

COMMUNE DE LA GUERINIÈRE

ZAC des Francs

Plan d'Aménagement de Zone

VU pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du
27 Avril 1990.



Le Maire,

RAPPORT DE PRESENTATION

Daniel RECHARD - architecte desa - 15 Avenue Joseph Pineau - 85330 NOIRMOUTIER EN L'ILE - Tél : 51.39.12.02

DOSSIER DE REALISATION

Remarques préliminaires

- Les objectifs fixés par la commune ont été définis dans la note de présentation du dossier de création.
- Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et le règlement qui s'y rattache permet leur réalisation.
- Cependant, les contraintes financières qui ressortent des études et les données très aléatoires, liées à l'évolution du tourisme dans l'île nous ont conduits à proposer une définition moins restrictive, du secteur ZB susceptible d'accueillir toute opération d'ensemble. En conséquence, la réalisation d'une résidence de tourisme est possible sans interdire tout autre projet d'importance dans la limite de la réglementation définie.
- D'autre part, nous avons considéré que l'investissement nécessaire au maintien d'une réserve foncière est coûteux et pourrait à terme ne pas avoir de justification. Il nous est apparu souhaitable de laisser à la commune (par la réglementation du PAZ), la possibilité du choix en autorisant dans la zone tout projet public ou d'intérêt général sans définir de périmètre.
- Le présent dossier se compose de trois parties justifiant l'intégration et les considérations d'aménagement du projet aux différents niveaux considérés:
 - 1) Ile de Noirmoutier
 - 2) La Guéinière
 - 3) La ZAC des Francs

0) Perspectives de développements démographique et économique

Depuis 1982 on constate une légère reprise démographique, soit + 43 habitants pour une population de 1 348 habitants inversant la tendance précédente (- 7 habitants entre 75 et 82).

Le schéma directeur de développement actuellement en cours d'étude doit accélérer ce mouvement.

La Commune souhaite garder ses jeunes et favoriser l'installation de nouveaux habitants par la réalisation de la Z.A.C. DES FRANCS. Elle comprend un lotissement communal devant assuré à un prix raisonnable la vente de terrains pour l'implantation de plus de 40 résidences principales.

1) L'Ile de NOIRMOUTIER

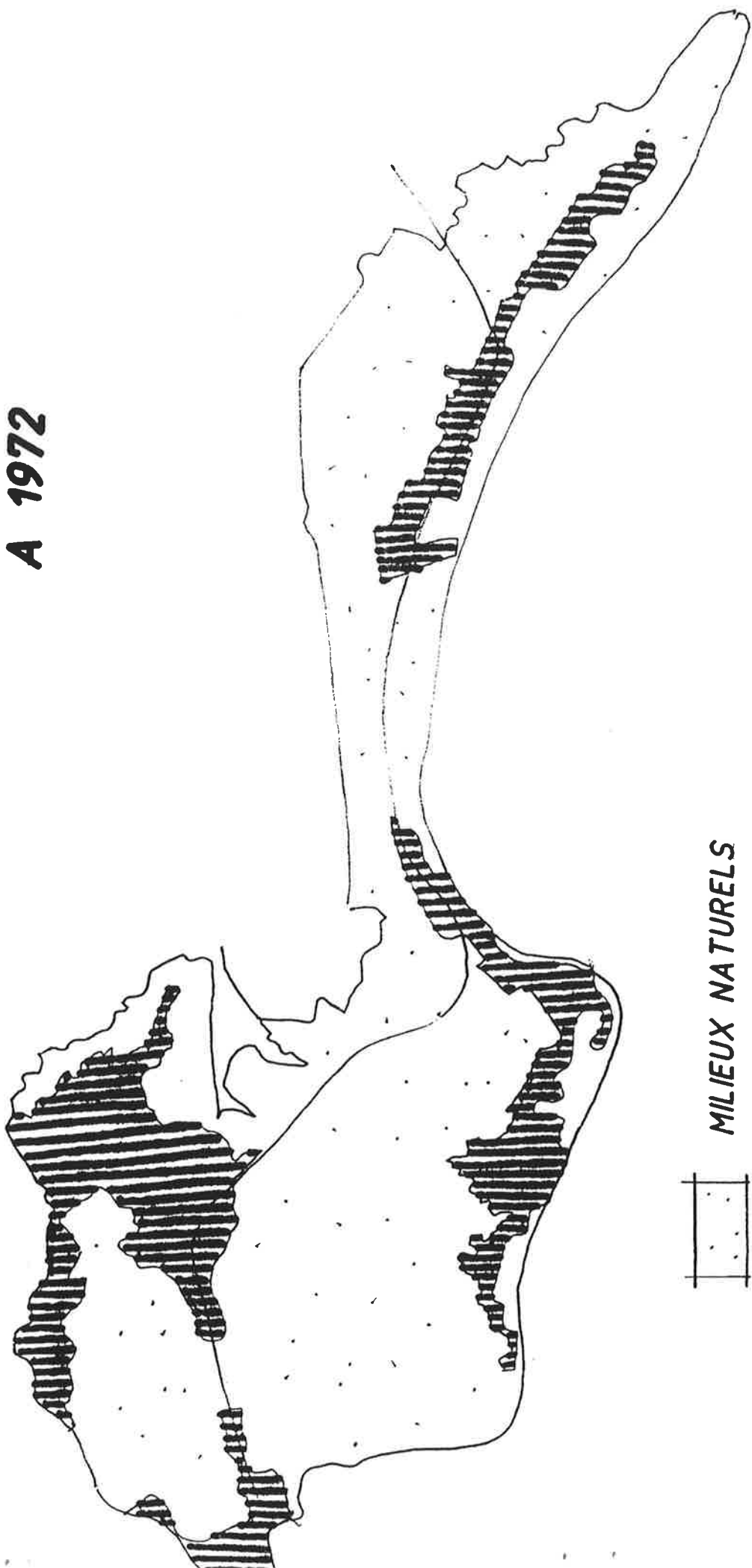
Incidences des réalisations de voirie (CD 38 et 948) sur les zones NA limitrophes
et la ZAC des Francs en particulier.

