteur faisant également l'objet d'une OAP permet la préservation des milieux naturels, et les fonctionnalités de la zone humide, grâce à des aménagements légers.

L'analyse porte sur l'ensemble des thématiques étudiées à l'état initial, en lien avec les enjeux identifiés, et sur toutes les phases du projet : phase chantier et phase opérationnelle. Les impacts qui résultent du projet, nécessitent la mise en place de mesures, qui font partie intégrante du projet :

- Mesures de réduction qui visent à atténuer les effets du projet, en phase travaux et/ou opérationelle : insertion paysagère, périodes et techniques de réalisation des travaux, limitation des nuissances (bruit, émission de subtances) et des consommations énergétiques.
- Mesures compensatoires qui offrent une contrepartie aux effets qui ne peuvent être supprimés (effets résiduels) : gestion des eaux pluviales, reconstitution / restauration de zones humides, protection contre le bruit, protection, réhabilitation, ou création d'habitats naturels de substitution.
- Mesures d'accompagnement : gestion des eaux usées / assainissement, gestion et d'entretien en phase opérationnelle (périodes et techniques).
- Mesures de suivi, à l'issue des travaux, permettant de vérifier le respect des modalités de mise en place des mesures et leur efficacité, ceci sur plusieurs années.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Les mesures compensatoires des zones humides feront l'objet d'un suivi pour s'assurer de l'efficacité de la mesure. Ce suivi sera réalisé en 3 périodes (N+1 ; N+3 ; N+5) avec une évaluation de la zone humide réalisée sur la même méthode que celle utilisée à l'état initial.

Il est indiqué que le dossier de création de la ZAC précise que la part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible en raison de l'exonération prévue par les articles L.331-7 et R.331-6 du code de l'urbanisme. En effet, l'aménageur prend à sa charge le coût des équipements publics suivants :

- Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone ;
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants des immeubles concernés.

En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, de l'étude d'impact, et du dossier de création de la ZAC, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier de création de la ZAC, de créer la ZAC des Chardonnerets et d'autoriser Monsieur le Maire à établir le dossier de réalisation de ladite ZAC.

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir en délibérer.

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.122-1, L.122-1-1, L. 123-19, L. 123-19-1 et
R. 123-46-1,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 311-1 et suivants, L.331-7,
R. 311-1 et suivants et R.331-6,
Vu le schéma directeur ou le schéma de cohérence territoriale approuvé le le 8 décembre 2016,
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunlal,
Vu la délibération n°4 en date du 7 septembre 2021 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,
Vu la délibération n°2 du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2022 tirant le bilan de la concertation,
Vu les avis du Comité Consultatif en Urbanisme et Aménagement en date du 9 mai 2022 et du 20 juin 2022,
Vu l'étude d'impact,
Vu le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, décide :

- D'approuver le dossier de création de la ZAC établi conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme.

- De créer une zone d'aménagement concerté ayant pour objet et l'équipement des terrains en vue principalement de zones d'habitation sur les parties du territoire de la commune d'Aizenay défini par le périmètre indiqué sur le plan de situation annexé à la présente délibération.

- Que conformément à l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, il est rappelé qu'aux termes de l'étude d'impact :

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

1) Les mesures à la charge du maître d'ouvrage, destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets n'ayant pu être évités et, lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits et prévues par l'étude d'impact sont les suivantes :
   - Mesures de réduction qui visent à atténuer les effets du projet en phase travaux et/ou opérationnelle
   - Mesures compensatoires qui offrent une contrepartie aux effets qui ne peuvent être supprimés (effets résiduels) : gestion des eaux pluviales, reconstitution / restauration de zones humides, protection contre le bruit, protection, réhabilitation, ou création d'habitats naturels de substitution.
   - Mesures d'accompagnement : gestion des eaux usées / assainissement, gestion et d'entretien en phase opérationnelle (périodes et techniques).
   - Mesures de suivi, à l'issue des travaux, permettant de vérifier le respect des modalités de mise en place des mesures et leur efficacité, ceci sur plusieurs années.

2) Les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, des mesures de suppression, de réduction et de compensation d'impact, sont les suivantes :
   - Les mesures compensatoires des zones humides feront l'objet d'un suivi pour s'assurer de l'efficacité de la mesure. Ce suivi sera réalisé en 3 périodes (N+1 ; N+3 ; N+5) avec une évaluation de la zone humide réalisée sur la même méthode que celle utilisée à l'état initial.

- D'autoriser Monsieur le Maire à envoyer le dossier de création à l'autorité environnementale.

- De dénommer la zone ainsi créée zone d'aménagement concerté Les Chardonnerets.

- Que le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend entre 230 et 250 logements pour une densité de 22 logements à l'hectare, et dont 15% seront des logements sociaux.

- De mettre à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article R 331-6 du Code de l'urbanisme. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

- D'autoriser Monsieur le Maire à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

- Que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée selon les règles du Code général des collectivités territoriales.

- De charger Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.

VOTE : **OUI : 25** **NON : 2** **ABSTENTION :**

Fait et délibéré en Mairie,
les jour, mois et an que dessus,
Publié au recueil le 18 JUIL. 2022
Au registre

Le Maire,
Franck ROY

MAIRIE D'AIZENAY

AIZENAY, le 18 juillet 2022

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE



PIÈCE 01 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

AGENCE DE SERVICES AUX COLLECTIVITÉS LOCALES DE VENDÉE

Juin 2022

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ
LES CHARDONNERETS

Aizenay la vie nature

Commune d'Aizenay

JV · ECR environnement · Métivier Architecte Urbaniste · ATLAM Environnement Études Expertises Conseils

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

SOMMAIRE

Préambule **p. 3**

1. Objet et justification de l'opération **p. 5**

Objet de l'opération
Justification de l'opération
Définition du périmètre de projet
Structure foncière et exploitation

2. Etat initial du site et de son environnement **p. 15**

Situation
Approche paysagère et urbaine
Fonctionnement du site

3. Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone **p. 22**

4. Justification du projet retenu **p. 23**

Justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur
Justification du projet au regard de son insertion dans l'environnement

Etudes complémentaires (synthèses) **p. 32**

Etude préalable et mesures de compensation collective agricole
Etude de faisabilité en potentiel de développement en énergies renouvelables et de récupérations (ENR§R)

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

CONTEXTE ET OBJET DU DOCUMENT

La commune d'Aizenay, regroupant 9 700 habitants en 2018, connaît une croissance démographique importante du fait notamment de son positionnement géographique sur l'axe D948 qui relie Challans à La Roche-sur-Yon et sa proximité relative avec le littoral (à seulement 30 mns de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. Cette situation stratégique et la qualité de ses services (nombre important d'équipements, de commerces et de services) a conduit la commune à engager une réflexion sur le processus de son développement urbain.

Par cette opération d'aménagement, son ambition est de maîtriser l'extension de son enveloppe urbaine, de créer un espace qualitatif et agréable par le biais d'aménagements paysagers et urbains cohérents valorisant l'image d'Aiznenay et de répondre au besoin de nouveaux arrivants tout en préservant et confortant la qualité de vie des habitants actuels.

La commune d'Aizenay a ainsi lancé des études préalables à l'automne 2019. Elle s'est alors entourée des compétences de l'agence Métivier Architecte Urbaniste et de ses partenaires, Julien Viniane, paysagiste concepteur et le bureau d'étude ECR Environnement, pour réaliser les études pré-opérationnelles à l'aménagement de ce futur quartier. Le bureau d'étude ATLAM a également contribué à cette démarche par une approche environnementale (étude de la sensibilité des espaces naturels, mesures de protection éventuelles, …). Les études préalables initiales ont concerné un vaste secteur au nord-est de l'agglomération qui avait fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur 44 hectares, en attente d'un projet de développement à moyen ou plus long terme. Un Plan Guide indicatif a ainsi été défini pour une vision d'avenir.

Sur cette base, la commune a choisi d'engager l'urbanisation à court terme d'un secteur de 15,5 hectares sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté, la ZAC des Chardonnerets.

La précédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

La ZAC est une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme, le présent dossier de création de la ZAC comprend *«un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu, ... »*.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Démarche de concertation publique

Conformément aux l'articles L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, une procédure de concertation préalable au projet de ZAC a été menée, avec pour objectifs :

- D'informer les habitants de la volonté de créer cette ZAC ;
- De présenter à la population le projet d'aménagement envisagé ;
- De permettre au plus grand nombre, habitants, associations, et toutes personnes intéressées, d'émettre leurs remarques, avis et attentes vis-à-vis de ce projet.

La commune d'Aizenay a ainsi réalisé la concertation suivante, conformément aux modalités retenues par le Conseil Municipal :

- La publication d'un article (octobre 2021) présentant le projet et le lancement de la concertation dans le bulletin municipal + publication dans la presse locale (Ouest France);
- Une mise à disposition en mairie :
  - Des documents relatifs au projet (3 panneaux),
  - D'un registre destiné à recevoir les avis;
- Une réunion publique le 3 mai 2022 (réunissant une cinquantaine de personnes) afin de compléter la démarche d'information et d'échange avec la population sur le projet.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Objet de l'opération

L'aménagement de la ZAC Les Chardonnerets, sur la commune d'Aizenay, s'inscrit dans une démarche d'extension urbaine maîtrisée en limite nord du bourg. L'objet de cet aménagement est la création d'un nouveau quartier à vocation d'habitat (environ 10,5 hectares urbanisables) et la valorisation d'un espace naturel (environ 5 hectares) destiné à la protection des milieux et à la création d'un parc urbain ouvert à la population.

D'une superficie globale de 15,5 ha, elle représente la première tranche opérationnelle d'une réflexion plus globale portant sur la définition des conditions d'urbanisation future de la Zone d'Aménagement Différé dite ZAD Nord.



L'implication des citoyens dans le processus de gestation d'un tel projet est gage de qualité et d'appropriation future. C'est pourquoi une démarche de concertation a été initiée avec la population pour réfléchir notamment à des pistes d'aménagement du futur parc urbain. Le 15 février 2020, lors d'une matinée de visite à vélos des différents parcs de la ville, une vingtaine de participants, parents, enfants et élus de la commune, s'est prêtée à l'exercice. Les échanges suscités lors de cette rencontre ont ainsi permis d'enrichir les propositions, particulièrement concernant le programme de jeux pour les enfants (petits et grands).

Définition du périmètre de projet



Le périmètre de ZAC retenu pour cette première phase opérationnelle est délimité par les rues de La Riffaudière au nord, de L'Anjormière à l'est et des Ormeaux à l'ouest. Au sud, le site d'opération est séparé des habitations existantes de la Cité des Jardins par une ligne bocagère. Sa superficie est d'environ 15,5 hectares.



