



PERION REALISATIONS

« LE DOMAINE DU RUISSEAU DE L'AUMARIERE » // COMMUNE DES HERBIERS – SITE DE L'AUMARIÈRE (85)

DECEMBRE 2023

NOTICE DE PRESENTATION // TRANCHE 2

atelier urbanova architecte urbaniste / Eric Enon paysagiste concepteur / Géouest Mandataire



Table des matières

A.	Préambule	3
B.	Etat initial du terrain et de ses abords	4
1)	Emprise cadastrale	4
2)	Le fonctionnement urbain et les circulations.....	5
3)	L'environnement paysager.....	7
4)	Le cadrage réglementaire du document d'urbanisme en vigueur.....	10
C.	Objectifs et grands axes du futur projet.....	13
1)	Le programme retenu	13
2)	Une couture avec l'urbanisation existante	14
3)	Le plan d'ensemble de l'opération (périmètre bleu)	16
4)	Une préservation et valorisation des richesses paysagères et environnementales existantes.....	17
5)	Un respect du cadre de vie et de l'intimité	18
6)	Les voies de dessertes	22
7)	Les réseaux	23
	Assainissement eaux usées	23
	Assainissement eaux pluviales	23
	Eau potable et protection incendie	23
	Réseaux divers.....	24
8)	Gestion des ordures ménagères.....	24

A. Préambule

Présentation générale et contexte du projet :

Le projet est situé en zone constructible, en prolongement de la tache urbaine de la Ville des Herbiers, au sud-ouest du centre-ville et en interface avec une zone d'activité située à l'ouest.

Il concerne les parcelles aujourd'hui cultivées ou en prairie, cadastrées ZX 14p, 697p, 18p, 19p, 623p et une partie du Domaine Public pour une superficie de 43 135 m².

Il est bordé au sud par le ruisseau du Longuenais et traversé par un bras de ce ruisseau de nord en sud. Deux anciens hameaux, La Tisonnière au nord et l'Aumarière au sud rappellent l'identité rurale qui prévalait sur ce secteur autrefois. Cette zone prolonge et viendra finaliser l'urbanisation d'un secteur important de lotissement situé à l'est, structurés et organisés autour de la rue Daniel Balavoine qui les dessert.

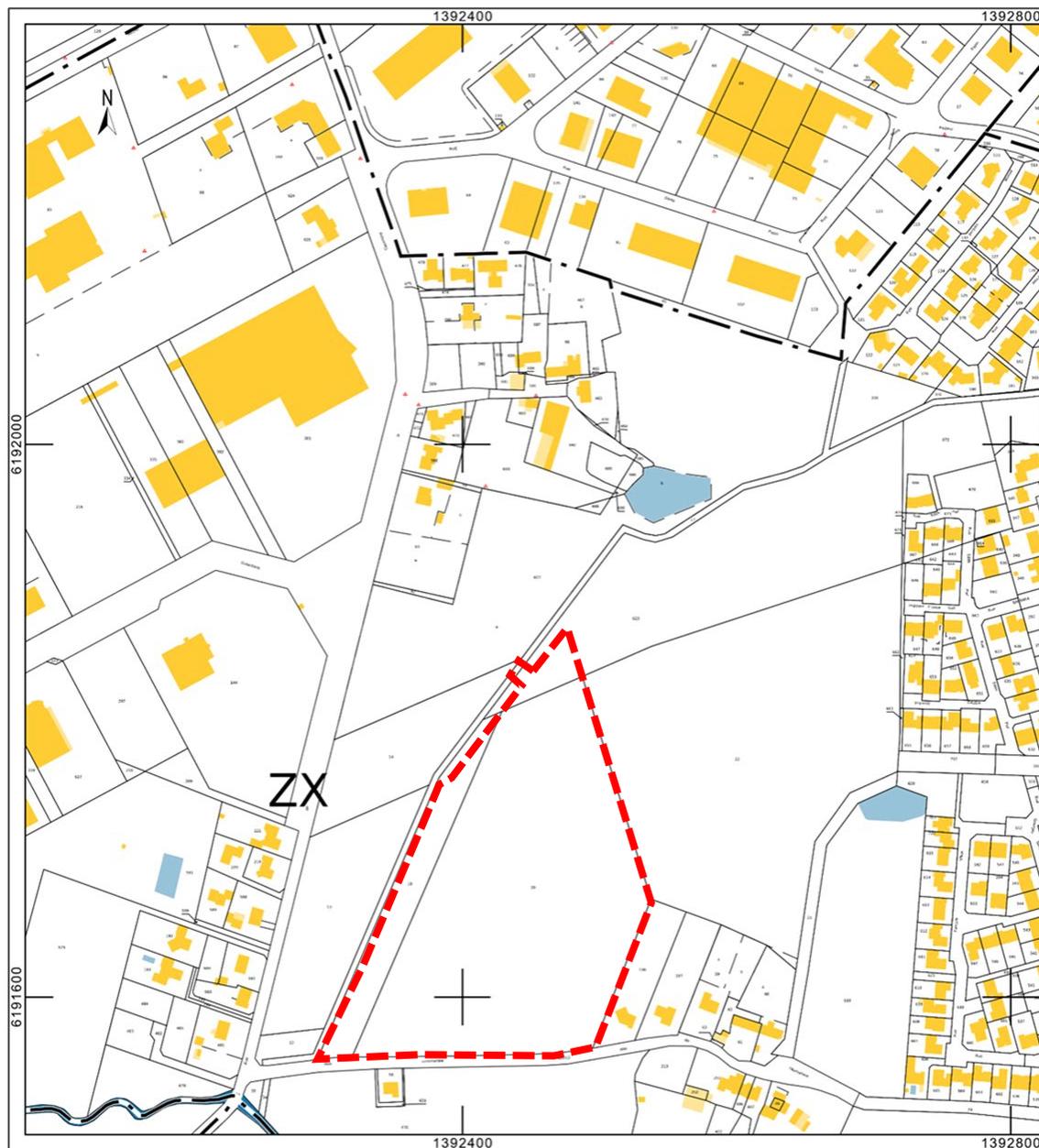


B. Etat initial du terrain et de ses abords

1) Emprise cadastrale

Le projet est concerné par plusieurs parcelles cadastrales :

Section / numéros	Surfaces cadastrales (en m ²)
ZX 14p	33
ZX 697p	11
ZX 18p	5534
ZX 19	36040
ZX 623p	1459
Domaine Public (traversée ruisseau)	58
TOTAL	43 135



2) Le fonctionnement urbain et les circulations

Le site est localisé au sud-ouest du bourg, en continuité de l'enveloppe urbaine et est plutôt bien desservi grâce à la proximité de voies de circulation automobile du réseau primaire (Routes départementales) et secondaire (routes communales)

