



Commune du Fenouiller  
Rue du centre BP 40545  
85800 LE FENOILLER

## COMMUNE DU FENOILLER AMÉNAGEMENT DU LOTISSEMENT COMMUNAL «LES BALASTIÈRES»



— Permis d'Aménager  
PA2 - Notice explicative

— Date : 4 mai 2022

### LA VILLE EST BELLE

5 rue de la Vallée - 44 700 ORVAULT  
Tél : 06 45 86 52 53 – [dv@lavilleestbelle.com](mailto:dv@lavilleestbelle.com)

BET VRD et Environnement Société SODEREF ATLANTIQUE,  
Boulevard Charles De Gaulle – ZAC des Moulinets – 44 800 SAINT-HERBLAIN  
Tél fixe : 02 40 95 20 07 – [atlantique@soderef.fr](mailto:atlantique@soderef.fr)

La ville  
est belle  
Architecture - Paysage - Urbanisme





# PA2 - NOTICE DE PRÉSENTATION DU TERRAIN ET DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PRÉVU

## ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS





## LOCALISATION, CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

### LE CONTEXTE - L'OBJET DE L'OPÉRATION

La commune du Fenouiller souhaite aménager un quartier d'habitation à l'Est du bourg, sur des terrains dont la collectivité est propriétaire depuis peu. Cette opération se situe dans la continuité urbaine du bourg, en accroche à un secteur résidentiel ancien et à proximité directe d'une zone artisanale. Le secteur concerné par l'aménagement est d'une superficie totale de 3718 m<sup>2</sup>.

Ce présent document a pour objet la présentation du site, ses contraintes et atouts, de dresser le diagnostic environnemental et d'élaborer les enjeux liés à l'aménagement des parcelles et du quartier dans lequel cette opération s'établit.

### LA COMMUNE DE FENOULLER

La commune du Fenouiller est située à l'Ouest du département de la Vendée, sous l'influence de l'agglomération de Saint-Hilaire-de-Riez située à 7km et de Challans située à 18 km.

La commune compte 4711 habitants au 1er Janvier 2017 et comptait en 1999, 3213 habitants. La croissance ces 18 dernières années est donc très importante, et implique une pression foncière forte.

Le Fenouiller fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Gilles-Croix-de-Vie avec 13 autres communes. C'est une commune littorale qui s'inscrit dans un environnement naturel fort, marqué par les marais du plessis au Nord et le bocage vendéen, parsemé de fermes au Sud. Les marais présentent un caractère remarquable de zone humide et Natura 2000 entre autres, offrant ainsi à la commune un environnement privilégié support d'activités touristiques, de loisirs et pédagogiques pour les habitants.

La Commune s'est développée le long de la RD 754 qui la traverse d'Est en Ouest.

### LE SITE D'ÉTUDE

Le terrain, objet de la présente étude se situe entre la rue des Carrières et la rue de la Pierre Bleue depuis laquelle se fera l'accès principal.

Le site est une dent creuse entourée d'habitations et des rues les desservant et est délimité :

- Au Sud, par la rue des Carrières et des habitations individuelles, masquées par une haie bocagère.
- à l'Ouest, par l'ancien site d'exploitation à ciel ouvert masqué par une haie bocagère dense,
- à l'Est par les habitations individuelles et la rue de la Pierre Bleue,
- Au Nord le site est limité par une petite placette et des habitations individuelles.

Le futur lotissement est répertorié au cadastre de la commune section AI sous les numéro n° 311 et 309. Son emprise représente une superficie de 3718 m<sup>2</sup>, dont la commune est propriétaire.

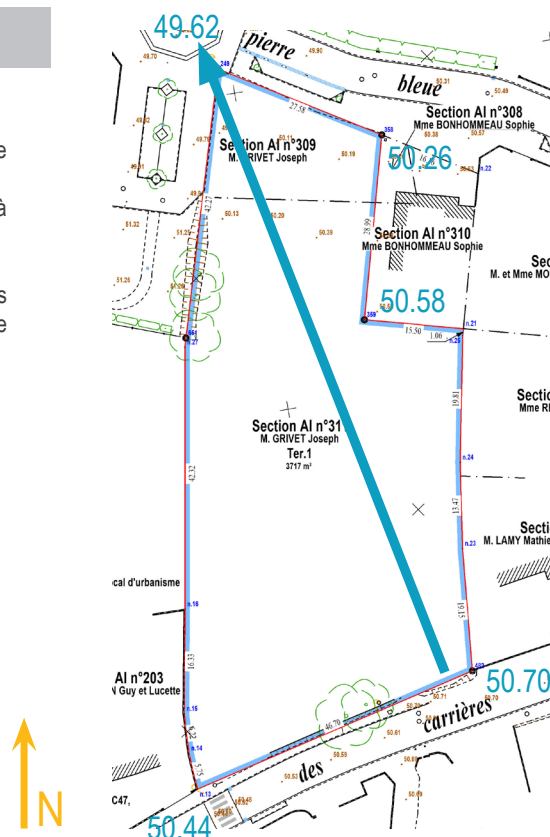
## CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