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

Une stratégie de développement maîtrisée

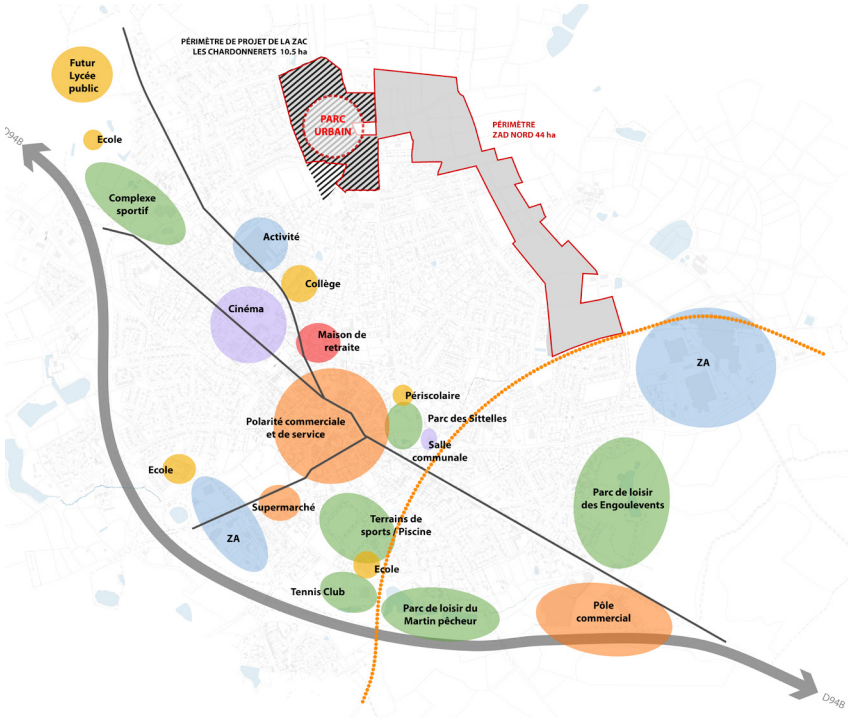
Le développement de la commune d'Aizenay s'est appuyé en particulier sur son axe historique est-ouest, reliant La Roche-sur-Yon à Challans et formant ainsi l'épine dorsale du bourg. Son développement urbain a ensuite été fortement marqué par l'arrivée de la voie de contournement au sud (en 2000) qui est ainsi venue matérialiser une véritable rupture physique dans le paysage urbain. Formant de fait une «barrière infranchissable» au sud du bourg, le processus d'urbanisation de la commune s'est alors engagé en partie nord.

Avec ses 44 ha, l'aménagement futur de la ZAD Nord formera ainsi la seconde couronne de l'agglomération. La ZAC Les Chardonnerets enclenche par conséquent une nouvelle étape pour la commune, celle de son développement périphérique.

Ville dynamique, Aizenay regroupe aujourd'hui un grand nombre d'équipements sportifs, de polarités commerciales, d'écoles, d'activités....

Dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC Les Chardonnerets, un parc urbain de 5 ha sera réalisé. Son positionnement, en partie nord du bourg, permettra de compléter l'offre d'équipements actuelle concentrée plutôt vers le sud et le long des grands axes routiers.



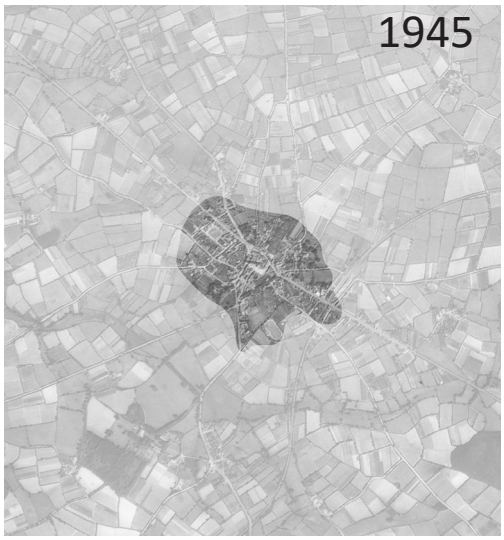


Répondant à une logique de réduction du rythme de la consommation foncière, une relative densité et une intensité urbaine sont recherchées sur le secteur de la ZAC Les Chardonnerets avec une production d'environ 230 logements, soit une densité de 22 logements à l'hectare. La prise en compte de cet objectif tend ainsi à proposer des réponses nouvelles en matière de formes urbaines, de qualités architecturales et paysagères, de principe de stationnement, etc. C'est par conséquent un projet ambitieux et innovant qui est ici engagé.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

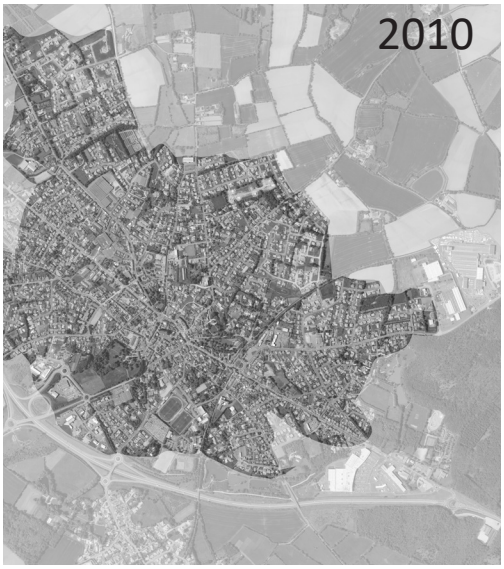
Un développement inscrit dans l'histoire

D'un étalement urbain le long des axes principaux de communication à une urbanisation plus concentrique, avec cependant une croissance de la tache urbaine maîtrisée.









On observe ainsi successivement trois strates urbaines :

- Une strate traditionnelle de «centre-bourg» avec une densité bâtie relativement forte, une implantation des constructions à l'alignement des voies principales, un principe de mitoyenneté, une trame végétale peu présente, etc.

- Une strate pavillonnaire, marquée par une densité plus faible, une relative «banalisation» de la trame urbaine et des formes bâties, une non-mitoyenneté, une présence végétale marquée par les jardins privatifs, etc.

- Une strate «périphérique» qui se distingue notamment par sa chaîne de parcs sur toute la moitié sud et la masse boisée formée par la forêt.

S'inscrivant dans cette troisième tranche, le secteur de la ZAD constitue le «chaînon manquant» dans l'affirmation d'une ceinture continue d'espaces de plein air, entre ville et campagne.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Une vision à long terme grâce à un Schéma Directeur à l'échelle de la ZAD

Le schéma directeur de la ZAD Nord a permis de définir une stratégie et des priorités d'aménagement (notamment son engagement dans partie nord) et une pré-programmation intégrant quartiers d'habitat, parc urbain, protection des espaces naturels et agricoles ...

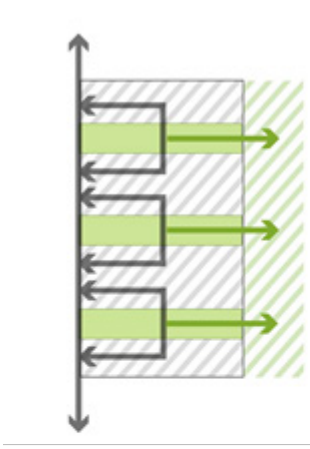
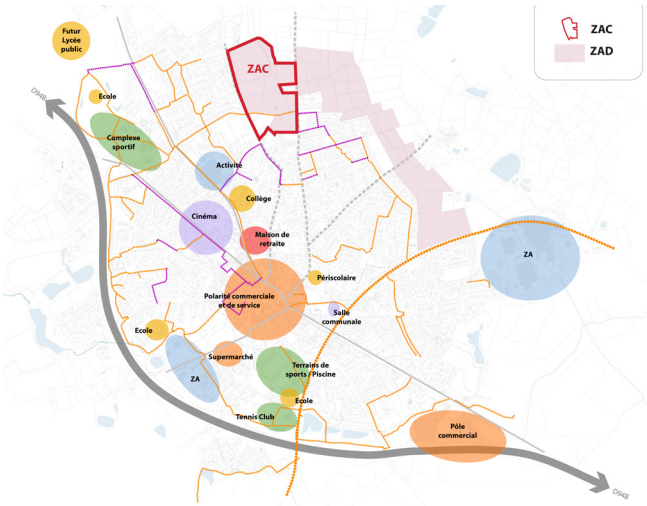
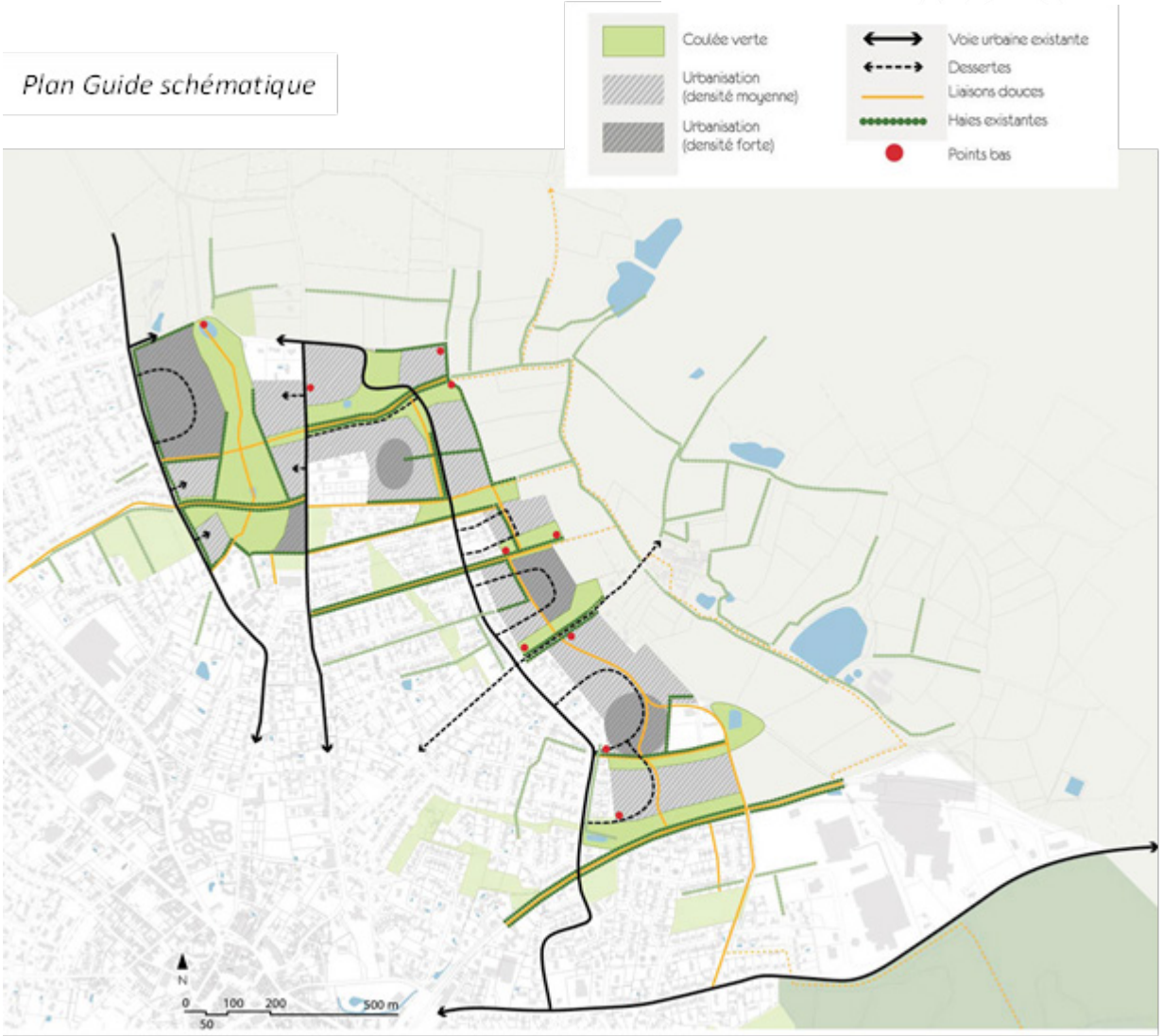


Schéma de principe de l'organisation urbaine et paysagère pour le Plan Guide



Plan Guide schématique



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Un futur quartier entre ville et campagne

Situé à l'interface entre la ville et la campagne, le futur quartier d'habitation s'intégrera dans un cadre de vie paysager préservé.