1) Situation avant 1972

Avant la réalisation du Pont de NOIRMOUTIER, et des grandes voies de desserte inter-agglomérations, on constatait :

- une intégration progressive du bâti dans le milieu naturel
- un équilibre hydraulique (E.P.) acceptable des zones bâties vers le milieu naturel

SITUATION ANTERIEURE A 1972



MILIEUX NATURELS
ZONES URBANISEES

2) 1972 - Réalisation du Pont et des voies "rapides"

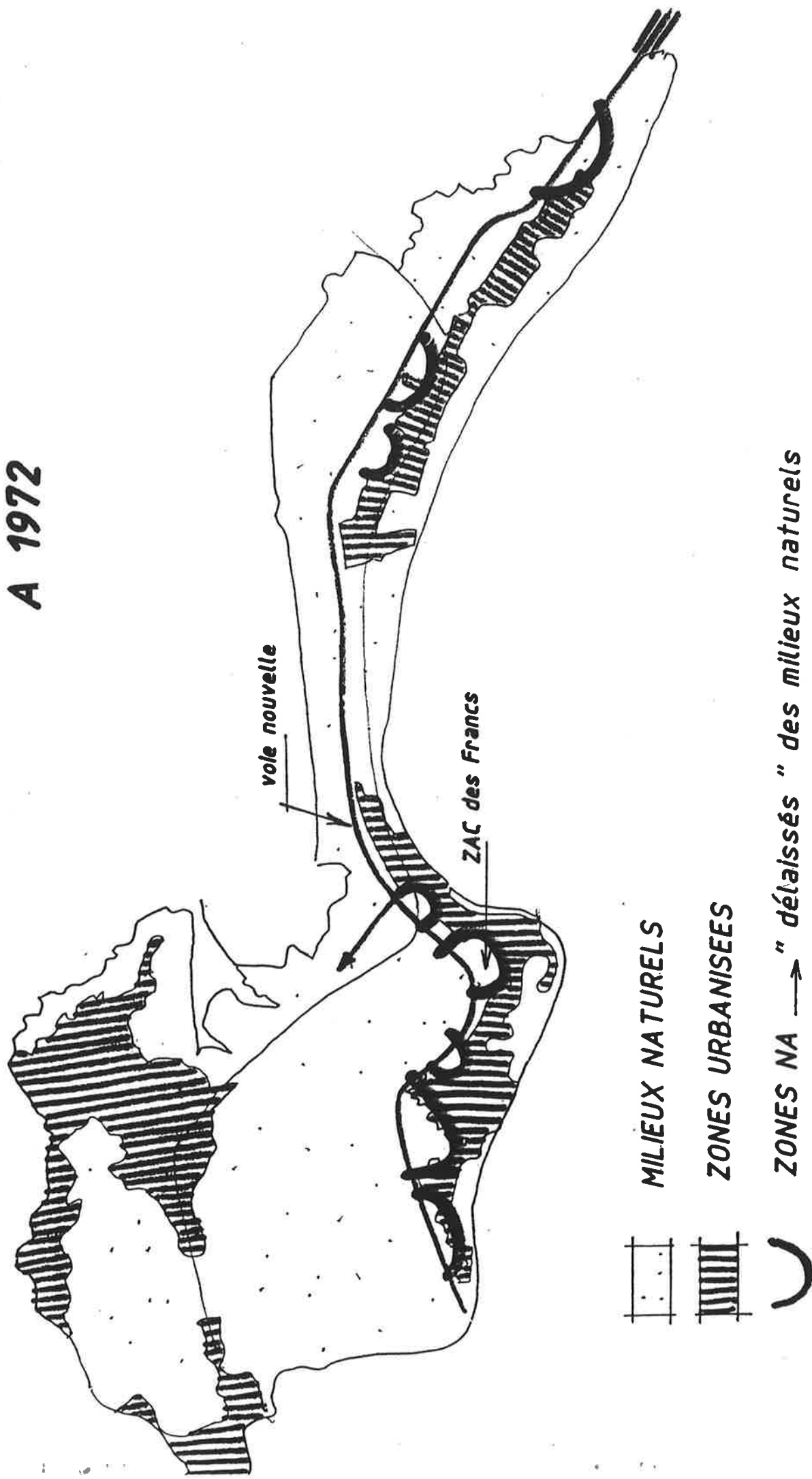
L'implantation des voies "rapides" CD 948 et CD 38 a entraîné la création de zones NA "délaisées" des zones naturelles situées entre les agglomérations et les voies considérées.