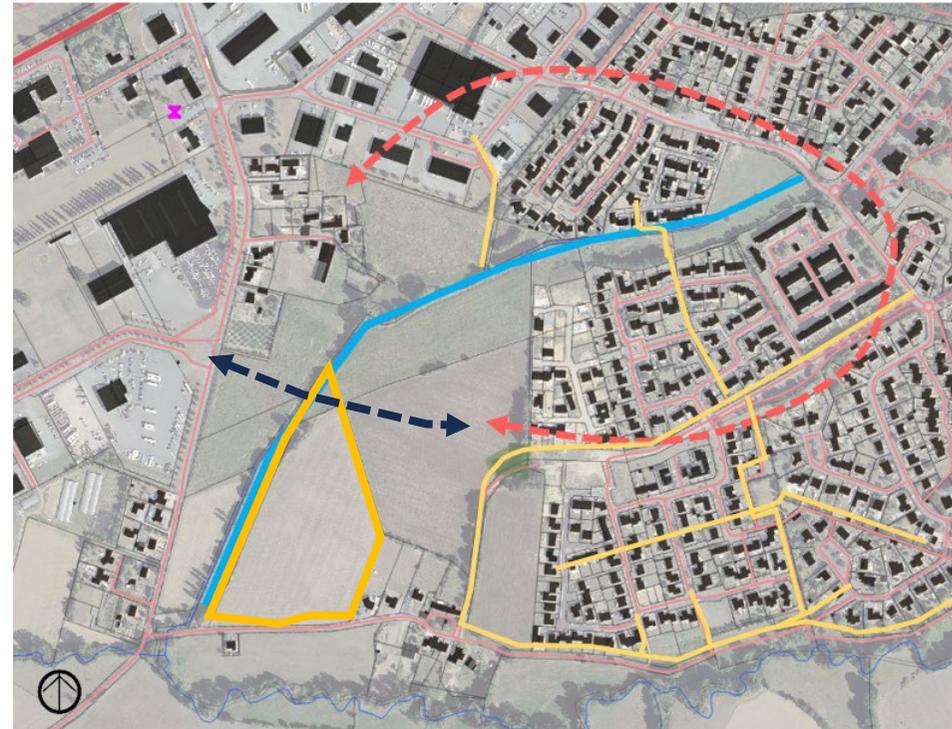
On observe cependant que le cours d'eau et la coulée verte qui l'accompagne, crée une barrière et déporte les flux de circulation via la rue Daniel Balavoine.



Les cheminements piétons et les liaisons douces sont peu présents à l'ouest du site, l'existence de la zone d'activité étant sans doute la raison de cette absence de facilitation des mobilités douce.



En revanche, les nouveaux quartiers récents adjacents à l'est sont largement pourvus en cheminements, parfois même agrémentés d'espaces verts.



L'enjeu en matière de circulation et de gestion des mobilités est de permettre de redonner de la fluidité aux échanges entre les quartiers en poursuivant la trame viaire vers l'ouest, de prolonger les liaisons douces amorcées sur les quartiers adjacents en conservant une ambiance champêtre dans les aménagements.

PERION REALISATIONS - LE DOMAINE DU RUISSEAU DE L'AUMARIERE - COMMUNE DES HERBIERS (85) – NOTICE DE PRESENTATION

La forme urbaine environnante est très hétérogène, elle se décline de la manière suivante :



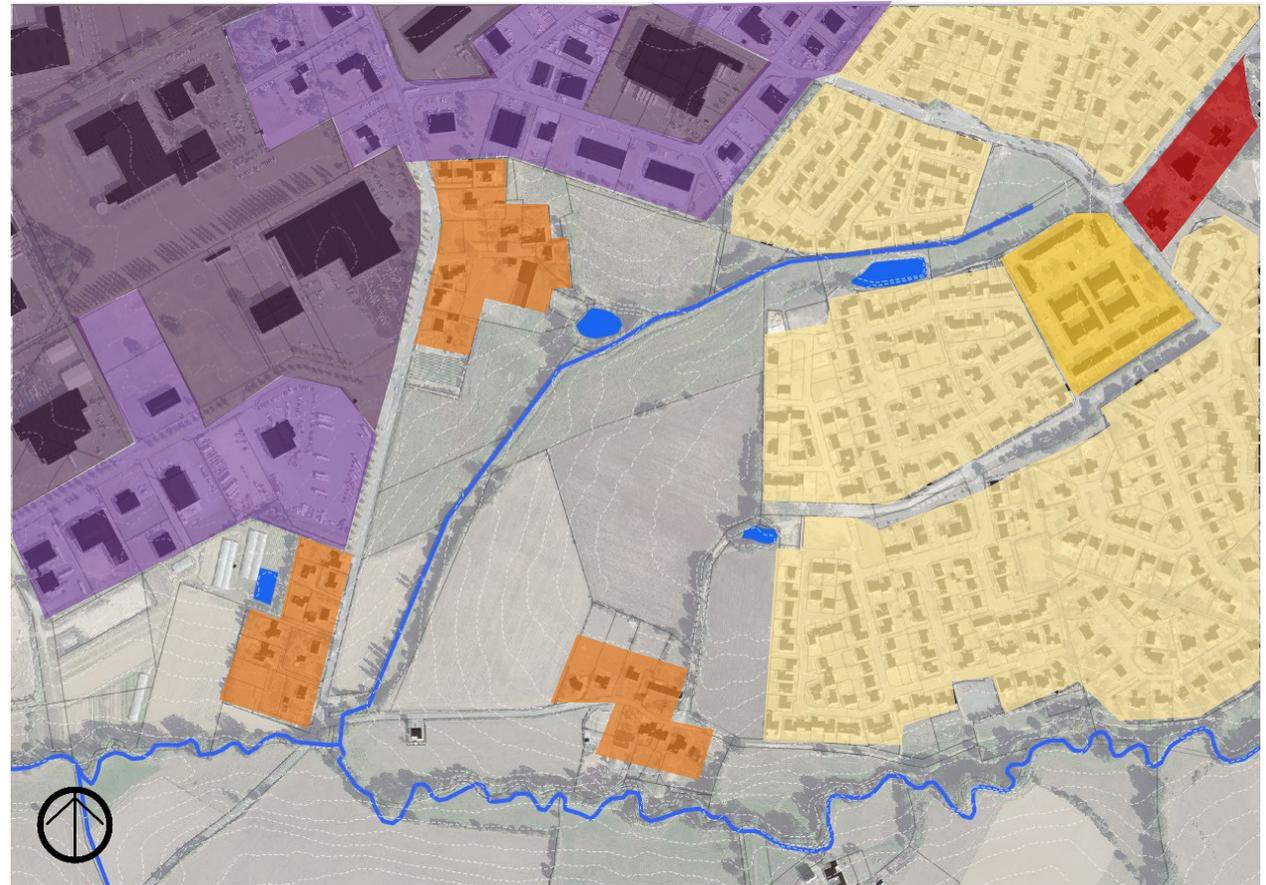
- grands et très grands gabarits liés à l'artisanat et l'industrie à l'ouest,