Les haies bocagères existantes qui dessinent aujourd'hui la trame boisée du secteur seront conservées, aussi bien pour des raisons écologiques que pour favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Six secteurs d'habitat seront créés, avec pour chacun leurs spécificités et leurs ambiances propres, tout en gardant l'âme champêtre des lieux.

Pour minimiser l'impact du projet sur la zone humide, l'espace central ne sera traversé que par le biais de voies douces. Chaque sous-quartier fonctionnera ainsi de manière autonome avec une accessibilité par les voies existantes (rue de la Riffaudière, rue de l'Anjormière et rue des Ormeaux). Ils seront reliés les uns aux autres par un réseau de liaisons douces (cheminements piétons, cyclistes, etc.). Les déplacements doux seront privilégiés sur l'ensemble du quartier (voies partagées, liaisons douces, stationnement déporté, etc.).

De nouvelles formes bâties recherchées pour une mixité sociale et urbaine

Une densification raisonnée

La diversité des formes bâties permettra d'atteindre la densité souhaitée en fonction des contraintes réglementaires. L'opération doit assurer la transition urbaine entre un habitat existant plus lâche et ce futur quartier. La typologie de l'habitat se veut variée.

- L'habitat collectif, tourné vers le parc, permet d'offrir aux futurs résidents un cadre paysager de qualité. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols au profit d'espaces verts, les projets de collectifs auront une hauteur comprise entre R+1+attique et R+2+attique, soit l'équivalent de quatre niveaux maximum.

- Les lots libres et groupés d'une superficie variable permettent une diversification de l'offre. Des opérations d'habitats individuels regroupés permettront, de par la maîtrise de leurs volumétries, une harmonie architecturale. Les constructions à étage seront privilégiées afin de libérer un espace jardin.



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

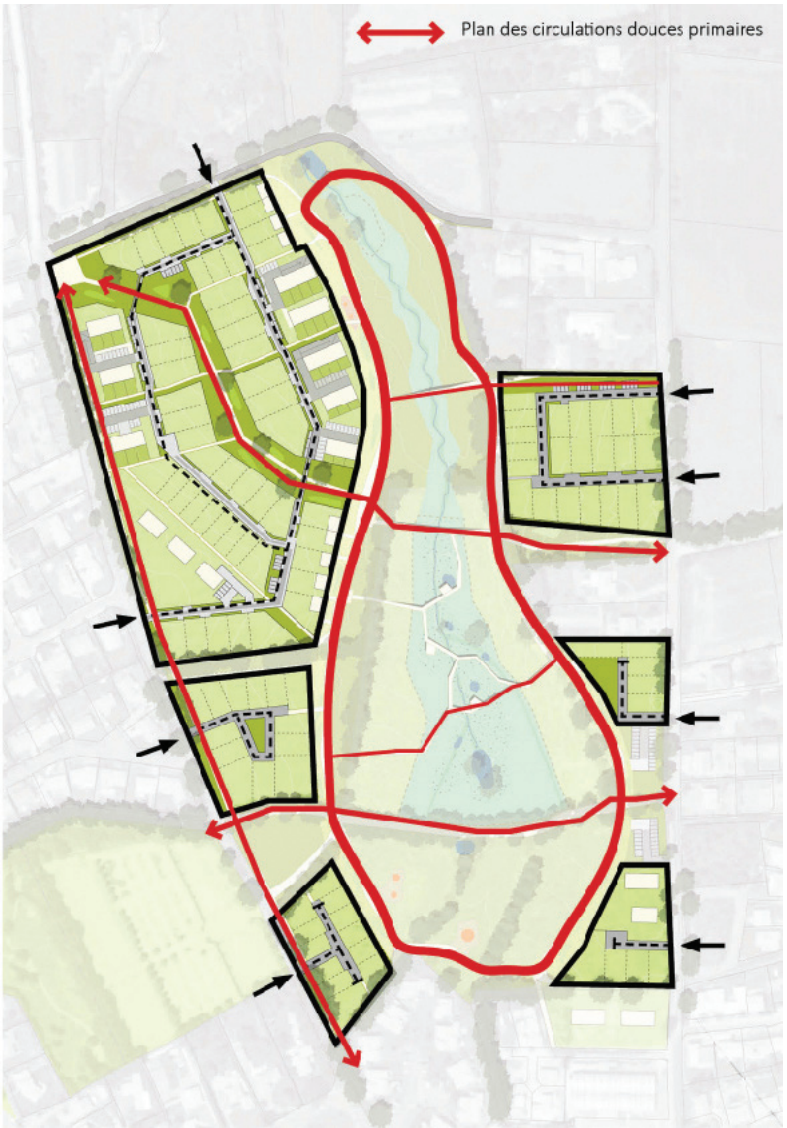
Une mixité urbaine et sociale

- Logements individuels (libres et groupés) et logements collectifs cohabiteront au sein d'un espace partagé.
- Une diversité de taille de parcelles pour les logements individuels (entre 200 et 700 m²).
- Des logements destinés au parc social.

Le schéma d'aménagement de principe répond aussi à une logique nationale de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles.

Des liaisons douces structurantes

Les îlots seront traversés par des espaces publics destinés aux modes de déplacement doux et par de larges continuités naturelles permettant de créer de réels espaces de respiration.



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Une double démarche de protection des milieux naturels et d'agrément pour les habitants : le parc central / poumon vert

Sa vocation va au-delà des besoins du quartier ; il s'inscrit dans un contexte communal avec des espaces de parcs complémentaires. Ses objectifs :

- Créer des usages et une identité nouvelle (plus rurale) au futur parc qui s'appuie sur les ressources du site (l'agriculture, le maraîchage, ...) : vocation pédagogique ? potagers ?
- Préserver la qualité "dépaysante" du cœur du site (pas d'habitation visible, aménagements discrets et intégrés, ...).
- Conserver au maximum les qualités naturelles des lieux, notamment la strate arborée, y compris souches, arbres morts.
- Mettre en scène la présence de l'eau.
- Assurer des relations est-ouest tout en préservant les fonctionnalités de la zone humide.
- Concevoir le site comme une étape dans le parcours nord-sud (liaisons douces, ...) de tout le secteur est de l'agglomération d'Aizenay.
- Prendre en compte les vues lointaines et les futures limites urbaines depuis le cœur du site.
- Prendre en compte les contraintes liées aux zones humides et aux préconisations faune/flore pour l'aménagement du secteur et ainsi que pour la mise en relation des différents sous-secteurs dédiés à l'urbanisation.

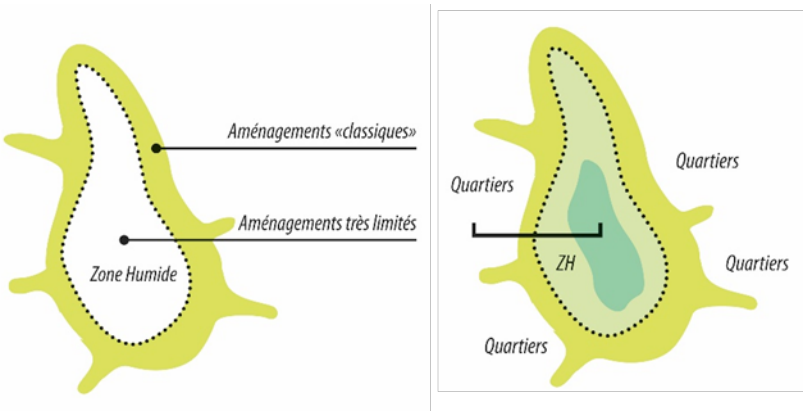
Parti pris paysager

Le projet paysager et urbain propose, sur le secteur opérationnel global (10,5 ha) l'implantation de nouveaux quartiers et la création d'un vaste parc central sur environ 5 ha.
Les objectifs y sont multiples :

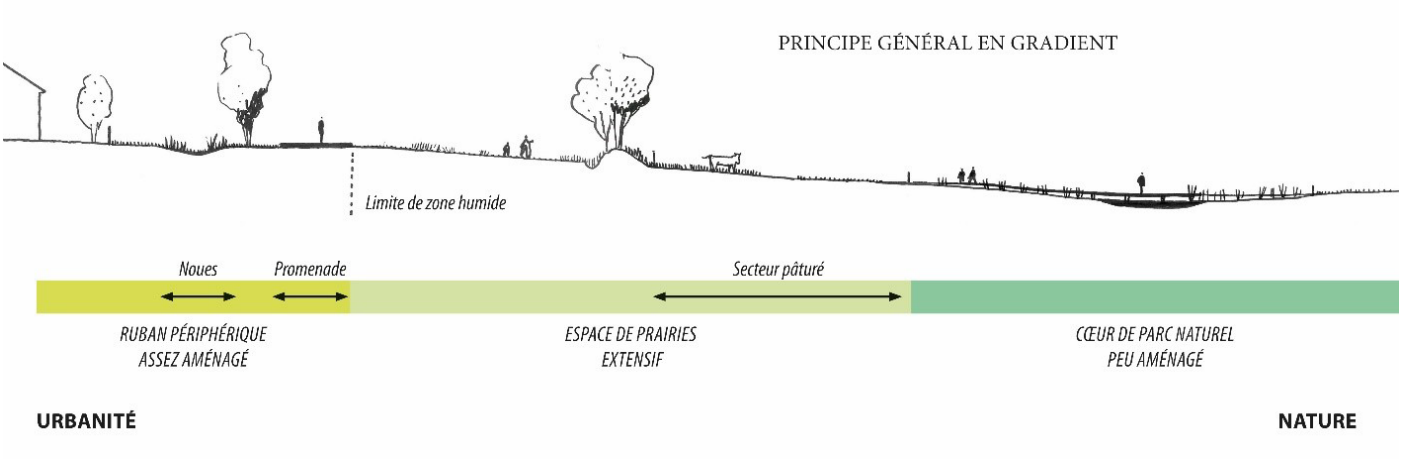
- Protéger la zone humide centrale et des haies bocagères comme habitats précieux du vivant,
- Valoriser les cours d'eau et élargir leur spectre écologique par un travail de reméandrage,
- Créer des espaces récréatifs et de promenade à destination des futurs et actuels résidents et ouvert à tous les agésinates,
- À grande échelle, le maillon Nord-Est de la ceinture des parcs de périphérie d'agglomération (parcs du Martin Pêcheur, des Engoulevents, etc.).

