



Département de la Vendée (85)  
**Commune des Herbiers**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Prescription	Arrêt	Approbation
19/03/2009	09/12/2013	15 décembre 2014
Modification n°1 09/10/2017		

Vu pour être annexé  
à la délibération du Conseil Municipal,  
réuni en séance le 15/12/2014  
Mme Le Maire  
Véronique BESSE





## SOMMAIRE

<b>A. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b>	<b>- 5 -</b>	<b>B. Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères</b>	<b>- 89 -</b>
1. La Vache Rouge	- 9 -	1. Définitions	- 90 -
2. Les Tonnelles	- 11 -	2. Illustrations	- 91 -
3. Rue de la Chesnaie	- 13 -		
4. Rue de Beaurepaire	- 16 -		
5. Rues de Beaurepaire et de Clisson	- 19 -		
6. Place du Champ de Foire	- 22 -		
7. Rue des Pierres Fortes	- 25 -		
9. Gate Bourse – Saint-Jacques	- 29 -		
10. Rue du Brandon – Les Tanneurs	- 32 -		
11. Cours de la Caserne	- 35 -		
12. Rue du Pont de la Ville	- 38 -		
13. Rues nationale et de la prise d'eau	- 41 -		
14. Rue nationale	- 44 -		
15. Rues du Guichet et du Tramway	- 47 -		
16. La Mijotière	- 50 -		
17. Rue des Lilas	- 53 -		
18. Rues du Tramway et d'Ardelay	- 55 -		
19. Avenue de la Gare – Rue Notre-Dame	- 58 -		
20. La Pépinière	- 61 -		
21. L'Aumarière	- 64 -		
22. Ardelay	- 66 -		
23. Massabielle	- 68 -		
24. <b>L'Orvoire</b>	<b>- 70 -</b>		
25. La Butte	- 72 -		
26. La Palère	- 74 -		
27. Bel-Air	- 76 -		
28. Les Peux	- 78 -		
29. Le Chêne Vert	- 80 -		
30. L'Ilot du Tourniquet	- 82 -		
31. <b>Le Val de la Péllinière</b>	<b>- 84 -</b>		
32. <b>Le Clos de la Tibourgère</b>	<b>- 87 -</b>		





## **A. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**



## PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Herbiers sont toutes repérées par un numéro reporté dans le tableau ci-dessous et au plan de zonage.

Numéro de l'OAP	Dénomination du site	zonage
1	La Vache Rouge	1 Auh
2	Les Tonnelles	2 Auh
3	Rue de la Chesnais	UR
4	Rue de Beaurepaire	UR
5	Rues de Beaurepaire et de Clisson	UR
6	Place du Champs de Foire	UR
7	Rue des Pierres Fortes	UR
9	Gâte Bourse - Saint Jacques	UR
10	Rue du Brandon - Les Tanneurs	UR
11	Cour de la caserne	UR
12	Rue du Pont de la Ville	UR
13	Rues nationale et de la Prise d'eau	UR
14	Rue nationale	UR
15	Rues du Guichet et du Tramway	UR
16	La Mijotière	UR
17	Rue des Lilas	1 Auh
18	Rue du Tramway et d'Ardelay	UR
19	Avenue de la gare - Rue Notre-Dame	UR
20	La Pépinière	1 Auh
21	L'Aumarière	1 Auh
22	Ardelay	1 Auh
23	Massabielle	1 Aul
24	<b>l'Orvoire</b>	<b>1 Aue</b>
25	La Butte - Extension EKHO 2	1 Aue
26	La Palère- EKHO 6	1 Aue
27	Bel-Air -EKHO 7	1 Aue
28	Les Peux - EKHO 8	1 Aue
29	Lotissement "Le chêne vert"	1 Auh
30	Ilot du Tourniquet	Ub
31	<b>Le Val de la Péllinière</b>	<b>Uc</b>
32	<b>Le Clos de la Tibourgère</b>	<b>1 AUTa</b>



## 1. LA VACHE ROUGE

### > Positionnement du site

La zone se situe à proximité d'une porte d'accès majeur au territoire (RD 160 en direction de Cholet) et d'un pôle d'équipements sportifs situé en entrée de ville.

Emprise foncière d'environ 0.55ha grevée d'un emplacement réservé permettant le passage des engins agricoles pour rejoindre les secteurs Tibourgère et Galifraire via le giratoire de La Vache Rouge.

### > Objectifs

- Réalisation d'une extension à vocation dominante d'habitat, en limite de la zone urbaine. L'objectif sur ce secteur est de renforcer la densification entre la route départementale classée à grande circulation et le sentier (articulation végétale depuis le parc du Landreau jusqu'au hameau de Montassier) qui borde les étendues agricoles et naturelles du Nord Est de la commune.

### > Orientations

#### Orientations générales :

- un ou plusieurs programmes de maisons groupées (maximum R+1) avec jardin. Densité minimale 30 logts/ ha sur l'ensemble de la zone.
- Création d'un accès en limite de la parcelle permettra le désenclavement arrière de la zone UB limitrophe susceptible de faire l'objet d'une mutation et le désenclavement en cœur d'ilot.
- Création d'une continuité douce (piétonne/ vélo) connectée avec la voie desservant le pôle sportif.
- Nécessité de créer des façades urbaines le long des voies Nord Sud et permettant des vues dégagées, vers l'Est.

#### Implantation et orientation des constructions :

- Privilégier le plan de composition afin que les pièces principales des logements bénéficient au maximum des apports solaires.
- Traitement de l'angle nord Est : prendre en compte le passage des engins agricoles

#### Gestion des limites séparatives existantes :

- Une attention particulière doit être portée à l'intimité du voisinage, à la déclinaison de la volumétrie et aux ombres portées.
- Une attention particulière doit être portée en limite Ouest aux implantations de la voie d'accès et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres remarquables.

#### Objectifs en logements sociaux :

- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone 1AUh.

#### Objectifs énergétiques :

- 3% des logements au minimum seront réalisés selon la RT 2020 (réaliser des opérations d'habitat durable et encourager l'innovation et l'exemplarité).



*Vue du terrain depuis le sentier à l'Est*

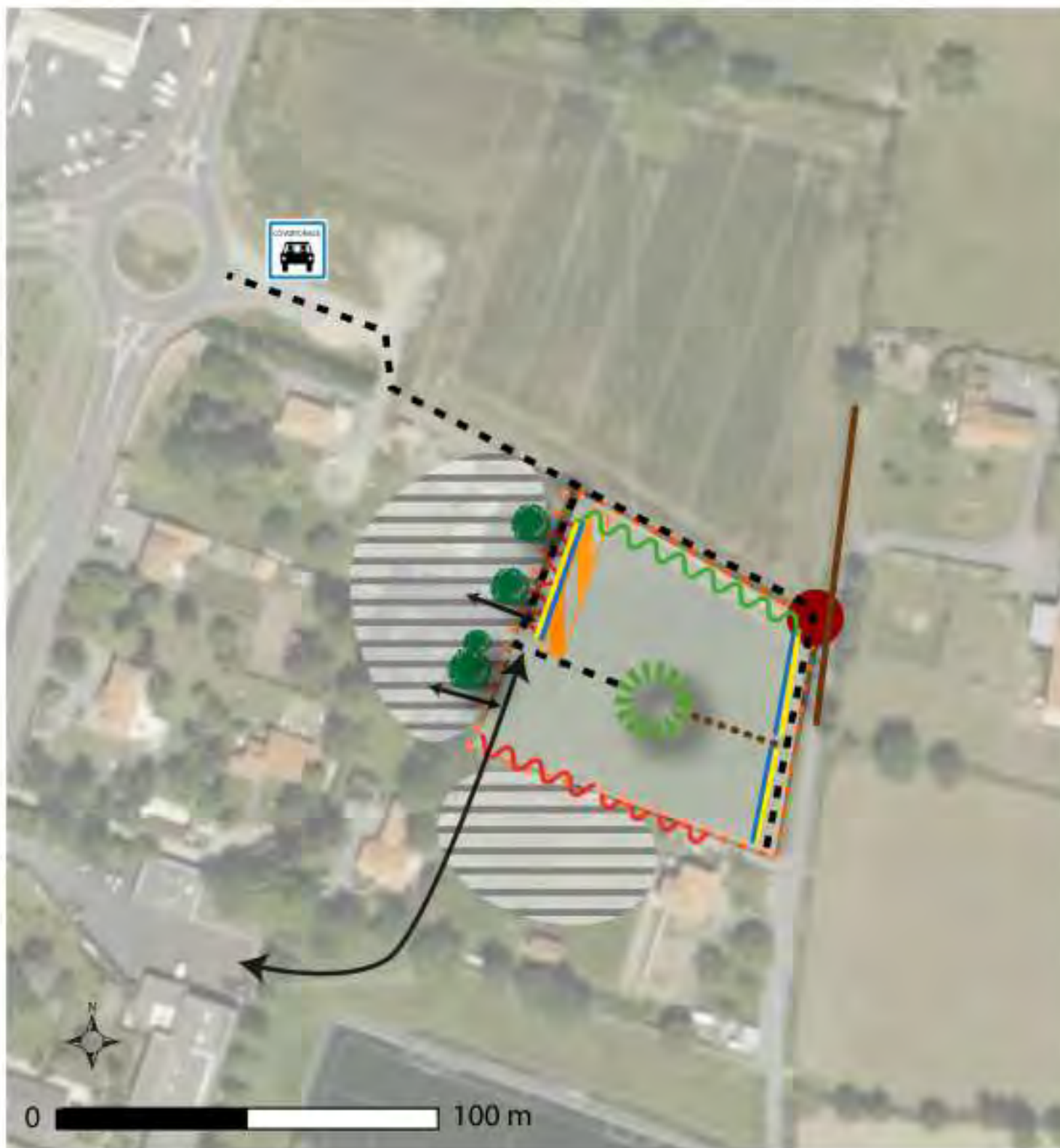


*Rond point de la vache Rouge*











## 1. Secteur de la Vache Rouge










 Emprise de l'OAP

### Fonction urbaine et caractères architecturaux

-  Principe de composition de façade paysagée
-  Principe de composition de façade urbaine et architecturale
-  Principe d'alignement à respecter
-  Frange parcellaire sensible à traiter
-  Constructions R+1 imposées
-  Articulation urbaine à aménager, à dominante végétale (zone de rencontre)

### Mobilités et déplacements

-  Chemin doux existant
-  Cheminements doux à créer
-  Principe de tracé de voirie
-  Principe d'accès potentiel routier
-  Aire de Covoiturage
-  Point d'attention : largeur véhicules agricoles
-  Désenclavement des parcelles arrières

### Environnement et paysage

-  Arbres remarquables à conserver

## 2. LES TONNELLES

### > Positionnement du site

Réalisation d'une extension à vocation dominante d'habitat, en limite de la zone urbaine marquée par le chemin des Meuniers et de la zone agricole protégée, à proximité du centre commercial Hyper U et de la ZAC de La Tibourgère (commerce, habitat, artisanat).

L'emprise foncière d'environ 3.4ha, est bordée par des voies départementales soumises à un trafic important. Les D755 et D23 sont des portes d'accès majeurs au territoire et aux entrées de ville.

### > Objectifs

- Inscrire une limite définitive au développement de l'urbanisation de ce secteur.

### > Orientations

#### Orientations générales

- Distinction de 2 secteurs :
  - un ou plusieurs programmes de maisons groupées (maximum R+1) avec jardins privatifs et des lots libres. La densité minimale est de 16 logts/ ha sur une surface couvrant les 2/3 au maximum de la zone.
  - un ou plusieurs programmes de logements intermédiaires. La densité minimale est de 42 logts/ ha sur une surface couvrant 1/3 au minimum de la zone.
- Création de 2 accès :
  - Un accès depuis l'extension de la route menant au hameau de La Noue (depuis la RD 23).
  - Un accès depuis la contre allée desservant la future zone économique le long de la RD.
- Création d'une continuité douce (piétonne/ vélo) connectée avec le chemin des Meuniers.
- Nécessité de créer des façades urbaines le long de la voie, en continuité avec les volumes des bâtiments de la zone économique limitrophe
- Nécessité de créer des façades paysagées le long de la voie depuis le hameau de la Noue jusqu'à l'aménagement de type articulation urbaine.
- Prévoir une aire de jeux à proximité de la zone de rencontre.
- Prévoir l'aménagement de jardins familiaux.

#### Implantation et orientation des constructions

- Privilégier le plan de composition afin que les pièces principales des logements bénéficient au maximum des apports solaires.
- Privilégier le plan de composition afin que les pièces principales des logements bénéficient au maximum des de vues étendues.

#### Gestion des limites séparatives

- Une attention particulière doit être portée à l'intimité du voisinage, à la déclinaison de la volumétrie et aux ombres portées.

#### Caractéristique des voies et accès potentiels

- Une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie d'accès et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.
- Circulation automobile à l'intérieur des secteurs : conception de voie de type partagé.

#### Gestion des limites séparatives existantes hameau de la Noue

- Réalisation d'un écran végétal d'une profondeur de 15m minimum.

#### Objectifs en logements locatifs sociaux :

- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone 2AUh.

#### Objectifs énergétiques :

- 3% des logements au minimum seront réalisés selon la RT 2020 (réaliser des opérations d'habitat durable et encourager l'innovation et l'exemplarité).





## 2. Les Tonnelles

Orientations d'aménagement



Emprise de l'OAP

### Fonction urbaine et caractères architecturaux

- Principe de composition de façade urbaine et architecturale
- Principe d'alignement à respecter
- Principe de composition de façade paysagée
- Frange parcellaire sensible à traiter
- Articulation urbaine à dominante végétale
- Secteur privilégié pour de l'habitat groupé/intermédiaire (42 logts/ha)
- Secteur privilégié pour de l'habitat individuel/intermédiaire (16 logts/ha)
- Constructions en R+1 imposées (minimum)

### Mobilités et déplacements

- Piste cyclable à créer
- Principe de tracé de voirie
- Principe d'accès potentiel routier
- Principe d'accès potentiel piétons/vélos
- Chemin doux existant

### Environnement et paysage

- Protection visuelle et acoustique à créer
- Arbre remarquable à conserver
- Haie existante à conserver
- Localisation préférentielle de jardins familiaux



### 3. RUE DE LA CHESNAIE

> Positionnement du site

11 335 m<sup>2</sup>- périmètre rouge de densification et/ou restructuration urbain

> Orientations

Programme

- Programme mixte à dominante résidentielle pouvant intégrer des collectifs / prendre en compte l'épannelage des bâtiments voisins dans le choix des hauteurs des futures constructions
- Densité minimale de 33 logements / ha pour une opération d'habitat
- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UR

Déplacements

- Création d'une desserte viaire sous forme de bouclages internes
- Mise en place d'un réseau de cheminements doux traversant le site du nord au sud – lien avec La Tibourgère
- Mise en cohérence avec le devenir de la rocade – vers une voie urbaine

Formes urbaines

- Sensibilité /Gestion des limites séparatives latérales : une attention particulière doit être portée à l'intimité du voisinage, à la déclinaison de la volumétrie, et aux ombres portées
- Attention particulière à avoir sur la zone naturelle en limite est avec le lotissement pavillonnaire
- Nécessité d'exposer des façades urbaines avec alignement des futures constructions sur les voies périphériques existantes ou à créer

Conclusion

- Maintien de la continuité piétonne en direction de la Tibourgère dans les intentions de l'OAP





### 3. Rue de la Chesnaie



#### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU LES HERBIERS Diagnostic des sites - Avril 2013

##### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Périmètre de site inscrit au PLU
- Bâtiment à conserver
- Bâti susceptible de mutation
- Alignement / implantation des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future

##### Volet mobilité et déplacement

- Chemin doux
- Accès existant ou potentiel
- Voirie existante
- Carrefour majeur
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car

##### Volet environnement, et paysage

- Parc, jardin, espace naturel / dominante végétale
- Arbres remarquables
- Haie ou continuité végétale
- Boissements
- Cours d'eau
- Zone humide recensée et suspectée
- Topographie marquée
- Différence de niveaux

##### Volet patrimoine

- Frange urbaine ou architecturale à traiter
- Perspective et fond de perspective à préserver
- Patrimoine bâti et édifice remarquable
- Mur et muret en pierre naturelle

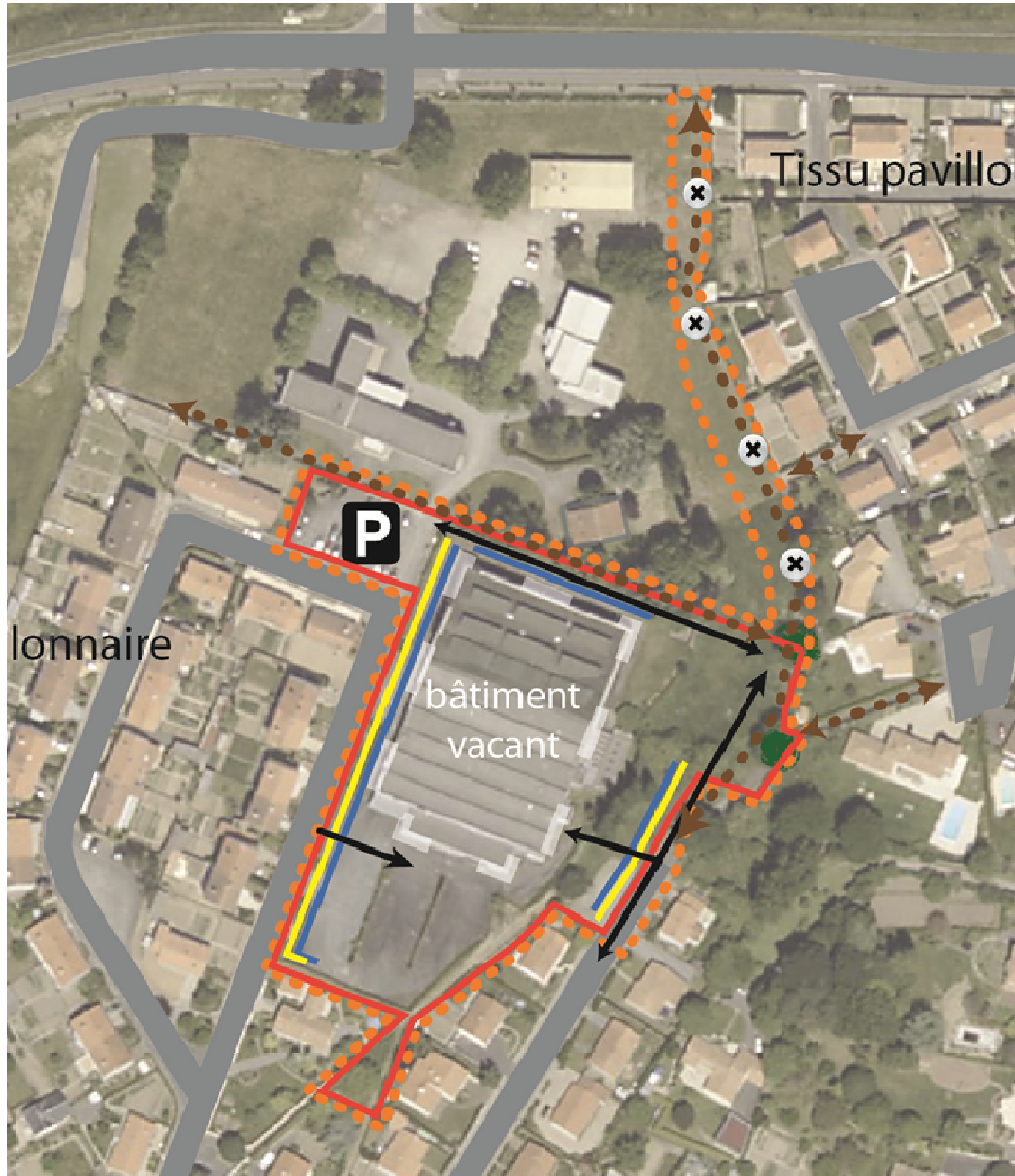
**URBAGO**  
Atelier d'Urbanisme  
Barbara GOUTTE  
urbago@sfr.fr  
06 42 83 09 34

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes



### 3. Rue de la Chesnaie

Orientations d'aménagement



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DES HERBIERS

Orientations d'aménagement et de programmation - Juin 2013

**LEGENDE**

**Fonctions urbaines et caractères architecturaux**

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Bâtiment à conserver
- Alignement existant des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future inscrite dans le PLU

**Volet mobilité et déplacement**

- Voirie existante
- Voie à aménager
- Giratoire urbain
- P Aire de stationnement
- ★ Arrêt bus / car
- Chemin doux existant

**Expression des enjeux**

**Données périmétrales**

- Périmètre global de l'OAP
- Périmètre de densification et/ou restructuration urbaine

**Déplacements et mobilité**

- Chemin doux à conserver ou à créer
- ↗ Principe d'Accès potentiel
- Articulation urbaine à aménager
- Principe de tracé de voirie à long terme
- Carrefour à aménager

**Données patrimoniales**

- ★ Patrimoine bâti et édifice remarquable à préserver
- Mur et muret en pierre naturelle à préserver au mieux et à intégrer dans la composition urbaine
- Patrimoine bâti d'intérêt à préserver

**Données paysagères et naturelles**

- Articulation urbaine à dominante végétale à créer
- Parc, jardin, espace naturel à préserver
- Arbres remarquables à préserver au mieux dans la composition d'ensemble
- Haie ou continuité végétale à conserver
- Aménagement paysager à composer
- Zone humide recensée dans le cadre du PLU

**Formes urbaines et architecturales**

- ↗ Topographie marquée à prendre en compte dans l'implantation du bâti
- Principe d'alignement à respecter dans la future composition
- Principe de composition de façade urbaine et architecturale
- Bâti susceptible de mutation
- ✕ Frange parcellaire sensible / à traiter
- ↗ Perspective à mettre en scène

**URBAGO**  
Atelier d'urbanisme  
Barbara GOUTTE  
2 place ST Hilaire  
49320 GREZILLE  
urbago@sfr.fr

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes

## 4. RUE DE BEAUREPAIRE

> Positionnement du site  
875 m<sup>2</sup>- périmètre rouge de densification et/ou restructuration urbaine

> Orientations

### Programme

- Programme résidentiel mixte pouvant intégrer des petits collectifs / prendre en compte l'épannelage des bâtiments voisins dans le choix des hauteurs des futures constructions
- Possibilité de mutation des 2 maisons existantes (RdeC)
- Densité minimale de 73 logmts/ha pour une opération d'habitat
- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UR

### Déplacements

- Possibilité d'utilisation d'accès latéral existant pour densifier le fond des parcelles

### Formes urbaines

- Nécessité de maintien de l'alignement et de recréer une façade urbaine et architecturale sur rue de Beaurepaire
- Retourner le bâti sur l'angle de la rue Beaurepaire avec l'accès à l'ilot, pour créer une accroche architecturale et urbaine forte
- Sensibilité /Gestion des limites séparatives périphériques repérées : une attention particulière doit être portée à l'intimité du voisinage, à la déclinaison de la volumétrie, et aux ombres portées
- Aménagement d'une articulation urbaine à dominante végétale (type square ou placette) sur le fond de l'ilot, nécessitant une réflexion plus globale intégrant les espaces publics des collectifs
- Le fond de l'allée existante doit avoir une vocation douce ; les cheminements doivent former des itinéraires continus desservant les collectifs