- en périphérie du site, trois anciens et nouveaux hameaux



- à l'est une tache urbaine plus dense composée de lotissements plus ou moins récents et plus ou moins denses

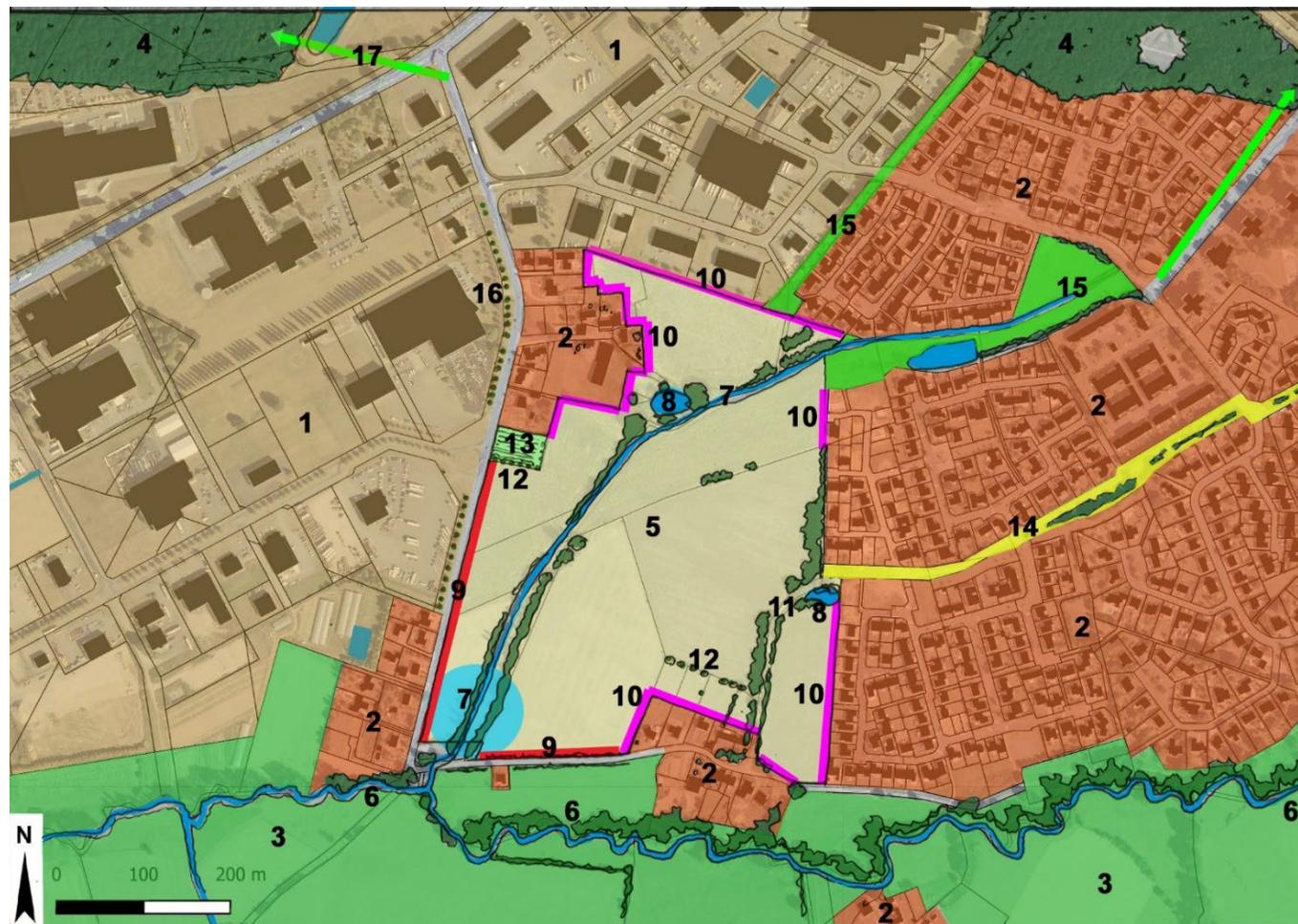


Le futur quartier devra composer avec ces abords plutôt hétérogènes en **proposant une silhouette urbaine adaptée** : gabarits progressifs, protection des limites avec les riverains, gestion de la proximité des entreprises et des vues lointaines

3) L'environnement paysager

Analyse sur le périmètre élargi de l'ensemble de la zone 1AUh :

- 1/ Contexte urbain - Tissus économiques
- 2/ Contexte urbain – Habitat
- 3/ Paysage agricole
- 4/ Boisements importants situés au nord
- 5/ Site d'étude
- 6/ Ruisseau du Longuenais et sa ripisylve
- 7/ Ruisseau et sa ripisylve à conserver et à mettre en valeur, traversant le site et se jetant dans le ruisseau de Longuenais au sud
- 8/ Mares à protéger
- 9/ Interfaces avec la rue de la Tisonnière et la rue de l'Aumarière
- 10/ Interfaces avec les parcelles riveraines à traiter
- 11/ Chemin creux bordé par de hauts talus plantés à protéger
- 12/ Ligne d'arbres fruitiers à conserver
- 13/ Vignes
- 14/ Rue Daniel Balavoine - Séquence de rue paysagée avec préservation de la végétation bocagère existante + plantations complémentaires
- 15/ 'Coulées vertes' permettant de relier le site au boisement situé au nord (échanges écologiques et supports d'usages)
- 16/ Rue de la Tisonnière partiellement plantée d'arbres d'alignement / Interface activités économiques / Habitat
- 17/ Potentiel de liaisons vertes entre le boisement situé au nord et le site d'étude en passant par la rue de la Tisonnière
- 18/ Point bas du site en lien avec le ruisseau de Longuenais



PERION REALISATIONS - LE DOMAINE DU RUISSEAU DE L'AUMARIERE - COMMUNE DES HERBIERS (85) – NOTICE DE PRESENTATION



Chemin agricole traversant le site depuis la rue Daniel Balavoine



Interface avec certaines parcelles riveraines



Chemin en creux bordé de hauts talus et présentant de beaux sujets arborés



Ligne d'arbres fruitiers situé au nord de l'Aumarière



Séquence paysagée de la rue Daniel Balavoine



Potager perceptible depuis la rue de la Tisonnière à proximité du ruisseau de Longuenais



Rue de l'Aumarière



Ripisylve et ruisseau traversant le site d'étude depuis la rue de l'Aumarière



Paysage agricole - Friche



Paysage agricole – Parcelle cultivée



Arbres d'alignement sur la rue de la Tisonnière



Ripisylve accompagnant le ruisseau situé au cœur du site d'étude



Ligne d'arbres fruitiers à conserver située au nord de la rue de la Tisonnière



Parcelle de vignes située au nord-ouest du site



Perception du site d'étude depuis la limite nord



Démarrage de la 'Coulée verte' située au nord du site

L'enjeu du futur aménagement est de conserver et valoriser, voire de recomposer la trame verte et bleue présente sur le site. Il s'agit donc d'**appuyer le futur projet sur les éléments paysagers structurants en les faisant participer à la scénographie urbaine.** Il faut également noter **un relief qui présente une pente descendante du nord vers le sud** (cf PA3 pour le plan topographique).

