

Commune de Saint Ouen d'Aunis

Lotissement "Les Roseaux"

PA 2 - NOTE DE PRESENTATION

PREAMBULE

La présente note a pour objet la présentation d'un dossier de demande d'un permis d'aménager sur la Commune de Saint Ouen d'Aunis. Le maître d'ouvrage est la société SAGA-CITY, représentée par M. Joël CAILLAT.

L'auteur du projet, maître d'œuvre est la société SIT&A CONSEIL 4, rue de la Palenne - 17139 Dompierre sur Mer, représentée par Monsieur Philippe PACAUD, Géomètre-Expert, et Mme Pascale UCHAN, Architecte DPLG— 7 rue François Lorioux – 79000 BESSINES.

I PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL ET DE SES ABORDS

La commune de Saint Ouen d'Aunis se situe à moins de 20 kilomètres au Nord-est de La Rochelle, plus précisément au Nord de la RN 11 qui relie La Rochelle à Niort.

Le site à l'étude comprend la parcelle ZD n°515 pour partie, située en partie Sud du bourg de Saint Ouen d'Aunis, le long de la Rue des Ilots, en direction du lieu-dit Usseau, sur la commune de Sainte-Soulle.

La parcelle à l'étude est entourée par :

- De l'habitat, au Nord,
- De l'habitat, à l'Ouest de la rue des Ilots,
- Des parcelles agricoles et un fossé, au Sud,
- Des parcelles agricoles, à l'Est.

Il s'agit aujourd'hui d'une parcelle vouée à l'agriculture. Aucun arbre ni arbuste n'est présent sur le site à l'étude.