La stratégie paysagère d'aménagement consiste à traiter de manière différenciée dans un gradient progressif du plus naturel au plus urbain :

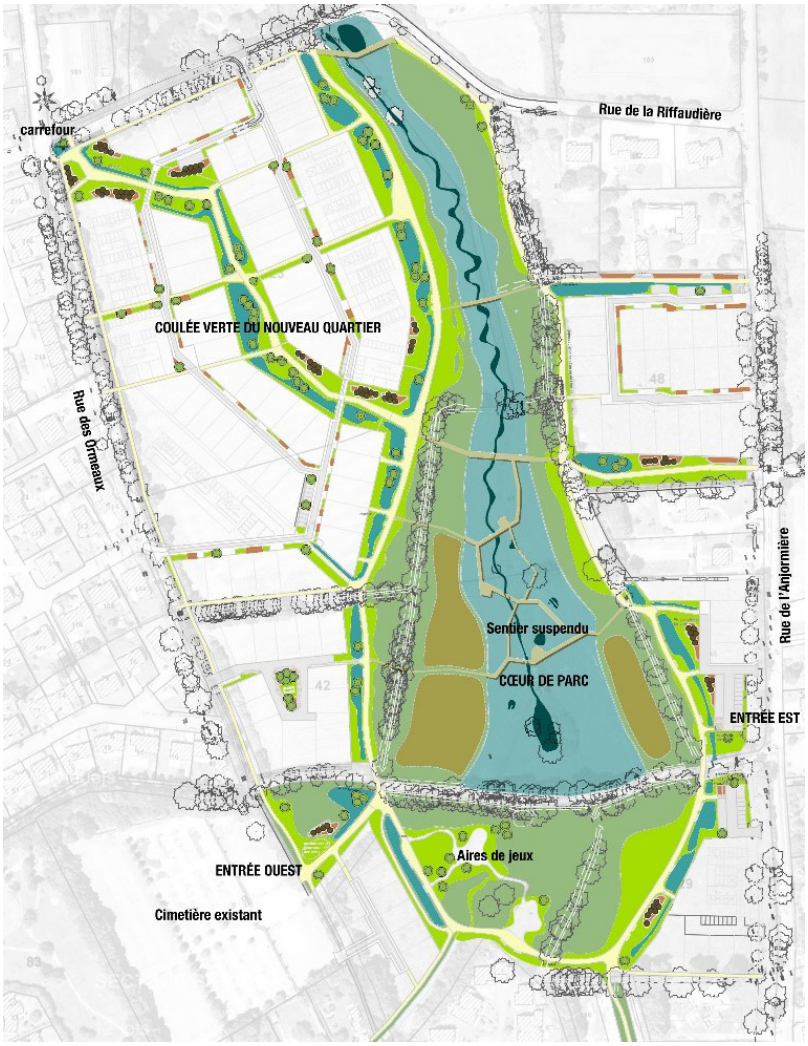
- le cœur de parc caractérisé Zone Humide, très peu aménagé, sacralisé,
- et sa périphérie, aménagée de manière à accueillir une fréquentation et des usages importants liés à l'arrivée des nouveaux résidents.



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

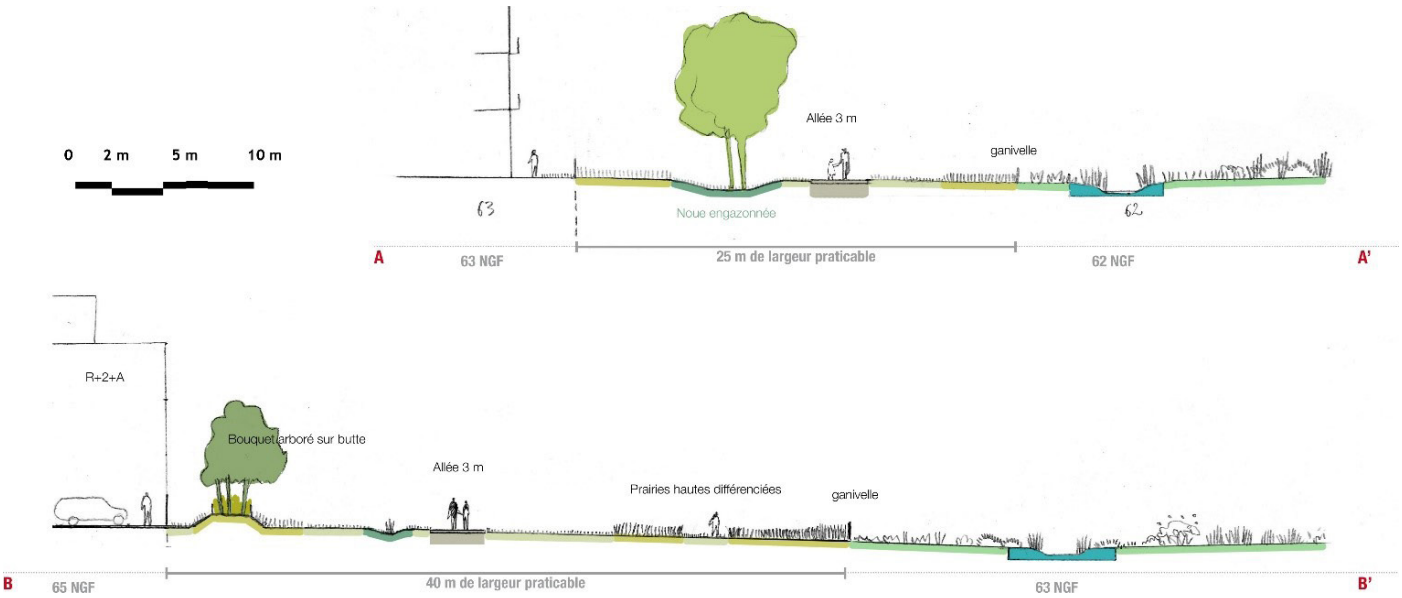


Dans un site amené à être partiellement artificialisé, marqué par une topographie et une fraicheur importante des sols, la question du traitement des eaux pluviales est cruciale. Ces dernières sont gérées tant que possible de manière aérienne et dans une optique de valorisation des espaces publics du parc. Tout le long du « ring » et au sein du corridor planté Nord-Ouest se déploie un réseau de dépressions plantées d'une soixantaine de centimètre de profondeur. Ces « bassins », ponctuellement en eau en cas de forts orages, seront qualifiés par un cortège arbustif et vivace spécifique qualifiant l'ensemble du parc.

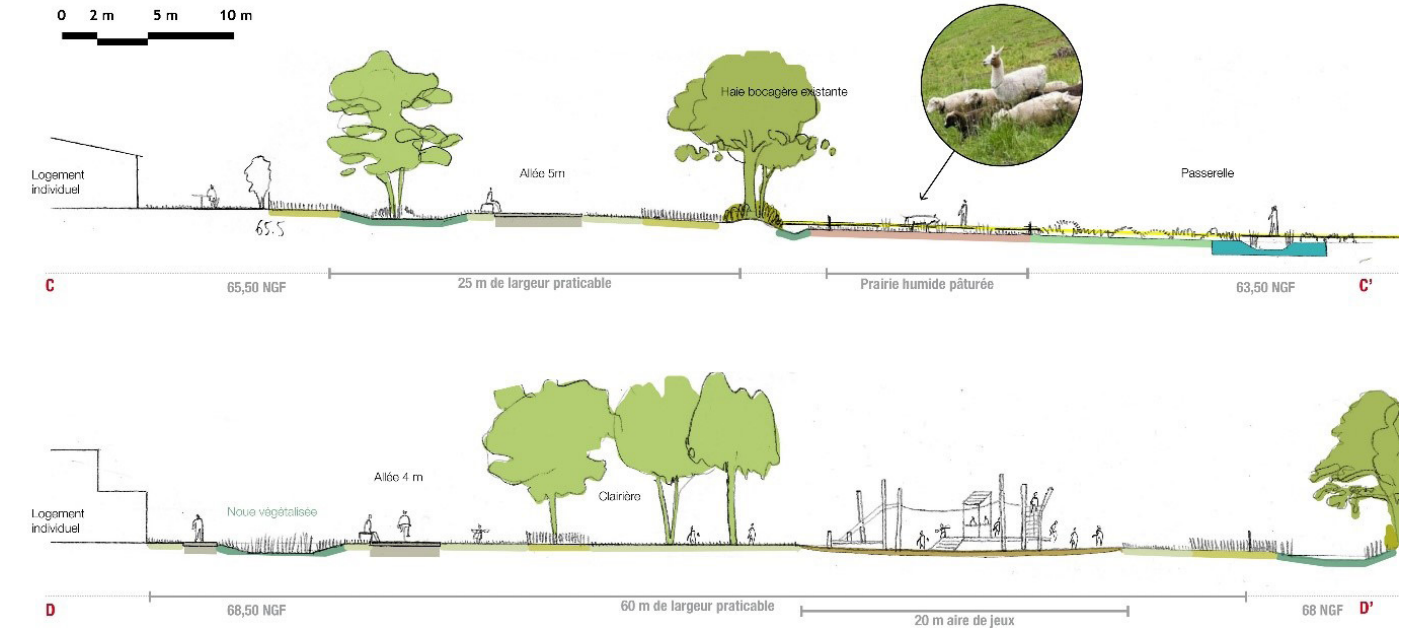


Le plan ci-contre (issu des phases préliminaires) illustre les principaux espaces du parc

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE



Coupe AA' : Le ruisseau est sur ce tronçon assez proche des futures habitations. Des bouquets d'arbres de haut jet sont plantés au sein des « bassins ». Ils participent à limiter l'impact visuel des constructions depuis le parc.
Coupe BB' : Sur cette coupe, le bassin qui longe la promenade principale est réduit à une largeur de fossé. C'est dans ce cas des bouquets d'arbres plantés sur butte (1 m de hauteur environ) qui participent à réduire la perception des espaces de stationnement des cœurs d'îlots. Les prairies fauchées centrales proposent des lieux de jeu et de détente entre « ring » et zone humide mise en défense par clôture ganivelle.

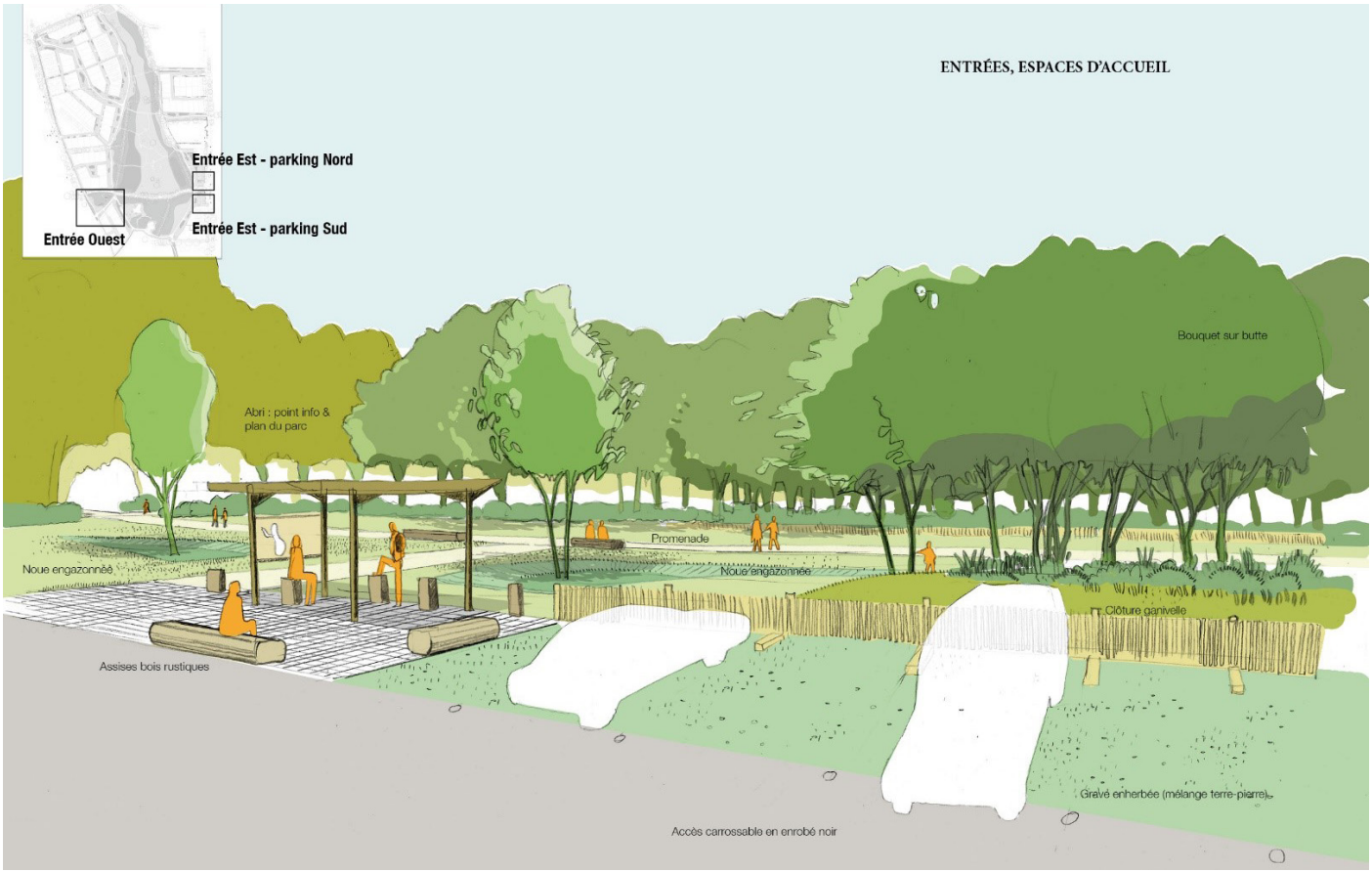


Coupe CC' : Les prairies fauchées entre zone humide et promenade périphérique sont ici remplacées par des secteurs de pâturage.
Coupe DD' : Une noue végétalisée met à distance le flux piétonnier des logements individuels. De grands jeux sont installés dans les prés, dans un cadre arboré.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE



Vue perspective au sein de la promenade de tour de parc. A gauche : les futurs quartiers, à droite : la zone humide. Le long de la promenade se déploie le chapelet des « bassins » enherbés où croît une végétation fraîche.



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Topographie

Le site du projet de ZAC présente une topographie marquée par la présence d'un vallon en son centre, d'orentation sud-nord, avec un versant en pente relativement douce et régulière de chaque côté.

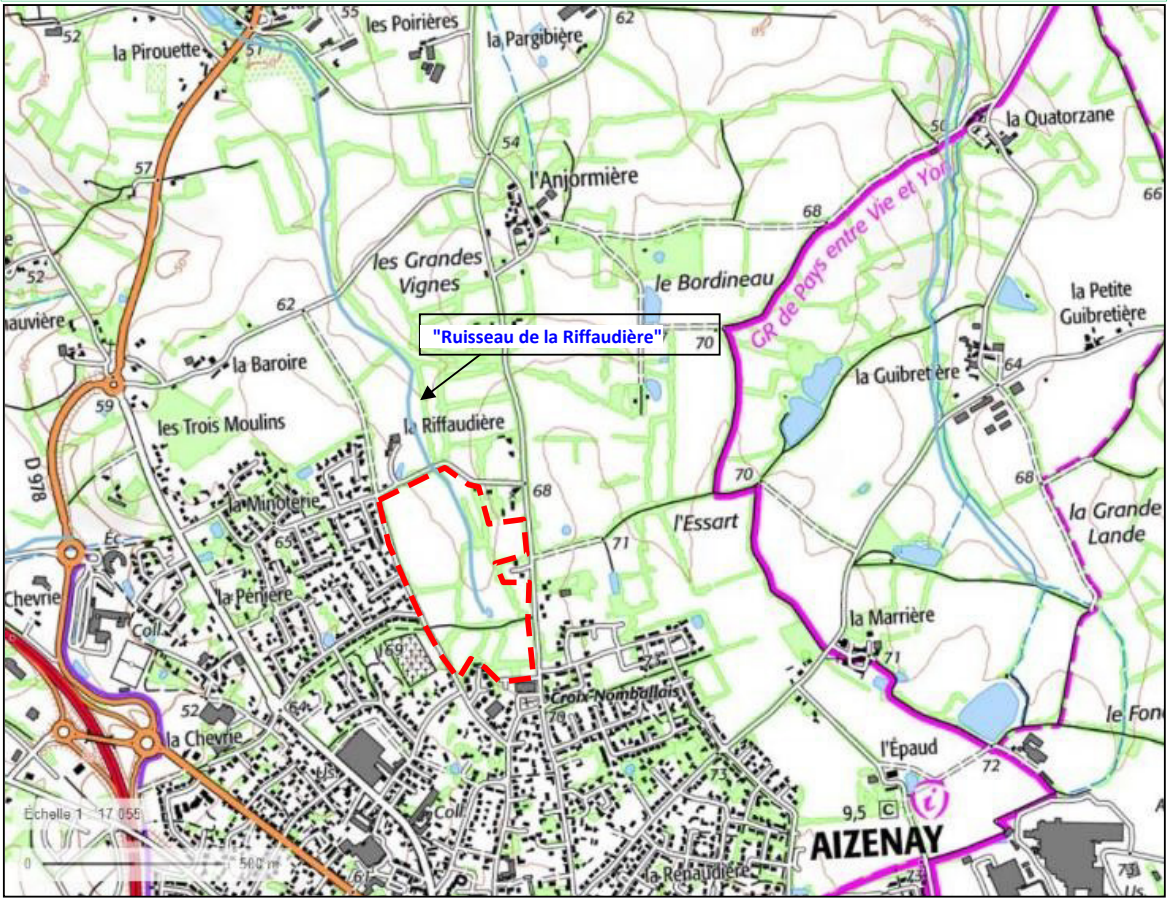
Hydraulique

La commune est parcourue par un réseau hydrographique assez important de cours d'eau alimentant La Vie, les plus importants étant le Noiron, à l'Ouest, qui alimente la retenue d'Apremont, et la Coussaie, au Sud, qui alimente le Jaunay.

Le site de la ZAC se situe en tête du sous-bassin du «ruisseau de la Riffaudière» (appellation arbitraire) qui constitue un des affluents de la Vie et traverse le site.

Le «ruisseau de la Riffaudière» est classé en tant que cours d'eau sur la cartographie des cours d'eau du département de la Vendée établie par les services de l'Etat. Ce cours d'eau prend sa source au niveau de la mare présente sur le site de la ZAC et se jette dans la Vie juste en aval de la Chevelière, après un parcours d'environ 3,6 km.

"RUISSEAU DE LA RIFFAUDIERE AU NIVEAU DU SITE



Source : carte géoportail

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Zones humides

Le diagnostic réalisé par ATLAM révèle la présence d'une surface importante de zones humides sur le site de la ZAC, identifiées par le seul critère pédologique, soit au total 7,5 ha, dont :

- 0,6 ha en cultures
- 6,9 ha en prairies.

Flore

L'ensemble des espèces floristiques relevées sur le site de la ZAC appartient au cortège classique du bocage de l'ouest de la France. Aucune espèce patrimoniale n'a été inventoriée. Ces espèces, ainsi que les habitats identifiés, ne présentent donc aucun enjeu majeur en eux-mêmes.

Trois espèces invasives ont cependant été inventoriées au sein du site : le bident feuillé, la renouée du japon (tous deux localisés) et le robinier faux-acacia, présent au sein de plusieurs haies bocagères. Il convient donc de limiter leur propagation dans le cadre de l'aménagement et de la gestion du site.

Faune

- Reptiles :

Cinq espèces de reptiles fréquentent le site, qui sont patrimoniales. Ce taxon revêt donc un enjeu fort au sein du site du projet. Les milieux qui lui sont favorables sont à préserver au maximum, il s'agit ici des haies bocagères sur talus présentes sur le site, ainsi que des zones d'alimentation à proximité telles que les prairies alentours.

- Amphibiens :

Le site du projet revêt un enjeu fort pour les amphibiens, du fait des 4 espèces présentes, dont deux sont patrimoniales (la grenouille agile et la rainette verte). Les mares, notamment les mares n°1, 4 et 5, disséminées au sein du site, forment probablement une métapopulation à cette échelle, avec déplacement d'individus entre chaque mare. Les haies bocagères alentours offrent de plus des zones refuges d'hivernage pour ces espèces.

- Mammifères, hors chiroptères :

Le site du projet revêt des d'enjeux vis-à-vis des mammifères (hors chiroptères) au regard du statut des espèces qui le fréquentent. En effet, la présence du campagnol amphibie, espèce protégée, patrimoniale et localisée au sein de la mare n°1 et du cours d'eau associé, suffit à classer ces zones comme à enjeu très fort.
Le hérisson d'Europe, autre espèce patrimoniale et protégée, bien que commune, a été observée sur site et l'utilise probablement comme lieu de chasse et de reproduction.
La présence confirmée du ragondin et du rat musqué au sein du réseau hydrographique du site revêt également un enjeu fort vis-à-vis de la lutte contre les espèces exotiques envahissantes. Il faut en effet veiller à ce qu'ils n'empiètent pas sur la niche écologique du campagnol amphibie.

- Chiroptères :

Les trois espèces de chauves-souris observées sur le site étant relativement communes et l'usage qu'elles font du site étant très majoritairement la chasse, l'enjeu pour ces espèces est moyen vis-à-vis du projet. Les vieux arbres à cavités, qui peuvent constituer des gîtes potentiels pour les chiroptères représentent un enjeu moyen de conservation. On peut également identifier un corridor lié à une zone de chasse préférentielle, le long du chemin au sud de la mare n°1 et coupant le projet d'est en ouest.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

L'avifaune observée sur le site appartient au cortège des oiseaux communs du bocage du grand ouest français. Néanmoins, depuis plusieurs années, certaines populations de ces espèces, jusqu'à lors considérées comme communes, ont des effectifs en déclin. Ce phénomène s'explique principalement par la raréfaction progressive de leurs habitats et par conséquent de leur nourriture. Ainsi, bien que communs localement, certaines haies du site présentent un certain enjeu de conservation pour la nidification.
De fait, l'ensemble des haies bocagères du site forment des habitats potentiels de nidification de passereaux protégés communs, et d'espèces patrimoniales comme le chardonneret élégant ou le verdier d'Europe.
Les zones ouvertes du site (prairies ou parcelles cultivées) qui sont des zones d'alimentation pour de nombreuses espèces d'oiseaux représentent un enjeu de conservation négligeable du fait de leur présence très abondante localement et notamment au nord en dehors du site d'étude.

Les enjeux du site, pour les oiseaux, se rapportent uniquement à la nidification et donc dans ce contexte, aux haies bocagères.

 Insectes :
Deux espèces d'insecte présentes sur le site d'étude, revêtant une sensibilité particulière au regard de son statut, sont le grand capricorne du chêne et le cordulégastre annelé.
Les arbres têtard utilisés par le premier représentent un enjeu de conservation fort. Leur relativement forte abondance sur le site et autour du projet – et donc la présence d'une population notable – ainsi que l'impossibilité de recréer rapidement ce type d'habitat (vieux ligneux) explique ce niveau d'enjeu de conservation élevé.
Le second quant à lui, affectionne les eaux claires et bien oxygénées telles que des petits ruisseaux. Bien qu'il soit assez commun, sa présence est associée au réseau hydrographique important au sein du projet et représente de ce fait un enjeu moyen.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Le contexte paysager

Le paysage du site de la ZAC, en accroche sur l'agglomération au Sud et à l'Ouest, se trouve à dominante rurale, marqué par ses milieux humides et sa trame bocagère.

Le site comporte de nombreux éléments singuliers de qualité mis en valeur par le léger vallonnement : mares, cours d'eau, ancien chemin, haies bocagères, arbres isolés.