Ces réalisations ont modifié les données initiales :

- a) en créant une rupture visuelle entre les zones urbanisées et le milieu naturel
- b) en entraînant une modification des équilibres hydrauliques (E.P.)

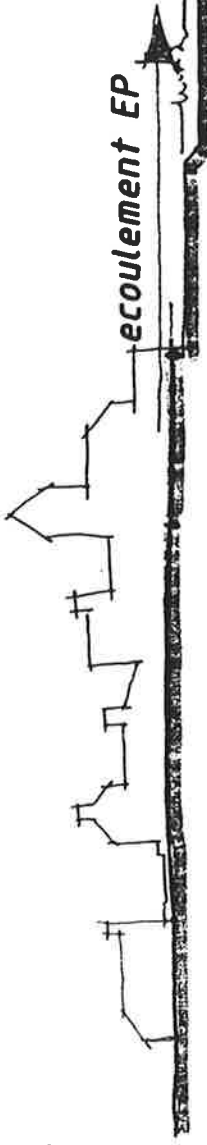
La ZAC des Francs est l'une de ces zones.

SITUATION POSTERIEURE A 1972



DONNEES GENERALES RELATIVES A CES ZONES

ZONES URBANISEES

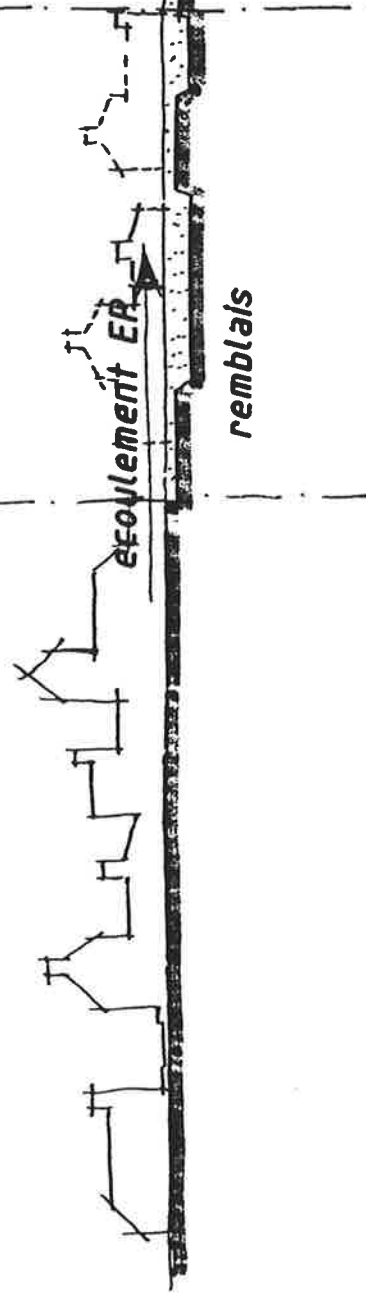


ZONES NATURELLES

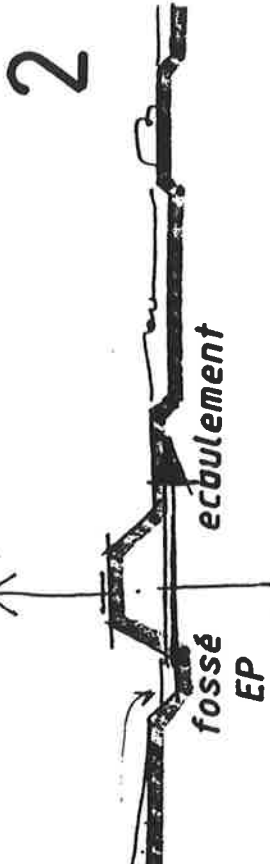


1

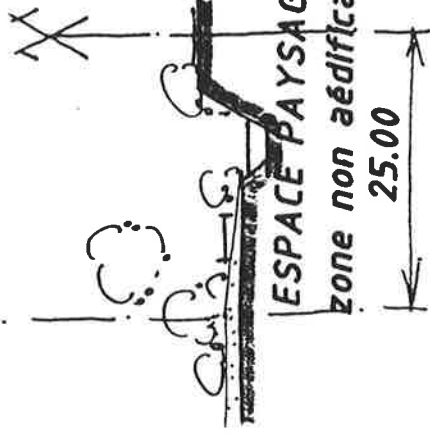
ZONES NA



VOIE NOUVELLE



2



3

les aménagements nécessaires

Ces impératifs imposent sur les zones en général et la ZAC des Francs notamment :