### TOPOGRAPHIE DU SITE

La commune du Fenouiller est située en limite du marais breton au Nord-Ouest et un vaste plateau au Sud-Est.

Le relief communal est relativement peu marqué. L'altitude de la commune varie de 0 à 32 mètres.

La topographie du site quant à elle, est peu marquée. La pente générale part de la rue des Carrières vers la rue de la Pierre Bleue vers le Nord, avec un dénivelé d'une cinquantaine de centimètres.



## OCCUPATION DU SOL

Le site est constitué d'une ancienne peupleraie en cours d'enfrichement, occupée par un jeune boisement, constitué majoritairement de chênes pédonculés et de peupliers. Une grande partie des arbres ont été abattus par la commune pour permettre l'aménagement du site, tout en conservant les sujets n'empêchant pas l'aménagement de la future voirie et futures constructions. Ces arbres sont utilisés pour du bois de chauffage, paillage, mobilier et jeux pour le reste de la commune. Il est bordé par deux haies à deux strates le long de la rue des Carrières et au Nord. La haie au Nord très dense, masque la vue sur la parcelle occupée par l'ancien site d'extraction mis en eau. Quant à la haie longeant la rue des Carrières, elle présente des percées visuelles et fonctionnelles ainsi que 2 grands chênes repères. Un cheminement spontané traverse en effet le site depuis la rue de la Pierre Bleue jusqu'à la rue des Carrières, témoin du passage d'usagers.

Notre secteur d'étude est à proximité du centre bourg, entre des zones pavillonnaires et une zone artisanale et entouré du réseaux viaire les desservant. Le futur lotissement sera au cœur du lotissement existant rue de la Pierre Bleue, son accès principal se faisant depuis celle-ci.

Le site est bordé au Sud par des clôtures et des fonds de jardins de parcelles privées. Seul sa limite Nord est complètement ouverte.




Photo du site avant abattage des arbres

## MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS


### PRÉSENCE DE L'EAU - ZONES HUMIDES – PRÉ LOCALISATION

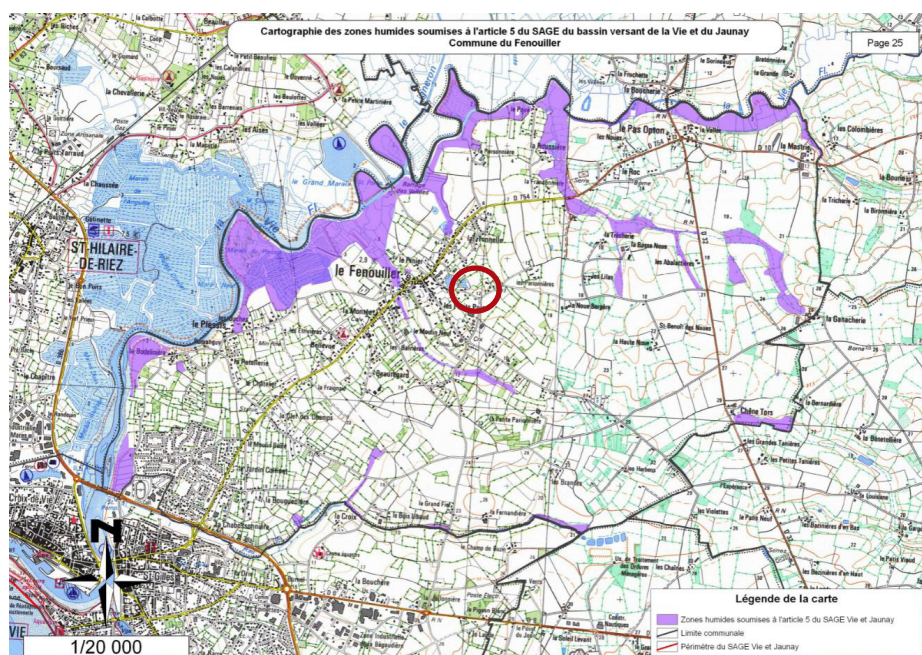
#### Synthèse bibliographique

Les cartes de pré localisation des zones humides montrent l'absence de zones humides sur le site.