4) Le cadrage réglementaire du document d'urbanisme en vigueur

Le site fait l'objet d'un classement en **zone 1AUh** qui permet une urbanisation immédiate à dominante résidentielle.

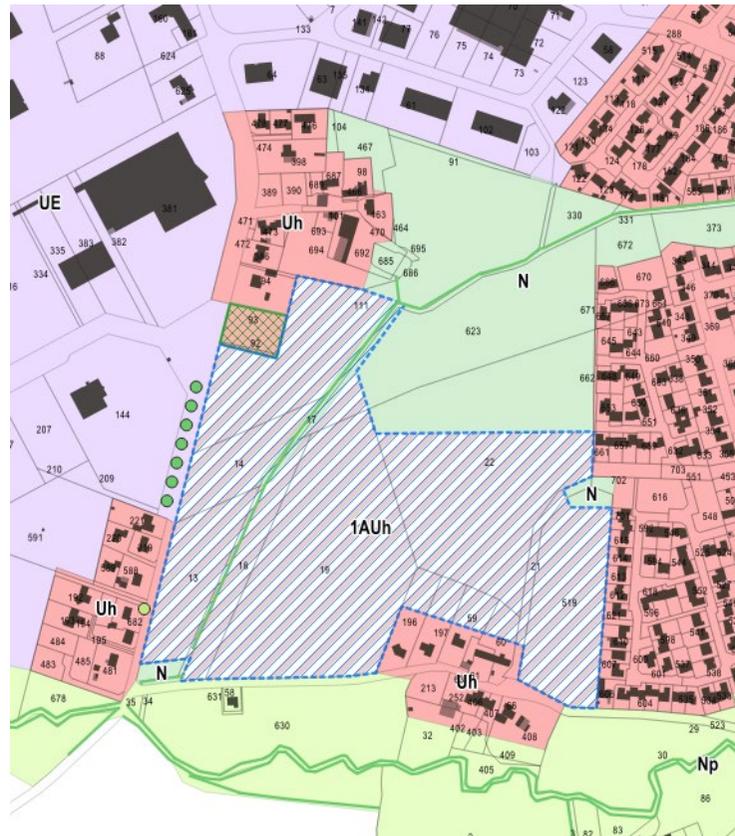
Divers éléments de patrimoine paysager et environnemental sont identifiés au plan de zonage, il convient donc de les préserver : il s'agit essentiellement de la **trame de haies accompagnant le ruisseau**.

Les règles de la zone 1AUh permettent la construction de bâtiments à destination d'habitation et **sous destination de logement**.

Les hauteurs sont **limitées à 16 mètres** et les implantations sont libres par rapport aux limites séparatives et aux voies publiques ou privées.

Le site n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

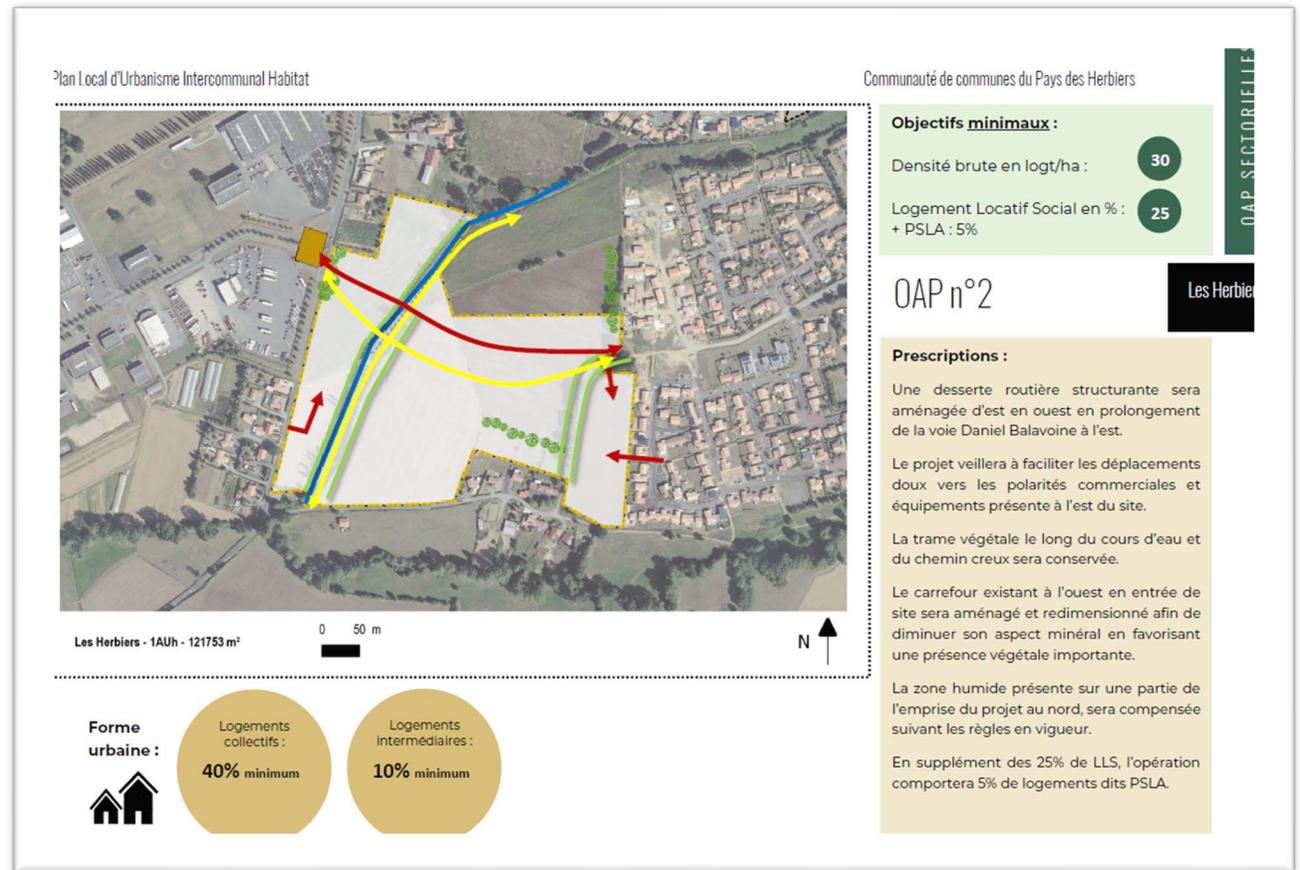
En matière de risque, l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Maine identifie une zone inondable au sud de l'emprise prévisionnelle du projet, celle n'est cependant pas localisée sur le site.



Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur :

Le site fait l'objet d'un schéma de secteur avec lequel il convient d'être compatible :

-  Principe de voie à créer
-  Principe de voie à créer (si possible techniquement)
-  Principe de liaison douce à créer
-  Liaison douce existante sur laquelle se raccorder
-  Principe de haie basse à créer, étoffer ou maintenir
-  Arbre existant à conserver
-  Alignement d'arbre à planter
-  Principe de haie bocagère à créer, étoffer ou maintenir
-  Principe de front urbain à mettre en œuvre
-  Principe de placette ou carrefour qualitatif et convivial à aménager
-  Principe de mail planté avec stationnement à aménager
-  Principe de desserte des futurs lots



A noter également les **prescriptions** qui visent à la mise en œuvre d'une densité minimale de 30 logements /ha, 25 % de logement social et d'une forme urbaines spécifique en exigeant 40% de logements collectifs et 10% de logements intermédiaires (superposés) à minima sur l'opération dans son ensemble.

Par ailleurs des **dispositions générales** encadrent l'ensemble des secteurs d'OAP avec des attentes relatives à :

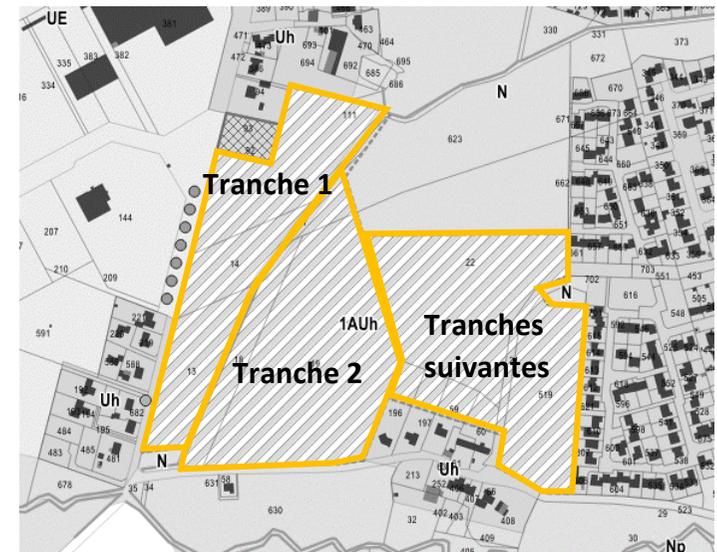
- Un maillage avec les quartiers environnants
- Un traitement paysager végétalisé de la trame viaire
- Des gabarits de voies en lien avec les constructions desservies et pas de voies en impasse
- Des cheminements doux sécurisés
- Des aires de stationnement végétalisées avec des revêtements perméables
- Le respect et l'incitation au bio climatisme
- Le respect des objectifs de densité à l'échelle du secteur avec une forme urbaine diversifiée
- L'adaptation au terrain en limitant les mouvements de terrain
- La mise en œuvre de matériaux respectueux de leur environnement
- La gestion des déchets
- La gestion du pluvial en privilégiant le parcours de l'eau à ciel ouvert et la valorisation sous forme d'espaces publics de qualité
- L'intégration des lisières urbaines

Phasage :

L'opération d'aménagement sur la zone 1AUh peut être réalisée en plusieurs temps, sous réserve que le programme de la ou les premières tranches ne vienne pas compromettre la réalisation des suivantes.

Ces questions valent pour les objectifs de densité et de diversification de la forme urbaine, mais également pour les continuités viaires et de liaison douce.

A titre informatif, l'aménagement de la zone est prévu en plusieurs tranches, sachant que les différentes tranches s'insèrent dans une réflexion globale (cf présentation du projet)



C. Objectifs et grands axes du futur projet

1) Le programme retenu

En cohérence avec les attentes du PLUi lui-même relayant les objectifs de logement répartis sur l'ensemble de la commune des Herbiers, le programme suivant a été défini pour **cette tranche 2** :

112 logements créés au minimum dont :

- 48 lots libres
- 22 logements superposés
- 42 logements collectifs

L'îlot 5 du projet comprendra la réalisation de :

- o 28 LLS minimum (soit 25% des logements créés)
- o 6 PSLA minimum (soit 5% des logements créés)

Les objectifs en logements social et PSLA sont donc remplis.

Forme urbaine : Sur l'ensemble de l'opération toutes tranches confondues, il est attendu 40% de logements collectifs et 10% de logements intermédiaires.

La forme urbaine mise en œuvre dans la tranche 2 prend donc en charge une partie de ces objectifs en prévoyant sur son emprise une part d'environ 19 % de logements superposés (intermédiaires) et 37.5 % de logement collectif, d'autres en proportion plus importante étant également programmés dans les tranches ultérieures.

Sur l'ensemble des tranches 1 et 2, on décompte donc environ 30.5% de logements superposés (intermédiaires) et 23% de logements collectifs.

Une répartition des espaces suivante :

- Surface cessible d'environ 27 791 m²
- Surface d'espaces verts d'environ 10 941 m²
- 49 places de stationnement publiques

La **densité** minimum pour cette tranche 2 de l'opération sera de **26 logements par hectare**.

Le projet a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble à l'échelle de l'OAP, de façon à s'assurer de la possibilité de respecter les objectifs en termes de densité globale. La tranche 1 de l'opération présente ainsi une densité de 23 logements par hectare. Les tranches suivantes auront pour objectif d'atteindre les 30 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'OAP.