### Conclusion

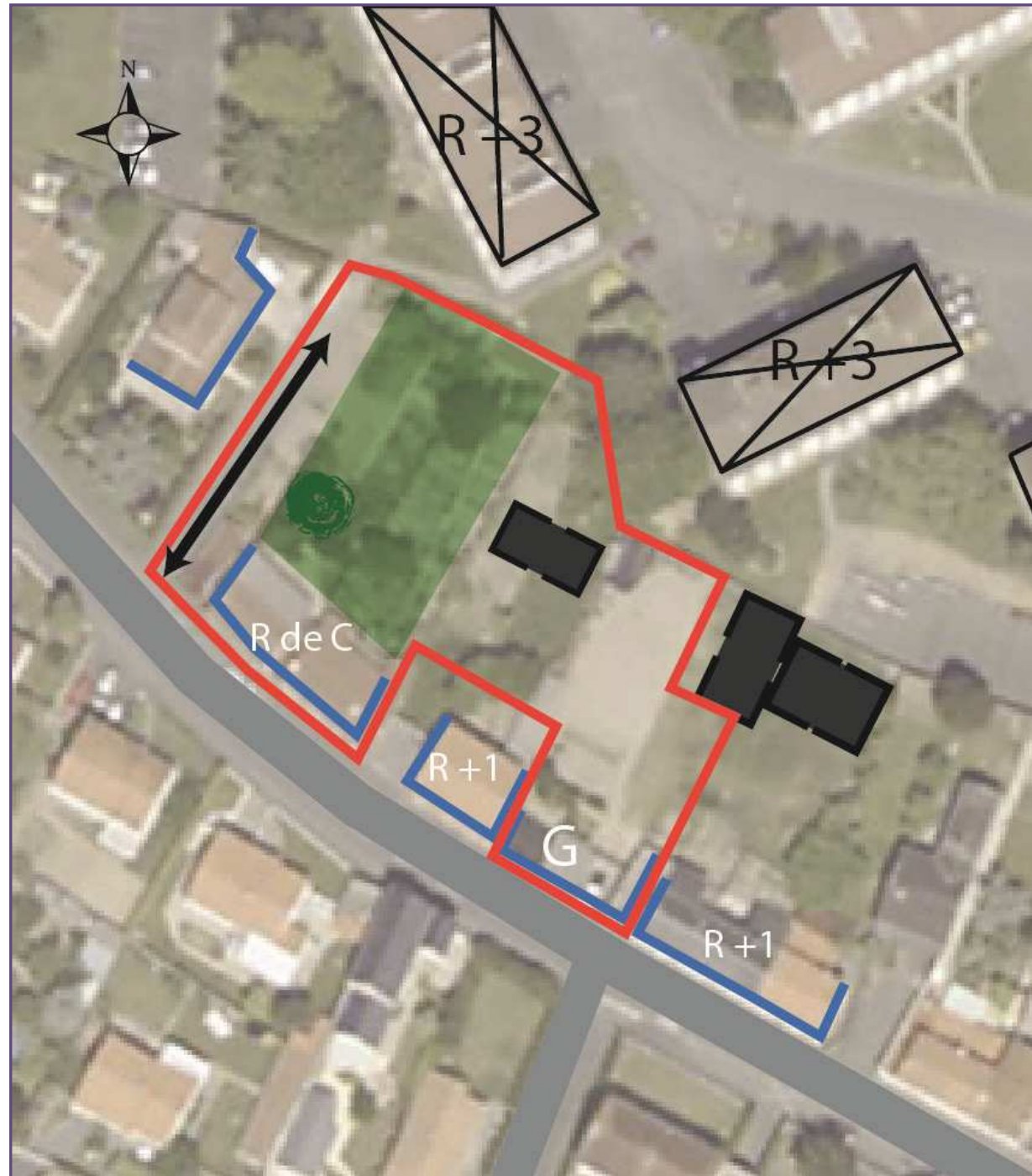
- Utiliser le réaménagement de cet ilot comme un espace de transition entre la rue Beaurepaire et les collectifs, en faire une nouvelle entrée, à revaloriser





## 4. Rue de Beaurepaire

Diagnostic



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU LES HERBIERS Diagnostic des sites - Avril 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Périmètre de site inscrit au PLU
- Bâtiment à conserver
- Bâti susceptible de mutation
- Alignement / implantation des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future

##### Volet mobilité et déplacement

- Chemin doux
- Accès existant ou potentiel
- Voirie existante
- Carrefour majeur
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car

##### Volet environnement, et paysage

- Parc, jardin, espace naturel / dominante végétale
- Arbres remarquables
- Haie ou continuité végétale
- Boisements
- Cours d'eau
- Zone humide recensée et suspectée
- Topographie marquée
- Différence de niveaux

##### Volet patrimoine

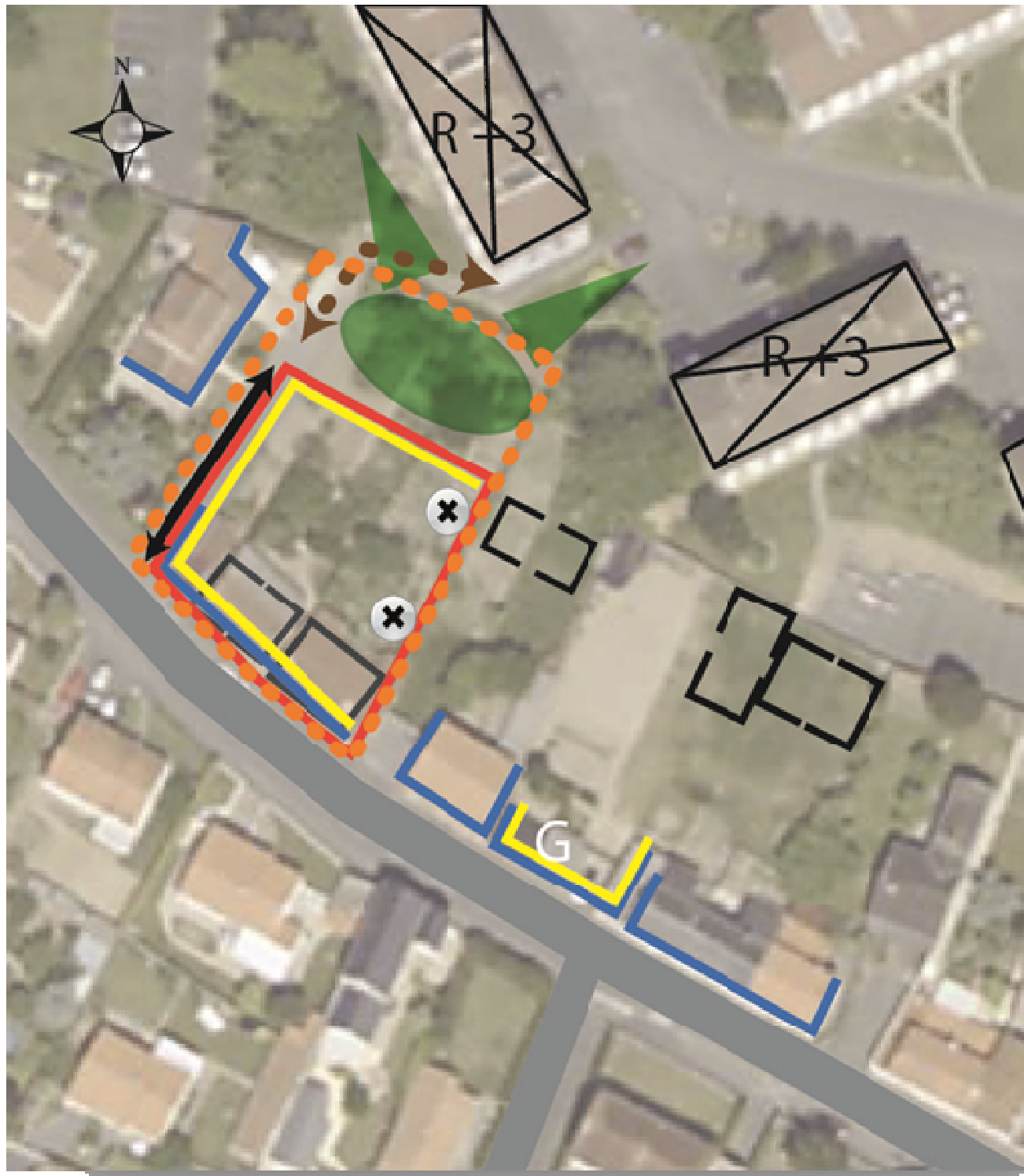
- Frange urbaine ou architecturale à traiter
- Perspective et fond de perspective à préserver
- Patrimoine bâti et édifice remarquable
- Mur et muret en pierre naturelle

**URBAGO**  
Atelier d'Urbanisme  
Barbara GOUTTE  
urbago@sfr.fr  
06 42 83 09 34

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes



## 4. Rue de Beaurepaire



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DES HERBIERS Orientations d'aménagement et de programmation - Juin 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Bâtiment à conserver
- Alignement existant des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future inscrite dans le PLU

##### Volet mobilité et déplacement

- Voirie existante
- Voie à aménager
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car
- Chemin doux existant

##### Expression des enjeux

###### Données périmétrales

- Périmètre global de l'OAP
- Périmètre de densification et/ou restructuration urbaine

###### Déplacements et mobilité

- Chemin doux à conserver ou à créer
- Principe d'Accès potentiel
- Articulation urbaine à aménager
- Principe de tracé de voirie à long terme
- Carrefour à aménager

###### Données patrimoniales

- Patrimoine bâti et édifice remarquable à préserver
- Mur et muret en pierre naturelle à préserver au mieux et à intégrer dans la composition urbaine
- Patrimoine bâti d'intérêt à préserver

###### Données paysagères et naturelles

- Articulation urbaine à dominante végétale à créer
- Parc, jardin, espace naturel à préserver
- Arbres remarquables à préserver au mieux dans la composition d'ensemble
- Haie ou continuité végétale à conserver
- Aménagement paysager à composer
- Zone humide recensée dans le cadre du PLU

###### Formes urbaines et architecturales

- Topographie marquée à prendre en compte dans l'implantation du bâti
- Principe d'alignement à respecter dans la future composition
- Principe de composition de façade urbaine et architecturale
- Bâti susceptible de mutation
- Frange parcellaire sensible / à traiter
- Perspective à mettre en scène

**URBAGO**  
Atelier d'urbanisme  
Barbara GOUTTE  
2 place ST Hilaire  
49320 GREZILLE  
urbago@sfr.fr

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes

## 5. RUES DE BEAUREPAIRE ET DE CLISSON

### > Positionnement du site

5099 m<sup>2</sup>- périmètre rouge de densification et/ou restructuration urbaine

### > Orientations

#### Programme

- Programme résidentiel mixte pouvant intégrer des petits collectifs / prendre en compte l'épannelage des bâtiments voisins dans le choix des hauteurs des futures constructions
- Possibilité de mutation de l'ensemble des bâtiments et maisons existants intégrées dans le périmètre
- Densité minimale de 42 logmts/ha pour une opération d'habitat
- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UR

#### Déplacements

- Création d'Accès depuis les rues Beaurepaire et Clisson ; celui depuis la rue Beaurepaire sera en rive ouest
- Les accès créés depuis les rues périphériques devront permettre de venir desservir le cœur d'ilot
- Création de continuité piétonne traversante nord/sud,

#### Formes urbaines

- Nécessité de recréer des façades urbaines et architecturales sur les 2 rues principales périphériques
- Créer un alignement sur la rue de Clisson en prenant appui sur les constructions latérales
- Le recul de construction sur la rue Beaurepaire devra prendre en compte la valorisation de la maison bourgeoise voisine repérée
- Sensibilité /Gestion des limites séparatives périphériques repérées : une attention particulière doit être portée à l'intimité du voisinage, à la déclinaison de la volumétrie, et aux ombres portées

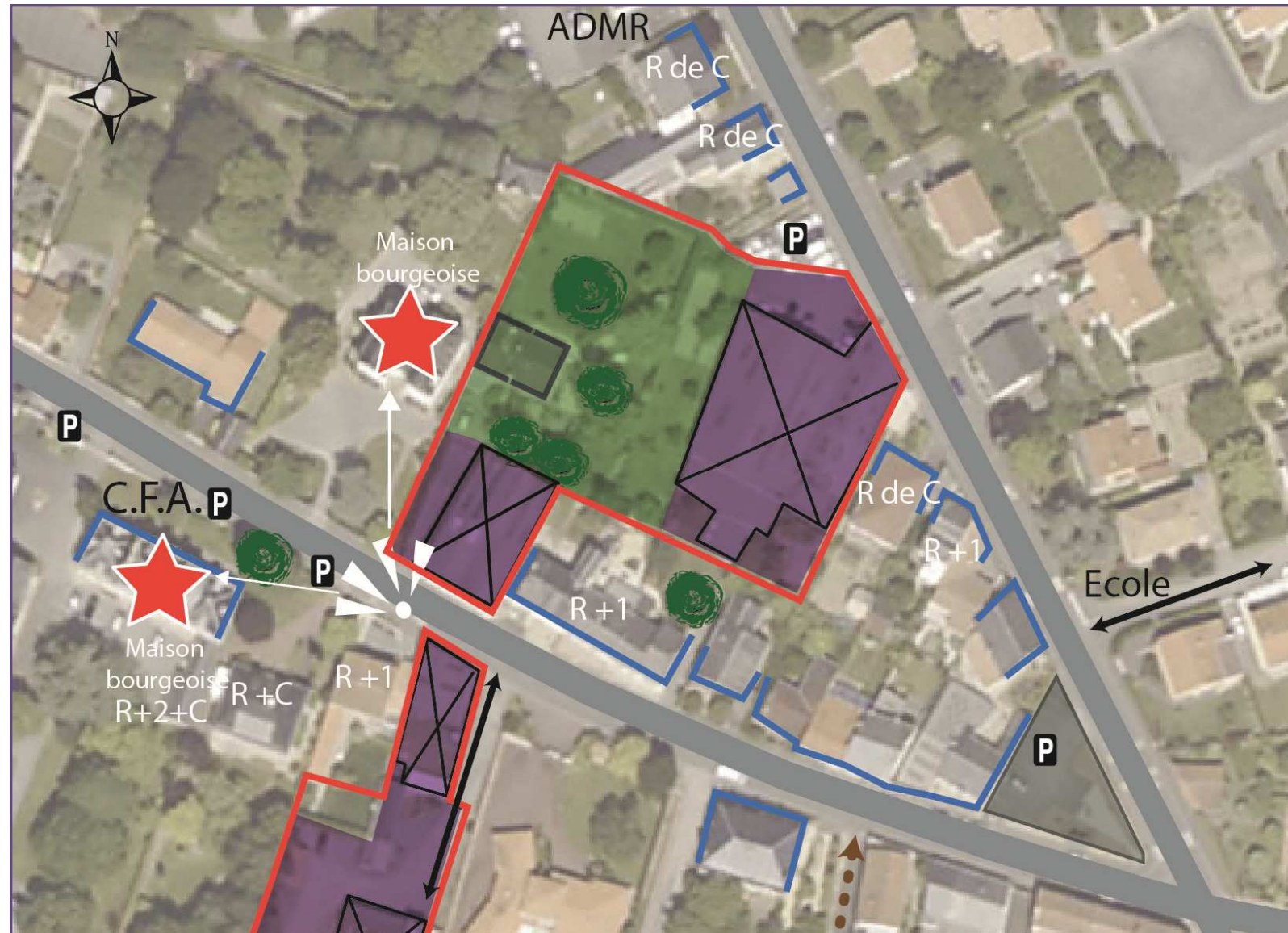
#### Paysagement

- Principe de maintien des plus beaux arbres repérés, à mettre en scène au mieux dans le parti d'aménagement





## 5. Rues de Beaurepaire et de Clisson



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU LES HERBIERS Diagnostic des sites - Avril 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Périmètre de site inscrit au PLU
- Bâtiment à conserver
- Bâti susceptible de mutation
- Alignement / implantation des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future

##### Volet mobilité et déplacement

- Chemin doux
- Accès existant ou potentiel
- Voirie existante
- Carrefour majeur
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car

##### Volet environnement, et paysage

- Parc, jardin, espace naturel / dominante végétale
- Arbres remarquables
- Haie ou continuité végétale
- Boisements
- Cours d'eau
- Zone humide recensée et suspectée
- Topographie marquée
- Différence de niveaux

##### Volet patrimoine

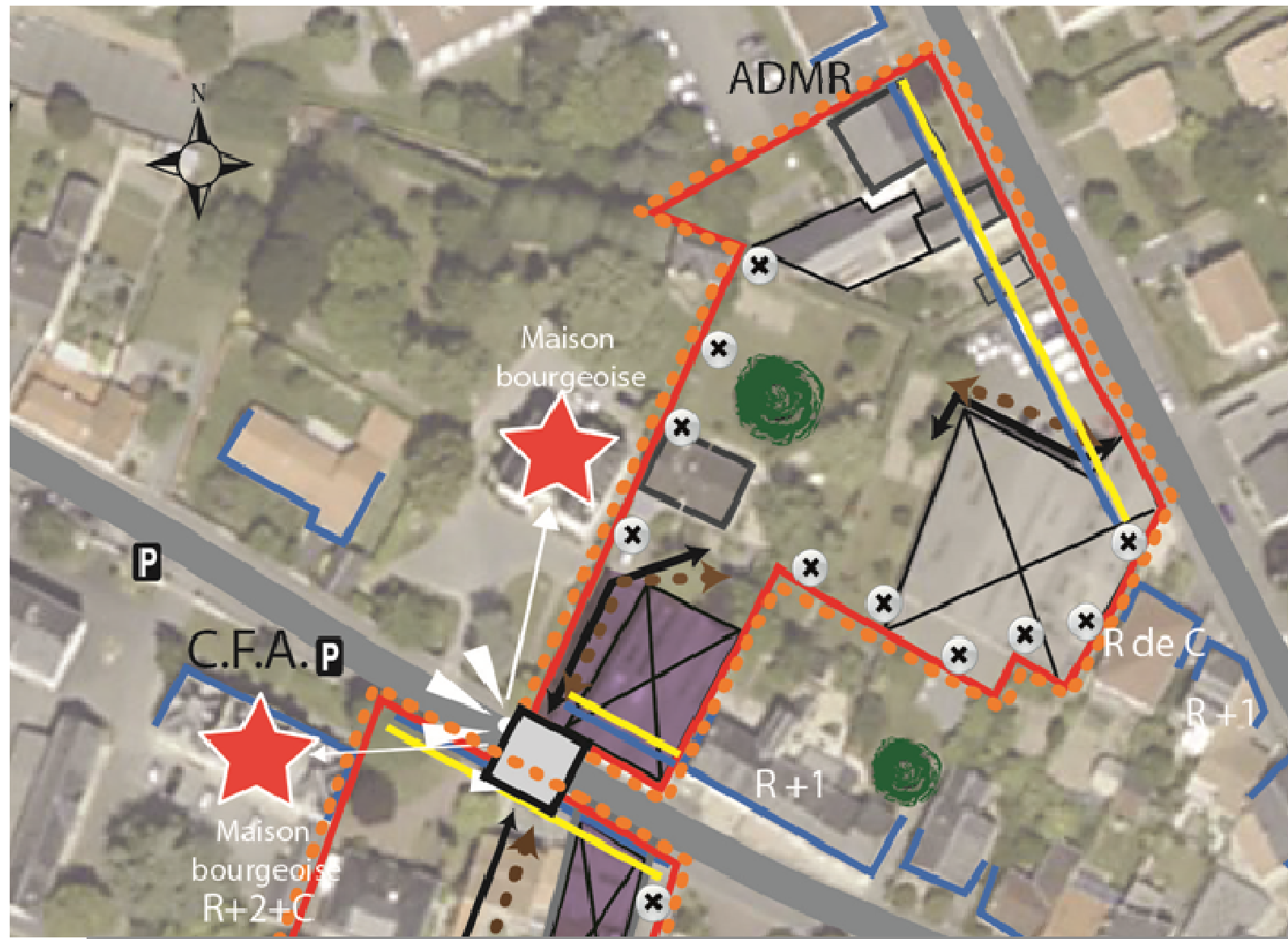
- Frange urbaine ou architecturale à traiter
- Perspective et fond de perspective à préserver
- Patrimoine bâti et édifice remarquable
- Mur et muret en pierre naturelle

**URBAGO**  
Atelier d'Urbanisme  
Barbara GOUTTE  
urbago@sfr.fr  
06 42 83 08 34

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes



## 5. Rues de Beaurepaire et de Clisson



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DES HERBIERS Orientations d'aménagement et de programmation - Juin 2013

**LEGENDE**

**Fonctions urbaines et caractères architecturaux**

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Bâtiment à conserver
- Alignement existant des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future inscrite dans le PLU

**Volet mobilité et déplacement**

- Voie existante
- Voie à aménager
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car
- Chemin doux existant

**Expression des enjeux**

**Données périmétrales**

- Périmètre global de l'OAP
- Périmètre de densification et/ou restructuration urbaine

**Déplacements et mobilité**

- Chemin doux à conserver ou à créer
- Principe d'Accès potentiel
- Articulation urbaine à aménager
- Principe de tracé de voirie à long terme
- Carrefour à aménager

**Données paysagères et naturelles**

- Articulation urbaine à dominante végétale à créer
- Parc, jardin, espace naturel à préserver
- Arbres remarquables à préserver au mieux dans la composition d'ensemble
- Haie ou continuité végétale à conserver
- Aménagement paysager à composer
- Zone humide recensée dans le cadre du PLU

**Données patrimoniales**

- Patrimoine bâti et édifice remarquable à préserver
- Mur et muret en pierre naturelle à préserver au mieux et à intégrer dans la composition urbaine
- Patrimoine bâti d'intérêt à préserver

**Formes urbaines et architecturales**

- Topographie marquée à prendre en compte dans l'implantation du bâti
- Principe d'alignement à respecter dans la future composition
- Principe de composition de façade urbaine et architecturale
- Bâti susceptible de mutation
- Frange parcellaire sensible / à traiter
- Perspective à mettre en scène

**URBAGO**  
Atelier d'urbanisme  
Barbara GOUTTE  
2 place ST HILAIRE  
49320 GREZILLE  
urbago@sfr.fr

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes

Orientations d'aménagement

## 6. PLACE DU CHAMP DE FOIRE

> Positionnement du site  
1888 m<sup>2</sup>- périmètre rouge de densification et/ou restructuration urbaine

> Orientations

### Programme

- Possibilité de programme mixte résidentiel et économique compatible avec l'environnement résidentiel ; pouvant intégrer des volumes de type petit collectif (max R+2) / prendre en compte l'épannelage des bâtiments voisins dans le choix des hauteurs des futures constructions
- Possibilité de mutation de l'ensemble des bâtiments existants intégrés dans le périmètre
- densité minimale de 42 logmts/ha pour une opération d'habitat
- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UR

### Déplacements

- Création d'accès principal depuis la rue du Champ de Foire
- Trouver une continuité logique à la venelle arrière

### Formes urbaines

- Nécessité de créer une façade urbaine et architecturale sur la rue du Champ de Foire
- Créer en fond de perspective valorisant depuis la rue Neuve
- Créer un alignement sur cette rue en prenant appui sur les constructions latérales ; à défaut d'un alignement formé par un front bâti à créer, le mur en pierre existant devra être conservé et participer au parti d'aménagement de l'ilot
- Sensibilité /Gestion de l'intimité du fond de l'ilot limitrophe avec les jardins
- Préserver le mur en pierre naturelle périphérique