 Pré localisation des zones humides de Vendée

 Plans d'eau

 Lotissement les Balastières



### LE PATRIMOINE NATUREL

Le site n'est pas concerné par des ZNIEFF type I et II.

Source : Localisation des zones humides - SAGE Vie et Jaunay 2018

### LES CHEMINS DE RANDONNÉES ET LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES

Les touristes et habitants du Fenouiller profitent de la côte de l'océan atlantique accessible à 5km environ du centre bourg, mais également des marais breton vendéen. La commune dispose de plusieurs camping au Sud du centre-bourg, et offre des activités culturelles comme la visite de l'église Saint-Laurent avec son clocher en ardoise en bec d'hirondelle, typique de la Vendée, ou bien la visite des marais salants à Saint-Hilaire de Riez avec une boutique accueillant toute l'année des visiteurs sur la commune du Fenouiller.

Il existe un chemin de randonnée pédestre balisé de 5 km «Du Poiré aux Parionnières» passant notamment par la rue des Carrières, ainsi qu'une boucle de cyclotourisme de 5 km.

Les chemins permettent notamment de découvrir l'environnement naturel de la commune en longeant la Vie, avec vue sur les marais et de pouvoir s'y arrêter sur une aire de pique nique aménagée à proximité d'un ancien Gué de la Vie : le Pas Opton.



## APPROCHE PAYSAGÈRE



### LÉGENDE



**Périmètre de l'opération** - Le site de projet s'inscrit dans une logique d'extension urbaine. Il s'appuie sur les zones d'habitat denses



**Zones économiques** - grandes parcelles - bâti industriel



**Composante du paysage bocager :**

- Arbre repère

- Boisement



- Boisement relictuel



- Haie bocagère dense à 2 ou 3 strates



- Arbre isolé ou alignement



- Prairie / Champ cultivé / fond de jardin rendant flou les limites de l'opération à l'Est



**Point de vue** sur le bâti pavillonnaire



**Axe de vue** bloqué par la trame arborée



## CONTEXTE PAYSAGER

- Trame bocagère cadrant les limites Nord-Ouest et Sud-Ouest et trace de l'ancienne peupleraie ponctuée de chênes sur l'ensemble du site.
- Zone urbaine pavillonnaire entourant le site sur sa partie Nord et Est, zone économique à l'Ouest et au Sud.
- Prairies agricoles en limite d'urbanisation vers l'Est.

## PERCEPTIONS DEPUIS LE SITE

Le site en pente très douce est ouvert sur ses limites Nord et en partie Est, au contraire de ses limites Sud et Ouest :

- Vue sur les fonds de jardins des habitations à l'Est.
- Vue ouverte sur des habitations et la placette centrale de la rue de la Pierre Bleue au Nord.
- Vue sur la rue des Carrières et les habitations au Sud, canalisée par une haie laissant un passage pour les piétons et marquée par 2 chênes «repères»
- Vue canalisée par la haie bordant la limite Ouest, limitant les vues sur la zone économique depuis ou sur le site.

## PERCEPTIONS SUR LE SITE DEPUIS L'EXTÉRIEUR

Les vues sur le site depuis la rue des Carrières est canalisée par la haie à l'exception du cheminement traversant cette haie, et percées depuis le jardin privée de la parcelle adjacente Sud.

En revanche depuis la rue de La Pierre Bleue, le site dévoile le boisement relictuel et la trace du cheminement qui s'est dessiné au fur et à mesure du passage de ses usagers.



1 - 2 chênes repères et haie bocagère longeant le rue des Carrières



2 - Cheminement depuis la placette rue de la Pierre Bleue



3 - Haie dense en limite Nord-Ouest du site

Photos du site avant abattage des arbres

## LA TRAME VERTE

La trame verte a un triple intérêt :


- Elle permet la valorisation du «grand paysage»
- Elle facilite la proximité des zones naturelles depuis les zones d'habitat
- Elle offre des espaces de respiration au sein des zones d'habitat.
- Les haies existantes sont à conserver au maximum.