1) Zones d'espaces verts

La zone "non aedificandi" située le long de la départementale est destinée à :

- a) la création d'un espace paysager assurant une transition harmonieuse entre les zones construites et les zones naturelles
- b) l'implantation à terme d'un cheminement pédestre et cyclable s'intégrant dans le maillage général de l'île de Noirmoutier.

2) Eaux pluviales

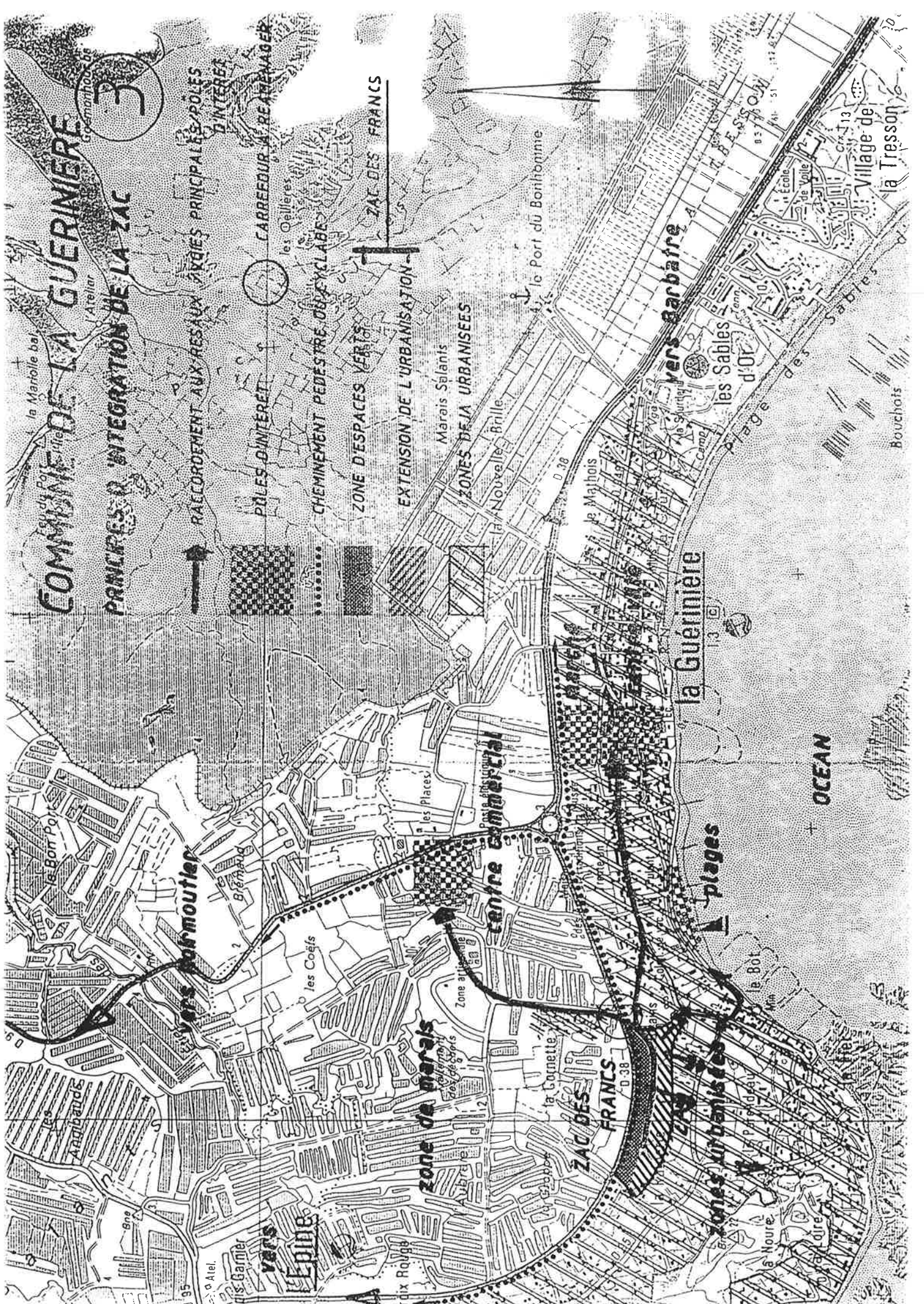
- a) un remblai général de 30 cm
- b) la reprise des eaux pluviales des zones construites situées en amont par l'implantation d'un réseau spécifique. Le cheminement pédestre d'une emprise de 6,00 m traversant la zone de remembrement est réservé à cet effet (Nord-Sud).