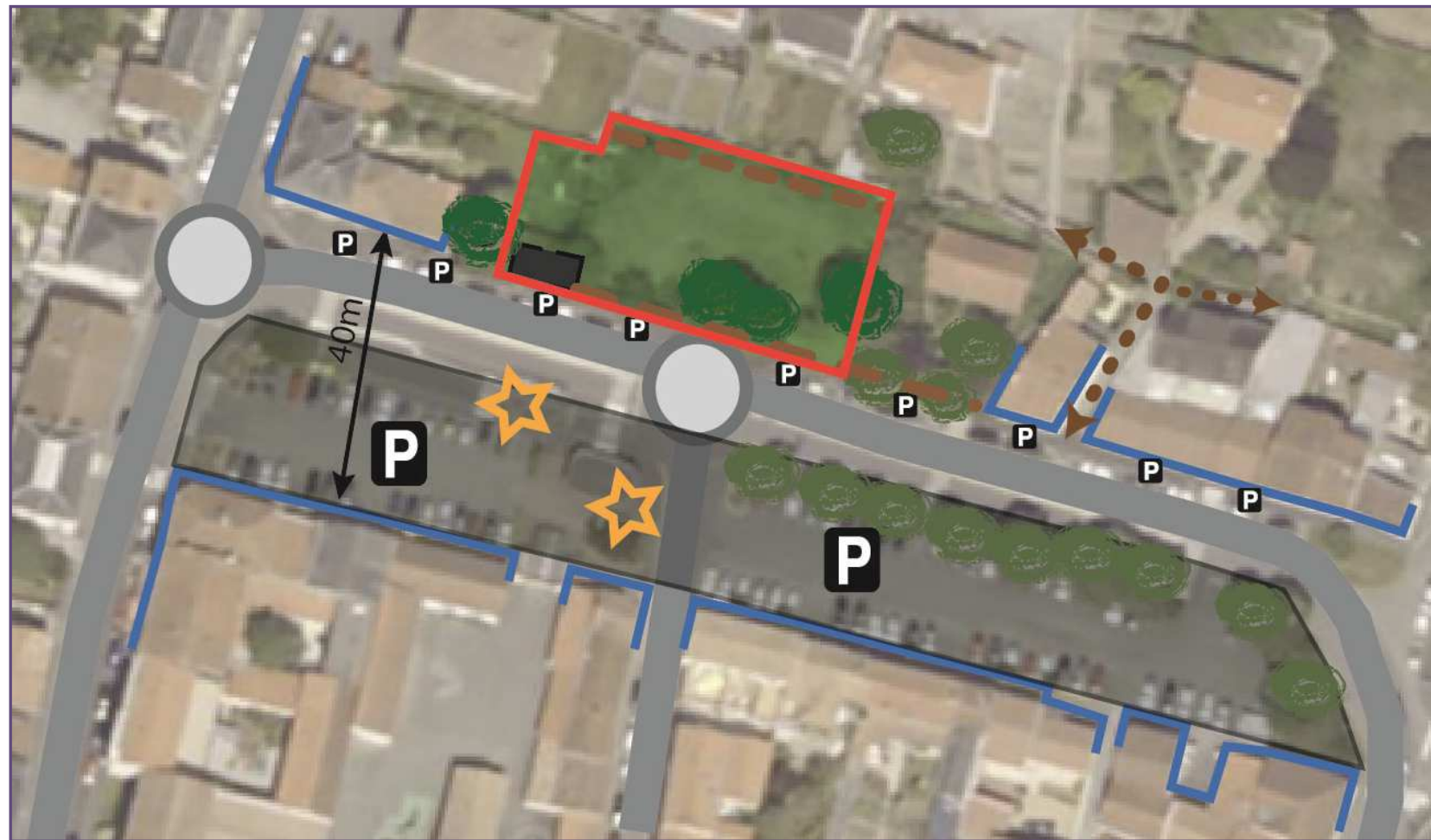
### Conclusion

- Le programme immobilier, le parti architectural et urbain, ainsi que la volumétrie des constructions doivent participer à un renforcement de la place, de son attractivité et de son rôle dans la ville





## 6. Place du Champ de Foire



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU LES HERBIERS Diagnostic des sites - Avril 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Périmètre de site inscrit au PLU
- Bâtiment à conserver
- Bâti susceptible de mutation
- Alignement / implantation des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future

##### Volet mobilité et déplacement

- Chemin doux
- Accès existant ou potentiel
- Voirie existante
- Carrefour majeur
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car

##### Volet environnement, et paysage

- Parc, jardin, espace naturel / dominante végétale
- Arbres remarquables
- Haie ou continuité végétale
- Boissements
- Cours d'eau
- Zone humide recensée et suspectée
- Topographie marquée
- Différence de niveaux

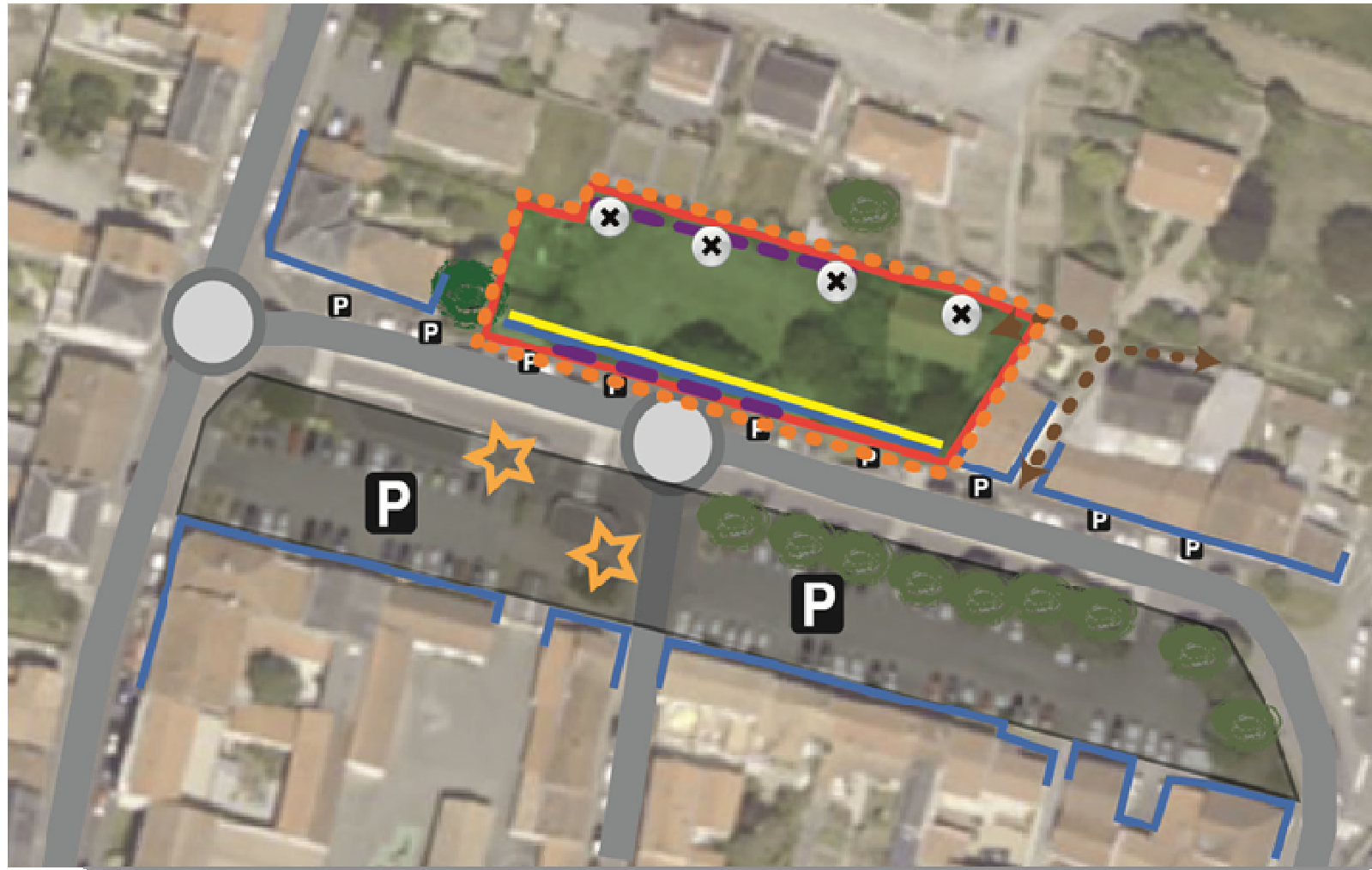
##### Volet patrimoine

- Frange urbaine ou architecturale à traiter
- Perspective et fond de perspective à préserver
- Patrimoine bâti et édifice remarquable
- Mur et muret en pierre naturelle

**URBAGO**  
Atelier d'Urbanisme  
Barbara GOUTTE  
urbago@sfr.fr  
06 42 83 09 34



## 6. Place du Champ de Foire



Orientations d'aménagement

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DES HERBIERS Orientations d'aménagement et de programmation - Juin 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Bâtiment à conserver
- Alignement existant des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future inscrite dans le PLU

##### Volet mobilité et déplacement

- Voirie existante
- Voie à aménager
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car
- Chemin doux existant

##### Expression des enjeux

###### Données périmétrales

- Périmètre global de l'OAP
- Périmètre de densification et/ou restructuration urbaine

###### Déplacements et mobilité

- Chemin doux à conserver ou à créer
- Principe d'Accès potentiel
- Articulation urbaine à aménager
- Principe de tracé de voirie à long terme
- Carrefour à aménager

###### Données patrimoniales

- Patrimoine bâti et édifice remarquable à préserver
- Mur et muret en pierre naturelle à préserver au mieux et à intégrer dans la composition urbaine
- Patrimoine bâti d'intérêt à préserver

###### Données paysagères et naturelles

- Articulation urbaine à dominante végétale à créer
- Parc, jardin, espace naturel à préserver
- Arbres remarquables à préserver au mieux dans la composition d'ensemble
- Haie ou continuité végétale à conserver
- Aménagement paysager à composer
- Zone humide recensée dans le cadre du PLU

###### Formes urbaines et architecturales

- Topographie marquée à prendre en compte dans l'implantation du bâti
- Principe d'alignement à respecter dans la future composition
- Principe de composition de façade urbaine et architecturale
- Bâti susceptible de mutation
- Frange parcellaire sensible / à traiter
- Perspective à mettre en scène

**URBAGO**  
Atelier d'urbanisme  
Barbara GOUTTE  
2 place ST Hilaire  
49320 GREZILLE  
urbago@sfr.fr

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes



## 7. RUE DES PIERRES FORTES

### > Positionnement du site

2436 m<sup>2</sup>- périmètre rouge de densification et/ou restructuration urbaine

### > Orientations

#### Programme

- Possibilité de programme résidentiel mixte pouvant intégrer des volumes de type petit collectif / prendre en compte l'épannelage des bâtiments voisins dans le choix des hauteurs des futures constructions
- Possibilité de mutation de l'ensemble des bâtiments existants intégrés dans le périmètre
- densité minimale de 46 logmts/ha pour une opération d'habitat
- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UR

#### Déplacements

- Création d'accès depuis la rue des Pierres Fortes et depuis le parking existant rue St Etienne
- Maintien et valorisation des cheminements doux existants, à poursuivre dans l'opération

#### Formes urbaines

- Nécessité de créer une façade urbaine et architecturale sur les rues de Pierres Fortes et de St Etienne
- L'alignement rue Pierres Fortes prendra appui sur la construction latérale ;
- Sensibilité /Gestion des limites séparatives périphériques repérées : une attention particulière doit être portée à l'intimité du voisinage, à la déclinaison de la volumétrie, et aux ombres portées
- Préserver les murs en pierre naturelle périphérique, susceptibles d'être intégrés dans la future composition architecturale

#### Conclusion

- Le programme immobilier décliné côté rue St Etienne devra s'appuyer sur les jeux de topographie en valorisant l'exposition sud et la perspective en direction du patrimoine du centre-ville



## 7. Rue des Pierres Fortes



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU LES HERBIERS Diagnostic des sites - Avril 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activit économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Périmètre de site inscrit au PLU
- Bâtiment à conserver
- Bâti susceptible de mutation
- Alignement / implantation des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future

##### Volet mobilité et déplacement

- Chemin doux
- Accès existant ou potentiel
- Voirie existante
- Carrefour majeur
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car

##### Volet environnement, et paysage

- Parc, jardin, espace naturel / dominante végétale
- Arbres remarquables
- Haie ou continuité végétale
- Boisements
- Cours d'eau
- Zone humide recensée et suspectée
- Topographie marquée
- Différence de niveaux

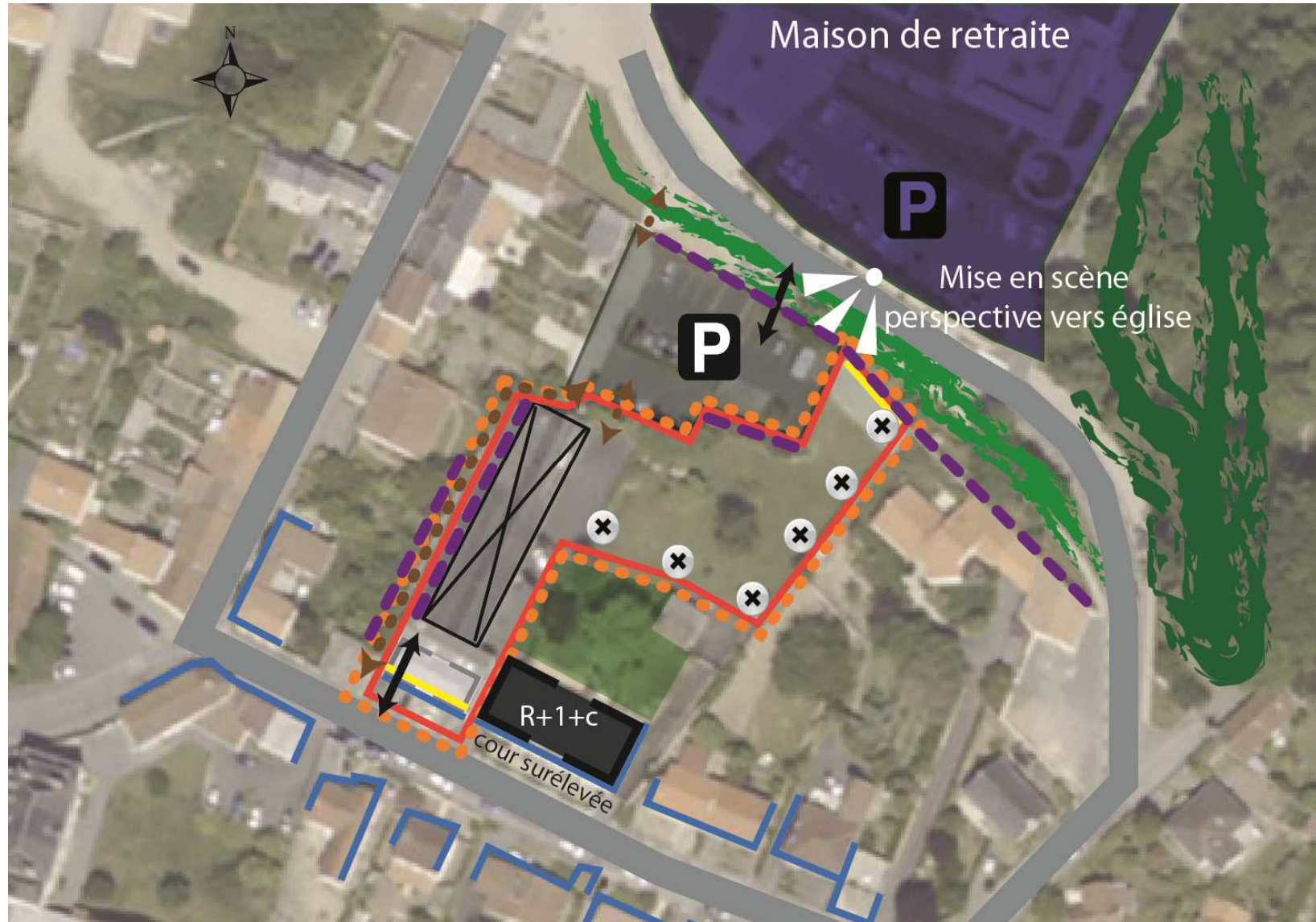
##### Volet patrimoine

- Frange urbaine ou architecturale à traiter
- Perspective et fond de perspective à préserver
- Patrimoine bâti et édifice remarquable
- Mur et muret en pierre naturelle

**URBAGO**  
Atelier d'Urbanisme  
Barbara GOUTTE  
urbago@sfr.fr  
06 42 83 09 34



## 7. Rue des Pierres Fortes



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DES HERBIERS Orientations d'aménagement et de programmation - Juin 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Bâtiment à conserver
- Alignement existant des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future inscrite dans le PLU

##### Volet mobilité et déplacement

- Voirie existante
- Voie à aménager
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car
- Chemin doux existant

##### Expression des enjeux

###### Données périmétrales

- Périmètre global de l'OAP
- Périmètre de densification et/ou restructuration urbaine

###### Déplacements et mobilité

- Chemin doux à conserver ou à créer
- Principe d'Accès potentiel
- Articulation urbaine à aménager
- Principe de tracé de voirie à long terme
- Carrefour à aménager

###### Données patrimoniales

- Patrimoine bâti et édifice remarquable à préserver
- Mur et muret en pierre naturelle à préserver au mieux et à intégrer dans la composition urbaine
- Patrimoine bâti d'intérêt à préserver

###### Données paysagères et naturelles

- Articulation urbaine à dominante végétale à créer
- Parc, jardin, espace naturel à préserver
- Arbres remarquables à préserver au mieux dans la composition d'ensemble
- Haie ou continuité végétale à conserver
- Aménagement paysager à composer
- Zone humide recensée dans le cadre du PLU

###### Formes urbaines et architecturales

- Topographie marquée à prendre en compte dans l'implantation du bâti
- Principe d'alignement à respecter dans la future composition
- Principe de composition de façade urbaine et architecturale
- Bâti susceptible de mutation
- Frange parcellaire sensible / à traiter
- Perspective à mettre en scène



## 9. GATE BOURSE – SAINT-JACQUES

### > Positionnement du site

8885 m<sup>2</sup>- périmètre rouge de densification et/ou restructuration urbaine

### > Orientations

#### Programme

- Programme résidentiel mixte pouvant intégrer des petits collectifs et des occupations économiques compatibles avec la fonction résidentielle / en rez-de-chaussée
- prendre en compte l'épannelage des bâtiments voisins dans le choix des hauteurs des futures constructions
- densité minimale de 67 logmts/ha pour une opération d'habitat
- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UR

#### Déplacements

- Création d'accès depuis Grand Rue, rue de l'Arceau et rue St Jacques
- Mise en place d'un réseau traversant de cheminements piétonniers
- Création d'un accès mixte reliant les rues St Jacques et de Clisson
- Maintien de l'accès privatif à l'ensemble de logements à maintenir

#### Formes urbaines

- L'ilot bâti ancien repéré au centre de l'unité, présentant une qualité patrimoniale, devra faire l'objet, autant que possible, d'une intégration dans l'opération d'ensemble
- Nécessité de créer une façade urbaine et architecturale sur les rues St Jacques et de l'Arceau, avec maintien d'un alignement
- Préserver le mur en pierre naturelle rue St Jacques

#### Conclusion

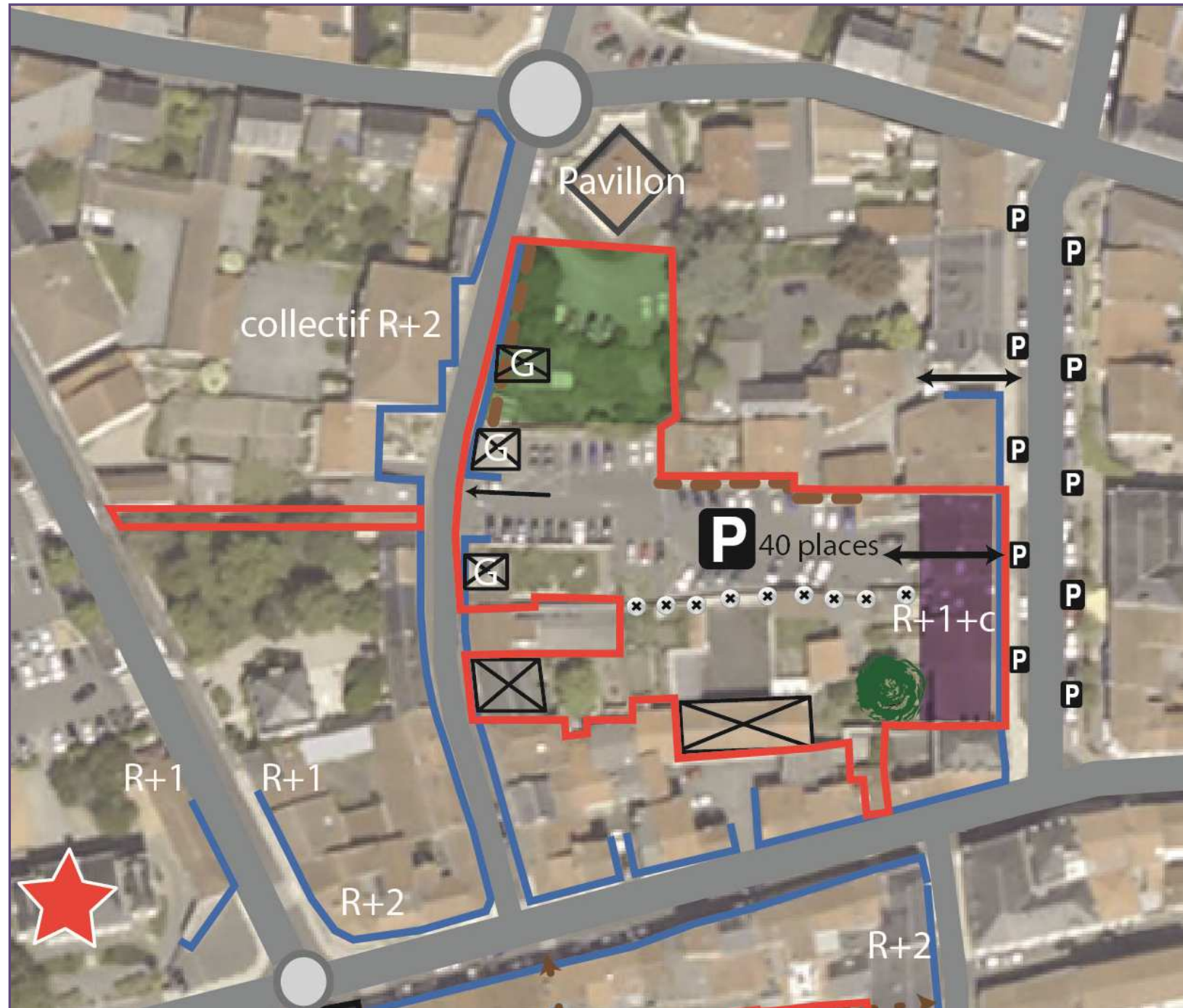
- Une maîtrise publique de la réflexion et du foncier





## 9. Gate Bourse – Saint-Jacques

Diagnostic



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU LES HERBIERS Diagnostic des sites - Avril 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Périmètre de site inscrit au PLU
- Bâtiment à conserver
- Bâti susceptible de mutation
- Alignement / implantation des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future

##### Volet mobilité et déplacement

- Chemin doux
- Accès existant ou potentiel
- Voirie existante
- Carrefour majeur
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car

##### Volet environnement, et paysage

- Parc, jardin, espace naturel / dominante végétale
- Arbres remarquables
- Haie ou continuité végétale
- Boisements
- Cours d'eau
- Zone humide recensée et suspectée
- Topographie marquée
- Différence de niveaux

##### Volet patrimoine

- Frange urbaine ou architecturale à traiter
- Perspective et fond de perspective à préserver
- Patrimoine bâti et édifice remarquable
- Mur et muret en pierre naturelle

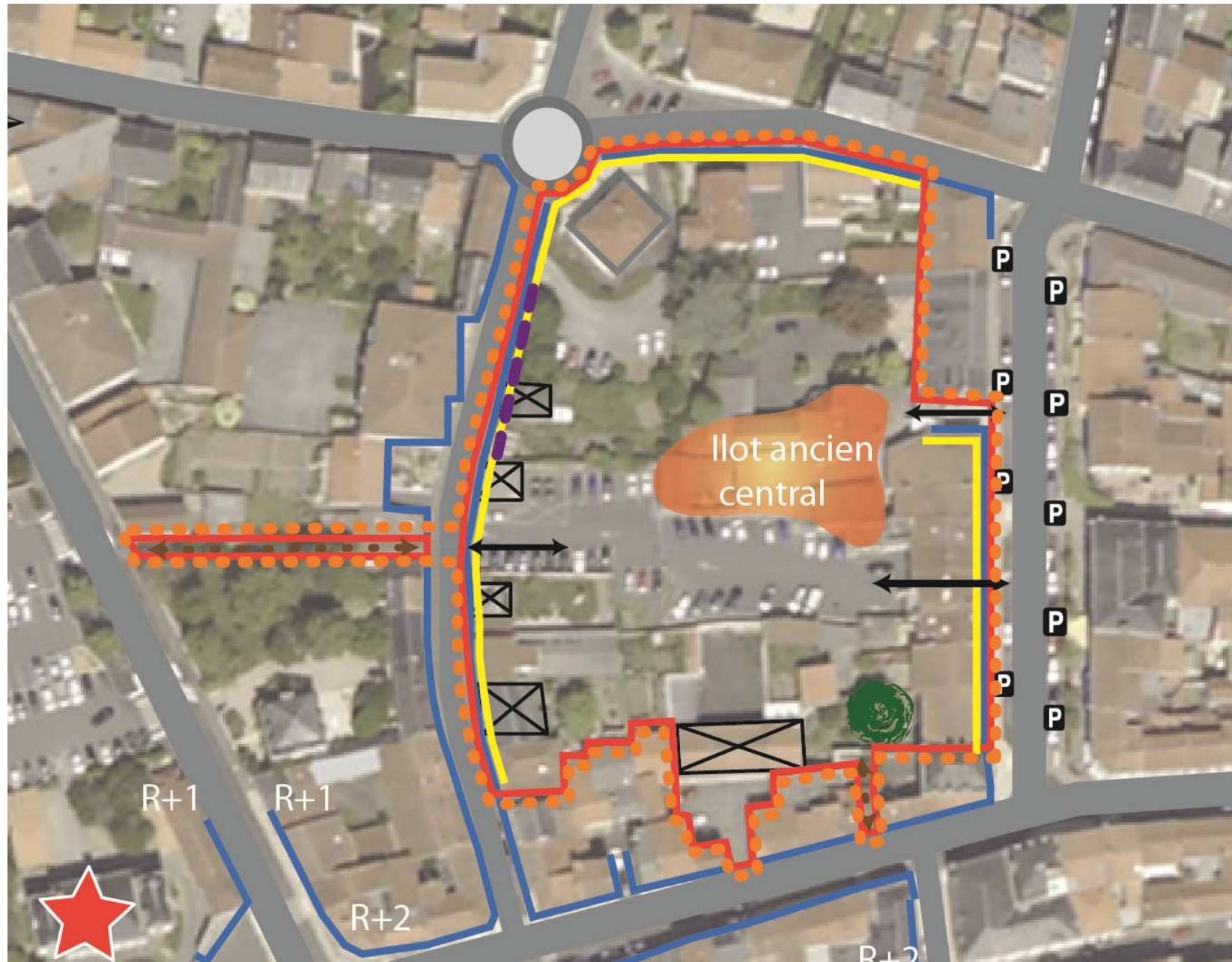
**URBAGO**  
Atelier d'Urbanisme  
Barbara GOUTTE  
urbago@sfr.fr  
06 42 83 09 34