 Réservoirs de biodiversité

 Cours d'eau

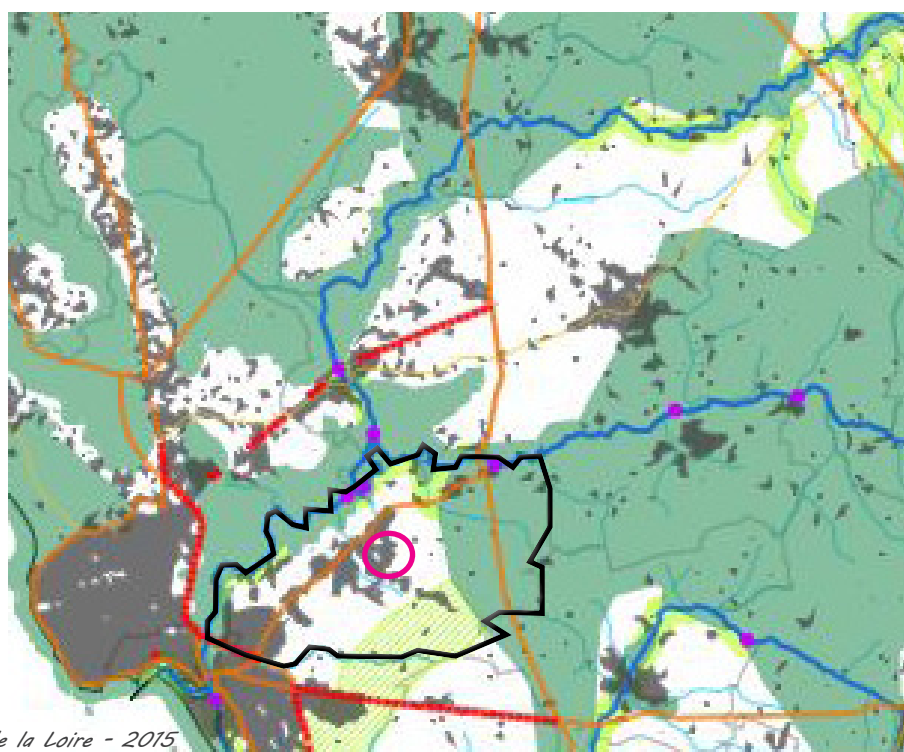
 Corridors écologiques

 Obstacles à l'écoulement

 Ruptures potentielles aux continuités écologiques

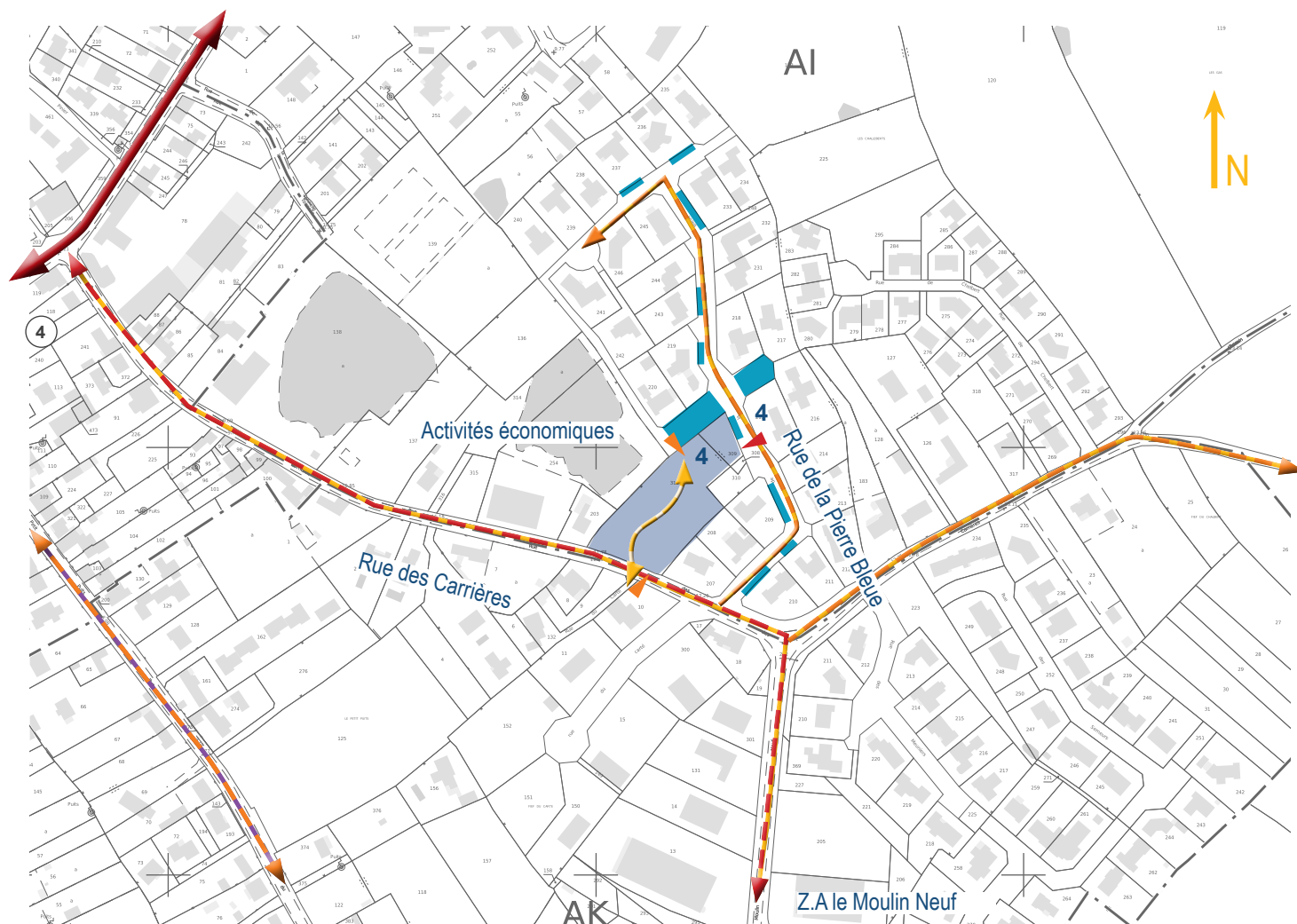
 Lotissement les Balastières

Source : Trame verte et bleue - DREAL Pays de la Loire - 2015.












Une liaison douce traversant le site permettra de conforter un cheminement informel mais bien présent, et de connecter ainsi l'opération au maillage de liaison douce environnant.



**LÉGENDE**

-  **Périmètre de l'opération**
-  **Accès principal à l'opération / accès piéton à l'opération**
-  **Voirie majeure et structurante** l'opération se situe à proximité d'un axe de liaison structurant du secteur
-  **Voie de circulation communale** - passage automobile fréquent et local - desserte des riverains, des quartiers et de la zone économique du Moulin Neuf
-  **Espace partagé** - passage automobile réduit - sensation de sécurité des piétons
-  **Cheminement spontané à renforcer**
-  **Poches de stationnement à proximité**