2) La Commune de LA GUERINIERE

Cette zone d'une surface globale de 9 hectares constitue l'un
des derniers secteurs urbanisables de la commune.

COMBINAISON DE LA GUERMIERE

PRINCIPES D'INTEGRATION DE LA ZAC



RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS PRINCIPALES POLES D'INTERET

PRILES D'INTERET

CHEMINEMENT PEDESTRE ORCICLABLES

ZONE D'ESPACES VERTS

EXTENSION DE L'URBANISATION

ZONES DEJA URBANISEES

ZAC DES FRACS

ZONE DE MARAIS

CENTRE COMMERCIAL

ZAC DES FRACS

la Guermiere

plages

ZONES URBANISEES

vers barbatre

les Sables d'Or

OCEAN

Village de la Tresson

3

Atelier

Atel

LEPINE

Croix Rouge

la Garnette

D.38

D.38

D.38

D.38

D.38

D.38

la Marolle bas

su du Port

le Bon Port

Bémard

les Coefs

les Placés

le Mathois

la Nouvelle Brille

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Bon Port

Bémard

les Coefs

les Placés

le Mathois

la Nouvelle Brille

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Bon Port

Bémard

les Coefs

les Placés

le Mathois

la Nouvelle Brille

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

le Village de la Tresson

1) Situation

Situé le long de la CD 38 et proche du centre ville, ce secteur bénéficie à sa périphérie de l'ensemble des réseaux et des équipements publics nécessaires.

2) Voiries extérieures au projet

Le raccordement de la zone aux principaux pôles d'intérêts, que sont les centres d'activités commerciales et le centre ville, est assuré par la voie Est-Ouest et son raccordement à la rue de la Croix Blanche.
La jonction avec la sortie existante sur la CD 38 justifie le réaménagement du carrefour considéré dans le cadre du projet.
La rue de la Motte est conservée dans son tracé.
Deux voies nouvelles relient la partie Est de la zone à la rue des Francs et la rue du Both.
Le cheminement piétonnier et cyclable (rappel) sera à terme raccordé au réseau général de l'Île.

3) Réseaux divers

L'ensemble des réseaux existent à la périphérie de la zone.