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes



## 9. Gate Bourse – Saint-Jacques

Orientations d'aménagement



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DES HERBIERS Orientations d'aménagement et de programmation - Juin 2013

**LEGENDE**

**Fonctions urbaines et caractères architecturaux**

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Bâtiment à conserver
- Alignement existant des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future inscrite dans le PLU

**Volet mobilité et déplacement**

- Voirie existante
- Voie à aménager
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car
- Chemin doux existant

**Expression des enjeux**

**Données périmétrales**

- Périmètre global de l'OAP
- Périmètre de densification et/ou restructuration urbaine

**Déplacements et mobilité**

- Chemin doux à conserver ou à créer
- Principe d'accès potentiel
- Articulation urbaine à aménager
- Principe de tracé de voirie à long terme
- Carrefour à aménager

**Données patrimoniales**

- Patrimoine bâti et édifice remarquable à préserver
- Mur et muret en pierre naturelle à préserver au mieux et à intégrer dans la composition urbaine
- Patrimoine bâti d'intérêt à préserver

**Données paysagères et naturelles**

- Articulation urbaine à dominante végétale à créer
- Parc, jardin, espace naturel à préserver
- Arbres remarquables à préserver au mieux dans la composition d'ensemble
- Haie ou continuité végétale à conserver
- Aménagement paysager à composer
- Zone humide recensée dans le cadre du PLU

**Formes urbaines et architecturales**

- Topographie marquée à prendre en compte dans l'implantation du bâti
- Principe d'alignement à respecter dans la future composition
- Principe de composition de façade urbaine et architecturale
- Bâti susceptible de mutation
- Frange parcellaire sensible / à traiter
- Perspective à mettre en scène

**URBAGO**  
Atelier d'urbanisme  
Barbara GOUTTE  
2 place St Hilaire  
49320 GREZILLE  
urbago@sfr.fr

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes



## 10. RUE DU BRANDON – LES TANNEURS

### > Positionnement du site

1536 m<sup>2</sup>- périmètre rouge de densification et/ou restructuration urbaine

### > Orientations

#### Programme

- Programme résidentiel mixte pouvant intégrer des petits collectifs / prendre en compte l'épannelage des bâtiments voisins dans le choix des hauteurs des futures constructions
- Nécessité de prendre en compte le devenir des garages existants –
- densité minimale de 85 logmts/ha pour une opération d'habitat
- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UR

#### Déplacements

- Création d'Accès depuis la rue de Brandon
- Aménager une continuité douce en rive sud du site suivant une orientation est/ouest

#### Formes urbaines

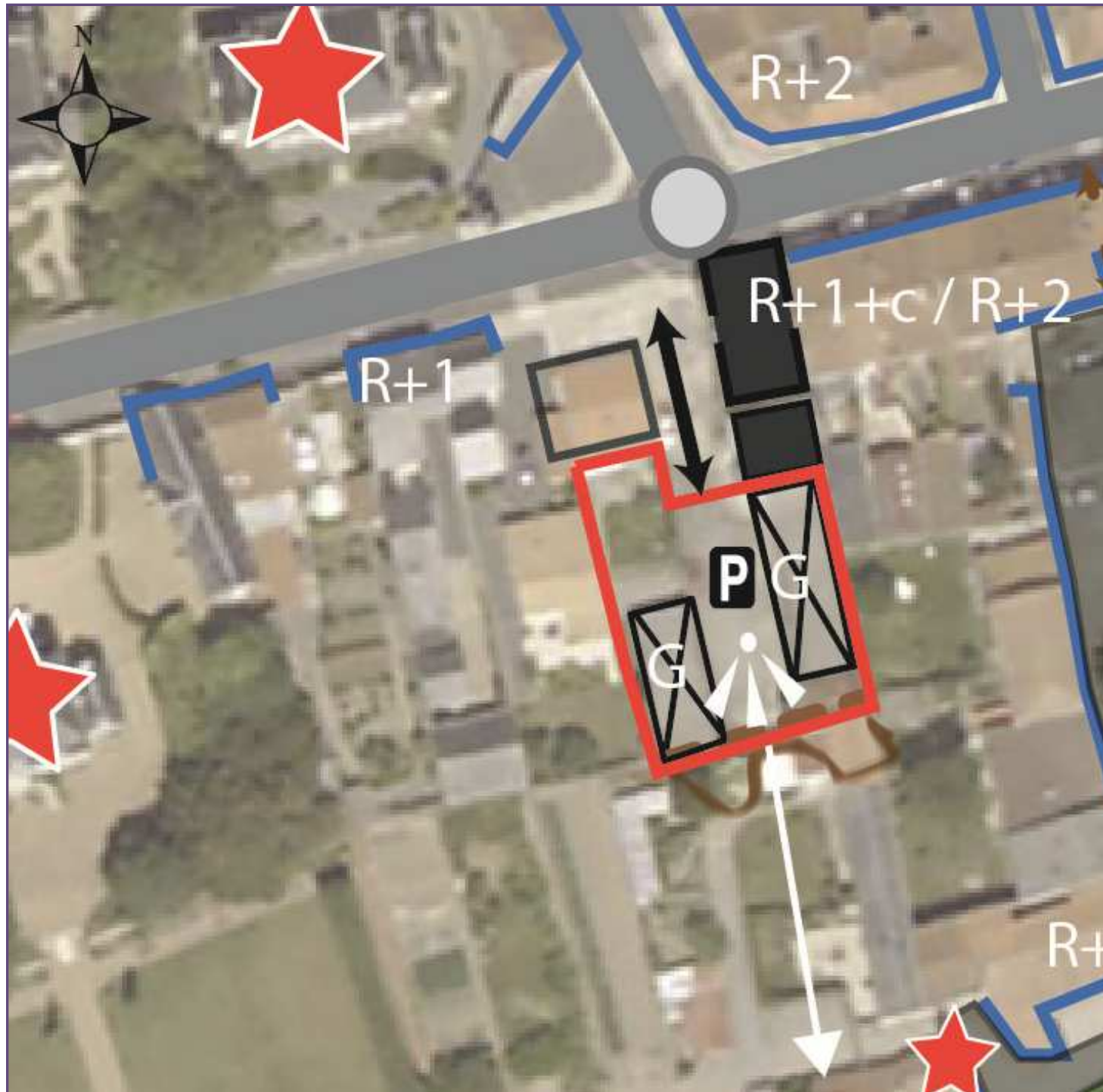
- Nécessité de créer une façade urbaine et architecturale avec recombinaison de l'alignement sur la rue de Brandon
- Renforcer le front de rue par un bâti proposant une volumétrie en harmonie avec les constructions voisines
- Mettre en scène la perspective depuis la rue en direction du vallon et de la cheminée industrielle
- Jouer de l'orientation sud, du surplomb et de l'ouverture visuelle dans la composition architecturale





## 10. Rue du Brandon – Les Tanneurs

Diagnostic



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU LES HERBIERS Diagnostic des sites - Avril 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Périmètre de site inscrit au PLU
- Bâtiment à conserver
- Bâti susceptible de mutation
- Alignement / implantation des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future

##### Volet mobilité et déplacement

- Chemin doux
- Accès existant ou potentiel
- Voirie existante
- Carrefour majeur
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car

##### Volet environnement, et paysage

- Parc, jardin, espace naturel / dominante végétale
- Arbres remarquables
- Haie ou continuité végétale
- Boisements
- Cours d'eau
- Zone humide recensée et suspectée
- Topographie marquée
- Différence de niveaux

##### Volet patrimoine

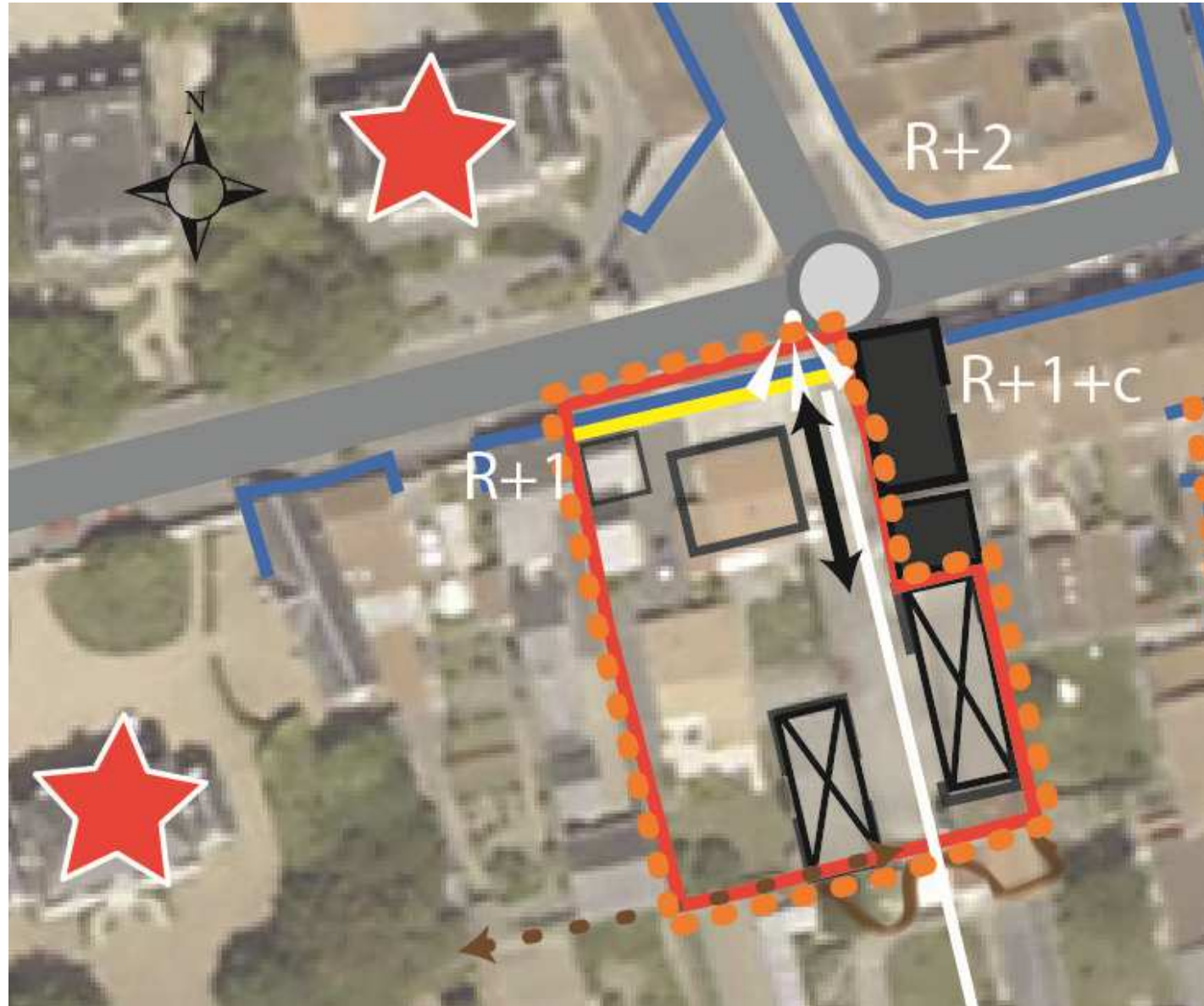
- Frange urbaine ou architecturale à traiter
- Perspective et fond de perspective à préserver
- Patrimoine bâti et édifice remarquable
- Mur et muret en pierre naturelle

**URBAGO**  
Atelier d'Urbanisme  
Barbara GOUTTE  
urbago@sfr.fr  
06 42 83 09 34

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes



## 10. Rue du Brandon – Les Tanneurs



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DES HERBIERS Orientations d'aménagement et de programmation - Juin 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Bâtiment à conserver
- Alignement existant des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future inscrite dans le PLU

##### Volet mobilité et déplacement

- Voirie existante
- Voie à aménager
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car
- Chemin doux existant

##### Expression des enjeux

###### Données périmétrales

- Périmètre global de l'OAP
- Périmètre de densification et/ou restructuration urbaine

###### Déplacements et mobilité

- Chemin doux à conserver ou à créer
- Principe d'Accès potentiel
- Articulation urbaine à aménager
- Principe de tracé de voirie à long terme
- Carrefour à aménager

###### Données patrimoniales

- Patrimoine bâti et édifice remarquable à préserver
- Mur et muret en pierre naturelle à préserver au mieux et à intégrer dans la composition urbaine
- Patrimoine bâti d'intérêt à préserver

###### Données paysagères et naturelles

- Articulation urbaine à dominante végétale à créer
- Parc, jardin, espace naturel à préserver
- Arbres remarquables à préserver au mieux dans la composition d'ensemble
- Haie ou continuité végétale à conserver
- Aménagement paysager à composer
- Zone humide recensée dans le cadre du PLU

###### Formes urbaines et architecturales

- Topographie marquée à prendre en compte dans l'implantation du bâti
- Principe d'alignement à respecter dans la future composition
- Principe de composition de façade urbaine et architecturale
- Bâti susceptible de mutation
- Frange parcellaire sensible / à traiter
- Perspective à mettre en scène

**URBAGO**  
Atelier d'urbanisme  
Barbara GOUTTE  
2 place ST Hilaire  
49320 GREZILLE  
urbago@sfr.fr

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes



## 11. COURS DE LA CASERNE

> Positionnement du site

3395 m<sup>2</sup>- périmètre rouge de densification et/ou restructuration urbaine

> Orientations

### Programme

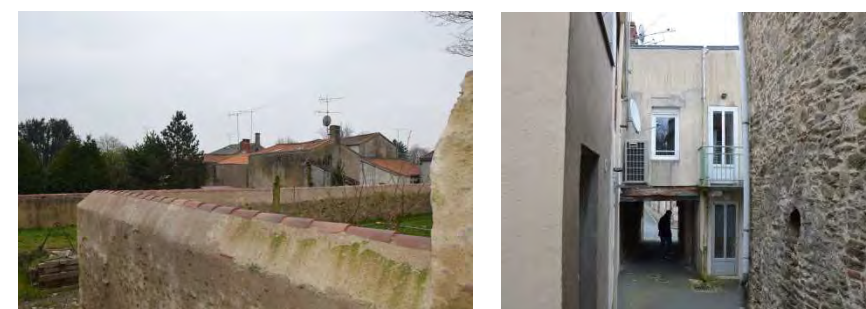
- Programme résidentiel mixte pouvant intégrer des petits collectifs / prendre en compte l'épannelage des bâtiments voisins dans le choix des hauteurs des futures constructions
- Maintien des bâtiments et édifices d'intérêt repérés
- densité minimale de 52 logmts/ha pour une opération d'habitat
- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UR

### Déplacements

- Création d'Accès depuis la rue du Pont de la Ville et depuis l'impasse
- Préservation des ruelles piétonnes existantes
- Création d'accès doux depuis l'impasse

### Formes urbaines

- Nécessité de créer des façades urbaines et architecturales avec recomposition de l'alignement sur les rues périphériques
- Harmoniser les épannelages sur rue
- Principe de préservation au mieux des murs en pierre naturelle (murs de soutènement)
- Objectif d'aménagement et de valorisation de l'impasse
- Valorisation et mise en scène des bâtiments d'intérêt repérés dans le parti d'aménagement



# 11. Cours de la Caserne

Diagnostic



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU LES HERBIERS Diagnostic des sites - Avril 2013

### LEGENDE

#### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activit économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Périmètre de site inscrit au PLU
- Bâtiment à conserver
- Bâti susceptible de mutation
- Alignement / implantation des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future

#### Volet mobilité et déplacement

- Chemin doux
- Accès existant ou potentiel
- Voirie existante
- Carrefour majeur
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car

#### Volet environnement, et paysage

- Parc, jardin, espace naturel / dominante végétale
- Arbres remarquables
- Haie ou continuité végétale
- Boisements
- Cours d'eau
- Zone humide recensée et suspectée
- Topographie marquée
- Différence de niveaux

#### Volet patrimoine

- Frange urbaine ou architecturale à traiter
- Perspective et fond de perspective à préserver
- Patrimoine bâti et édifice remarquable
- Mur et muret en pierre naturelle

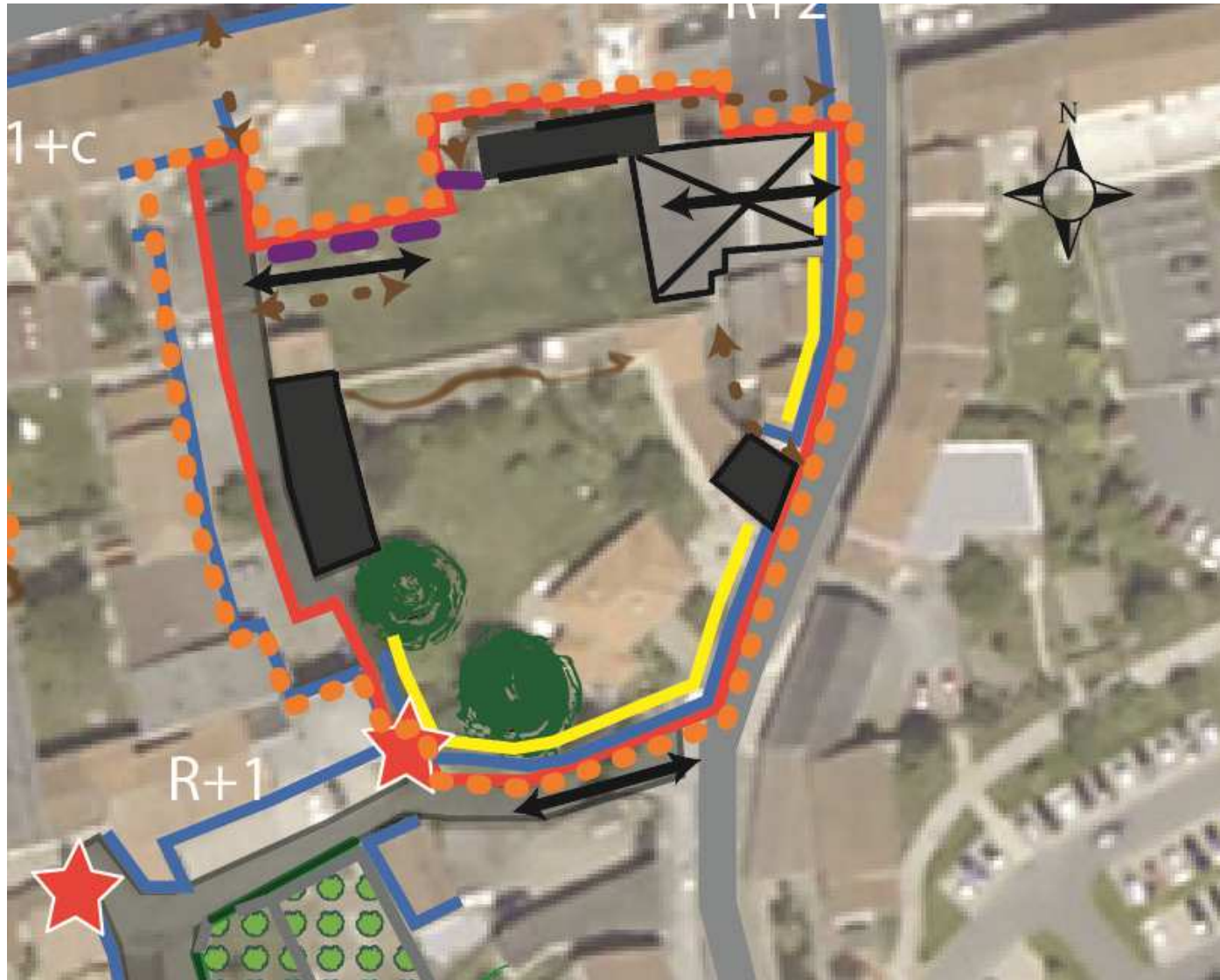
**URBAGO**  
Atelier d'Urbanisme  
Barbara GOUTTE  
urbago@sfr.fr  
06 42 83 09 34

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes



# 11. Cours de la Caserne

Orientations d'aménagement



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**  
PLU DES HERBIERS  
Orientations d'aménagement et de programmation - Juin 2013

**LEGENDE**

**Fonctions urbaines et caractères architecturaux**

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Bâtiment à conserver
- Alignement existant des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future inscrite dans le PLU

**Volet mobilité et déplacement**

- Voirie existante
- Voie à aménager
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car
- Chemin doux existant

**Expression des enjeux**

**Données périmétrales**

- Périmètre global de l'OAP
- Périmètre de densification et/ou restructuration urbaine

**Déplacements et mobilité**

- Chemin doux à conserver ou à créer
- Principe d'Accès potentiel
- Articulation urbaine à aménager
- Principe de tracé de voirie à long terme
- Carrefour à aménager

**Données patrimoniales**

- Patrimoine bâti et édifice remarquable à préserver
- Mur et muret en pierre naturelle à préserver au mieux et à intégrer dans la composition urbaine
- Patrimoine bâti d'intérêt à préserver

**Données paysagères et naturelles**

- Articulation urbaine à dominante végétale à créer
- Parc, jardin, espace naturel à préserver
- Arbres remarquables à préserver au mieux dans la composition d'ensemble
- Haie ou continuité végétale à conserver
- Aménagement paysager à composer
- Zone humide recensée dans le cadre du PLU

**Formes urbaines et architecturales**

- Topographie marquée à prendre en compte dans l'implantation du bâti
- Principe d'alignement à respecter dans la future composition
- Principe de composition de façade urbaine et architecturale
- Bâti susceptible de mutation
- Frange parcellaire sensible / à traiter
- Perspective à mettre en scène

**URBAGO**  
Atelier d'urbanisme  
Barbara GOUTTE  
2 place ST Hilaire  
49320 GREZILLE  
urbago@sfr.fr

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes

## 12. RUE DU PONT DE LA VILLE

### > Positionnement du site

3369 m<sup>2</sup>- périmètre rouge de densification et/ou restructuration urbaine

### > Orientations

#### Programme

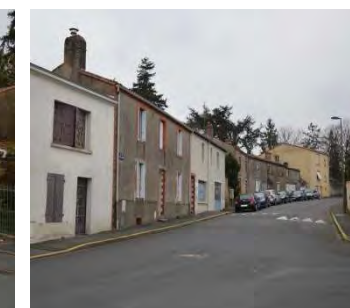
- Programme résidentiel mixte pouvant intégrer des petits collectifs / prendre en compte l'épannelage des bâtiments voisins dans le choix des hauteurs des futures constructions
- densité minimale de 52 logmts/ha pour une opération d'habitat
- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UR

#### Déplacements

- Création d'Accès directs depuis la rue du Pont de la Ville
- Préservation du cheminement doux longeant de cours d'eau
- Possibilité de créer des perméabilités (continuités piétonnes) depuis l'ilot en direction du parc public