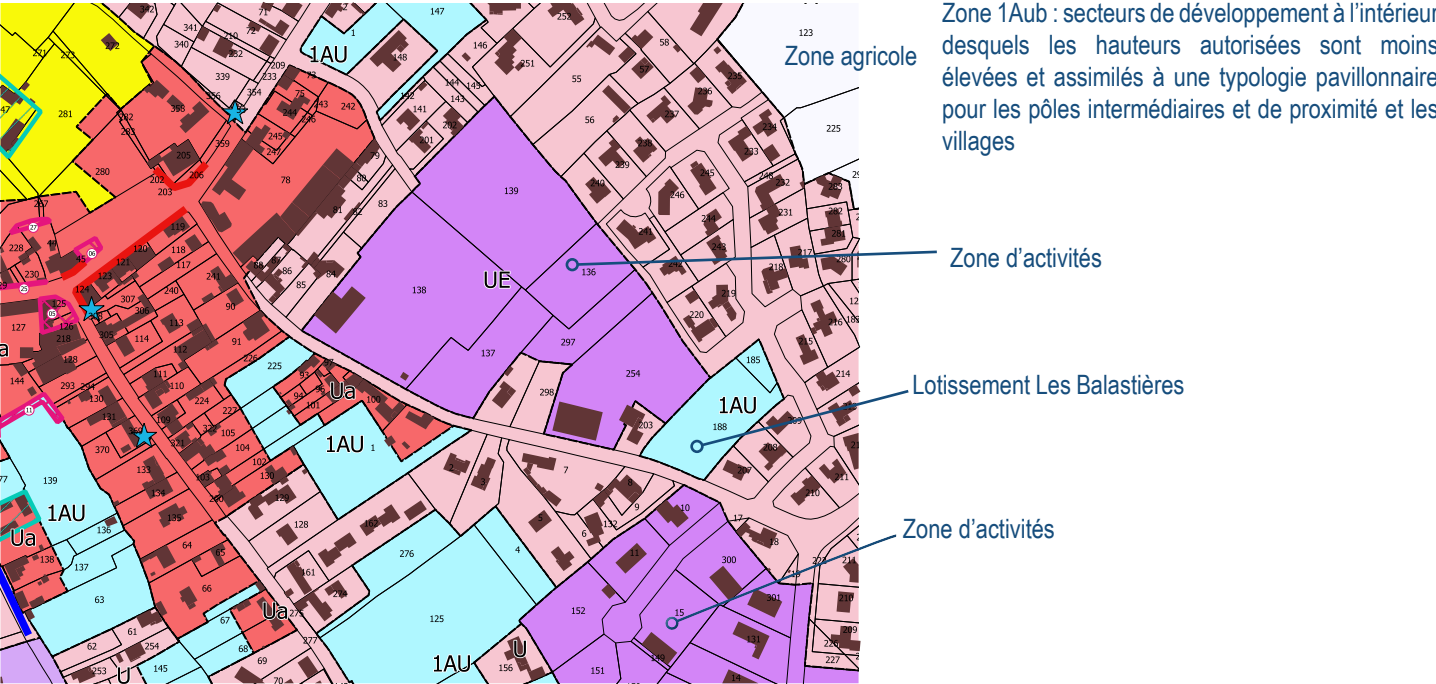
LES ASPECTS RÉGLEMENTAIRES

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL

La Communauté de Commune du Pays de Saint Gilles Croix de Vie a été créée en 2010 et a approuvé le SCoT du Pays de Saint Gilles Croix de Vie le 30 juin 2016 puis complété le 9 février 2017. Le SCoT impose une densité minimale de 25 logements à l'hectare sur l'agglomération et 15 logements à l'hectare sur le reste de la commune du Fenouiller, permettant ainsi de modérer la consommation d'espace sur le territoire.

LE PLAN LOCAL DE L'URBANISME

La révision du PLU de la commune du Fenouiller datant de 2008 a été approuvée le 29 avril 2019. De manière général ce nouveau PLU favorise les terres agricoles et naturelles par rapport à sa version de 2008. Le secteur du lotissement des Balastières est classé en zone 1AU. Il est entouré de zones U et UE et a proximité de zones A, UA et 1 AU.



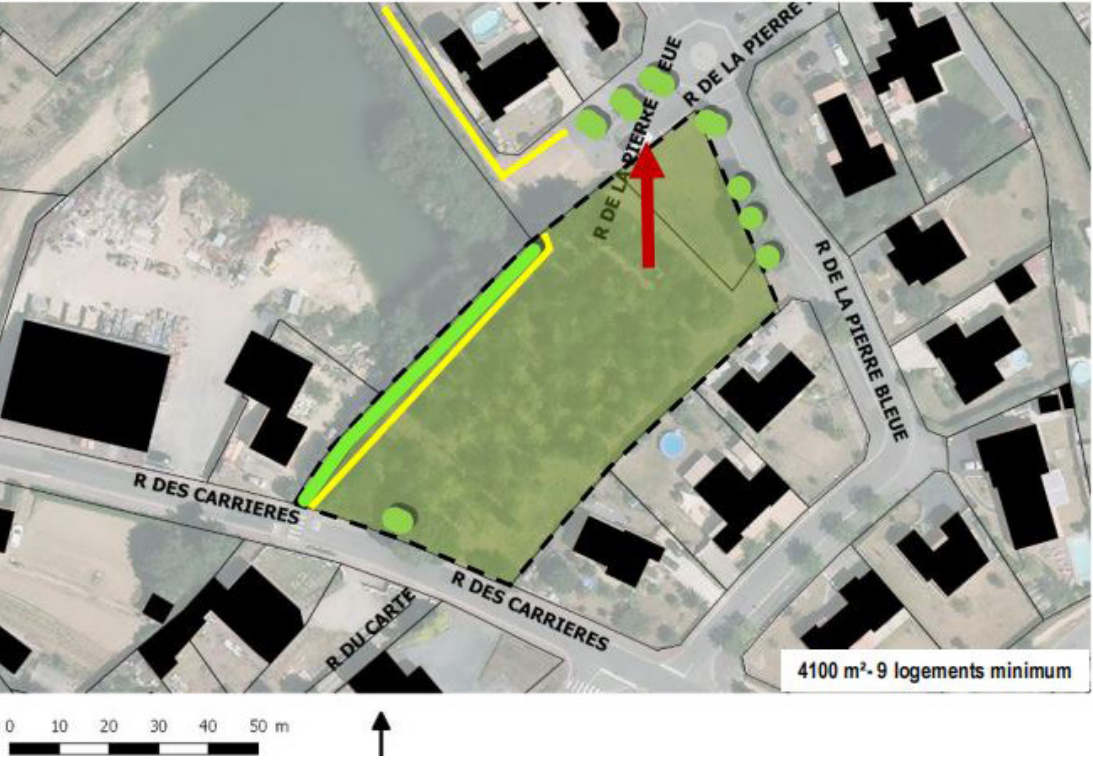
Source : Zonage - PLU Le Fenouiller révisé 2019