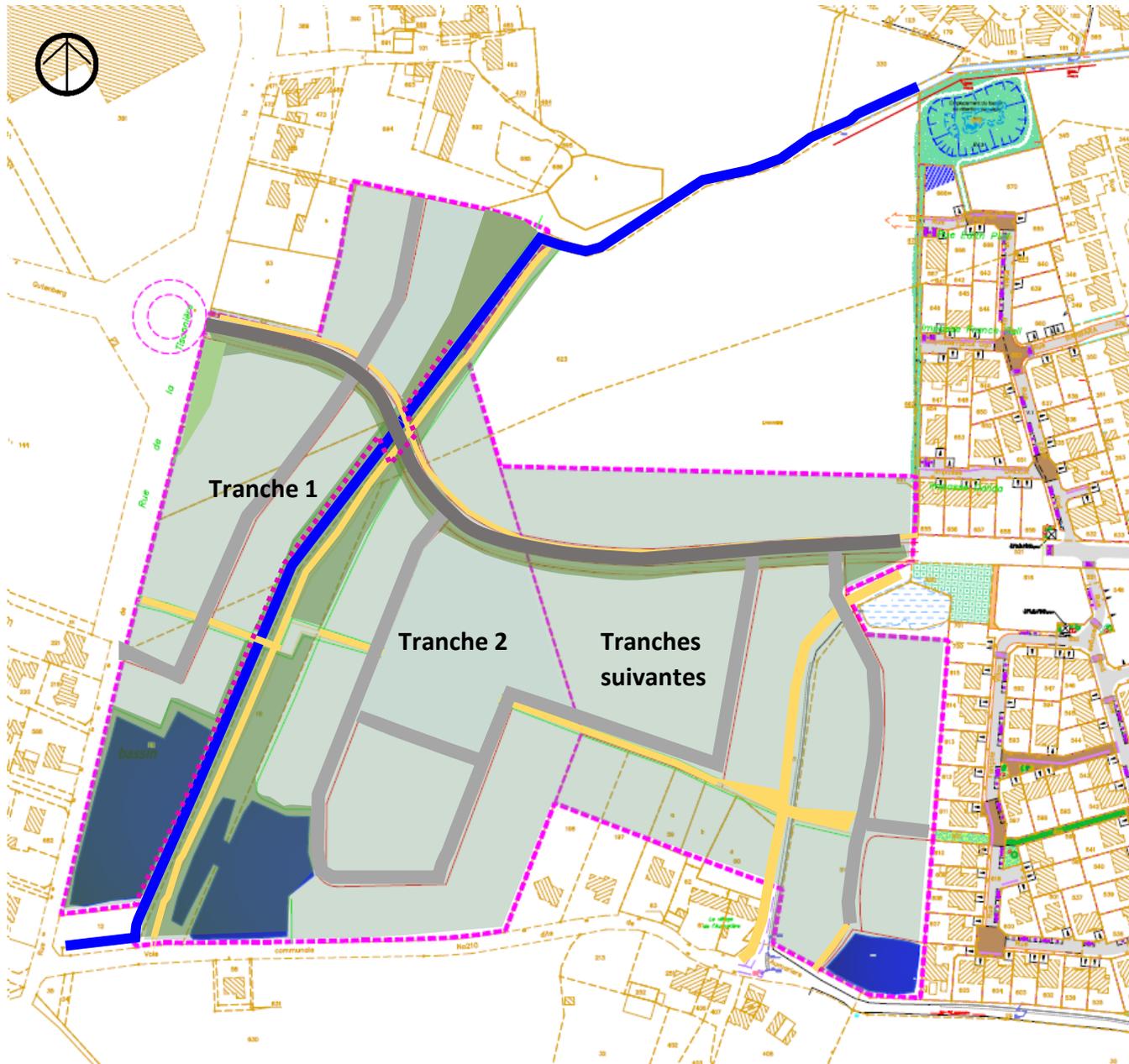
Sur l'ensemble des **tranches 1 et 2**, la densité minimum est de **24,7 logements par hectare**.

A titre indicatif, la **densité** de cette opération **hors équipements communs** à l'ensemble de l'OAP (bassin de rétention, coulée verte autour du ruisseau et voie structurante) est de 35,5 logements par hectare sur cette deuxième tranche du projet et de **34,4 logements par hectare sur les tranches 1 et 2**.

2) Une couture avec l'urbanisation existante

Le projet s'inscrit dans une réflexion d'ensemble en matière de continuité de la structure urbaine, notamment en ce qui concerne la voirie, et la prise en compte des espaces environnants et leur typologie (urbaine, naturelle...) afin de réaliser une réelle couture urbaine harmonieuse avec le site existant.

Le site lui-même faisant l'objet d'une urbanisation en plusieurs tranches, il est nécessaire de resituer chaque tranche dans son contexte plus global. Le plan qui suit indique comment l'ensemble de la zone 1AUh pourra s'urbaniser dans sa globalité et quelle connexion est prévue avec l'urbanisation ou les espaces naturels environnants. Ce plan est un plan d'intention et n'engage nullement les futurs pétitionnaires.



-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Liaison douce
-  Espace vert / noue
-  Bassin de gestion du pluvial aménagé en espace vert
-  Mail
-  Périmètre de la zone 1AUh et des différentes tranches

A titre indicatif, le plan ci-contre présente la logique d'aménagement globale de l'ensemble de la zone 1AUh : l'aménagement de la tranche 2 s'intègre donc bien dans une réflexion d'ensemble qui permet la bonne prise en compte des prescriptions de l'OAP sectorielle du PLUih.

4) Une préservation et valorisation des richesses paysagères et environnementales existantes

Le projet s'articule généreusement autour du cours d'eau qui longe le site du nord au sud. La protection de ce dernier est néanmoins assurée grâce au retrait des parcelles par rapport aux ripisylves, puis par une inconstructibilité à l'intérieur des parcelles pour le bâti principal de l'habitation sur une surlargeur de 5 mètres. Ce cours d'eau se prolonge au sud vers un espace destiné à la gestion du pluvial, aménagé sous forme d'espace vert et accessible au public (pentes douces des bassins permettant l'accessibilité).

Au nord, le cours d'eau se prolonge, il rejoint une zone humide, préservée et située hors opération.

Le projet prévoit la **reconstitution d'une trame verte** à partir de celle existante aux abords du cours d'eau, ces derniers faisant l'objet d'un confortement de la densité végétale.

Cette trame créée sera constituée d'un réseau de haies qui seront plantées sur le pourtour de chaque lot. Les clôtures maçonnées sont en effet interdites et seules celles composées de haies, accompagnées ou non d'un grillage, pourront être édifiées. Le recul imposé des constructions par rapport à la rue permet d'assurer cette scénographie végétale aux différentes voies de circulation grâce à cet accompagnement de haies.

De plus l'espace laissé libre entre le bâtiment d'habitation et la rue devra être planté d'au moins une cépée (ou un arbre si la place est suffisante), ce qui composera une végétalisation en second plan par rapport à la rue et donnera une certaine verticalité au paysage urbain.

Les places de stationnement publiques sont systématiquement traitées en dispositif perméable.

5) Un respect du cadre de vie et de l'intimité

L'aménagement respecte les attentes de l'OAP sectorielle en matière de **structuration hiérarchique de la typologie des voies**.