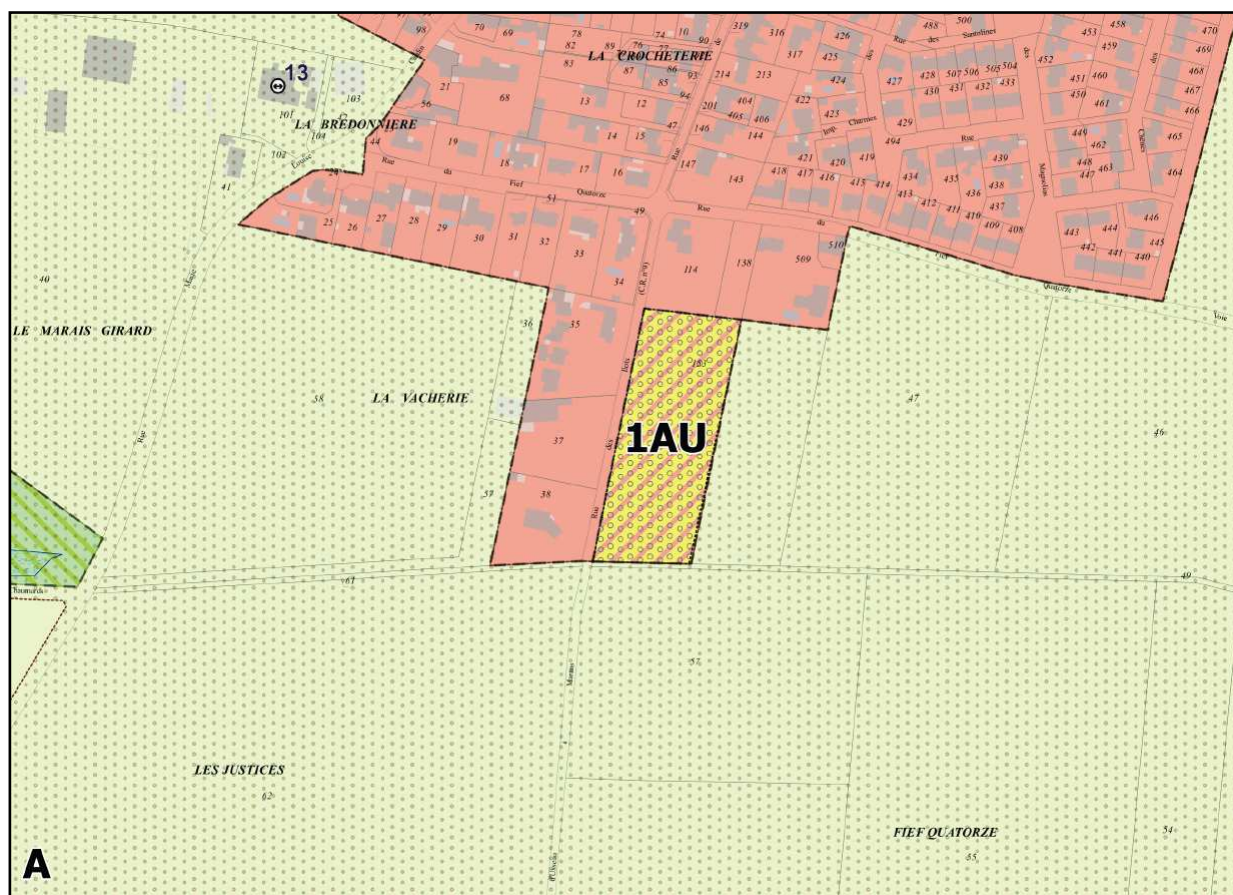
Topographie

Le Bourg de Saint Ouen d'Aunis présente une pente générale d'Est en Ouest. Le point haut, à environ 23 m NGF, se situe à l'Est du bourg, et le point bas, autour de 2 m NGF, à l'extrémité Nord-ouest de la commune, au niveau du canal de Marans à La Rochelle.

Le terrain concerné par le projet a quant à lui une pente régulière du Nord-Est vers le Sud-Ouest. Le point haut est à 6,30 m NGF et le point bas à 5,11 m NGF. Il en résulte une pente relativement homogène d'environ 0,8 %.

An aerial photograph of a rural landscape. The image shows a patchwork of agricultural fields in various shades of green and brown, separated by thin white lines representing roads or fences. A small cluster of buildings, likely a village or farmstead, is visible in the upper right quadrant. A yellow circle is drawn on the image, highlighting a specific area in the lower left quadrant. In the bottom left corner, there is a scale bar and text indicating the scale: "Échelle 1 : 12 526" and "0 200 m".

PLUI – Zonage Réglementaire



Le secteur à l'étude se situe en zone 1AU, zone à urbaniser à court terme, à vocation résidentielle, et est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP n°1 – rue des Ilots).

Cette OAP sectorielle compte des éléments graphiques, présentés en page suivante, et des éléments écrits, qui traitent des sujets suivants :

- Trame viaire, stationnement et espaces publics,
- Habitat, écohabitat, densité et formes urbaines,
- Topographie,
- Intégration environnementale,
- Gestion des risques,
- Opérations pilotes.

Le site est également concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique : l'OAP « Lisières urbaines ». L'objectif est de garantir et développer l'intégration paysagère des entités urbaines.

PLUI – Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP intitulée OAP n°1 – rue des Ilots précise les éléments suivants :

- Accueil de logements de type maisons individuelles isolées, groupées et mitoyennes,
- Bassin paysagé pour la gestion des eaux pluviales, au Sud de l'opération,
- Densité brute minimale attendue : 23 logements/ha,
- Objectif de mixité sociale : 5 logements sociaux.



La légende générale associée à cette OAP est la suivante :

	Principe de zone U, AU, A, N respectant les dispositions réglementaires correspondantes.
	Principe de voie structurante à créer, doublée de deux liaisons douces (de chaque côté de la voie)
	Haie d'essence locale à conserver, créer ou compléter en fonction des typologies de haies et de la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines »
	Arbre à conserver, alignement d'arbres à conserver ou créer en fonction de la liste d'essences de l'OAP « Lisières Urbaines »
	Principe de bassin paysagé pour la gestion des eaux pluviales à créer
	OBJECTIFS MIXITE SOCIALE : Nombre minimum de logements sociaux à réaliser dans l'opération (nombre compris dans le nombre total de logements à produire dans l'opération)
	DENSITÉS : Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

Vues de l'état actuel du site

Les photos prises sur les pages suivantes ont été localisées sur la vue aérienne ci-dessous :





Photo n°1 : Vue depuis la partie nord-ouest du projet, en direction du sud-est du projet

On note la présence, au premier plan, du poste de relevage des eaux usées (parcelles ZD 516). A l'horizon, des arbres isolés et quelques haies viennent ponctuer le paysage agricole. Les maisons existantes, au Nord, sont clôturées par une haie relativement dense. A l'ouest du site, la rue des Ilots est bordée d'habitations.