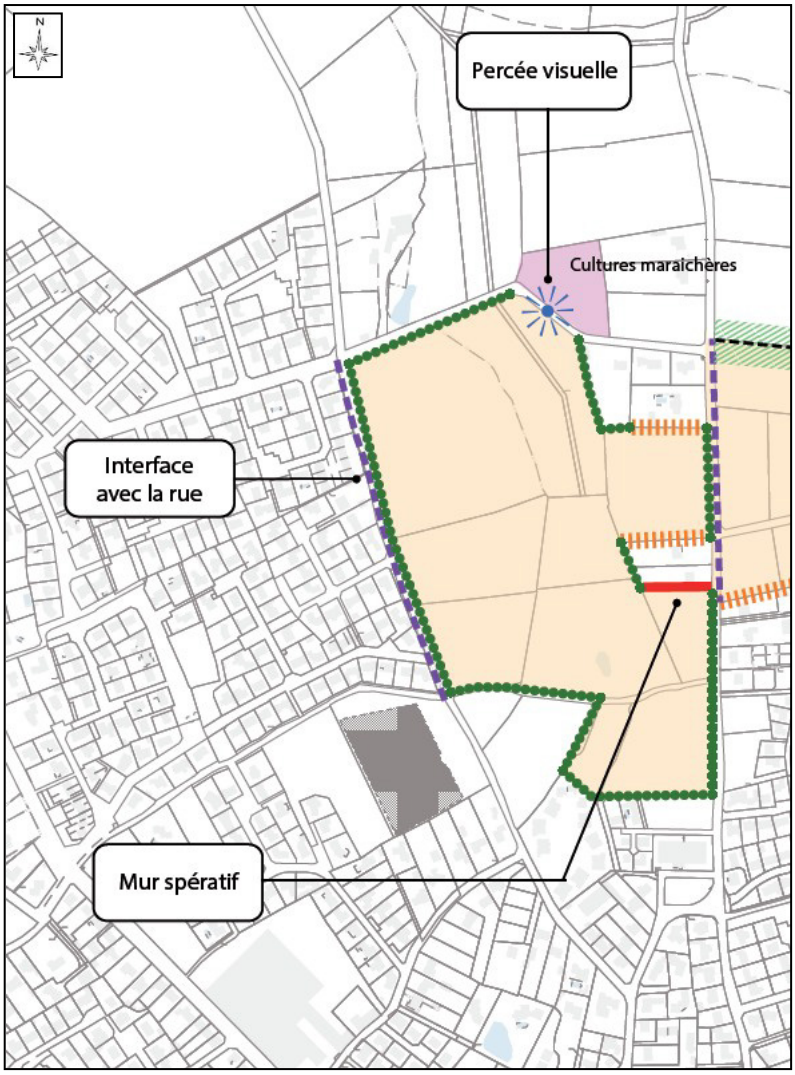
Il s'agit d'un paysage bocager de qualité qui n'a que peu évolué dans le temps ; seuls quelques haies ont été supprimées sur les îlots cultivés, mais les haies maintenues se sont étoffées et le cours d'eau est devenu plus marqué.

En revanche, l'agglomération s'est largement développée autour, sous forme de lotissements continus, à l'Ouest et au Sud, ou de zones bâties isolées le long de la route de l'Anjormière, en limite Est.

La trame bocagère dessine des espaces distincts de tailles et d'ambiances variées, qui se retrouvent isolés des quartiers riverains par une ceinture végétale haute et dense, en particulier au Sud. Un lien est cependant assuré par une certaine continuité de la trame végétale.

L'eau est présente sur le site, avec le cours d'eau et les mares.

Des dénivelés importants, notamment au Nord du site, lui confèrent une richesse visuelle et de parcours.



Echanges visuels

Bien que le site soit marqué par la présence de franges urbaines et bordé par des voies de communication, les échanges visuels depuis le site et sur le site, depuis l'extérieur, restent quasi-inexistants en raison de la présence de haies hautes et denses sur les limites.

Quelques lignes de co-visibilité existent en lien avec les zones bâties isolées le long de la route de l'Anjormière et une percée visuelle est à noter en limite Nord du site, depuis la route de la Riffaudière, bordée aussi par une zone de cultures maraichères.

Un mur peu qualitatif sépare également le site d'une parcelle bâtie de la route de l'Anjormière.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Qualités spatiales

Des cellules bocagères de tailles variées

Une échelle de site suffisamment importante pour la découverte et le renouvellement d'ambiances



Trame boisée

Une trame bocagère existante diffuse support de continuités et porosités viaires inter-quartiers.

Des arbres à maturité notamment au Sud du site qui assurent une ceinture végétale haute et épaisse : isolement visuel.



Topographie et présence de l'eau

Une présence de l'eau aujourd'hui peu prégnante visuellement.

Des dénivelés importants, notamment en partie Nord du site, confèrent une richesse visuelle et de parcours.



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE



Une ceinture arborée dense qui garantit un dépaysement total au cœur du quartier



Mise en scène de la mare Nord
Conserver cette qualité d'ambiance



Vieux chêne à sécuriser / Envisager une conservation de l'arbre mort dans le site



Comme une invitation à longer le fil du ruisseau



Versant Ouest : un vis à vis à anticiper et à composer



Ambiance remarquable du chemin



Evolution de haie bocagère en alignement
Fusion parcellaire



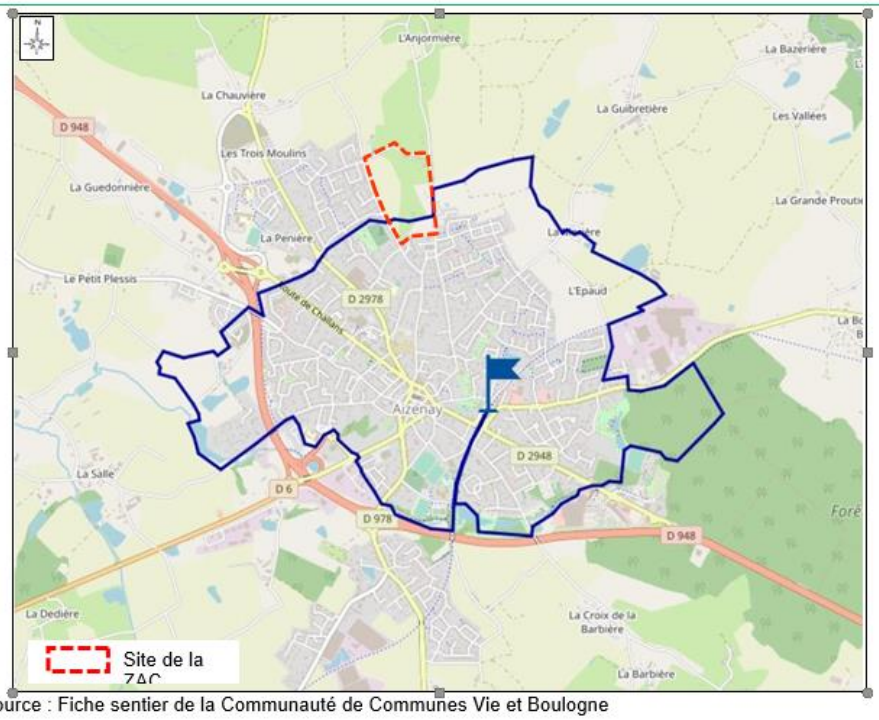
Eau invisible

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Le sentier des Papillons

Le sentier des Papillons (13 km permettant le tour de l'agglomération) emprunte le chemin arboré qui traverse le site de la ZAC.

CIRCUIT DES PAPILLONS QUI TRAVERSE LE SITE



Source : Fiche sentier de la Communauté de Communes Vie et Boulogne

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

3. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier sur la zone prévoit de l'ordre de 230 à 250 logements (individuels, groupées, intermédiaires et collectifs), dont 15 % de logements sociaux, ainsi que quelques commerces, services et équipements de proximité.

La surface de plancher prévisionnelle résultante est de l'ordre de 30 000 m².

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Prise en compte des documents d'urbanisme

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Yon et Vie

Les objectifs de la création de la ZAC Les Chardonnerets s'inscrivent dans le cadre du PLUi-H Vie et Boulogne qui est lui même en compatibilité avec les dispositions du SCoT du Pays Yon et Vie, approuvé le 11 février 2020.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat

Dans le cadre du PLUi-H Vie et Boulogne, approuvé le 23 mars 2021, le secteur de projet est concerné par deux zonages différents :

- Une zone 1AU, correspondant aux secteurs destinés à accueillir les projets d'aménagements futurs à court ou moyen terme et encadrés par des orientations d'aménagements et de programmation, sous-secteur 1AUha, à vocation habitat dans les pôles intermédiaires et structurants ;

- Une zone N qui recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s), sous-secteur Nv, espace de nature en ville, pouvant accueillir des constructions et des aménagements en lien avec des activités de loisirs et de détente (jeux pour enfants, équipements sportifs, sanitaire etc.).

De plus, le secteur de projet pour la création de la ZAC Les Chardonnerets fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), dénommée «rue des Ormeaux», répondant aux enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, concernant un périmètre plus large que celui retenu pour la création de la ZAC, demande notamment une densité de 22 logements par hectare, avec 15 % de logements sociaux

Le règlement graphique du PLUi-H mentionne également, pour ce qui concerne le site du projet :
- Un cheminement doux à conserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme;
- Des haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme;
- Une zone humide à protéger;
- Un emplacement réservé n° 10, au profit de la commune, pour équipement voirie au niveau de la route de la Riffaudière.

Toutes ces dispositions on été prises en compte dans le projet de création de la ZAC. En particulier :

- Le sous-secteur Nv y a une vocation de parc urbain préservant les milieux naturels, grâce à des aménagements légers, et les fonctionnalités de la zone humide;
- Le sous-secteur 1AUha y est appelé à recevoir une urbanisation qui respecte une densité de 22 logements à l'hectare avec 15 % le logements sociaux, ainsi que les objectifs de protection des haies, de conservation d'un cheminement doux et d'aménagement de la route de la Riffaudière (ER n° 10).

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

PRISE EN COMPTE DE LA SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Enjeux retenus pour la définition du projet

Les enjeux retenus préalablement à la définition du projet étaient les suivants :

- Affirmer une ceinture continue d'espaces de plein air entre ville et campagne.
- Compléter le maillage viaire à l'échelle de la commune pour assurer une relation entre la route du Poiré-sur-Vie, au sud-est, et la partie nord-ouest de l'agglomération.
- Valoriser les composantes naturelles du site, avec mise en scène de l'eau, mise à profit du maillage bocager,...
- S'appuyer sur le caractère agricole du site pour l'identité des futurs quartiers : la terre, la trame végétale, la machinerie agricole et les dispositifs rustiques agricoles tels que clôtures, fossés, petit mobilier, etc.
- Concevoir une composition urbaine novatrice marquant une nouvelle étape dans le processus d'urbanisation de la ville.
- Qualifier les connexions avec le centre-ville.
- Intégrer les nouveaux équipements en confortant le réseau de liaisons douces.
- Traiter les mises en relation avec les quartiers avoisinants.
- Prendre en compte les éléments remarquables du site.

Composition du projet d'aménagement

Le projet se compose d'un nouveau parc qui viendra compléter l'offre en espaces naturels et de loisirs qui manque aujourd'hui au Nord de la commune. L'enjeu d'un tel parc est de créer des usages et une identité nouvelle (plus rurale) qui s'appuie sur les ressources actuelles du site.