#### Formes urbaines

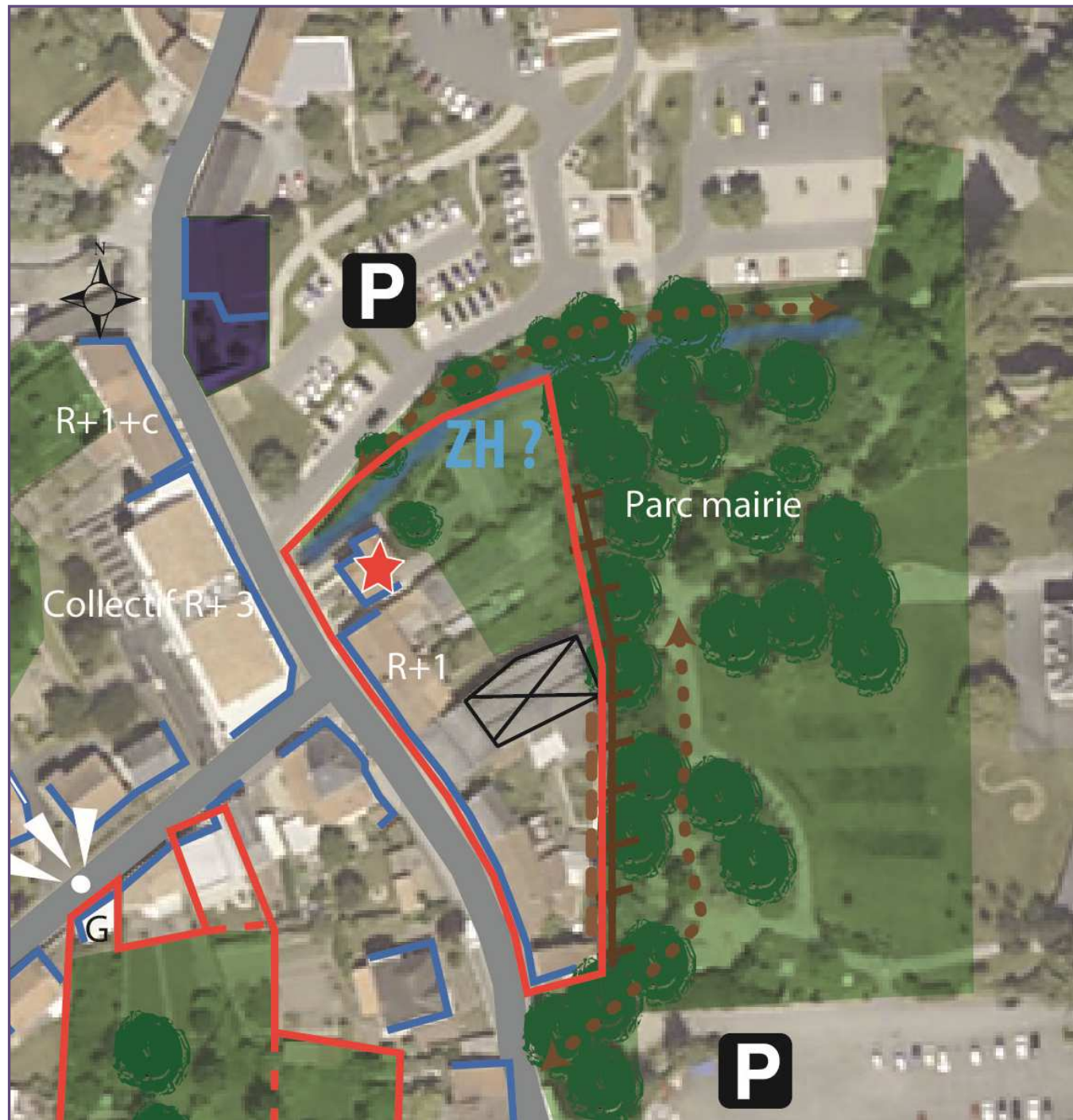
- Nécessité de créer des façades urbaines et architecturales sur la rue du Pont de la Ville avec maintien de l'alignement existant, remarquable, soulignant la courbe de la voie
- Possibilité d'exposition en façade sur rue ou en pignon avec ouvertures sur rue
- Principe d'un retournement de façade urbaine sur le vallon en direction du parking, permettant d'offrir un front architectural, pendant des opérations en cours côté nord du parking
- Principe de préservation des murs en pierre naturelle présents en fond de jardin
- Mise en valeur du cône de vue depuis les hauteurs de la rue du Guichet en direction du parc





## 12. Rue du Pont de la Ville

Diagnostic



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU LES HERBIERS Diagnostic des sites - Avril 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Périmètre de site inscrit au PLU
- Bâtiment à conserver
- Bâti susceptible de mutation
- Alignement / implantation des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future

##### Volet mobilité et déplacement

- Chemin doux
- Accès existant ou potentiel
- Voirie existante
- Carrefour majeur
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car

##### Volet environnement, et paysage

- Parc, jardin, espace naturel / dominante végétale
- Arbres remarquables
- Haie ou continuité végétale
- Boisements
- Cours d'eau
- Zone humide recensée et suspectée
- Topographie marquée
- Différence de niveaux

##### Volet patrimoine

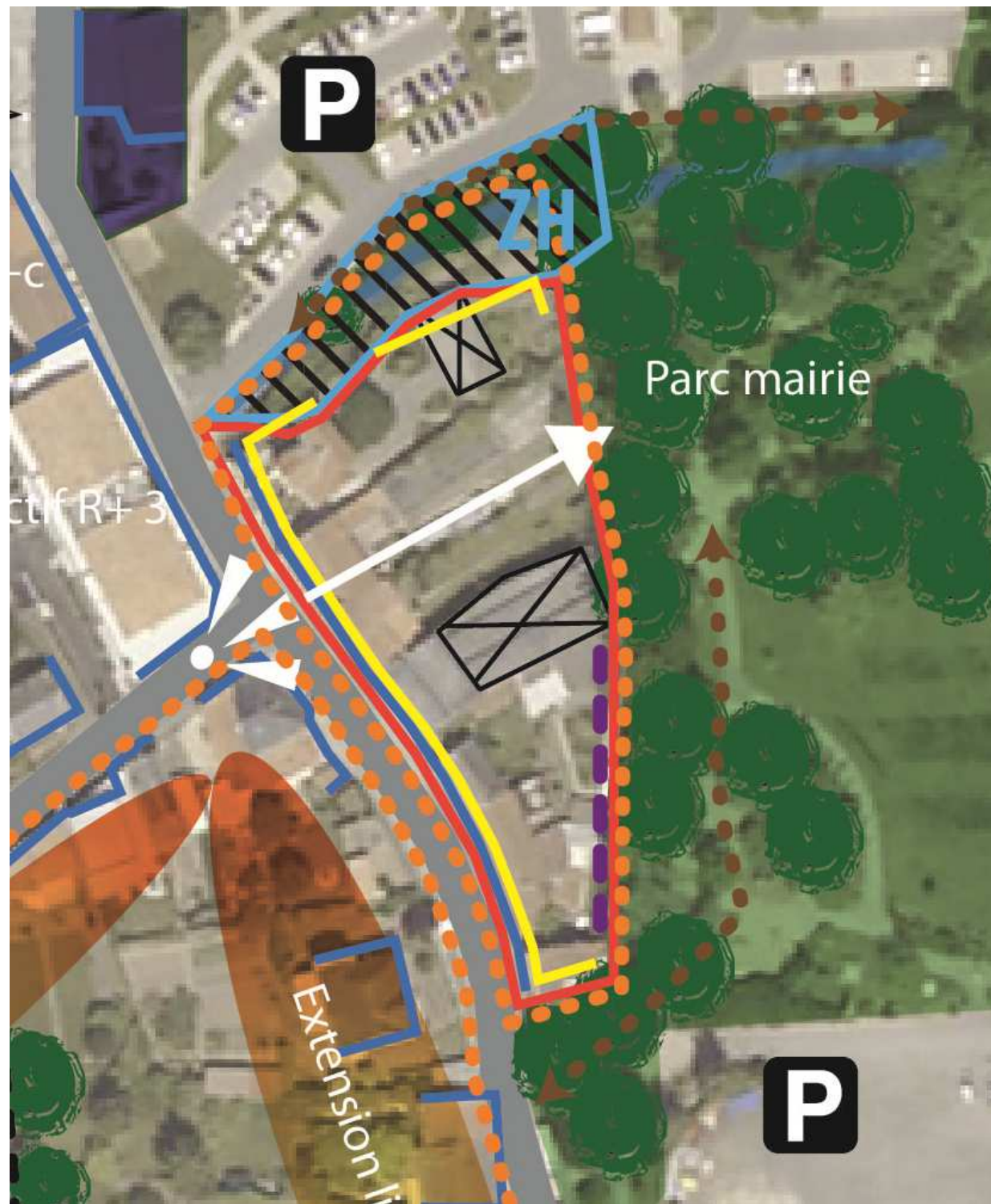
- Frange urbaine ou architecturale à traiter
- Perspective et fond de perspective à préserver
- Patrimoine bâti et édifice remarquable
- Mur et muret en pierre naturelle

**URBAGO**  
Atelier d'Urbanisme  
Barbara GOUTTE  
urbago@sfr.fr  
06 42 83 09 34

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes



## 12. Rue du Pont de la Ville



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DES HERBIERS Orientations d'aménagement et de programmation - Juin 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Bâtiment à conserver
- Alignement existant des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future inscrite dans le PLU

##### Volet mobilité et déplacement

- Voirie existante
- Voie à aménager
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car
- Chemin doux existant

##### Expression des enjeux

###### Données périmétrales

- Périmètre global de l'OAP
- Périmètre de densification et/ou restructuration urbaine

###### Déplacements et mobilité

- Chemin doux à conserver ou à créer
- Principe d'Accès potentiel
- Articulation urbaine à aménager
- Principe de tracé de voirie à long terme
- Carrefour à aménager

###### Données patrimoniales

- Patrimoine bâti et édifice remarquable à préserver
- Mur et muret en pierre naturelle à préserver au mieux et à intégrer dans la composition urbaine
- Patrimoine bâti d'intérêt à préserver

###### Données paysagères et naturelles

- Articulation urbaine à dominante végétale à créer
- Parc, jardin, espace naturel à préserver
- Arbres remarquables à préserver au mieux dans la composition d'ensemble
- Haie ou continuité végétale à conserver
- Aménagement paysager à composer
- Zone humide recensée dans le cadre du PLU

###### Formes urbaines et architecturales

- Topographie marquée à prendre en compte dans l'implantation du bâti
- Principe d'alignement à respecter dans la future composition
- Principe de composition de façade urbaine et architecturale
- Bâti susceptible de mutation
- Frange parcellaire sensible / à traiter
- Perspective à mettre en scène

**URBAGO**  
Atelier d'urbanisme  
Barbara GOUTTE  
2 place ST Hilaire  
49320 GREZILLE  
urbago@sfr.fr

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes



## 13. RUES NATIONALE ET DE LA PRISE D'EAU

### > Positionnement du site

5418 m<sup>2</sup>- périmètre rouge de densification et/ou restructuration urbaine

### > Orientations

#### Programme

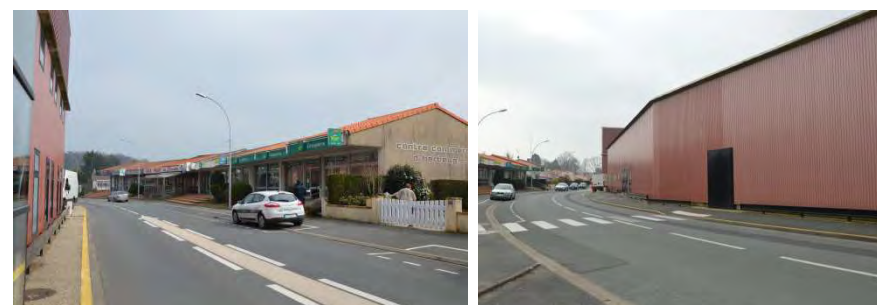
- Programme résidentiel mixte pouvant intégrer des petits collectifs / prendre en compte l'épannelage des bâtiments voisins dans le choix des hauteurs des futures constructions
- Mutation de la barre commerciale vers une vocation résidentielle / objectif = recentrer et densifier l'offre commerciale de la ville
- densité minimale de 66 logmts/ha pour une opération d'habitat
- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UR

#### Déplacements

- Création d'Accès directs depuis les rues périphériques existantes
- Préservation des ruelles piétonnes existantes
- Création d'un accès doux traversant nord et Est/ouest, rejoignant les voies périphériques

#### Formes urbaines

- Nécessité de créer des façades urbaines et architecturales sur les rues périphériques – Nationale et de La Prise d'Eau
- Objectif de renforcement du front urbain sur la rue Nationale
- Valorisation des jardins situés en zone humide / classement en zone N





### 13. Rues Nationale et de la Prise d'eau

Diagnostic



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU LES HERBIERS Diagnostic des sites - Avril 2013

**LEGENDE**

**Fonctions urbaines et caractères architecturaux**

- Equipement public ou collectif
- Activit économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Périmètre de site inscrit au PLU
- Bâtiment à conserver
- Bâti susceptible de mutation
- Alignement / implantation des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future

**Volet mobilité et déplacement**

- Chemin doux
- Accès existant ou potentiel
- Voirie existante
- Carrefour majeur
- Giratoire urbain
- P Aire de stationnement
- ☆ Arrêt bus / car

**Volet environnement, et paysage**

- Parc, jardin, espace naturel / dominante végétale
- Arbres remarquables
- Haie ou continuité végétale
- Boisements
- Cours d'eau
- ZH? Zone humide recensée et suspectée
- Topographie marquée
- Différence de niveaux

**Volet patrimoine**

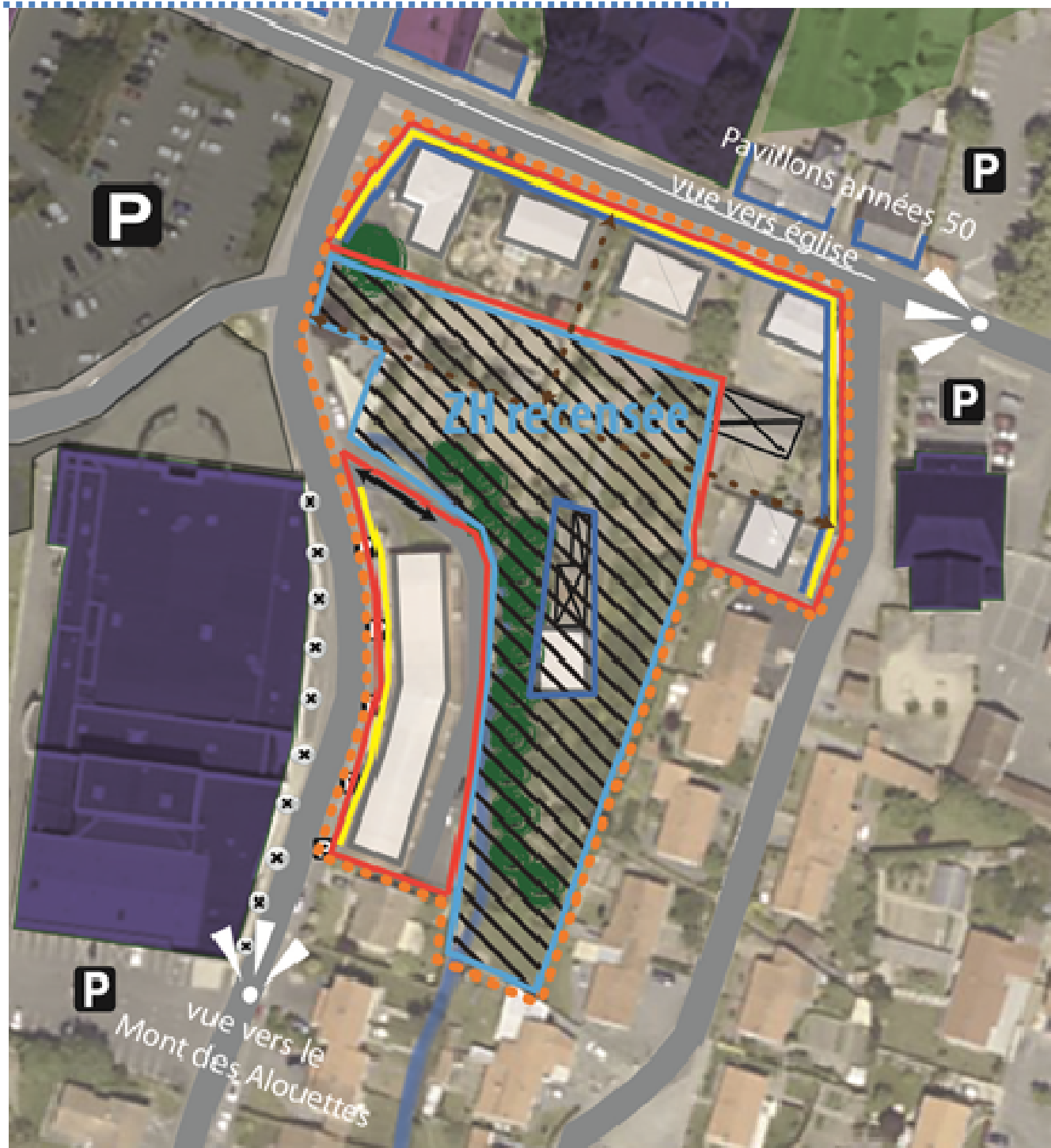
- x Frange urbaine ou architecturale à traiter
- Perspective et fond de perspective à préserver
- ☆ Patrimoine bâti et édifice remarquable
- Mur et muret en pierre naturelle

URBAGO

Atelier d'Urbanisme  
Barbara GOUTTE  
urbago@sfr.fr  
06 42 83 08 34



### 13. Rues Nationale et de la Prise d'eau



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DES HERBIERS

Orientations d'aménagement et de programmation - Juin 2013

**LEGENDE**

**Fonctions urbaines et caractères architecturaux**

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Bâtiment à conserver
- Alignement existant des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future inscrite dans le PLU

**Volet mobilité et déplacement**

- Voirie existante
- Voie à aménager
- Giratoire urbain
- P Aire de stationnement
- Arrêt bus / car
- Chemin doux existant

**Expression des enjeux**

**Données périmétrales**

- Périmètre global de l'OAP
- Périmètre de densification et/ou restructuration urbaine

**Déplacements et mobilité**

- Chemin doux à conserver ou à créer
- Principe d'Accès potentiel
- Articulation urbaine à aménager
- Principe de tracé de voirie à long terme
- Carrefour à aménager

**Données patrimoniales**

- Patrimoine bâti et édifice remarquable à préserver
- Mur et muret en pierre naturelle à préserver au mieux et à intégrer dans la composition urbaine
- Patrimoine bâti d'intérêt à préserver

**Données paysagères et naturelles**

- Articulation urbaine à dominante végétale à créer
- Parc, jardin, espace naturel à préserver
- Arbres remarquables à préserver au mieux dans la composition d'ensemble
- Haie ou continuité végétale à conserver
- Aménagement paysager à composer
- Zone humide recensée dans le cadre du PLU

**Formes urbaines et architecturales**

- Topographie marquée à prendre en compte dans l'implantation du bâti
- Principe d'alignement à respecter dans la future composition
- Principe de composition de façade urbaine et architecturale
- Bâti susceptible de mutation
- Frange parcellaire sensible / à traiter
- Perspective à mettre en scène

Orientations d'aménagement

**URBAGO**  
Atelier d'urbanisme  
Barbara GOUTTE  
2 place ST Hilaire  
49320 GREZILLE  
urbago@sfr.fr

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes

## 14. RUE NATIONALE

### > Positionnement du site

4305 m<sup>2</sup>- périmètre rouge de densification et/ou restructuration urbaine

### > Orientations

#### Programme

- Possibilité de programme résidentiel à dominante maison individuelle /maisons de bourg ; possibilité de petits collectifs sur la rue Nationale / prendre en compte l'épannelage des bâtiments voisins dans le choix des hauteurs des futures constructions
- Possibilité de mutation de l'ensemble des bâtiments existants intégrés dans le périmètre
- densité minimale de 41 logmts/ha pour une opération d'habitat
- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UR

#### Déplacements

- Création d'accès depuis les rues Nationale et de Grouteau
- Nécessité de réaménager le carrefour d'entrée pour composer une porte d'agglomération, et de renforcer le caractère de « rue » de la voie Nationale
- Conservation du chemin piéton existant, traversant les jardins d'est en ouest
- Création de cheminements transversaux nord/sud reliant les quartiers

#### Formes urbaines

- Nécessité de créer des façades urbaines et architecturales sur les rues principales
- Concernant la parcelle située au niveau du carrefour, obligation de créer une double façade sur les rues de la Distillerie et Nationale, accompagnant l'aménagement du carrefour
- Sensibilité /Gestion des limites séparatives périphériques : une attention particulière doit être portée à l'intimité du voisinage, à la déclinaison de la volumétrie, et aux ombres portées
- Préserver le mur en pierre naturelle qui appuie le chemin piéton distribuant les jardins

#### Conclusion

- Le projet global vise à préserver la vocation des jardins – potagers, loisirs –, qui valorisent le bâti et qui participent de l'attractivité de ce quartier et de son cadre de vie
- La densification des dents creuses mettra en relief le jeu du plein périphérique et du vide central





# 14. Rue Nationale


Diagnostic



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**  
**PLU LES HERBIERS**  
 Diagnostic des sites - Avril 2013

**LEGENDE**

<p><b>Fonctions urbaines et caractères architecturaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Equipement public ou collectif</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Activit économique / commerciale</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Bâtiment d'activité / annexe</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Périmètre de site inscrit au PLU</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: black; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bâtiment à conserver</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Bâti susceptible de mutation</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Alignement / implantation des bâtiments périphériques</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zone d'urbanisation future</li> </ul> <p><b>Volet mobilité et déplacement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dotted black; margin-right: 5px;"></span> Chemin doux</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Accès existant ou potentiel</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Voirie existante</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Carrefour majeur</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid gray; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Giratoire urbain</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid gray; border-radius: 50%; background-color: black; margin-right: 5px;"></span> Aire de stationnement</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid gray; border-radius: 50%; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> Arrêt bus / car</li> </ul>	<p><b>Volet environnement, et paysage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; margin-right: 5px;"></span> Parc, jardin, espace naturel / dominante végétale</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Arbres remarquables</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> Haie ou continuité végétale</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: darkgreen; margin-right: 5px;"></span> Boissements</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; margin-right: 5px;"></span> Cours d'eau</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: cyan; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZH? Zone humide recensée et suspectée</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Topographie marquée</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Différence de niveaux</li> </ul> <p><b>Volet patrimoine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Frange urbaine ou architecturale à traiter</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Perspective et fond de perspective à préserver</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Patrimoine bâti et édifice remarquable</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mur et muret en pierre naturelle</li> </ul>
---	---



MAGNUM  
architectes & urbanistes

**URBAGO**  
Atelier d'Urbanisme  
Barbara GOUTTE  
urbago@sfr.fr  
06 42 83 09 34







## 15. RUES DU GUICHET ET DU TRAMWAY

> Positionnement du site

8 833 m<sup>2</sup> - périmètre rouge dédié à la densification

> Orientations

### Programme

- Programme résidentiel mixte pouvant intégrer des petits collectifs / prendre en compte l'épannelage des bâtiments voisins dans le choix des hauteurs des futures constructions
- Densité minimale de 36 logmts/ha pour une opération d'habitat
- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UR

### Déplacements

- Création d'Accès directs depuis le giratoire rue du Guichet et depuis la rue du Tramway face à la rue des Hortensias (cohérence de carrefour)
- Mise en place d'un réseau de cheminements piétonniers traversant l'îlot, notamment d'orientation nord/sud (liens interquartiers depuis les équipements sud ville jusqu'au centre-ville)
- Anticiper sur la densification de la frange nord de l'OAP en inscrivant un futur accès au niveau d'un garage rue du Guichet et en identifiant un tracé de desserte potentiel permettant de relier le site de restructuration urbaine

### Formes urbaines

- Nécessité de créer des façades urbaines et architecturales sur Les rues périphériques - rue du Tramway
- Sensibilité /Gestion des limites séparatives périphériques repérées : une attention particulière doit être portée à l'intimité du voisinage, à la déclinaison de la volumétrie, et aux ombres portées