4) Urbanisation

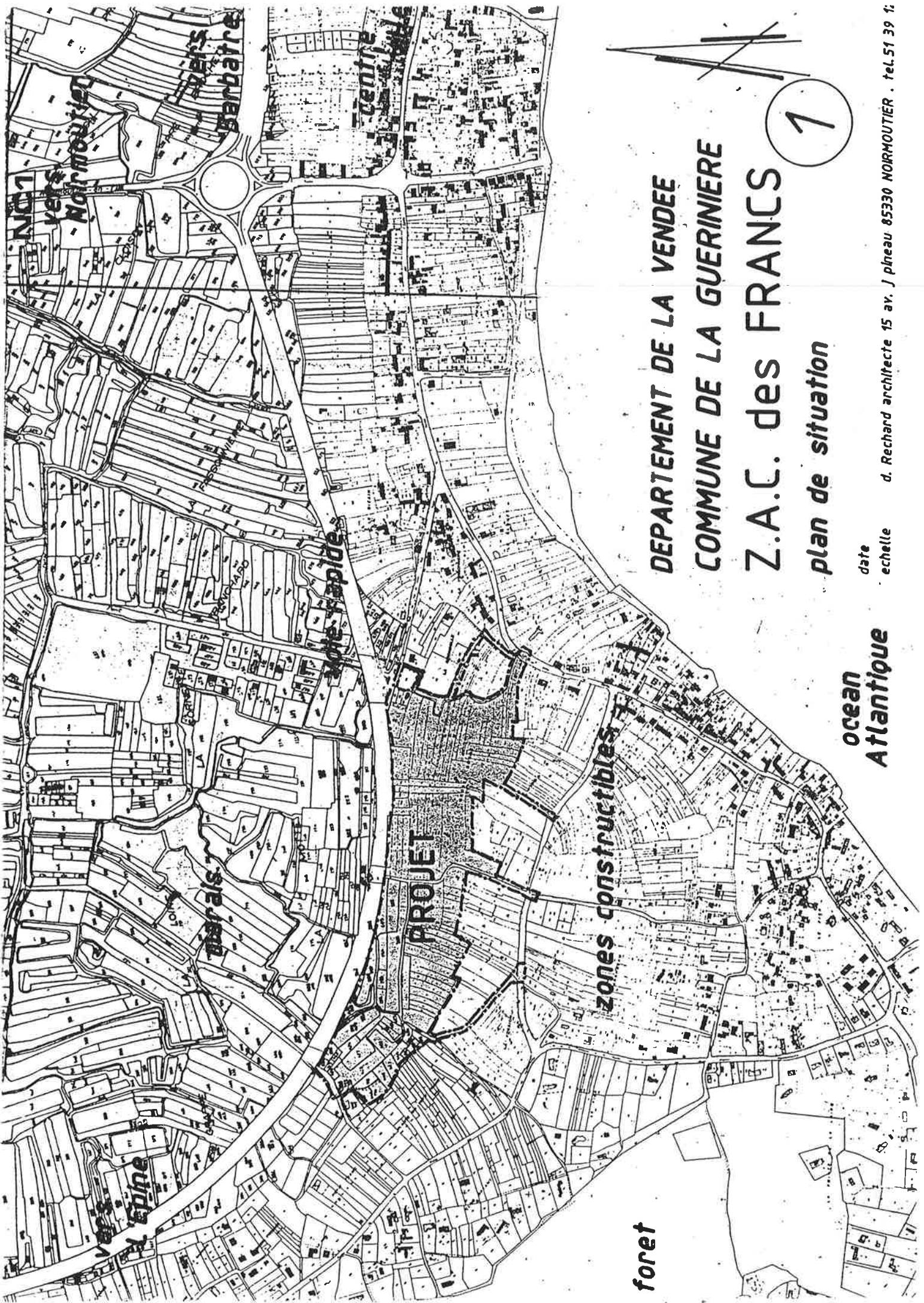
A l'identique des secteurs périphériques.

5) Equipements publics et services

Proches et suffisants en centre ville.

3) La ZAC des Francs

Organisation intérieure



DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNE DE LA GUERINIERE
Z.A.C. des FRANCS

1

plan de situation

ocean
Atlantique

date
echelle

- lotissement communal / remembrement (phase 1)
- remembrement (phase 2)
- operations d'ensemble
- zones urbanisees
- zones de marais
- espaces verts
- voirie de desserte (pneus)
- pisie cyclable
- cheminement piéton
- jeux d'enfants