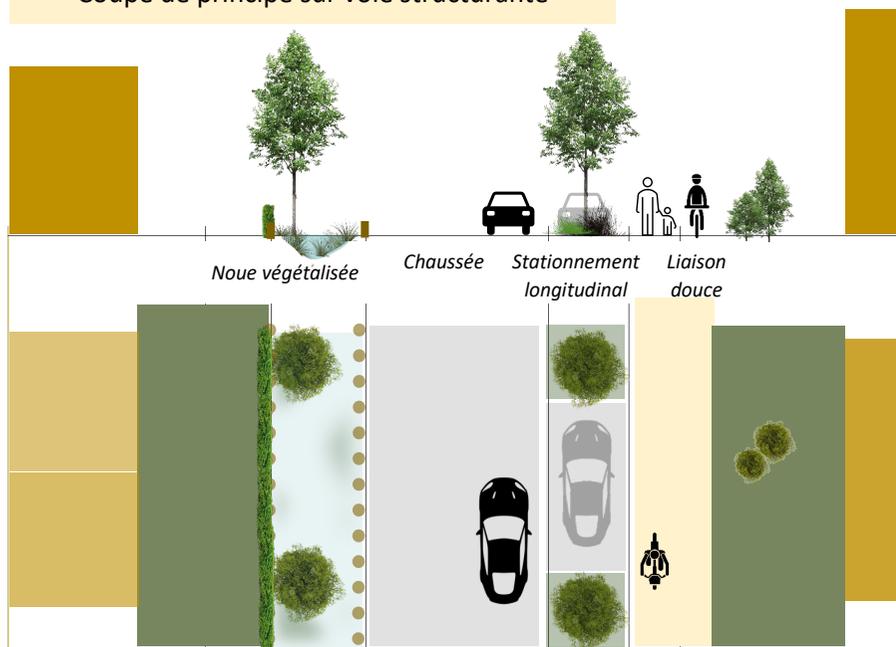
Une **voie structurante**, partant du rond-point existant sur la rue de la Tisonnière (première partie réalisée en tranche 1), permettra à terme de boucler le projet avec la rue Daniel Balavoine, en attente à l'est de la zone.

C'est une voie structurante qui est potentiellement une voie de transit et permet la traversée du quartier, elle est cependant traitée de manière que la circulation soit ralentie (largeur de chaussée réduite au strict nécessaire, plateau surélevé).

Elle présente une ambiance « urbaine » avec un accompagnement d'**alignement d'arbre et de stationnement longitudinal**. La voie structurante est également **longée par une noue au sud**, apportant une ambiance végétale et la sensation de fraîcheur venant contrebalancer la présence importante du minéral de la voie.

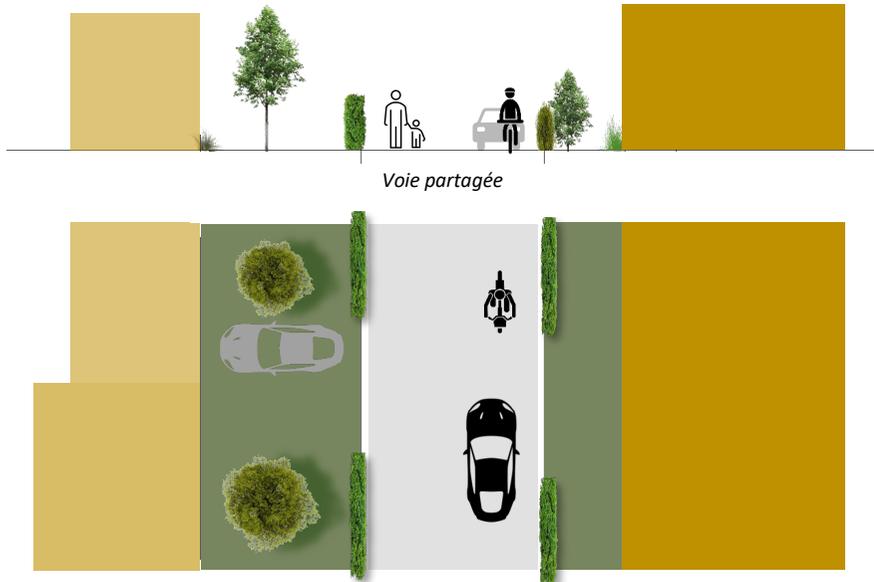


Coupe de principe sur voie structurante



La typologie des **voies secondaires** s'inspire des ruelles urbaines pour lesquelles aucun trottoir n'est aménagé, ce principe reprend l'idée de la voie partagée, qui permet aux piétons et voitures de se croiser sur un même espace. Cet aménagement assure un espace de **circulation plus apaisé** puisque chacun doit faire preuve de vigilance. Cette voie est néanmoins suffisamment large pour que deux véhicules se croisent et que les véhicules stationnés dans les lots puissent reculer et manœuvrer pour sortir. Ces rues ne sont pas végétalisées sur leur superficie mais seront **obligatoirement bordées de haies** plantées sur les parties privatives (cf partie paysage) ; afin d'assurer cette scénographie végétale de ce type de rue grâce à ces haies, les implantations des maisons se feront donc obligatoirement en retrait.

Coupe de principe sur voie secondaire



Une **large liaison douce** longe la voie structurante au nord, destinée aux piétons et aux cyclistes. Elle se situe en prolongement des aménagements des lotissements adjacents à l'est. Elle est traitée en revêtement clair (stabilisé renforcé ou enrobé clair) Conformément aux prescriptions de l'OAP sectorielle, une connexion piétonne longe le ruisseau du nord au sud, un autre petit tronçon transversal (mais non minéral) est également prévu pour rejoindre le ruisseau et accéder aux arrières des parcelles afin de pouvoir réaliser l'entretien des espaces verts qui accompagnent le ruisseau.

Les **espaces publics**, lieux de convivialité, sont essentiellement aménagés en lien avec la présence de l'eau, avec les espaces attenants au cours d'eau qui sont strictement préservés de toute construction et conservés naturels, ainsi que les espaces accueillant le bassin de gestion du pluvial qui est conçu comme un parc urbain avec un bassin non clôturé présentant des pentes douces et accessibles au public.

Le **stationnement privatif** est organisé pour chaque parcelle sous la forme d'un espace réservé pour deux véhicules côte à côte, de préférence non clos et réalisé en matériaux perméables, permettant ainsi aux habitants de se stationner rapidement à l'intérieur des lots et de libérer ainsi l'espace de la rue.

De nombreuses **places de stationnement publiques** sont également aménagées, soit sous forme de poches (à proximité du bassin de gestion du pluvial au sud par exemple) soit en bataille ou en longitudinal le long des voies.

Concernant les **implantations des bâtiments d'habitation**, des zones inconstructibles sont instaurées par le règlement écrit et relayées dans le règlement graphique. Elles permettent d'assurer une implantation du bâti avec un développé de façade maximal au sud afin de privilégier les apports solaires en hiver. Sur certains lots, les implantations des étages sont également organisées afin de limiter les effets de masque d'une construction sur l'autre.

Les **implantations obligatoires en limite séparative** permettent également d'assurer une mitoyenneté du bâti, ce qui favorise la limitation des déperditions en visant une forme urbaine plus compacte. Cette organisation du bâti permet aussi de limiter les vues d'une propriété sur l'autre, et d'optimiser la surface de la parcelle et dégager un espace de jardin moins morcelé.

De même **les abords du cours d'eau sont protégés** grâce à une zone non constructible de part et d'autre, y compris pour les constructions de petite emprise au sol de type annexe à l'habitation (cf ci-dessus partie paysage).