### Conclusion

- Proposition de classer l'activité horticole et le terrain vierge en zone 1AU (zone desservie et accessible)
- Oter la partie centrale nord (les jardins) de l'OAP /chercher à en maîtriser la constructibilité pour maintenir la possibilité d'une opération maîtrisée et cohérente à plus long terme





## 15. Rues du Guichet et du Tramway

Diagnostic



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU LES HERBIERS Diagnostic des sites - Avril 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Périmètre de site inscrit au PLU
- Bâtiment à conserver
- Bâti susceptible de mutation
- Alignement / implantation des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future

##### Volet mobilité et déplacement

- Chemin doux
- Accès existant ou potentiel
- Voirie existante
- Carrefour majeur
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car

##### Volet environnement, et paysage

- Parc, jardin, espace naturel / dominante végétale
- Arbres remarquables
- Haie ou continuité végétale
- Boisements
- Cours d'eau
- Zone humide recensée et suspectée
- Topographie marquée
- Différence de niveaux

##### Volet patrimoine

- Frange urbaine ou architecturale à traiter
- Perspective et fond de perspective à préserver
- Patrimoine bâti et édifice remarquable
- Mur et muret en pierre naturelle

**URBAGO**  
Atelier d'Urbanisme  
Barbara GOUTTE  
urbago@sfr.fr  
06 42 83 09 34

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes



## 15. Rues du Guichet et du Tramway

Orientations d'aménagement



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DES HERBIERS Orientations d'aménagement et de programmation - Juin 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Bâtiment à conserver
- Alignement existant des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future inscrite dans le PLU

##### Volet mobilité et déplacement

- Voirie existante
- Voie à aménager
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car
- Chemin doux existant

##### Expression des enjeux

###### Données périmétrales

- Périmètre global de l'OAP
- Périmètre de densification et/ou restructuration urbaine

###### Déplacements et mobilité

- Chemin doux à conserver ou à créer
- Principe d'Accès potentiel
- Articulation urbaine à aménager
- Principe de tracé de voirie à long terme
- Carrefour à aménager

###### Données patrimoniales

- Patrimoine bâti et édifice remarquable à préserver
- Mur et muret en pierre naturelle à préserver au mieux et à intégrer dans la composition urbaine
- Patrimoine bâti d'intérêt à préserver

###### Données paysagères et naturelles

- Articulation urbaine à dominante végétale à créer
- Parc, jardin, espace naturel à préserver
- Arbres remarquables à préserver au mieux dans la composition d'ensemble
- Haie ou continuité végétale à conserver
- Aménagement paysager à composer
- Zone humide recensée dans le cadre du PLU

###### Formes urbaines et architecturales

- Topographie marquée à prendre en compte dans l'implantation du bâti
- Principe d'alignement à respecter dans la future composition
- Principe de composition de façade urbaine et architecturale
- Bâti susceptible de mutation
- Frange parcellaire sensible / à traiter
- Perspective à mettre en scène

**URBAGO**  
Atelier d'urbanisme  
Barbara GOUTTE  
2 place ST HILAIRE  
49320 GREZILLE  
urbago@sfr.fr

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes

## 16. LA MIJOTIÈRE

> Positionnement du site  
2410 m<sup>2</sup>- périmètre rouge de densification et/ou restructuration urbaine

> Orientations

### Programme

- Programme résidentiel privilégiant de l'habitat individuel et groupé – type maisons de bourg
- densité minimale de 33 logmts/ha pour une opération d'habitat
- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UR

### Déplacements

- Création d'une desserte traversant le site d'est en ouest permettant de relier la rue de La Mijotière à la zone 2AUh à terme

### Formes urbaines

- Nécessité de créer une façade urbaine et architecturale sur la rue ouest
- Recompose un alignement propre à l'opération
- Prendre en compte le jeu topographique et l'inclinaison en direction du nord, avec ouverture de perspectives vers le vallon de la Maine

### Conclusion

- Intégrer la frange rue du Fief Prieur dans la réflexion globale de la zone 2AUh afin d'harmoniser le programme et le parti d'aménagement





## 16. La Mijotière



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU LES HERBIERS Diagnostic des sites - Avril 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

-  Equipement public ou collectif
-  Activité économique / commerciale
-  Bâtiment d'activité / annexe
-  Périmètre de site inscrit au PLU
-  Bâtiment à conserver
-  Bâti susceptible de mutation
-  Alignement / implantation des bâtiments périphériques
-  Zone d'urbanisation future





##### Volet mobilité et déplacement

-  Chemin doux
-  Accès existant ou potentiel
-  Voirie existante
-  Carrefour majeur
-  Giratoire urbain
-  Aire de stationnement
-  Arrêt bus / car

##### Volet environnement, et paysage

-  Parc, jardin, espace naturel / dominante végétale
-  Arbres remarquables
-  Haie ou continuité végétale
-  Boisements
-  Cours d'eau
-  Zone humide recensée et suspectée
-  Topographie marquée
-  Différence de niveaux

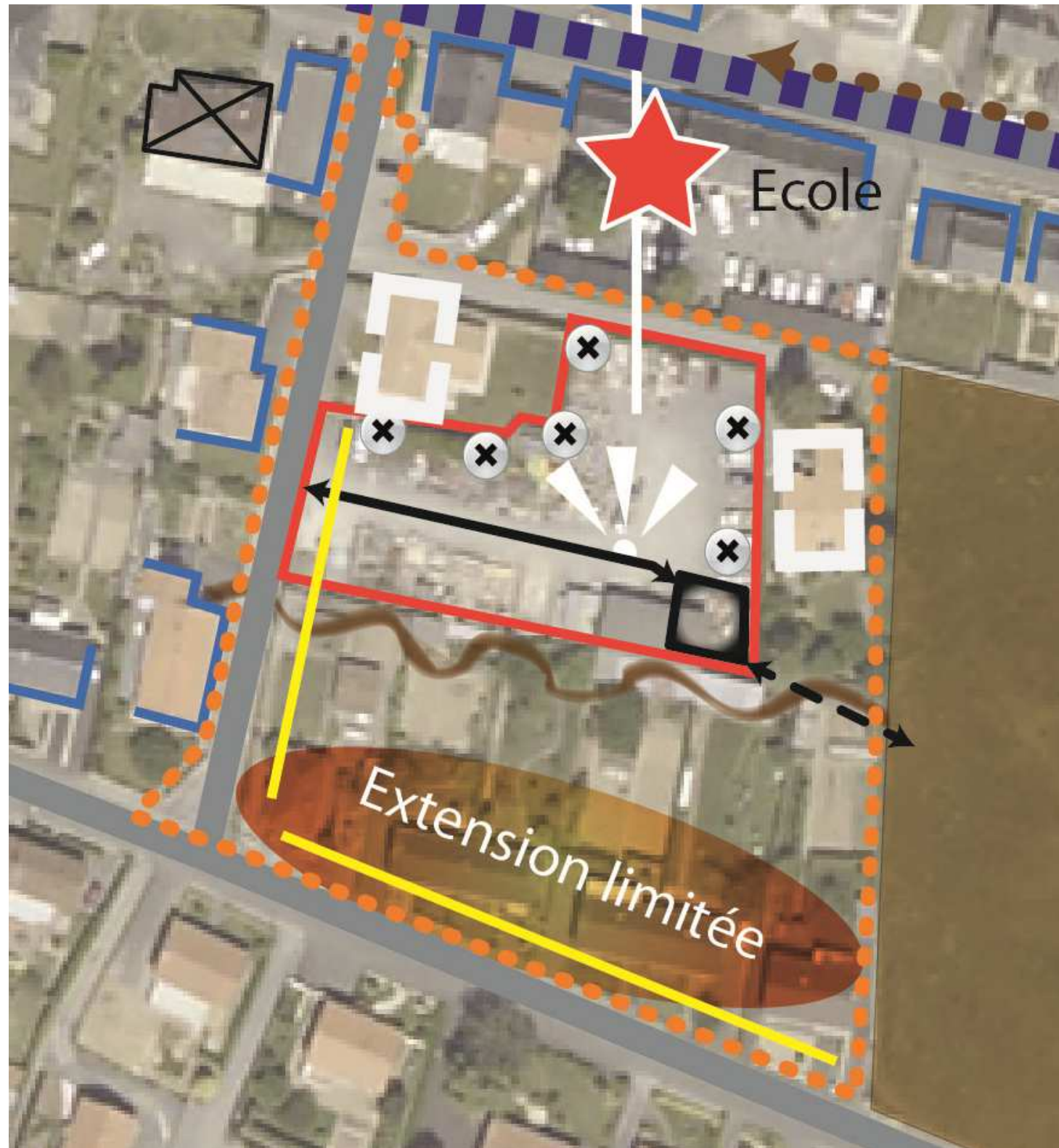
##### Volet patrimoine

-  Frange urbaine ou architecturale à traiter
-  Perspective et fond de perspective à préserver
-  Patrimoine bâti et édifice remarquable
-  Mur et muret en pierre naturelle

**URBAGO**  
Atelier d'Urbanisme  
Barbara GOUTTE  
urbago@sfr.fr  
06 42 83 09 34



## 16. La Mijotière



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DES HERBIERS Orientations d'aménagement et de programmation - Juin 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe

- Bâtiment à conserver
- Alignement existant des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future inscrite dans le PLU

##### Volet mobilité et déplacement

- Voirie existante
- Voie à aménager
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car
- Chemin doux existant

##### Expression des enjeux

###### Données périmétrales

- Périmètre global de l'OAP
- Périmètre de densification et/ou restructuration urbaine

###### Déplacements et mobilité

- Chemin doux à conserver ou à créer
- Principe d'Accès potentiel
- Articulation urbaine à aménager
- Principe de tracé de voirie à long terme
- Carrefour à aménager

###### Données patrimoniales

- Patrimoine bâti et édifice remarquable à préserver
- Mur et muret en pierre naturelle à préserver au mieux et à intégrer dans la composition urbaine
- Patrimoine bâti d'intérêt à préserver

###### Données paysagères et naturelles

- Articulation urbaine à dominante végétale à créer
- Parc, jardin, espace naturel à préserver
- Arbres remarquables à préserver au mieux dans la composition d'ensemble
- Haie ou continuité végétale à conserver
- Aménagement paysager à composer
- Zone humide recensée dans le cadre du PLU

###### Formes urbaines et architecturales

- Topographie marquée à prendre en compte dans l'implantation du bâti
- Principe d'alignement à respecter dans la future composition
- Principe de composition de façade urbaine et architecturale
- Bâti susceptible de mutation
- Frange parcellaire sensible / à traiter
- Perspective à mettre en scène

**URBAGO**  
Atelier d'urbanisme  
Barbara GOUTTE  
2 place ST Hilaire  
49320 GREZILLE  
urbago@sfr.fr

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes



## 17. RUE DES LILAS

### > Positionnement du site

Les terrains concernés par cette OAP sont situés au Sud-Ouest du centre-ville des Herbiers, à proximité immédiate de ce dernier, entre la Rue de la Demoiselle et la Rue des Lilas. Des constructions à usage d'habitat entourent cette zone non bâtie. Trois constructions sont existantes sur le terrain. Il est prévu que 2 d'entre elles soit démolies et que la troisième, à vocation d'habitat, puisse être conservée ou non.

L'emprise foncière d'environ 5000m<sup>2</sup> est desservie principalement par la rue des Lilas

### > Objectif

- Proposer une opération d'habitat dans un tissu pavillonnaire existant et stabilisé
- Favoriser les échanges piéton/ vélo entre les quartiers et les équipements scolaires

### > Orientations

#### Orientations générales :

- Logements individuels :
  - Lots libres : 14 logements par hectare minimum
  - Constructions : 30 logements par hectare minimum (groupés, intermédiaires,...)
- Hauteur maximum des constructions : R+1
- La voirie sera dessinée et conçue pour être partagée entre les différents types d'usages. Des accès pourront être aménagés avec les propriétés limitrophes
- L'espace commun sera réalisé en connexion avec une circulation douce (créée du Nord-Ouest au Nord-Est, de la rue de la Demoiselle à la rue des Mimosas)
- L'accès automobile desservant la propriété en second rideau depuis la rue de La Demoiselle sera conservé.

#### Implantation et orientation des constructions :

- L'implantation et l'orientation des constructions devront être établies afin que les pièces principales bénéficient au maximum des apports solaires.

#### Gestion des limites séparatives :

- Une attention particulière doit être portée à l'intimité du voisinage, à la déclinaison de la volumétrie et aux ombres portées.

#### Objectifs en logements locatifs sociaux :

- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone 1AUh.




*Accès depuis la rue des Lilas*







## 17. Rue des Lilas





 Emprise de l'OAP

### Mobilités et déplacements

-  Piste cyclable à créer
-  Cheminements doux à créer
-  Principe de tracé de voirie
-  Principe d'accès potentiel routier  
Desserte des terrains adjacents  
Accès automobile riverain conservé

### Environnement et paysage

-  Espace commun planté
-  Bâtiment à démolir



## 18. RUES DU TRAMWAY ET D'ARDELAY

> Positionnement du site

12 207 m<sup>2</sup> - périmètre rouge de densification et/ou restructuration urbaine

> Orientations

### Programme

- Programme résidentiel mixte pouvant intégrer des petits collectifs / prendre en compte l'épannelage des bâtiments voisins dans le choix des hauteurs des futures constructions
- densité minimale de 33 logmts/ha pour une opération d'habitat
- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UR

### Déplacements

- Création d'Accès directs depuis la rue d'Ardelay et le giratoire
- Possibilité de créer une desserte interne en bouclage

### Formes urbaines

- Nécessité de créer des façades urbaines et architecturales sur la rue d'Ardelay
- Mettre en place un alignement s'appuyant sur les implantations des bâtiments voisins
- Sensibilité /Gestion de la limite séparative en fond d'ilot : une attention particulière doit être portée à l'intimité du voisinage, à la déclinaison de la volumétrie, et aux ombres portées



## 18. Rues du Tramway et d'Ardelay

Diagnostic



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**  
**PLU LES HERBIERS**  
 Diagnostic des sites - Avril 2013

**LEGENDE**

**Fonctions urbaines et caractères architecturaux**

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Périmètre de site inscrit au PLU
- Bâtiment à conserver
- Bâti susceptible de mutation
- Alignement / implantation des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future

**Volet mobilité et déplacement**

- Chemin doux
- Accès existant ou potentiel
- Voirie existante
- Carrefour majeur
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car

**Volet environnement, et paysage**

- Parc, jardin, espace naturel / dominante végétale
- Arbres remarquables
- Haie ou continuité végétale
- Boisements
- Cours d'eau
- Zone humide recensée et suspectée
- Topographie marquée
- Différence de niveaux

**Volet patrimoine**

- Frange urbaine ou architecturale à traiter
- Perspective et fond de perspective à préserver
- Patrimoine bâti et édifice remarquable
- Mur et muret en pierre naturelle

**URBAGO**  
 Atelier d'Urbanisme  
 Barbara GOUTTE  
 urbago@sfr.fr  
 06 42 83 09 34





## 18. Rues du Tramway et d'Ardelay

Orientations d'aménagement



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DES HERBIERS Orientations d'aménagement et de programmation - Juin 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Bâtiment à conserver
- Alignement existant des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future inscrite dans le PLU

##### Volet mobilité et déplacement

- Voirie existante
- Voie à aménager
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car
- Chemin doux existant

#### Expression des enjeux

##### Données périmétrales

- Périmètre global de l'OAP
- Périmètre de densification et/ou restructuration urbaine

##### Déplacements et mobilité

- Chemin doux à conserver ou à créer
- Principe d'Accès potentiel
- Articulation urbaine à aménager
- Principe de tracé de voirie à long terme
- Carrefour à aménager

##### Données patrimoniales

- Patrimoine bâti et édifice remarquable à préserver
- Mur et muret en pierre naturelle à préserver au mieux et à intégrer dans la composition urbaine
- Patrimoine bâti d'intérêt à préserver

##### Données paysagères et naturelles

- Articulation urbaine à dominante végétale à créer
- Parc, jardin, espace naturel à préserver
- Arbres remarquables à préserver au mieux dans la composition d'ensemble
- Haie ou continuité végétale à conserver
- Aménagement paysager à composer
- Zone humide recensée dans le cadre du PLU

##### Formes urbaines et architecturales

- Topographie marquée à prendre en compte dans l'implantation du bâti
- Principe d'alignement à respecter dans la future composition
- Principe de composition de façade urbaine et architecturale
- Bâti susceptible de mutation
- Frange parcellaire sensible / à traiter
- Perspective à mettre en scène

**URBAGO**  
Atelier d'urbanisme  
Barbara GOUTTE  
2 place St Hilaire  
49320 GREZILLE  
urbago@sfr.fr

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes



## 19. AVENUE DE LA GARE – RUE NOTRE-DAME

### > Positionnement du site

4760 m<sup>2</sup>- périmètre rouge de densification et/ou restructuration urbaine

### > Orientations

#### Programme

- Programme résidentiel mixte pouvant intégrer des petits collectifs
- prendre en compte l'épannelage des bâtiments voisins dans le choix des hauteurs des futures constructions
- Conservation des maisons à l'alignement rue d'Ardelay présentant un intérêt
- densité minimale de 35 logmts/ha pour une opération d'habitat
- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UR

#### Déplacements

- Création d'accès depuis les rues d'Ardelay et la rue Notre Dame garantissant la desserte du cœur de l'ilot
- Mise en place d'un réseau traversant de cheminements doux

#### Formes urbaines

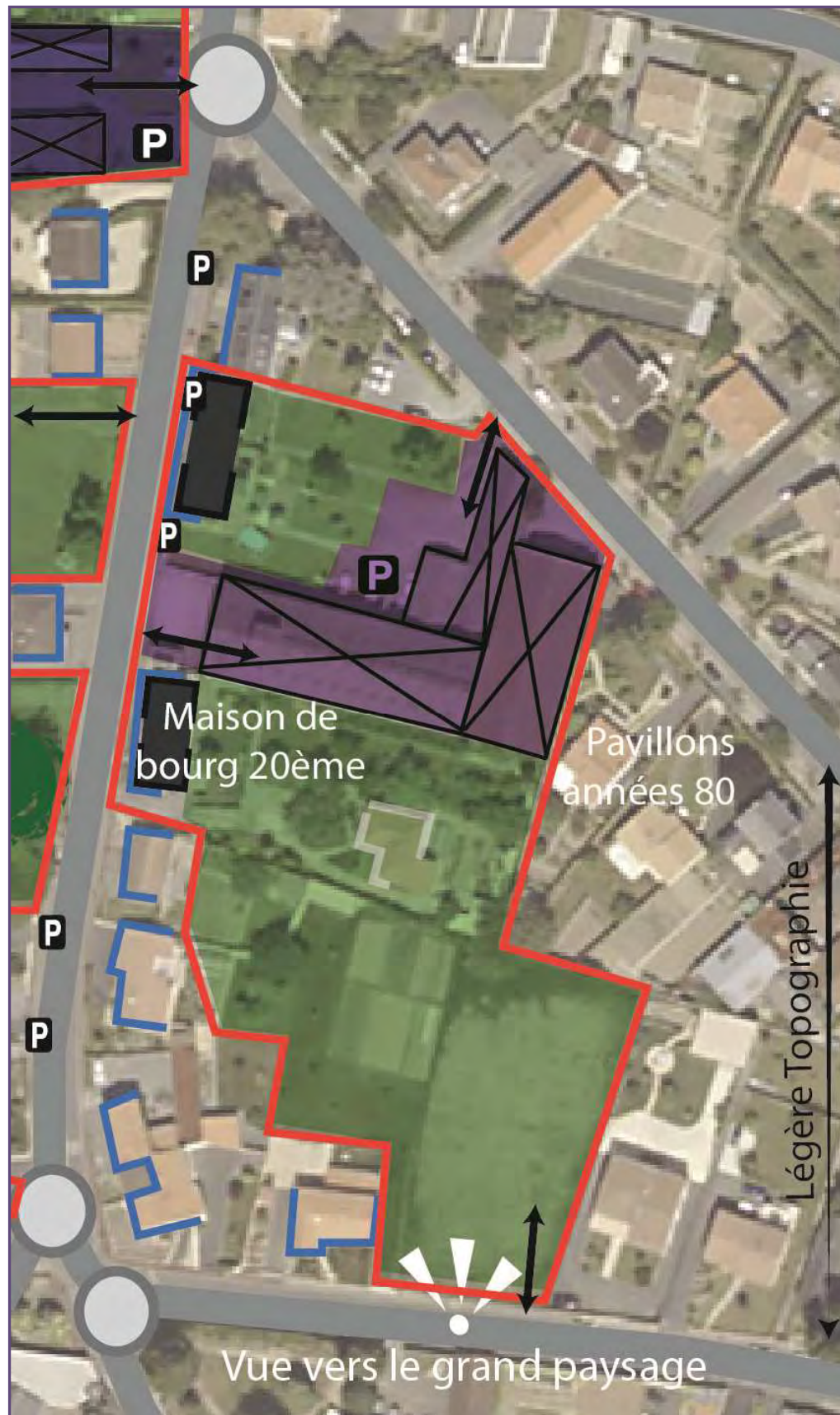
- Nécessité de créer une façade urbaine et architecturale sur les rues d'Ardelay, et Notre Dame ; objectif de renforcement du front urbain
- Sensibilité /Gestion des limites séparatives latérales : une attention particulière doit être portée à l'intimité du voisinage, à la déclinaison de la volumétrie, et aux ombres portées





## 19. Avenue de la Gare – Rue Notre-Dame

Diagnostic



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU LES HERBIERS Diagnostic des sites - Avril 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activit économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Périmètre de site inscrit au PLU
- Bâtiment à conserver
- Bâti susceptible de mutation
- Alignement / implantation des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future

##### Volet environnement, et paysage

- Parc, jardin, espace naturel / dominante végétale
- Arbres remarquables
- Haie ou continuité végétale
- Boiselements
- Cours d'eau
- Zone humide recensée et suspectée
- Topographie marquée
- Différence de niveaux

##### Volet mobilité et déplacement

- Chemin doux
- Accès existant ou potentiel
- Voirie existante
- Carrefour majeur
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car

##### Volet patrimoine

- Frange urbaine ou architecturale à traiter
- Perspective et fond de perspective à préserver
- Patrimoine bâti et édifice remarquable
- Mur et muret en pierre naturelle

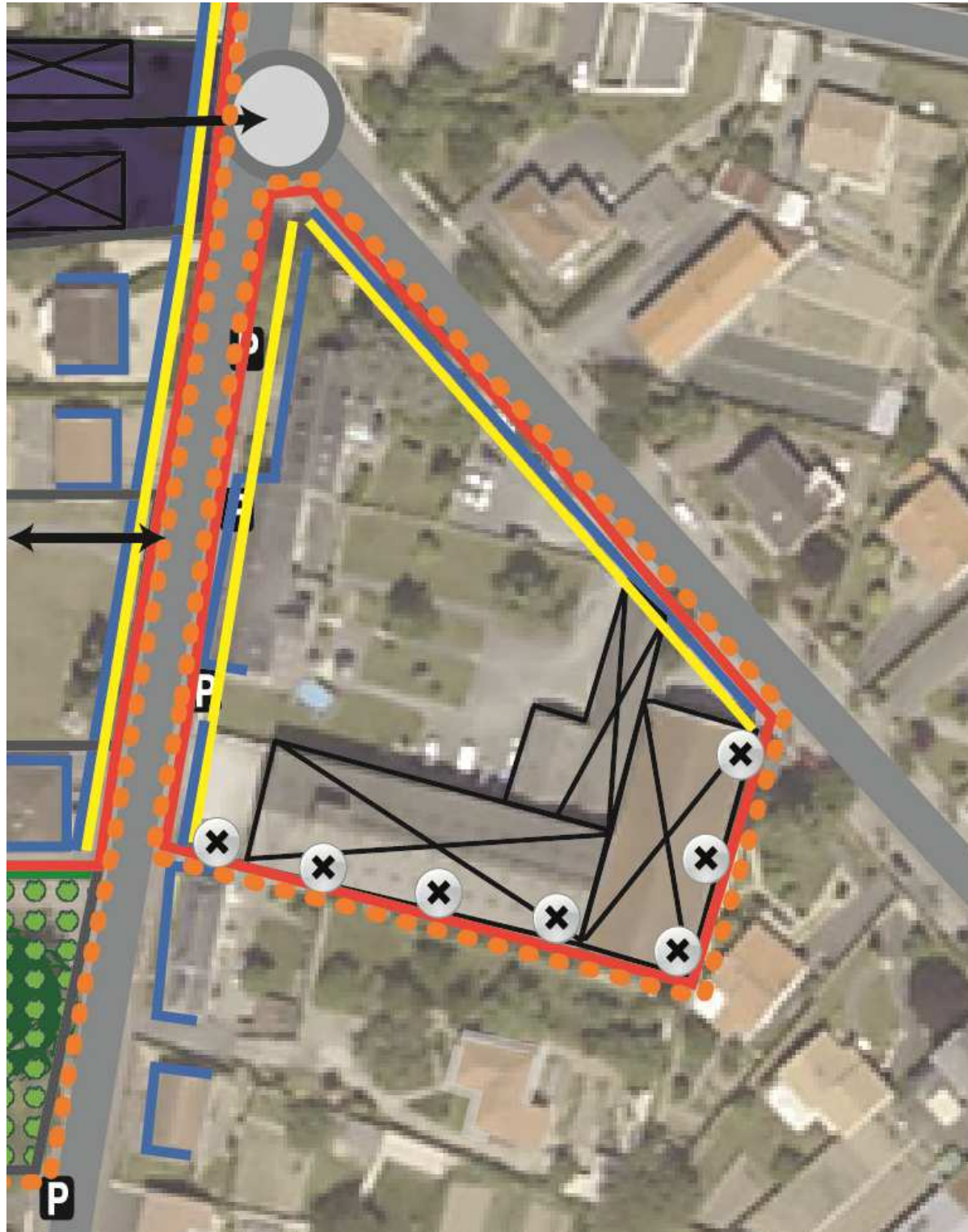
**URBAGO**  
Atelier d'Urbanisme  
Barbara GOUTTE  
urbago@sfr.fr  
06 42 83 09 34