- ZC
- ZB
- ZA

ZONE DE MARAIS

voie rapide

8E D
3B

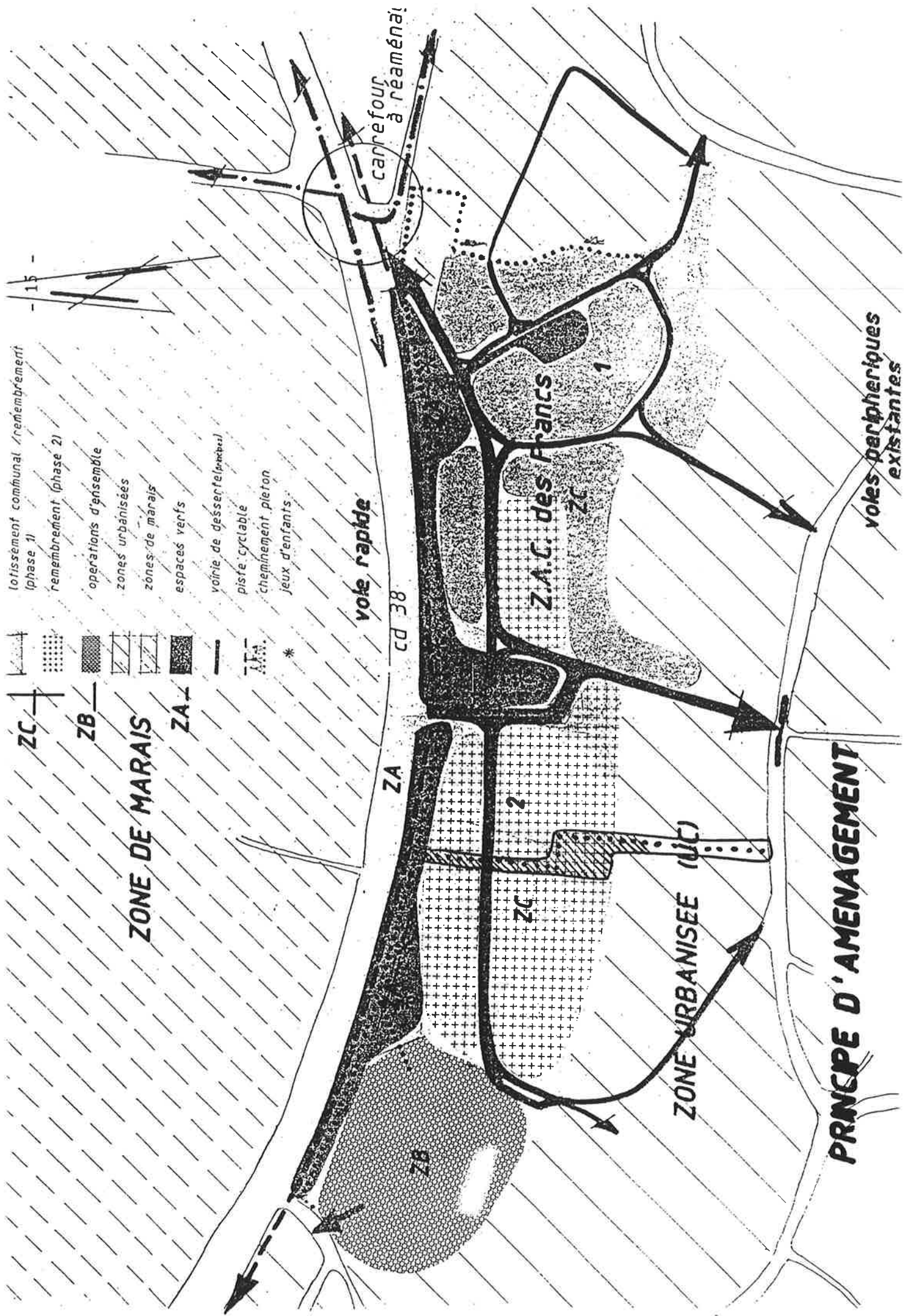
Z.A.C. des Francs

ZONE URBANISEE (UC)