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- 1/ La voirie principale s'appuiera sur la rue de la Pierre Bleue au Nord. Des zones de stationnement seront prévues au sein de l'opération. Les stationnements vélos seront compris sur les parcelles.
- 2/ Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements individuels, intermédiaires et/ou petits collectifs. Les bâtiments seront implantés selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).
- 3/ La voirie sera traversante, en impasse se terminant sur une palette de retournement, lieu de vie collective.

Programmation :

- Nombre de logements : 9 logements minimum
- Part minimale de locatif social : 30% soit 3 logements minimum
- Stationnement visiteur : 1 place pour 4 logements soit 2 minimum
- Stationnement vélos : 1 place pour 2 logements individuels
- Site non soumis à opération d'ensemble.



- Légende :
- Principe de zone U AU, N respectant les dispositions réglementaires correspondantes.
  - Principe de desserte à créer, à sens unique ou double sens, doublée d'une liaison douce.
  - Principe de liaison douce à créer
  - Haie d'essence locale à conserver, créer ou compléter en fonction des typologies de haies et de la liste d'essences de l'OAP « Franges Bâties »
  - Arbre à conserver

Source : OAP - PLU Le Fenouiller révisé 2019

LES SERVITUDES

Aucune servitude ne concerne directement l'aire d'étude du lotissement.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Il n'y a pas d'emplacements réservés sur l'aire d'étude du lotissement.



LES ENJEUX LIÉS A L'AMÉNAGEMENT DU SITE - PREMIÈRE ESQUISSE

- Une liaison piétonne Nord-Sud qui dessert la proximité du centre bourg, ainsi que les équipements proches
- Une liaison piétonne assurée
- Un projet qui s'inscrit dans l'identité communale et du site : haies bocagères préservées, récupération et valorisation du bois coupé
- Une voirie partagée, sécurisante pour les piétons



LEGENDE GENERALE

- Limite de l'opération
- Limite de lot
- Lot 3 - 353 m<sup>2</sup> N° de lot

LEGENDE VOIRIE ET PAYSAGE

- Voirie en enrobé
- Placette en enrobé
- Stationnement perméable espace public
- Stationnement privé sur les lots
- Cheminement
- Engazonnement / gestion des E.P
- Massif
- Arbre existant à conserver
- Haie existante à conserver
- Coffret technique
- Boîtes aux lettres regroupées
- Point de rassemblement des O.M (Emplacement à adapter selon l'accès à la parcelle 310)
- Eclairage
- Bloque-roues bois

IMPLANTATION PRÉFÉRENTIELLE DES PARCELLES

20°

20°

N

- Orientation Nord / Sud avec inclinaison de 20° environ;
- Habitation située au Nord de la parcelle pour dégager un jardin au Sud;
- Les parcelles sont organisées en profondeur avec le jardin «à l'arrière» des maisons. Cette organisation crée un jardin à l'abri des regards de la rue.



Échelle 1/500



## PARTI PRIS D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET ARCHITECTURAL

### LES INTENTIONS DU PROJET SE BASENT SUR LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le projet n'est que le résultat du contexte, le « déjà là » : la rue de la Pierre Bleue qui offrira un accès au lotissement, le patrimoine naturel ensuite avec les haies bocagères et le jeune taillis occupant une partie du site, puis les liens à établir avec le tissu urbain environnant, les liaisons douces. Nous considérons cette somme de valeurs comme « lignes de force », dynamiques urbaines et paysagères en présence dans lesquelles nous inscrivons un projet venant les protéger, les révéler, les conforter ou les amplifier. A travers cette démarche, il s'agit de proposer un aménagement « sur mesure » fait avec et pour le site.

Ainsi, ce contexte a naturellement organisé un aménagement :

Considérant les haies, les arbres repères et le jeune taillis comme un cœur vert l'échelle du lotissement et du quartier : des éléments, une identité à préserver au maximum. Cet espace bâti s'inscrivant dans cette trame verte, s'étend sous forme de chemins, de venelles et s'étire pour rejoindre l'urbain. Les « ambiances vertes » participent pleinement à l'identité du lotissement.