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes



## 19. Avenue de la Gare – Rue Notre-Dame

Orientations d'aménagement



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DES HERBIERS Orientations d'aménagement et de programmation - Juin 2013

#### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

- Equipement public ou collectif
- Activité économique / commerciale
- Bâtiment d'activité / annexe
- Bâtiment à conserver
- Alignement existant des bâtiments périphériques
- Zone d'urbanisation future inscrite dans le PLU

##### Volet mobilité et déplacement

- Voirie existante
- Voie à aménager
- Giratoire urbain
- Aire de stationnement
- Arrêt bus / car
- Chemin doux existant

##### Expression des enjeux

###### Données périmétrales

- Périmètre global de l'OAP
- Périmètre de densification et/ou restructuration urbaine

###### Déplacements et mobilité

- Chemin doux à conserver ou à créer
- Principe d'Accès potentiel
- Articulation urbaine à aménager
- Principe de tracé de voirie à long terme
- Carrefour à aménager

###### Données patrimoniales

- Patrimoine bâti et édifice remarquable à préserver
- Mur et muret en pierre naturelle à préserver au mieux et à intégrer dans la composition urbaine
- Patrimoine bâti d'intérêt à préserver

###### Données paysagères et naturelles

- Articulation urbaine à dominante végétale à créer
- Parc, jardin, espace naturel à préserver
- Arbres remarquables à préserver au mieux dans la composition d'ensemble
- Haie ou continuité végétale à conserver
- Aménagement paysager à composer
- Zone humide recensée dans le cadre du PLU

###### Formes urbaines et architecturales

- Topographie marquée à prendre en compte dans l'implantation du bâti
- Principe d'alignement à respecter dans la future composition
- Principe de composition de façade urbaine et architecturale
- Bâti susceptible de mutation
- Frange parcellaire sensible / à traiter
- Perspective à mettre en scène

**URBAGO**  
Atelier d'urbanisme  
Barbara GOUTTE  
2 place ST Hilaire  
49320 GREZILLE  
urbago@sfr.fr

**MAGNUM**  
architectes & urbanistes



## 20. LA PÉPINIÈRE

### > Positionnement du site

Cette zone, à vocation d'habitat, située le long de la rue Nationale (RD 755, porte d'accès majeur au territoire), en limite de plusieurs secteurs d'habitat (principalement des opérations successives de lotissements) et calée à l'Est par le hameau ancien de La Pépinière et la voie ferrée au Sud, révèle des enjeux forts d'un point de vue paysager. Le site s'ouvre au sud sur une vue dégagée, au Nord sur le boisement du Landreau avec en second plan le Mont des Alouettes. Au premier plan : un très bel alignement de chênes bordant l'ancien chemin qui menait du hameau au moulin de Petit Bourg (aujourd'hui disparu et situé sur l'emprise du secteur 1).

Le site est visuellement très attractif, il s'inscrit dans un paysage dominant au nord et vallonné.

La maîtrise d'ouvrage est communale et privée.

L'emprise foncière d'environ 14.2ha est constituée de 3 entités nommées secteur 1 (4.2h env. zonage 1AUh), secteur 2 (3.1ha env. zonage 1AUh) et secteur 3 (6.9ha env. zonage 2AUh), facilement accessibles : accès principal depuis la rue du Fief du Prieur et via des voies en attente depuis les zones déjà urbanisées.

### > Orientations

En application des objectifs poursuivis dans le cadre de la révision générale du PLU et du PLH, les objectifs du projet d'aménagement du quartier visent trois domaines particuliers :

#### L'espace public

Favoriser les échanges piétons, vélos et automobiles entre les quartiers riverains et au-delà.

- Voie inter quartier à créer qui comprendra des voies automobile, cyclable et piétonne depuis la rue Nationale vers le site de la gare (secteur de grands équipements). Les programmes de logements seront directement accessibles depuis celle-ci.
- Voiries existantes : établir des liaisons/ extensions avec la voie inter quartier et la rue Nationale.
- Les zones de rencontres entre les voies et la voie inter quartier font l'objet d'un traitement qualitatif : principe d'alignement à constituer sur le domaine public et principe de composition de façade.
- Chemins existants ou à créer : établir des continuités inter quartier avec les nouveaux programmes et en desservant le maximum de parcelles.
- Dessertes en cœur d'îlot : voies partagées.
- Un soin particulier sera apporté à l'intérêt et à la qualité des parcours en termes d'accompagnement végétal et de mobilité.
- Gestion de l'eau: les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics.
- Stationnement visiteurs : répartition équilibrée et propre à chacun des îlots.
- Les parcelles sur lesquelles se trouvent les haies protégées, ainsi que la bande de 4m réservée de part et d'autre, pour le passage des engins d'entretien, sont propriété de la ville.

#### **Secteur 1 :**

- Aménager un espace commun comprenant une aire de jeux, une liaison douce structurante (depuis le hameau de la Pépinière jusqu'au secteur de la Mijotière (zone de renouvellement urbain) et 10 jardins familiaux environ. Un soin particulier sera apporté à l'ensoleillement, la qualité des vues et à l'aménagement sur l'emplacement de l'ancien moulin (mémoire du lieu).

- Prévoir un stationnement de 40 emplacements environ à proximité de la salle communale de la Mijotière.

#### **Secteur 2 :**

- Aménager la zone de rencontre comme un espace ouvert et commun, en liaison avec la zone humide (liaison douce inter quartier depuis le site de la gare vers la ferme de Grouteau / site de la Pellinière).
- Une aire de jeux à proximité de la zone de rencontre est à prévoir.

#### **Secteur 3 :**

- Aménager autour du point d'eau des espaces ouverts et communs, lieu de socialisation et d'échange (jardins familiaux et aire de jeux) et en liaison directe avec les programmes d'habitat et la liaison douce.

#### Le bâti et les fonctions du quartier

Concilier la diversité des programmes de logements et des fonctions et la nécessaire préservation et mise en valeur des atouts paysagers du site

Respecter le principe de mixité sociale intergénérationnelle et socio-économique :

Programmes : intégrer le caractère de compacité et des formes urbaines diverses.

Implantation des logements aidés : raisonner à l'échelle globale de l'opération pour éviter des opérations regroupées et clairement identifiées. Privilégier l'intégration sociale avec des implantations diffuses.

Performances écologiques à mettre en œuvre :

- Les logements : 3% minimum des logements seront RT 2020 (réaliser des opérations d'habitat durable et encourager l'innovation et l'exemplarité).
- Les parcelles /lots libres et les jardins familiaux : gestion qualitative et économe des ressources en eaux
- Eclairage public et entretien : sobriété énergétique

#### Les besoins en logements : 355 logements sur les secteurs 1,2 et 3

#### **Répartition du nombre de logements par grande catégorie**

- Favoriser l'accession aidée pour faciliter le parcours résidentiel.
- Offrir davantage de solutions en locatif social standard et en matière d'accession intermédiaire.
- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone 1AUh.
- Prévoir une offre diversifiée en accession intermédiaire (PTZ) et marché libre/

#### **Densité**

Secteurs A1 et A3 :

- Lots libres : 16 logts /ha minimum
- Autres formes urbaines : 36 logts /ha minimum

Secteur A2

- Lots libres : 23 logts /ha minimum - hors de la zone humide protégée (soit 16 logts/ha minimum sur la surface totale de la zone)

#### **Formes architecturales**

- Habitat individuel en bande : implantation de long de la voie inter quartier, intégration urbaine.

#### **Typologie des logements**

- Non réglementé.

#### **Stationnement**

- Programmes sociaux : 1 place de stationnement par logement locatif social.

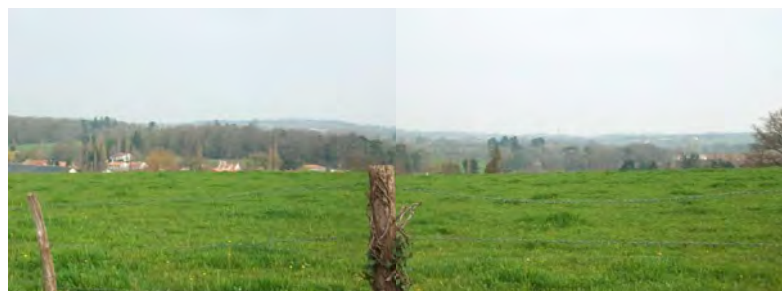
#### **Implantation et orientation des constructions**

- Privilégier le plan de composition afin que les pièces principales des logements bénéficient au maximum des apports solaires.
- Privilégier le plan de composition afin que les pièces principales des logements bénéficient au maximum des de vues étendues.
- Une attention particulière doit être portée à l'intimité du voisinage, à la déclinaison de la volumétrie et aux ombres portées.
- Une attention particulière doit être portée aux implantations de la voie d'accès et des accès potentiels afin de garantir le maintien des arbres et des haies remarquables.
- Gestion des limites séparatives existante du hameau de la Pépinière : réalisation d'un écran végétal d'une profondeur de 15m minimum.



*Vue ouest du site*

*Alignement de chênes au nord du site*







## 20. La Pépinière

Orientations d'aménagement



Emprise de l'OAP

Secteurs de l'OAP

### Fonction urbaine et caractères architecturaux

Principe d'alignement et de composition de façade urbaine et architecturale

### Mobilités et déplacements

Chemin doux existant à restaurer

Chemin doux à créer

Principe d'accès piéton

Principe de tracé de voirie interquartier

Principe de tracé de voirie

Stationnements en lien avec la salle communale

Zone de rencontre / espace commun

### Environnement et paysage

Protection visuelle et acoustique à créer

Arbre remarquable à conserver

Haie existante à conserver / à requalifier

Zone d'entretien des haie de 4m

Frange sensible, traitement paysager

Localisation préférentielle de jardins familiaux

Moulin de Petit Bourg

Zone humide

Bande de protection de 15m de la zone humide

Point de vue (vue lointaine)



## 21. L'AUMARIÈRE

### > Positionnement du site

Cette zone à vocation d'habitat, située entre les zones économiques de Bois Joly et de la Buzenière, en limite de plusieurs secteurs d'habitat (principalement des opérations successives de lotissement à l'Est) révèle des enjeux forts d'un point de vue paysager. Le site s'ouvre au sud sur une vue dégagée, bordée à l'Est et à l'Ouest par un réseau de chemins et de haies partiellement conservé reliant historiquement les hameaux de l'Aumarière et de la Tissonnière, implantés de part et d'autre de l'ancien chemin Mouchamps – Les Herbiers.

L'emprise foncière d'environ 19ha est constituée de 3 entités nommées secteur A1 (16h env.), secteur A2 (2ha env.) et secteur A3 (1ha env.), facilement accessibles depuis la RD 160, porte d'accès majeur au territoire et via des voies en attente depuis les zones déjà urbanisées.

### > Orientations

Les objectifs du projet d'aménagement du quartier visent trois domaines particuliers :

#### L'espace public

Favoriser les échanges piétons, vélos et automobiles entre les quartiers riverains et au-delà.

- Voie inter quartier à créer qui comprendra l'extension des voies automobile, cyclable et trottoir (prévoir une largeur suffisante pour pedibus vers l'école de la Métairie) en attente depuis la rue D. Balavoine
- Chemins existants : établir des continuités sous la forme de liaisons douces
- Dessertes en cœur d'îlot : voies partagées
- Loi sur l'eau : les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics
- Stationnement visiteurs : répartition équilibrée et propre à chacun des îlots

Aménager autour des points d'eau des espaces ouverts et communs (lieu de socialisation et d'échange de 400m<sup>2</sup> env.) sur chacun des sites et en liaison directe avec les programmes d'habitat – un soin particulier sera apporté à la qualité des vues et des parcours en termes d'accompagnement végétal et de mobilité.

#### Le bâti et les fonctions du quartier

Concilier la diversité des programmes de logements et des fonctions et la nécessaire préservation et mise en valeur des atouts paysagers du site.

Respecter le principe de mixité sociale intergénérationnelle et socio-économique :

Programmes : intégrer le caractère de compacité et des formes urbaines diverses

Implantation : raisonner à l'échelle globale de l'opération et non pas par opérateur

Performances écologiques à mettre en œuvre :

- Les logements : 3% minimum des logements seront RT 2020 (réaliser des opérations d'habitat durable et encourager l'innovation et l'exemplarité).
- Les parcelles /lots libres et les jardins familiaux : gestion qualitative et économe des ressources en eaux.
- Eclairage public et entretien : sobriété énergétique.

#### **Les besoins en logements : 440 logements**

- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone 1AUh

#### **Densité**

- Lots libres : 16 logts /ha mimum
- Construction : 36 logts /ha minimum

#### **Formes architecturales**

- Habitat individuel en bande : implantation de long de la voie inter quartier, intégration urbaine
- Habitat individuel groupé / intermédiaire : 2 sites en lien direct avec les points d'eau, prévoir la réalisation de jardins familiaux (2 sites préférentiels ont été identifiés, chacun devra comporter une dizaine de jardins de 100m<sup>2</sup> environ)

#### **Typologie des logements**

- Non réglementé.

#### **Stationnement**

- Programmes sociaux : 1 place de stationnement par logement locatif social.

#### **Gestion des limites séparatives**

- Réalisation d'un écran végétal d'une profondeur de 15m minimum en limite des hameaux de la Tissonnière et de l'Aumarière et en limite de la zone économique de la Buzenière.

#### Développement territorial

Concilier lieu de vie et d'activité

- Continuité de la voie cyclable vers l'avenue Gutenberg (zone de Bois Joly) et aménagement d'une voie cyclable depuis la voie inter quartier vers la zone de la Buzenière.



Chemin depuis le hameau de l'Aumarière vers la zone



Vue ouest depuis ateliers zone de la Buzenière



Vue vers la zone de Bois Joly





## 21. L'Aumarière

Orientations d'aménagement



Emprise de l'OAP

Secteurs de l'OAP

### Fonction urbaine et caractères architecturaux

Principe de composition de façade urbaine et architecturale

Principe d'alignement à respecter

Frange parcellaire sensible à traiter

Articulation urbaine à dominante végétale

Secteur privilégié pour de l'habitat individuel en bande

Secteur privilégié pour de l'habitat individuel groupé/intermédiaire

### Mobilités et déplacements

Chemin doux existant

Chemin doux à créer

Principe d'accès piétons / vélos

Piste cyclable à créer

Principe de tracé de voirie interquartier

Principe d'accès potentiel routier

### Environnement et paysage

Protection visuelle et acoustique

Coulée verte : établir la continuité

Point d'eau

Localisation préférentielle de jardins familiaux



## 22. ARDELAY

### > Positionnement du site

Les terrains concernés, représentant une emprise foncière de 3ha environ, sont situés au Sud-ouest du bourg d'ARDELAY, entre la Rue Monseigneur Massé et la Rue Saint Sauveur. Le tissu urbain y est dominé par les maisons de bourg traditionnelles

### > Objectifs

- Optimiser les arrières de parcelles (rive Ouest de la rue du Monseigneur Massé)
- Désenclaver le quartier et relier la rue St Sauveur à la rue de l'Etang
- Préserver une large entité agricole à l'Ouest : maintien d'un espace utile et tampon conséquent pour éloigner les nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitat et assurer la viabilité de l'exploitation

### > Orientations

#### Orientations générales :

- Créer une voie apaisée connectée avec la rue de l'Etang et la rue St Sauveur (voie mixte et partagée entre circulation automobile, piétonne et cycles)

Son tracé est volontairement chahuté, pour :

- contribuer à façonner une ambiance de hameau,
- dissuader la vitesse des véhicules.
- Desservir des placettes orientées de façon à optimiser l'ensoleillement des parcelles et proposer des regroupements bâtis dans l'esprit de commun de hameau (bâti proche de la placette sur au moins une rive, de préférence au Sud : bâti en recul côté Nord favorable à un jardin plein Sud).
- Sur la partie Nord : une micro-opération dont l'espace public se connecte avec la liaison douce structurante inter écoles : pour optimiser l'espace et qualifier le cadre de vie le stationnement pourrait se faire en dehors de la parcelle (garage regroupés en limite d'îlot)
- Aménager une transition paysagère en rive Ouest, associée à un cheminement doux structurant entre la rue St Sauveur et la rue de l'Etang.
- Intégrer une réflexion prospective et ne pas hypothéquer la faisabilité d'une extension urbaine plus à l'Ouest à très long terme : envisager à cet égard que ce cheminement doux périphérique puisse évoluer sous forme de bouclage automobile structurant entre la rue St Sauveur et la rue de l'Etang.

#### Implantation et orientation des constructions :

- Mixité dans la typologie bâtie (habitat individuel, groupé et intermédiaire) : 30 logts/ha minimum

#### Objectifs en logements locatifs sociaux :

- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone 1AUh
- 1 place de stationnement par logement locatif social

#### Objectifs énergétiques :

- 3% des logements au minimum seront réalisés selon la RT 2020 (réaliser des opérations d'habitat durable et encourager l'innovation et l'exemplarité).



Vue depuis la rue Monseigneur Massé  
(Sud-Est du terrain)



Vue depuis le Nord-Est du terrain






## 22. Ardelay

Orientations d'aménagement





 Emprise de l'OAP

### Vocations Dominantes des ilots - Densité


 Ilôt à vocation d'habitat  
Densité moyenne minimale 30logts/ha

### Fonction urbaine et caractères architecturaux


 Principe de composition de façade urbaine et architecturale


 Articulation urbaine à dominante végétale

### Mobilités et déplacements


 Piste cyclable existante


 Cheminements doux à créer

 Principe de tracé de voirie

 Principe d'accès potentiel routier

### Environnement et paysage

 Protection visuelle et acoustique à créer

 Principes bioclimatiques

## 23. MASSABIELLE

### > Positionnement du site

L'emprise foncière d'environ 7ha se développe le long du cheminement du parc du Landreau jusqu'au hameau de Montassier au pied du mont des Alouettes en extension de la rue du bon accueil qui dessert le pôle sportif de Massabielle.

Implantée en vis-à-vis du parc du Landreau, la zone bénéficie d'une situation particulièrement intéressante en termes d'orientation et de vues.

### > Objectifs

- Il s'agit de réaliser une zone à vocation dominante de sports et de loisirs, en limite de la zone urbaine et des étendues agricoles et naturelles du Nord Est de la commune.
- L'objectif sur ce secteur est de renforcer le pôle d'équipements sportifs de Massabielle accessible depuis le giratoire d'entrée de ville, articulation routière entre le boulevard urbain et la route de Cholet classée à grande circulation.

### > Orientations

- Privilégier un plan de composition afin de :
  - mutualiser les stationnements et les accès,
  - aménager un lieu d'entraînement et de compétition agréable et verdoyant de type « campus sportif », accessible depuis le parc du Landreau (circulation douce) – qualité de vues, d'espaces communs et de parcours (accompagnement végétal et mobilité)
  - lignes électriques à haute tension : tenir compte de l'implantation et des règles de constructibilité applicables
- Une attention particulière doit être portée à l'intimité du voisinage à l'est, à la déclinaison de la volumétrie et aux ombres portées.
- Chemin nord/ sud, en continuité avec la rue du Bon Accueil : établir des continuités sous la forme de liaisons douces internes à la zone
- Dessertes automobiles : voies partagées
- Gestion de l'eau : les ouvrages seront intégrés aux aménagements paysagers et participeront à la qualité des espaces publics
- Les parcelles sur lesquelles se trouvent les haies protégées et les haies nouvelles plantées, ainsi que la bande de 4m réservée de part et d'autre, pour le passage des engins d'entretien sont propriété de la ville.
- Une aire de jeux peut être prévue à proximité d'une zone de rencontre.






## 23. Massabielle


Orientations d'aménagement




 Emprise de l'OAP


### Mobilités et déplacements

 Piste cyclable à créer


 Principe de tracé de voirie

 Principe d'accès potentiel routier

### Environnement et paysage

 Haies protégées à conserver dans le domaine public et zone d'entretien de 4m

### Volet servitude

 Ligne EDF

## 24. L'Orvoire.

### Positionnement du site

L'emprise foncière d'environ 26 ha, est bordée par des voies départementales soumises à un trafic important. Les D 755 et D 23 sont des portes d'entrée d'accès majeures au territoire (via l'autoroute A 87 située au nord) et aux entrées de ville.

### Objectif

- Réaliser une extension du pôle économique à vocation industrielle et artisanale, en limite nord de la commune jusqu'à l'autoroute..

### Orientations

#### Orientations générales :

- Les accès viaires s'effectuent depuis deux giratoires : un au nord du site relevant du réaménagement du giratoire existant ; un au sud-ouest du site déjà réalisé.
- Le hameau de l'Orvoire bénéficie d'une protection visuelle et acoustique sur ses façades ouest, nord et est.
- La canalisation de transport de gaz traversant le site selon un axe nord/sud-est est conservée et intégrée au projet.