Ainsi il s'agit de :

- Préserver la qualité «dépaysante» du cœur du site (pas d'habitation visible, aménagements discrets et intégrés,...).
- Conserver au maximum les qualités naturelles des lieux, notamment la strate arborée, y compris souches, arbres morts.
- Mettre en scène la présence de l'eau.
- Assurer des relations est-ouest tout en préservant les fonctionnalités de la zone humide.
- Concevoir le site comme une étape dans le parcours nord-sud (liaisons douces, ...) de tout le secteur est de l'agglomération d'Aizenay.
- Prendre en compte les vues lointaines et les futures limites urbaines depuis le cœur du site.
- Prendre en compte les contraintes liées aux zones humides et aux préconisations faune/flore pour l'aménagement du secteur et ainsi que pour la mise en relation des différents sous-secteurs dédiés à l'urbanisation

Autour du parc de 5 hectares viennent se greffer de nouveaux quartiers avec un parti pris d'aménagement adapté aux enjeux environnementaux.

Les haies bocagères existantes seront conservées et deux nouvelles aires de stationnement seront créées à l'est du parc (accès route de l'Anjormière) dans le respect du cadre paysager du site.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Un cadre de vie paysager sera principalement recherché en intégrant des espaces communs susceptibles de favoriser les rencontres et les moments de convivialité. Les déplacements doux seront privilégiés sur l'ensemble du quartier (voies partagées, liaisons douces, stationnements déportés, etc.).

Dans un site amené à être partiellement artificialisé, marqué par une topographie et une fraicheur importante des sols, la question du traitement des eaux pluviales est cruciale. Ces dernières sont gérées tant que possible de manière aérienne et dans une optique de valorisation des espaces publics du parc.

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales a été conçue de manière à recourir essentiellement à des ruissellements de surface et à des ouvrages à ciel ouvert, de façon à limiter la mise en œuvre de conduites enterrées. Ainsi, la plupart des voiries sont bordées d'un côté, voire des deux côtés, par des noues végétalisées. Il s'agit de fossés peu profonds et avec des talus faiblement pentés. La pente des talus est de l'ordre de 2H/1V, pour une profondeur de l'ordre de 30 à 40 cm. Ces noues végétalisées ont une fonction de collecte des eaux pluviales et de phytoépuration, grâce aux plantes et à la filtration dans le sol.

Elles ne seront évidemment pas étanchées, mais resteront perméables. Elles n'auront toutefois pas une fonction de rétention des eaux pluviales car cela complexifierait le fonctionnement hydraulique en multipliant le nombre d'ouvrages de régulation. La pente en long des voiries rendrait par ailleurs une rétention peu efficace. Ces noues seront alimentées par simple ruissellement de surface, la pente en travers des voiries étant orientée vers ces ouvrages. L'absence de bordure, du fait de l'utilisation du béton en rive des voiries, fera de ces noues le fil d'eau des voies, comme un grand caniveau végétalisé.

Les noues sont nécessairement interrompues au niveau des entrées charretière. La solution retenue pour assurer la continuité hydraulique est un caniveau à fente béton, de diamètre Ø250 ou Ø300. Cette solution permet de palier la faible profondeur du fil d'eau, incompatible avec une simple conduite.

Les caniveaux à fente seront biseautés au niveau des départs et arrivées dans les noues, de façon à présenter la même pente que le talus et ainsi à permettre leur intégration harmonieuse. Des enrochements qualitatifs sont également prévus au niveau des arrivées dans les noues, de façon à éviter le ravinement lors de fortes pluies.

Lorsque la largeur de la voirie ne permet pas la mise en œuvre d'une noue, un profil en «V» avec un caniveau central est prévu. Cela correspond bien souvent à l'entrée d'un quartier ou d'une zone spécifique, ce qui permet également de marquer le caractère urbain et apaisé de cet espace et ainsi de limiter la vitesse de circulation des automobiles.

La rétention des eaux pluviales est assurée en point bas, c'est-à-dire le long du «ring», par des systèmes d'espaces verts légèrement décaissés. Ces espaces verts restent accessibles à pied, notamment pour le jeu pour les enfants, grâce à des pentes de talus faibles, de l'ordre de 4H/1V. Ces pentes sont ainsi 2 fois plus douces que celles des noues.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Surface de zones humides impactées

Par l'application de mesures d'évitement, le projet assure la préservation du vallon humide, d'une surface de 50 924 m².
Cependant, les zones humides étant largement représentées sur le site de la ZAC (environ 7,5 ha), le projet conduit à impacter une surface de 24 076 m², correspondant :
- A des surfaces de zones humides présentes en dehors du vallon, impactées par la création d'îlots urbains (îlots Nord-Est et Sud-Ouest), soit : 22 726 m².
- A des surfaces de zones humides impactées par la création du chemin de promenade périphérique (au niveau du «ring»), soit 1 350 m².

Evaluation des fonctionnalités des zones humides impactées

Les zones humides impactées, réparties en 4 zones, ont fait l'objet d'une évaluation de leurs fonctionnalités donnant les résultats suivants :
- Zone 1 – 3 800 m² : 16 points => Zone humide de niveau 2
- Zone 2 – 5 800 m² : 10 points => Zone humide de niveau 3
- Zone 3 – 13 670 m² : 11 points => Zone humide de niveau 3
- Zone 4 1 350 m² : 22 points => Zone humide de niveau 2

La fonctionnalité à retrouver équivaut à 287 508 points. Les impacts du projet sur les zones humides restent forts, malgré les mesures d'évitement appliquées, et sont à compenser.

Mesures mises en place sur le site de la ZAC

Les zones humides préservées ont également fait l'objet d'une évaluation de leurs fonctionnalités afin d'évaluer leur capacité à compenser la perte de fonctionnalités des zones humides impactées, par leur réhabilitation.

Cette évaluation à l'état initial donne les résultats suivants :

- Zone de culture – 5 970 m² : 6 points => Zone humide de niveau 4
- Vallon humide en prairie – 44 954 m² : 22 points => Zone humide de niveau 2

Les mesures de réhabilitation proposées, sur chacun des secteurs, permettent d'obtenir un gain de fonctionnalité total de 209 100 points sur une surface de 44 500 m².

Certains secteurs de zones humides ne bénéficiant pas de mesures, n'entrent pas dans ces surfaces, soit environ 5 000 m².
Après la mise en place des mesures de compensation sur site, il apparait un déficit fonctionnel résiduel de 78 408 points qu'il convient de rechercher en dehors du site de la ZAC.

Mesures mises en place en dehors du site de la ZAC

5 sites, propriétés de la commune, ont été ciblés pour la mise en place de mesures compensatoires complémentaires, présentant l'avantage d'être situés dans un rayon relativement proche du site de la ZAC (1,6 km pour le plus éloigné) et sur le bassin versant de la Vie.

Un des 5 sites a été sélectionné car évalué comme le plus favorable à la mise en place de mesures.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

En conclusion on retient :

- Un impact du projet sur 24 076 m², induisant une perte de fonctionnalité de 287 508 points.
- Une compensation sur le site de la ZAC, sur 44 500 m², permettant un gain de fonctionnalités de 209 100 points.
- Une compensation hors site de la ZAC, sur 4 200 m², permettant un gain de fonctionnalités de 84 000 points.

Les mesures compensatoires proposées permettent un gain fonctionnel équivalent à la perte liée au projet pour une surface d'environ 200% de la surface impactée.

L'application de ces mesures permet de compenser l'impact sur les zones humides et de rendre le projet compatible avec les dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vie et Jaunay.

Impact sur les milieux aquatiques

Le projet est conçu de manière à préserver le vallon humide avec son cours d'eau. Ce dernier va bénéficier d'un reméandrage pour une valorisation écologique. Ces aménagements n'interviennent cependant que sur la partie Nord du site, où le cours d'eau est plus rectiligne, mais pas sur la partie Sud du site, en lien avec la mare source et l'habitat du campagnol amphibie.

Toutes les mares (5) se trouvent également préservées dans le projet. Elles s'inscrivent toutes au sein d'espaces verts.

Les impacts sur les milieux aquatiques nuls et le projet assure leur mise en valeur et leur gestion.

Impact / Mesures sur la faune

Mesures en phase travaux

Des mesures de protection des haies sont à prendre en phase travaux pour éviter les agressions sur les arbres conservés (sectionnement des racines, chocs par les engins, dépôts de gravats…) susceptibles d'entraîner leur mort à l'issue du chantier.

Les haies se retrouvent cependant pour la plupart conservées au sein des espaces verts.

Création de plantations

Le projet sera largement végétalisé ; cela se traduit par :

- La végétalisation au sol des noues et des bordures de voiries.
- L'engazonnement des bassins de gestion des eaux pluviales, qui constitueront des espaces de jeux pour les enfants.
- Des plantations arborées sur buttes ou au fond des «bassins»
- Des plantations d'arbres remarquables isolés le long des promenades et des aires de jeux.
- Des plantations arbustives basses sur buttes et en accompagnement de voirie au sein des quartiers.
- Des plantations arbustives en fond de bassin.
- Des plantations de plantes vivaces en fond de bassin et dans les massifs au sein des quartiers

L'application de ces mesures permet une reconstitution des habitats bien au-delà du niveau des impacts et de ne pas avoir d'impacts résiduels concernant les habitats.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Traitement des haies existantes maintenues dans le projet

Une haie fonctionnelle se compose d'une strate buissonnante et/ou arborée, donnant la densité de la haie, et d'une strate herbacée en pied de haie. Sans entretien, une haie tendra toujours à se développer en largeur par sa partie buissonnante, ce qui peut devenir problématique à moyen et long termes.

Afin de maîtriser ce phénomène, un entretien des haies existants est à préconiser, par :

- Une taille, des flancs de haies sur 1/3 de leur hauteur. D'un point de vue sanitaire et visuel, les haies sont à tailler au lamier. Cette opération est à renouveler ensuite tous les 2 ans.
- Le maintien d'une bande enherbée de 1 m de large de chaque côté de la haie. L'entretien de cet espace est ensuite à réaliser 1 fois par an, par broyage ou fauche tardive.
- La coupe des branches basses des chênes constituant des habitats favorables au grand capricorne pour préserver ou favoriser leur mise en lumière.

Pour ne pas créer de nuisances vis-à-vis de la biologie des espèces et pour un meilleur état sanitaire de la haie, les interventions sont à réaliser entre début octobre et fin février.

L'application de ces mesures assure une gestion adaptée des habitats.

Bilan sur le maintien de la biodiversité

Avec les mesures ERCA appliquées, le projet n'est pas susceptible de remettre en cause le bon état de conservation des populations locales des espèces utilisant actuellement le site, quel que soit leur statut de protection ou de patrimonialité, et plus globalement d'affecter la biodiversité.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Dispositifs de plantations

Les aménagements simples s'appuient sur une stratégie cohérente à l'échelle de l'ensemble de l'opération en matière de gestion des déblais-remblais issus des travaux de terrassement du parc et des constructions bâties. La stratégie de plantation est régulée par ces principes de nivellement. On compte ainsi :

- des plantations arborées sur buttes ou au fond des « bassins »,
- des plantations d'arbres remarquables isolés le long des promenades et des aires de jeux,
- des plantations arbustives basses sur buttes et en accompagnement de voirie au sein des quartiers,
- des plantations arbustives en fond de bassin,
- des plantations de plantes vivaces en fond de bassin et dans les massifs au sein des quartiers.

Le plan exposé ci-dessous est issu d'une phase de travail préliminaire.