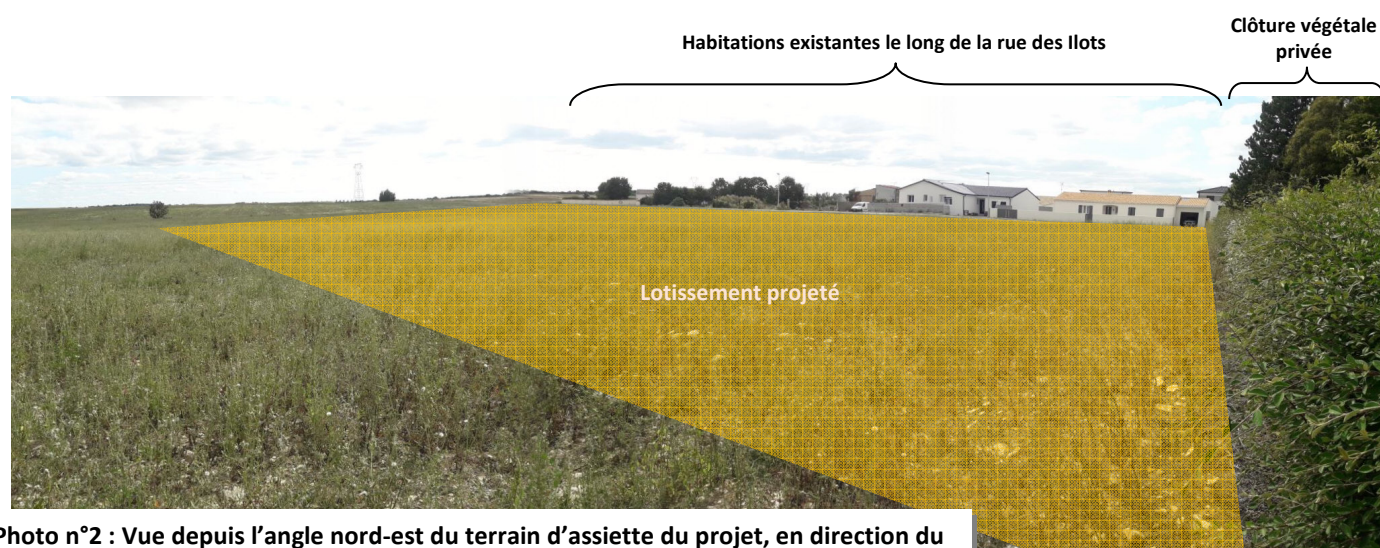


Photo n°2 : Vue depuis l'angle nord-est du terrain d'assiette du projet, en direction du Sud-Ouest

On remarque à nouveau les habitations existantes le long de la rue des Ilots, ainsi que la clôture privée végétale au nord du site à l'étude. Au sud et à l'est du site, on remarque une continuité de parcelles agricoles.