PRINCIPE D'AMENAGEMENT

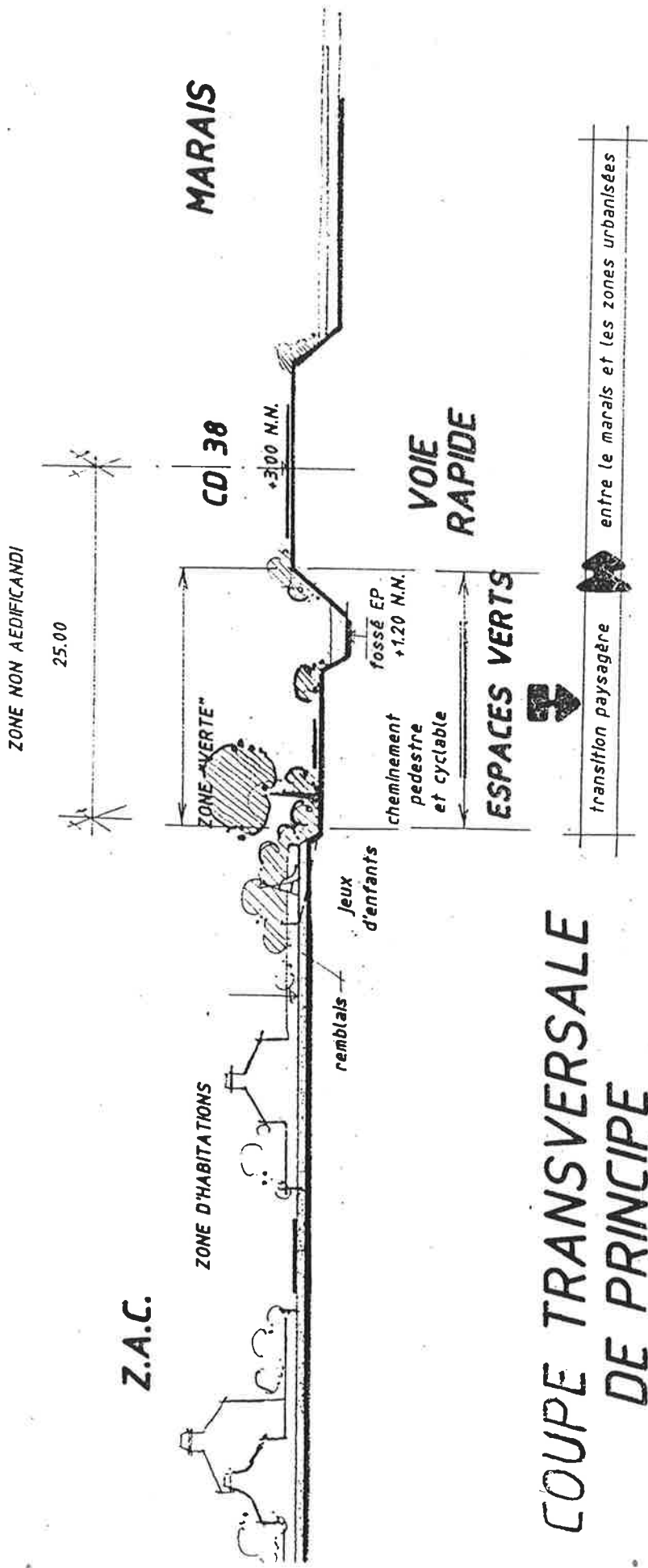
voies peripheriques existantes

carrefour à réaménager



ZAC DES FRANCS

Z.A.C.



COUPE TRANSVERSALE DE PRINCIPE

1) Voirie automobile

La zone s'organise de part et d'autre de deux axes de composition Est-Ouest et Nord-Sud se rejoignant en son centre autour d'une placette centrale. Ces axes de voiries primaires sont imposés dans leur tracé.

Les voies de desserte indiquées en traits fins ou tiretés sont données à titre indicatif, et sont susceptibles d'être déplacées lors de l'étude des parcelles.

A l'exception de la jonction avec la rue de la Croix Blanche justifiant le réaménagement du carrefour de liaison avec le CD 38, aucun aménagement d'importance n'est prévu au droit des raccordements avec les voies périphériques.

Cependant, un "tourne à gauche" sera interdit au niveau du carrefour existant "rue de la Motte, CD 38", afin d'éviter un aménagement coûteux.

2) Chemins piétons et cyclables

Un chemin piéton et cyclable est prévu dans la zone non aedificandi.

Il sera à terme raccordé à l'ensemble de la zone suivant les tracés qui seront à définir dans le cadre des études de parcelles.

Une traversée Nord-Sud est imposée dans la zone de remembrement (contrainte d'assainissement pluvial) et met ainsi les quartiers de "La Version" et du "Parandeu" en liaison piétonne avec les chemins de la voie rapide qui seront à terme raccordés au maillage général de l'île.

3) Espaces verts (et jeux d'enfants)

Ils bordent l'ensemble de la zone limitant les nuisances de la CD 38 (arbres de hautes tiges).

La surface considérée est de l'ordre de 1 hectare.

Lors des études de parcellaires des pénétrations de verdure dans les différents secteurs seront définies.

Ces espaces recevront des jeux d'enfants dans les zones les plus propices.

4) Répartition et organisation des zones constructibles

Les zones constructibles se répartissent en trois secteurs découlant dans leur tracé des transactions engagées par la municipalité pour équiper et remodeler de façon cohérente des terrains souvent étroits et enclavés.

Ces transactions ont abouti sur deux secteurs :

- dans la zone ZC le périmètre destiné à être bâti à court terme (lotissement communal)
- la zone ZB destinée à une opération d'ensemble si possible liée au tourisme.

Une zone de remembrement futur sépare ces deux secteurs maîtrisés par la commune.

5) Vocation de la zone

Cette zone est destinée à l'habitation, extension naturelle des zones urbanisées périphériques. Cependant, la commune souhaite favoriser dans la zone ZB l'implantation d'une résidence de tourisme et a acquis à cet effet l'ensemble des terrains.

La réglementation sur ce secteur permet à la commune de modifier si nécessaire ou d'adapter ses objectifs à l'évolution générale des données touristiques ou économiques de l'Ille ou de la commune.

La zone ZC applique la réglementation des zones UC du plan d'occupation des sols.

6) Densités, capacités d'accueil

L'ensemble de la zone représente une surface de l'ordre de 9 hectares.

La surface hors-oeuvre nette offerte à la construction est globalement de 21 000 m² (SHON), permettant la réalisation d'environ 140 habitations pour une première tranche de l'ordre de 50 prévues dans le lotissement communal.

Le COS moyen est de l'ordre de 0,35 comparable aux secteurs UC du POS et voisins de la ZAC.

7) Présentation du programme des équipements publics

Le programme des équipements publics a réalisé dans la zone est présenté en annexe du PAZ.