Les **implantations sur les ilots** destinés à accueillir du logement superposé ou collectif sont moins ou pas encadrées, le site devant faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

Les **hauteurs des constructions** sont également règlementées afin d'assurer une silhouette urbaine douce et bien intégrée à l'espace urbain environnant. Ainsi la progression des hauteurs et donc des niveaux se fera étage par étage, évitant ainsi des surplombs d'un bâtiment très haut sur une maison basse.

De même **les bâtiments les plus hauts seront couronnés d'un étage en retrait** minimisant ainsi l'effet de masse sur le piéton qui les longera.

L'optimisation des lots et la limitation des emprises au sol et donc de l'imperméabilisation, est assurée grâce à **l'exigence de constructions d'habitation sur deux niveaux (R+1)**, sur certains sites.

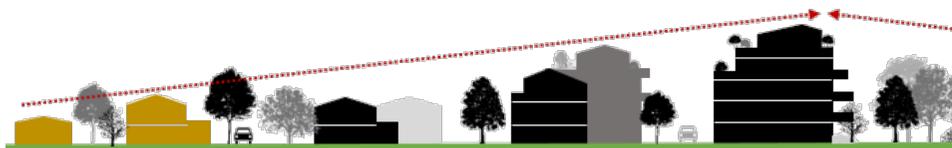
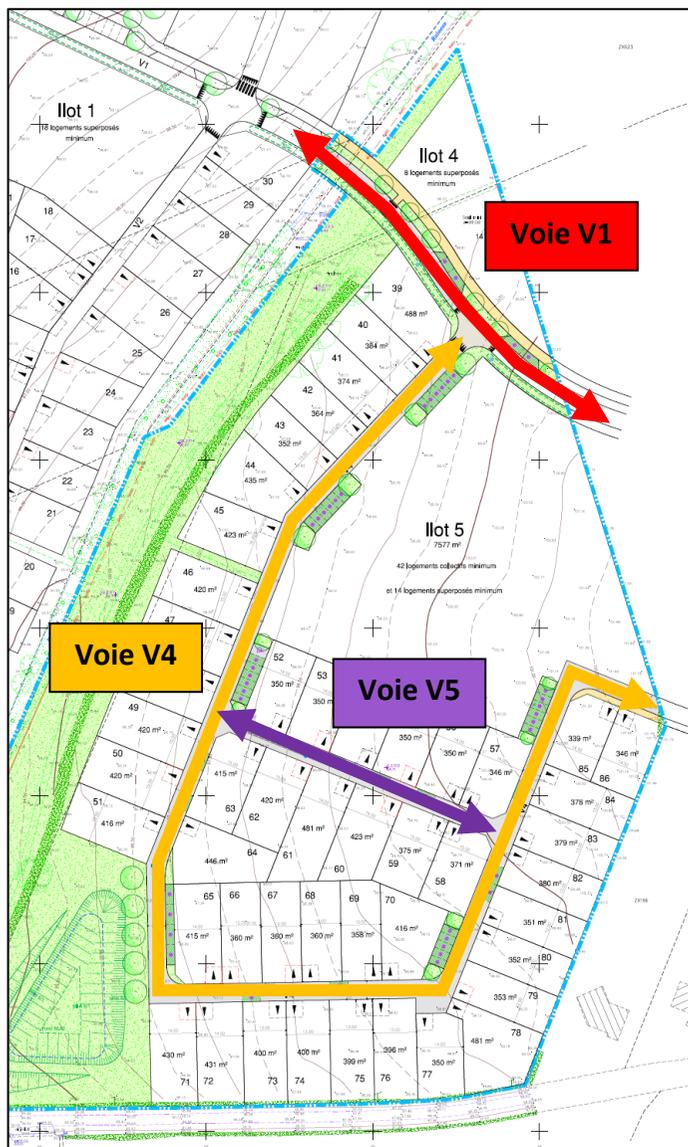


Illustration exemple de silhouette urbaine progressive attendue

6) Les voies de dessertes



La desserte des terrains du projet sera assurée par plusieurs voies qui s'intégreront le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte ci-après) :

La voie principale V1, voie structurante dans la continuité de la tranche 1 et permettant de desservir les tranches futures aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée de 5,50 m de largeur à double dévers, en enrobé.
- Des stationnements seront aménagés ainsi que des espaces verts et un cheminement piéton de 2.80 m de large, en enrobé clair ;
- Un espace vert de 2.20 m avec une noue sera créé au sud.

La voie V4 se connecte à la voie V1 et permettra également de desservir la tranche suivante, elle aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 5,50 m de largeur avec un caniveau désaxé à 2,00 m ;
- Des places de stationnements seront aménagées le long de la voie.

La voie V5 se connectera à la voie V4 à l'ouest et à l'est, elle aura les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée partagée de 5,50 m de largeur avec un caniveau désaxé à 2,00 m ;
- Des places de stationnements seront aménagées.

7) Les réseaux

Assainissement eaux usées

Les eaux usées en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement seront captées par des collecteurs Ø 200 mm posés sous chaussée et dirigées gravitairement vers le réseau existant le long du ruisseau au sud.

Pour chaque lot, il sera posé, en limite de propriété (sur le domaine public), une boîte de branchement par regard tabouret.

Assainissement eaux pluviales

Les eaux de ruissellement du site s'infiltreront actuellement sur place ou s'écoulent naturellement vers le ruisseau situé à l'Ouest du projet.

Les eaux de ruissellement de la voirie et des parcelles de l'ensemble de l'opération, seront collectées par des canalisations en PVC ou béton et seront dirigées gravitairement vers un bassin de rétention qui tamponnera les eaux avant rejet vers le ruisseau.

Pour chaque lot, il sera posé, en limite de propriété (sur le domaine public), une boîte de branchement par regard tabouret avec une antenne pénétrant sur un mètre à l'intérieur des lots.

Eau potable et protection incendie

L'alimentation en eau potable du lotissement se fera à partir des canalisations existantes sur la rue de la Tisonnière (suivant études et exigences techniques de VENDEE EAU).

La protection incendie sera assurée la pose d'un poteau incendie au Sud-Ouest de la parcelle 52, sous réserve de validation par le SDIS et de faisabilité technique de Vendée Eau.

Réseaux divers

Tous les réseaux d'électricité, téléphone, câble d'éclairage public seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux mis en place sur la tranche 1 de l'opération.

Un coffret de branchement sera mis en place pour chaque parcelle.

L'éclairage public et la signalétique seront conformes aux exigences de sécurité, suivant un matériel approuvé par la municipalité.

8) Gestion des ordures ménagères

Un point d'apport volontaire existant au sud de l'opération, au carrefour de la rue de la Tisonnière / l'Aumarière permettra aux acquéreurs de déposer leurs ordures ménagères. Ce point pourra être modifié et/ou agrandi aux besoins.