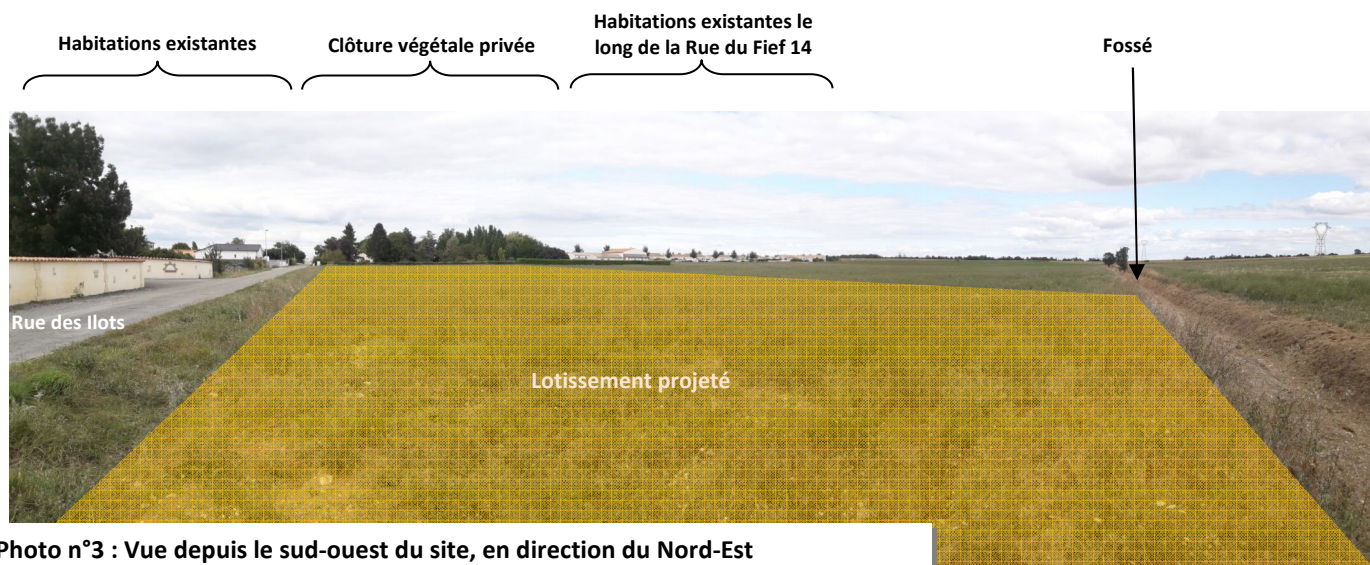


Photo n°3 : Vue depuis le sud-ouest du site, en direction du Nord-Est

Depuis ce point de vue, on observe, en retrait, les maisons qui donnent sur la rue du Fief 14. Au sud du projet, on remarque la présence d'un fossé relativement important, qui continue en direction du Marais Girard, situé à l'est du territoire communal de Saint Ouen d'Aunis.

II PRESENTATION DU PROJET

1) L'aménagement prévu

Le projet consiste en la réalisation d'un lotissement de 23 lots dont 5 lots seront destinés à recevoir des logements sociaux (lots 14 à 18).

Le plan PA4 reprend le zonage du PLUi et le projet dans son contexte grâce à une vue aérienne.

Le plan PA9 fait figurer des hypothèses d'implantations de bâti en cohérence avec la trame dessinée et les règles d'urbanisme édictées.

L'aspect extérieur des constructions sera contrôlé par les dispositions du règlement du PLUi.

L'aménagement proposé reprend les principes d'aménagement mentionnés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ce secteur.

3) Traitement des équipements à usage collectif

La voirie – Les stationnements

Le principe d'aménagement retenu pour ce site est de réaliser une voirie principale, en sens unique, avec une mixité d'usage : piétons, cycles, voitures. La vitesse sur cette voirie sera ainsi limitée à 20 km/h.

De plus, afin de limiter les vitesses des automobilistes, des revêtements différenciés seront mis en place au niveau des 2 angles. Au centre du lotissement, au droit du parking, un plateau surélevé sera réalisé, avec également la mise en place d'un revêtement différencié.

L'emprise de la voirie sera au total de 6,50 m, avec, de part et d'autre, des espaces verts et des noues qui viennent ponctuer ce linéaire.

Au centre, un parking végétalisé sera aménagé afin de proposer 18 places de stationnement visiteurs, dont une sera dédiée aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Au nord-ouest du site, trois autres places de stationnement seront créées au sud du poste de relevage des Eaux Usées existante le long de la rue des Ilots.

Les espaces verts

De nombreux espaces verts viendront ponctuer le site.

D'une part, le long de la voirie, de la végétation sera mise en place, hormis au niveau des entrées de lots. Il s'agira soit de noues plantées avec de la végétation hydrophiles, soit de haies ornementales.

En partie Ouest, les fonds des parcelles privées (lots 1 à 7) seront plantés avec une haie, ainsi que des arbres d'alignement. Afin de préserver le caractère végétal de cette lisière, une zone non aedificandi sera mise en place sur 1 m de large.

En partie Est, Sud et Nord, toujours afin de créer une lisière végétale, une haie sera également plantée. En partie Est, et toujours pour garantir un aspect végétalisé de cette lisière avec le domaine agricole, la haie sera également intégrée au sein d'une zone non aedificandi de 1,50 m de large.

Au Sud, un grand espace vert sera aménagé : des arbres et des plantes hydrophiles seront mises en place sur cet espace, et une noue sera créée afin de gérer les eaux pluviales des espaces communs du lotissement. Cette noue sera aménagée avec de faibles pentes et permettra, en période sèche, aux habitants de profiter de cet espace vert.

Les ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères se fera soit en porte à porte, soit sur des aires de présentation des ordures ménagères.

4) Desserte par les réseaux :

Tous les réseaux sont raccordables sur les réseaux existants Rue des Ilots.

5) Adaptation des équipements aux personnes à mobilité réduite :

Le projet répond aux normes permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR).

6) Gestion des espaces communs du lotissement :

Les espaces communs du lotissement feront l'objet d'une rétrocession dans le domaine communal de Saint Ouen d'Aunis.