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Gestion des prairies

Le projet s'appuie en grande partie sur l'état existant du site, en particulier sur les vastes prairies aujourd'hui pâturées. Il est prévu de maintenir ouverte une partie des prairies grâce à des pratiques d'éco-pâturage, le reste du site étant fauché mécaniquement de manière différenciée selon les intensités d'usages prévues au sein du parc.

- Sur la partie centrale, secteur humide protégé, un fauchage bisannuel sélectif de régulation des masses arbustives est à prévoir. Sur les abords des mares créées on peut envisager de faire apparaître et de conserver des bouquets arbustifs de manière à diversifier les milieux.
-
- Sur les parties plus périphériques entre secteur humide protégé et promenade circulaire, de vastes espaces de prairies fauchées ou pâturées sont prévus. Ces fauches pourront constituer à titre d'exemple :
    - o des élargissements de prairie rase le long de la promenade principale,
    - o des chemins de dérivation, parallèles à la promenade principale,
    - o des clairières isolées où se rassembler dans un espace plus intime (pour un pique-nique ou une sieste par exemple).

Ces fauches (de 3 à 8 / an selon l'intensité des usages) pourront faire l'objet d'une rotation et ainsi faire varier les espaces tondus plus accessibles au public, donnant au parc un faciès changeant, ludique, d'une année à l'autre tout en limitant la pression humaine sur les sols et les végétaux.

- Sur les bassins, un entretien spécifique est prévu. Les parties engazonnées pourront faire l'objet d'une tonte rase régulière (8-10 fois/an) pour souligner la finesse de la topographie des bassins et offrir des espaces de jeux et de détente au sein même de ces dépressions. Les parties traitées en arbustif et en vivace font l'objet d'un entretien limité (de par le choix des végétaux de croissance limitée en hauteur) destinée à maintenir une fonctionnalité optimale de l'ouvrage de rétention pluviale.
-
- Sur les buttes arborées, on ne procédera à aucun entretien au niveau des strates basses. Ces buttes plantées densément en arbres d'essences locales sont ceintes d'une clôture ganivelle. Les arbres et le sous-bois ne sont ni taillés ni fauchés afin de créer des îles naturelles, refuges pour la petite faune.
-
- Sur les abords de voirie, les massifs vivaces et arbustifs ne sont quasiment pas entretenus afin de donner au cœur des nouveaux quartiers une ambiance rustique de parc s'associant harmonieusement avec les haies bocagères existantes. Les essences végétales sont choisies selon leur développement limité et leur capacité à occuper les différentes strates végétales (couvre-sol vivace, arbustif bas et haut, petits arbres). Une taille annuelle ou bisannuelle d'entretien pourra être envisagée.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Le plan exposé ci-dessous est issu d'une phase de travail préliminaire.



GESTION DES PRAIRIES

SECTEUR HUMIDE PROTÉGÉ Fauchage raisonné bisannuel.		2 Ha
SECTEUR ECO-PÂTURÉ Rotation des parcelles. Moutons et bovins.		5000 m2
PRAIRIE RUSTIQUE HAUTE Fauchage 3 fois par an.	Interface mouvante d'une année sur l'autre Jeux de tontes	2 Ha
PELOUSES Tonte 8 fois par an.		2,5 Ha
PELOUSES DES BASSINS Fauchage & entretien annuel		5000 m2
BOUQUETS ARBORÉS SUR BUTTES Clôtures ganivelles. Aucun entretien à court terme. Sélection naturelle puis décloisonnement à long terme.		800 m2
MASSIFS ARBUSTIFS DANS QUARTIERS Rues des nouveaux quartier. Taille annuelle légère, entretien limité		500 m2
MASSIFS ARBUSTIFS DANS BASSINS Taille raisonnée bisannuelle		500 m2

PRAIRIES



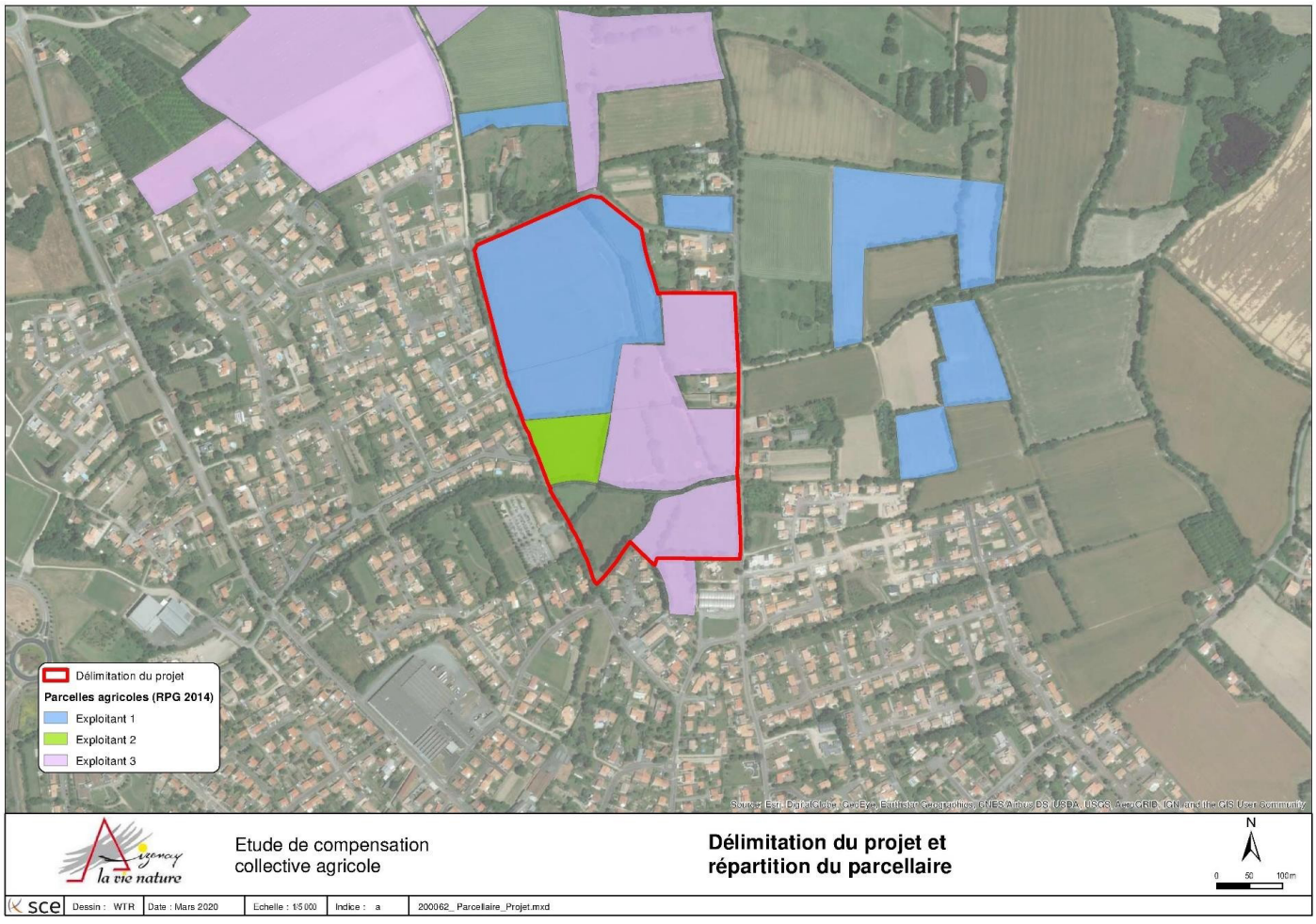
Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

ETUDE PRÉALABLE ET MESURES DE COMPENSATION COLLECTIVE AGRICOLE

Etude réalisé par SCE / GROUPE KERAN

Cette étude a porté sur la ZAC des Chardonnerets. Son objet consiste à réaliser les études prévues par le décret 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation citée à l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime.
D'après Vendée Expansion et la Mairie d'Aizenay qui se sont chargées des négociations foncières, 3 exploitations sont liées, par des baux ruraux, à des terres agricoles localisées dans le périmètre du projet. Ces surfaces représentent entre 0,2 et 10 % de la Surface Agricole Utile (SAU) de ces exploitations dont la production principale est la production et l'élevage bovin lait ou allaitant

La carte ci-dessous présente la répartition des terres entre les exploitations au sein du périmètre du projet



Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Le périmètre perturbé par le projet est constitué des trois communes suivantes : Aizenay, le Poiré-sur-Vie et la Génétouze.

Evaluation de l'impact du projet sur l'activité agricole

L'étude précise les impacts positifs (cohérence avec les objectifs et exigences fixés par le SCOT) et négatifs sur les exploitations agricoles (dont perte de foncier) et sur les partenaires économiques, ainsi que l'évaluation financière de ces impacts.

Mesures prises pour éviter et réduire les effets négatifs du projet sur l'économie agricole

L'étude précise les dispositions prises concernant la consommation d'espace (via le SCOT et le PLUi-H Vie et Boulogne) et les mesures prises pour réduire les effets négatifs du projet sur l'économie agricole à l'échelle du projet d'aménagement.

Propositions de mesures de compensation collective agricole

L'étude évoque deux pistes pour les mesures de compensation envisageables :

- Soutien au développement de l'économie agricole,
- Actions sur l'accès au foncier.

La collectivité s'engage dans des mesures de compensation collectives dont la mise en œuvre a été chiffrée à 132 415 €.

Envoyé en préfecture le 18/07/2022
Reçu en préfecture le 18/07/2022
Affiché le
ID : 085-218500031-20220712-202207CM_003-DE

Etude de faisabilité en potentiel de développement en énergies renouvelables et de récupérations – ENR§R

Etude réalisée par AXENERGIE sur la première tranche de la ZAD (correspondant au périmètre de la ZAC Les Chardonnerets).

Objectifs affichés pour l'aménagement du site :

- **En premier lieu, l'objectif est de réduire les différents types de consommations énergétiques :**
  - o Conception bioclimatique de l'aménagement urbain afin de faciliter la recherche de performance énergétique des bâtiments par la suite.
  - o Réduction des besoins par une conception bioclimatique de la construction (orientation, compacité, isolation renforcée, éclairage naturel…)
  - o Installation de systèmes énergétiques performants
  - o Installation d'émetteurs permettant l'évolutivité de la source de chaleur.
  - o Pédagogie à destination des futurs utilisateurs ou occupants pour informer et encourager les comportements vertueux.

- **En second lieu, il s'agit de choisir les sources d'énergie les moins impactantes pour l'environnement = prioritairement des sources d'EnR :**
  - o Sources d'énergies traditionnelles classées de la plus émissive à la moins émissive : fioul, gaz propane, gaz naturel, électricité.
  - o Sources d'énergies renouvelables mobilisables sur le site :
    - Le diagnostic d'opportunité énergétique n'a pas pu mettre en lumière la pertinence d'un réseau de chaleur sur le site à l'heure actuelle au vu des hypothèses prises et des incertitudes sur les futurs besoins,
    - mais potentiel intéressant du recours aux sources EnR : solaires, aérothermie et bois, voir géothermie.

- **En parallèle, on s'attachera à examiner :**
  - o La possibilité de réemploi d'énergies de récupération :
    - Le diagnostic d'opportunité énergétique a pu mettre en lumière les potentiels intéressants en énergie de récupération : récupération de chaleur fatale du bâtiment.
    - Penser ces pratiques dès la phase conception
    - Inciter et sensibiliser les futurs acquéreurs à ces pratiques.
    - Plus initier la démarche de valorisation des éventuels déchets organiques et végétaux