...environnement poreux et connecté : les liaisons douces Nord/Sud participent de manière significative à la morphologie urbaine du lotissement. Ces cheminements sont pensés comme des liens de paysage (continuité de « fils » verts, liens avec le paysage environnant et comme lien social (supports de rencontres entre voisins et passants, liaisons vers les lieux de vie : placette au cœur de l'opération, centre-bourg...).

### RÉDUIRE L'IMPACT DE LA VOITURE POUR UN MEILLEUR PARTAGE DE L'ESPACE

La voirie sera la plus étroite possible dans la limite des fonctionnalités attendues. Elle se terminera sur 1 placette de retournement .

De cette façon, les voitures ne peuvent se croiser qu'à des vitesses réduites et les stationnements dans la rue sont limités.

De plus, la configuration de la voirie, avec des décalages et des rétrécissements, imposent des vitesses très limitées.

Les places de stationnement sont organisées par « poches », situées le long de l'axe de desserte.

La voirie de type partagée et les cheminements piétons, matérialisent l'esprit de ce futur lotissement porté sur les échanges facilités entre voisins, à l'intérieur du lotissement.

### APPROCHE QUALITATIVE DE L'HABITAT

Des accroches urbaines et des implantations bio-climatique

Des implantations différenciées sont proposées selon la situation des lots, avec des reculs pour certaines parcelles. Ces implantations permettent à la fois de protéger les haies en limite de l'opération, d'optimiser l'exposition du bâti et d'apporter de la souplesse à la composition d'ensemble et constituer ainsi des ambiances de rues qualitatives.

La gestion de l'interface privé-public : il s'agit de penser la clôture sous toutes ses composantes : filtre d'intimité, continuité paysagère, encadrement de l'espace public, espace d'interface et d'usage, ... Une exigence quant à la gestion de cette interface est d'autant nécessaire que le quartier présente une diversité de situations (entre contextes urbains et paysagers). Ainsi, certaines clôtures seront « tenues » dans le cadre de l'aménagement ou feront l'objet de prescriptions pour les secteurs à enjeux.

### DESSERTE ET FLUX

Lotissement avec accès unique par le Nord.

- 4 places de stationnement réparties en 2 poches de 2 sur la placette et en entrée de lotissement.

- Les stationnements vélos seront sur les parcelles privées

- Profil de voirie : venelle

La voie est circulaire à double sens. Les groupes de maisons sont desservis par cette voie sinueuse et 1 placette au Sud. Les espaces de circulation sont placés sous le signe du partage de l'espace.

La voirie sera la plus étroite possible dans la limite de la largeur de 4,50 m de plateforme. De plus, la configuration de la voirie, avec le nombre de décalages, impose des vitesses très limitées. De cette façon, les voitures ne peuvent se croiser qu'à des vitesses réduites et les stationnements dans la rue sont limités.

Le cheminement Sud de 3 mètres de large, servira uniquement de desserte aux véhicules de défense incendie et pour les piétons.

Ce site se prête particulièrement à mettre en place un ensemble cohérent, partagé et appuyé sur une structure paysagère de qualité support d'activités et de rencontres. En considérant l'aménagement sous toutes ces composantes, notre réponse ne vise pas simplement la fabrication d'un « morceau de ville » mais cherche véritablement à « faire quartier », un futur lotissement dans lequel il fera bon vivre.

### DÉCHETS ET REJETS

Une zone de collecte des ordures ménagères sera installée à l'entrée du lotissement, le long de la rue de la Pierre Bleue. L'emplacement sera signalé au sol et à adapter selon l'accès de la parcelle n°310. Les véhicules de réputation ne pénétreront pas dans cette opération.



## TABLEAU RÉCAPITULATIF

LES DIFFÉRENTES SUPERFICIES : ESPACES COMMUNS, DE VOIRIE, PRIVATIFS, ETC...

n° Parcelle	Surface totale (m²)
1	329
2	357
3	357
4	351

5	310
6	306
7	357
8	227
Îlot 9	438
4 logements	665
TOTAL	3032

Total logements

Surface cessible hors lots sociaux

Taille moyenne des parcelles hors lots sociaux

Surface de l'opération

Part des surfaces cessibles

Surfaces des espaces communs

Part des espaces communs

Densité

11
2.367,00 m²
338,14 m²
3.718,00 m²
81,55 %
686,00 m²
18,45 %
29,59 logt/ha

	Total	
Parcelle dont la surface est inférieure à 300 m²	0	0,0%
Parcelle dont la surface se situe entre 301 et 350 m²	3	27,3%
Parcelle dont la surface est > 350 m²	4	36,4%
Logements sociaux	4	36,4%

Stationnement visiteur

Soit 1 place pour

4
0,36