#### Implantation et orientation des constructions

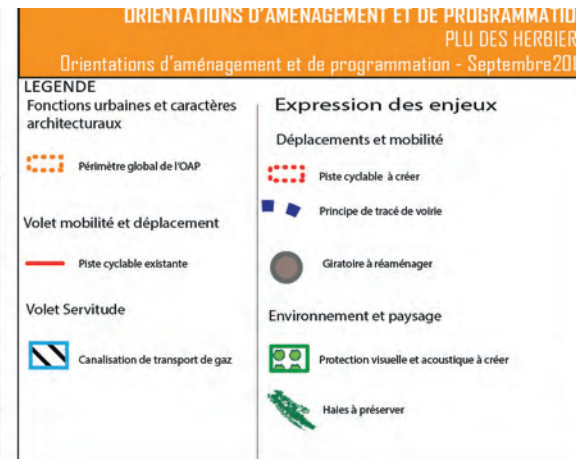
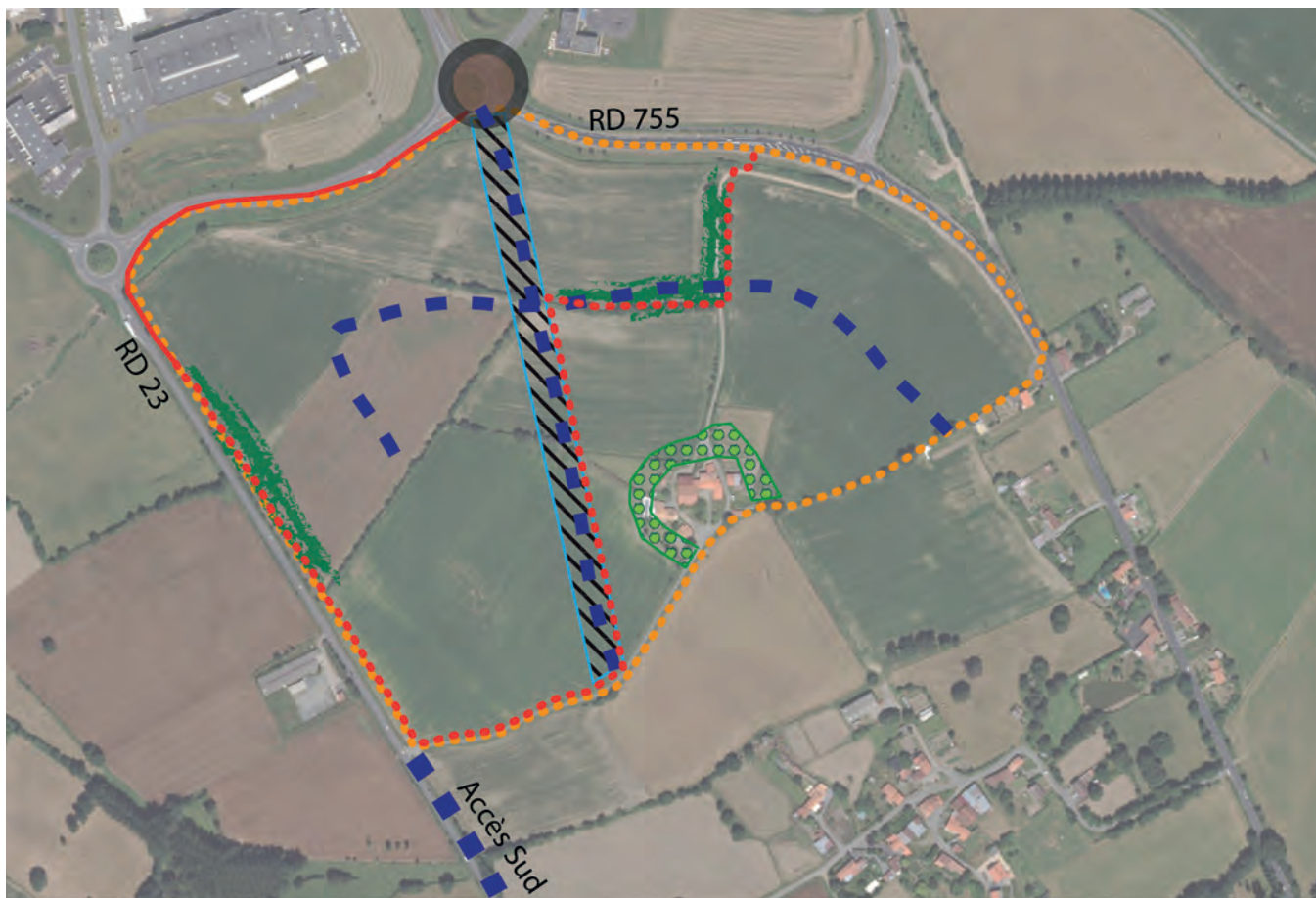
- L'aménagement de cette zone fera l'objet d'une traduction réglementaire renforçant certaines règles du PLU, via les cahiers de cession de terrain (ZAC):
- L'implantation des aires de stationnement hors stationnement public est réalisée à l'intérieur de la zone. Elles pourront éventuellement s'implanter sur les parties latérales du bâtiment ; quelle que soit leur surface, les aires de stationnement devront être non visibles depuis les routes départementales et paysagées afin d'améliorer leur aspect, et leur intégration paysagère.
- Une vigilance particulière sera apportée au traitement des clôtures. l'acquéreur aura la possibilité de se clore avec des clôtures et portails ne dépassant pas 2m de hauteur et obligatoirement de teinte sombre. Le traitement des clôtures devra être en harmonie sur l'ensemble du périmètre. Les clôtures devront épouser le terrain naturel. Les murs sont proscrits en clôture, mais autorisés ponctuellement et exclusivement pour l'intégration des futurs coffrets techniques et piliers de maintien des portails.

- Le traitement des façades devra être particulièrement soigné. Les façades qui viendront s'implanter le long des routes départementales devront être traitées en façade principale. Dans l'ensemble de la zone, les façades devront être traitées en utilisant la palette de matériaux suivants : baradage métallique de couleur, bois, béton brut, verre. Exceptionnellement, des formes et matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...)



24. L'Orvoire.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
PLU DES HERBIERS**  
Orientation d'Aménagement et de Programmation - modification n°1 - Octobre 2018



## 25. LA BUTTE

### > Positionnement du site

L'emprise foncière d'environ 9.2ha, est bordée par une voie départementale soumise à un trafic important. La D23 est une porte d'accès majeur au territoire (via la zone d'activités implantée sur la commune de Beaurepaire) et à l'entrée de ville sud.

Aucun accès ne sera réalisé depuis la D23.

### > Objectifs

- Développer une centralité économique autour du pôle autoroutier, en limite nord de la commune.
- Réaliser d'une extension à vocation industrielle et artisanale et en liaison avec les pôles économiques existants (Vendéopôle et EKHO2)

### > Orientations générales

- Accès viaire depuis le giratoire de la rue de la Feuilleraie
- Maintien de la trame bocagère existante
- Les espaces publics, voiries lourdes et circulations douces, bassin tampon et tout dispositif relatif à la loi sur l'eau, ainsi que les emprises foncières réservées à la protection et à l'entretien des haies végétales représenteront 30% maximum de la surface totale de la zone.
- Sur les parcelles sur lesquelles se trouvent les haies protégées, une bande de 4m est réservée de part et d'autre, pour le passage des engins d'entretien. Ces espaces sont propriété de la Communauté de Communes.
- Prendre toutes les dispositions techniques nécessaires en limite du terrassement de la plateforme U pour garantir son maintien en l'état.



Vue depuis le site sur la plateforme Système U







## 25. La Butte

Orientations d'aménagement



Emprise de l'OAP

### Mobilités et déplacements

- Principe de tracé de voirie
- Principe d'accès potentiel routier
- Giratoire

### Environnement et paysage

- Haies protégées à conserver dans le domaine public et zone d'entretien de 4m
- Zone humide
- Cours d'eau
- Terrassement

## 26. LA PALÈRE

### > Positionnement du site

L'emprise foncière d'environ 19ha, est implantée en second rideau du Vendéopôle.

Le site est visuellement très attractif. Il s'inscrit dans un paysage vallonné avec une forte présence de haies bocagères.

Visible depuis l'autoroute, cette future zone vient conforter la vitrine économique depuis la porte d'accès majeur au territoire.

Pas d'accès possible depuis le hameau de « La Lande ».

### > Objectifs

- Affirmer le rayonnement économique de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers.
- Réaliser d'une zone économique à vocation industrielle et artisanale.

### > Orientations générales

- Les accès routiers à la zone se feront :
  - depuis les terrains longeant le site du péage,
  - aménager autant que possible un ou plusieurs accès depuis le Vendéopôle
- Maintien du réseau de haies bocagères existant.
- Les espaces publics, voiries lourdes et circulations douces, bassin tampon et tout dispositif relatif à la loi sur l'eau, ainsi que les emprises foncières réservées à la protection et à l'entretien des haies végétales représenteront 30% maximum de la surface totale de la zone.
- Sur les parcelles sur lesquelles se trouvent les haies protégées et les haies nouvelles plantées, une bande de 4m est réservée de part et d'autre, pour le passage des engins d'entretien. Ces espaces sont propriété de la Communauté de Communes.
- Sur les lots situés le long de l'autoroute et de la bretelle d'accès, la hauteur des bâtiments est au minimum de 6m.



Vue vers l'Est



Vue vers l'Ouest





## 26. La Palère

Orientations d'aménagement



Emprise de l'OAP

### Fonction urbaine et caractère architecturaux

Hauteur min des constructions : 6m

### Mobilités et déplacements

Principe de tracé de voirie

Principe d'accès potentiel routier

Giratoire

### Environnement et paysage

Haies protégées à conserver dans le domaine public et zone d'entretien de 4m

Zone humide

Cours d'eau

Protection visuelle et acoustique

0 100 m

## 27. BEL-AIR

### > Positionnement du site

L'emprise foncière d'environ 6ha, est implantée le long du giratoire, équipement routier structurant. La future zone est située à l'entrée de la communauté de communes, bordée par des voies soumises à un trafic important desservant à la fois l'autoroute, la RD 755 en direction de la Gaubretière, l'accès au Vendeopôle et à la ville des Herbiers.

Aucun accès ne sera réalisé depuis le giratoire.

### > Objectifs

- Développer une centralité économique autour du pôle autoroutier, en limite nord de la commune.
- Affirmer le rayonnement économique de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers.
- Réaliser d'une zone économique à vocation industrielle et artisanale.

### > Orientations générales

- Les accès routiers à la zone se feront depuis la voie d'accès vers l'aire d'accueil de l'autoroute.
- Maintien de la haie bocagère existante.
- Les espaces publics, voiries lourdes et circulations douces, bassin tampon et tout dispositif relatif à la loi sur l'eau, ainsi que les emprises foncières réservées à la protection et à l'entretien des haies végétales représenteront 30% maximum de la surface totale de la zone.
- Sur la parcelle sur laquelle se trouve la haie protégée, une bande de 4m est réservée de part et d'autre, pour le passage des engins d'entretien. Ces espaces sont propriété de la Communauté de Communes.



Vue depuis la RD755






## 27. Bel Air


Orientations d'aménagement



 Emprise de l'OAP


### Mobilités et déplacements

 Principe de tracé de voirie

 Principe d'accès potentiel routier

 Giratoire

### Environnement et paysage

 Haies protégées à conserver dans le domaine public et zone d'entretien de 4m

## 28. LES PEUX

### > Positionnement du site

L'emprise foncière d'environ 18.5ha, est implantée en second rideau de la zone économique EHKO 1

Le site est visuellement très attractif. Il s'inscrit dans un paysage vallonné avec une forte présence de haies bocagères

Le long du giratoire, équipement routier structurant. La future zone est implantée à l'entrée de la communauté de communes, bordée par des voies soumises à un trafic important desservant à la fois l'autoroute, la RD 755 en direction de la Gaubretière, l'accès au Vendéopôle et à la ville des Herbiers.

Aucun accès ne sera réalisé depuis le giratoire.

### > Objectifs

- Affirmer le rayonnement économique de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers : le site est visible depuis le pôle autoroutier, en limite nord de la commune.
- Réaliser d'une zone économique à vocation industrielle et artisanale.

### > Orientations générales

- Les accès routiers à la zone se feront depuis la voie d'accès vers l'aire d'accueil de l'autoroute.
- Maintien de la haie bocagère existante
- Les espaces publics, voiries lourdes et circulations douces, bassin tampon et tout dispositif relatif à la loi sur l'eau, ainsi que les emprises foncières réservées à la protection et à l'entretien des haies végétales représenteront 30% maximum de la surface totale de la zone.
- Sur la parcelle sur laquelle se trouve la haie protégée, une bande de 4m est réservée de part et d'autre, pour le passage des engins d'entretien sont propriété de la Communauté de Communes.
- Protection visuelle acoustique du hameau « Le Pruneau ».



Vue Est



Vue depuis la route de Peux





## 28. Les Peux

Orientations d'aménagement



Emprise de l'OAP

### Mobilités et déplacements

Principe de tracé de voirie

Principe d'accès potentiel routier

Giratoire

### Environnement et paysage

Haies protégées à conserver dans le domaine public et zone d'entretien de 4m

Protection visuelle et acoustique à créer



## 29. LE CHENE VERT

### > Positionnement du site

Les terrains situés au sud d'Ardelay en limite de la zone agricole, représentent une emprise foncière de 0.9 ha environ. La zone concernée classée en 1AUh est desservie principalement par la rue des Colverts. Une voie existante est en attente pour permettre la desserte interne de l'ilot à construire.

Il n'est pas prévu d'urbanisation au-delà de cette limite.

Présence au nord et à l'ouest de constructions de type pavillonnaire. La zone à lotir est bordée d'une haie repérée.

### > Objectifs

- Proposer une opération d'habitat dans un tissu pavillonnaire existant et stabilisé
- Réaliser la dernière tranche du lotissement, prévue au projet initial.

### > Orientations

#### Orientations générales :

- Logements individuels :
  - Constructions : 35 logements par hectare minimum (lots libres, logts groupés, intermédiaires,...)
  - Hauteur maximum des constructions : R+1,
- La voirie sera dessinée et conçue pour être partagée entre les différents types d'usages,
- Le long de la rue des Colverts, réalisation d'une façade urbaine et architecturale
- La haie existante en limite de propriété sera conservée.

#### Implantation et orientation des constructions :

L'implantation et l'orientation des constructions devront être établies afin que les pièces principales bénéficient au maximum des apports solaires.

#### Gestion des limites séparatives:

Une attention particulière doit être portée à l'intimité du voisinage, à la déclinaison de la volumétrie et aux ombres portées.

#### Objectifs en logements locatifs sociaux :

- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone 1AUh
- 1 place de stationnement par logement locatif social



Vue Est depuis la voie en attente, au fond la haie protégée



Vue Sud vers la haie protégée



Vue Nord depuis le bassin d'orage




## 29. Le Chêne Vert




### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU LES HERBIERS Novembre 2014

#### LEGENDE


##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux


 Périmètre global de l'OAP

##### Déplacements et mobilités


 Principe de tracé de voirie

##### Volet environnement, et paysage

 Haie existante à conserver

 Composition de façade paysagère

##### Formes urbaines et architecturales

 Principe de composition de façade urbaine et architecturale



### 30. L'ILOT DU TOURNIQUET

#### > Positionnement du site

Les terrains concernés, représentant une emprise foncière de 3.2 hectares environ, sont situés en lisière du centre administratif et culturel de la ville.

Rue du Tourniquet: le tissu urbain y est dominé par les maisons de bourg à l'alignement. Les jardins se trouvent traditionnellement à l'arrière du bâti et représentent une surface cumulée importante en termes de disponibilité foncière. Le long de la rue de la Prise d'eau, sont implantés des bâtiments récents de typologie et d'usages mixtes : maisons individuelles, cabinets à vocation médicale, entrée du théâtre Pierre Barouh et un passage privé qui permet de desservir les fonds de parcelles et deux maisons implantées en second rideau. A noter la présence d'un petit patrimoine intéressant, murs de pierres, puits.

La ville, depuis un certain nombre d'années et au fur et à mesure des opportunités, fait l'acquisition de jardins.

#### > Objectifs

Permettre la mise en œuvre d'une opération de densification en centre-ville, comprenant la mise en valeur des abords du théâtre et jusqu'au petit pôle commercial existant en vis-à-vis (zone UR / OAP N°13) pour renforcer l'attractivité du secteur, une possible extension du bâtiment administratif de la ville, la réalisation de plusieurs opérations à vocation d'habitat.

#### > Orientations

##### Orientations générales :

- Mutualiser le parking de l'hôtel des communes avec l'accès au théâtre en créant une circulation clairement identifiée et qualitative (ER n°24)
- Sur la partie Nord :
  - Réalisation d'une opération dense (habitat / Bureau Services) desservie par la voie créée depuis la rue du Tourniquet
  - Intégrer une réflexion prospective et ne pas hypothéquer la faisabilité d'une extension du pôle administratif de la mairie: envisager à cet égard un cheminement doux interservices qui puisse évoluer sous forme de bouclage automobile entre la rue du Tourniquet et la rue des Bains-Douches
- Qualifier le cadre de vie :
  - Regrouper le stationnement
  - Garder l'identité du secteur en créant 750m<sup>2</sup> de jardins familiaux
  - Orienter les placettes de façon à optimiser l'ensoleillement des parcelles et proposer des regroupements des constructions (implantation à l'alignement de l'espace commun sur au moins un des côtés, mitoyenneté, gabarit,...)

##### Programme :

- Densité minimale : 42 logements par hectare
- Typologie variée (habitat individuel, groupé et intermédiaire), avec la répartition suivante : 35% minimum de logement collectif, 50% de maisons de ville, 15% maximum en lots libres

##### Objectifs en logements sociaux :

- Les règles minimales de création de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale sont définies dans le règlement à l'article 2 de la zone UB
- 1 place de stationnement par logement locatif social

##### Objectifs énergétiques :

- 3% des logements au minimum seront réalisés selon la RT 2020 (réaliser des opérations d'habitat durable et encourager l'innovation et l'exemplarité).



Vue ouest depuis le cœur d'ilot vers les fonds de jardins des parcelles de la rue du Tourniquet



Vue ouest depuis le cœur d'ilot vers l'actuelle Mairie

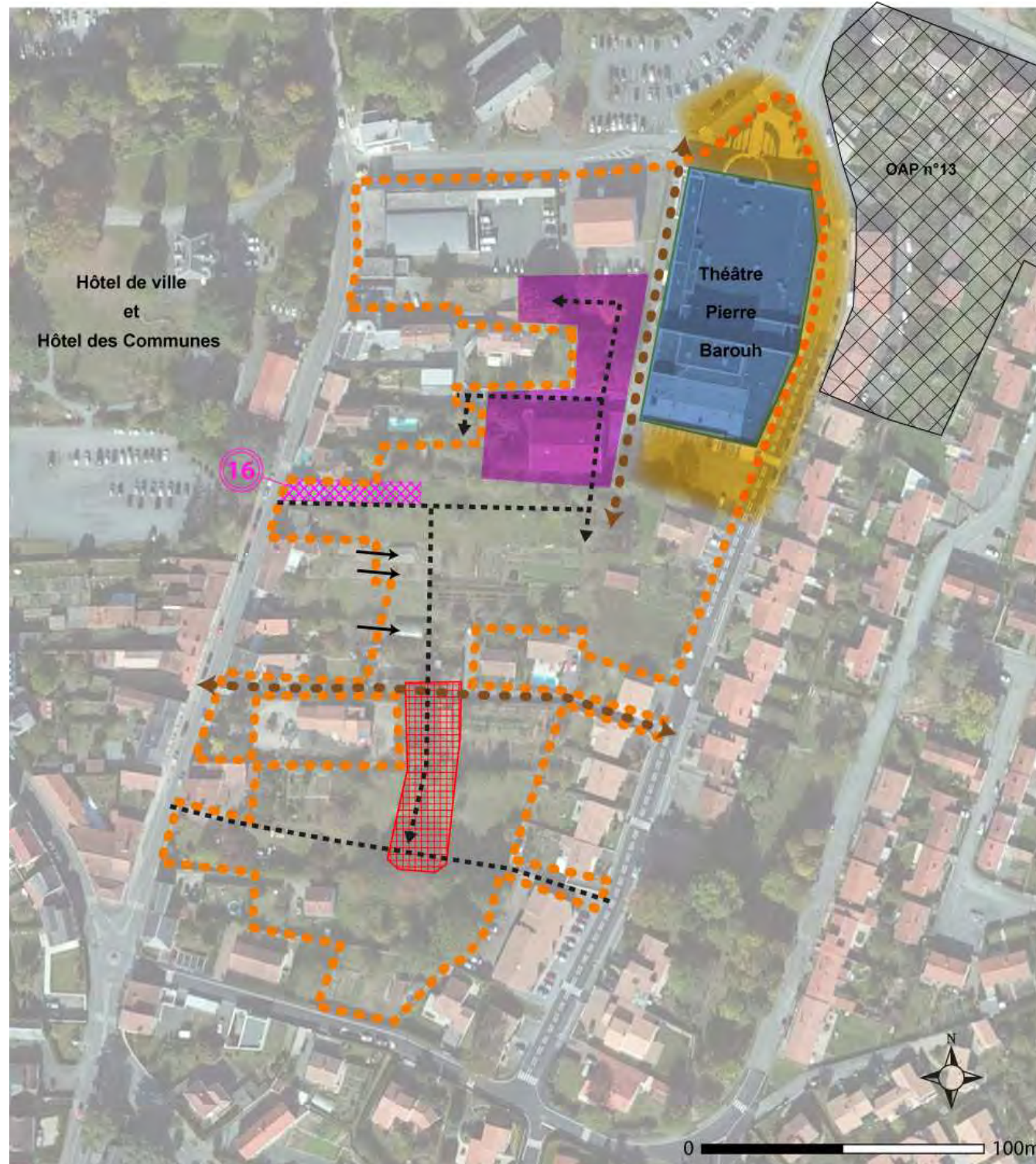


Vue vers le cœur d'ilot depuis la rue du Puits. A droite, l'entrée du théâtre P. Barouh.



### 30. L'Ilot du Tourniquet

Orientations d'aménagement






#### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU LES HERBIERS Novembre 2014

##### LEGENDE

##### Fonctions urbaines et caractères architecturaux

-  Périètre global de l'OAP
-  Equipement public
-  Extension possible de l'équipement public
-  Espace public
-  Emplacement réservé
-  Traitement de l'espace public: mise en valeur des accès au théâtre

##### Déplacements et mobilités

-  Principe de tracé de voirie
-  Principe d'accès potentiel
-  Cheminement doux et accès pompier à créer

## 31. Le Val de la Péllinière

Situé à l'Est et au Sud de la route de la Goriandière, ce territoire d'une superficie d'environ 10 ha, accueille un quartier d'habitat actuel.

Né au cours des années 2000 de la volonté publique de créer un quartier mixte et intégré, ce territoire de la ville accueille une grande diversité de logements assemblés autour d'espaces publics partagés et unifiés par le paysage. L'ensemble des aménagements publics comme privés, est organisé au service d'un parc urbain habité ouvert à tous.

La pente est révélée par les implantations des logements et les modes d'accès, les chemins piétons prolongent les placettes, les haies privées prolongent et relaient les haies publiques au service de l'intimité et de la biodiversité.

### Enjeux/objectif

- Valoriser la qualité naturelle du territoire d'accueil.
- Prolonger les chemins périphériques au cœur du site pour activer la dimension de parc habité...
- Créer un quartier mixte aux architectures variées et contextualisées.
- Chaque acte de construction doit ici être vigilant de l'environnement dans lequel il s'inscrit. Dans cette perspective d'une architecture de contexte, il est demandé d'initier le travail de construction par une analyse précise du paysage, des pentes, du caractère des constructions voisines (volumétrie, percements, parement...) afin que la réponse architecturale soit adaptée à son contexte.

### Orientations générales :

La carte liée à cette orientation d'aménagement exprime le parti pris de l'aménagement de ce quartier. L'implantation des constructions et les modes de dessertes sont ici organisés à partir d'éléments fondamentaux qui assurent une qualité d'habiter et structure le paysage urbain déjà constitué. Il s'agit :

- De l'orientation plein sud pour tous les logements (économie d'énergie).
- De l'accroche bâtie en relation avec des placettes de dessertes.
- Des haies champêtres en périphérie de propriété avec clôture en retrait de la limite (assurer l'intimité et le paysage constitué), les clôtures autres que végétales étant proscrites.
- De la prise en compte de la topographie comme ingrédient de projet sur chaque parcelle.
- Des placettes de dessertes en accroche d'une voirie primaire (convivialité et accessibilité).
- Des chemins piétons continus et en prolongement des placettes (assurer la dimension de parc habité).
- Des espaces publics majeurs implantés sur les belvédères (espaces pique-nique, verger, jardins potagers, aires de jeux).
- Du paysage naturel valorisé en cœur de quartier par le ruisseau de la Ruffelière traversant le quartier, de l'espace de rétention hydraulique et des haies majeures.

### Programme :

Ce territoire se destine à accueillir environ 105 logements dont environ 35% de logements sociaux dans des formes urbaines variées (logements indépendants, intermédiaires ou collectifs).

### Règles de constructions :

L'implantation des constructions devra respecter le principe de dispositif du plan masse et du plan d'Orientation d'Aménagement défini pour ce quartier (OAP). Il est attendu le développement de façades **ouvertes (percements présents dans les façades)** sur les espaces publics. Les positions de haies périphériques devront également respecter ces éléments.

Le principe de compacité requis par les nouvelles règles environnementales et sismiques nécessite de la part des concepteurs un travail volumétrique sensible : en termes d'assemblage et de matériaux.

Chaque projet architectural doit considérer la topographie comme un élément essentiel de conception de manière à ce que les éléments architecturaux révèlent la pente naturelle forte (de 5 à 15%).

### Mode constructif et aspect extérieur :

Chaque projet indépendant devra privilégier une approche intégrée et économe en énergie de manière à s'intégrer dans la démarche globale du quartier particulièrement paysagé du Val de la Péllinière :

- maîtrise de la consommation énergétique (exposition plein sud, privilégier les énergies renouvelables, le solaire, l'aérothermie...)
- maîtrise de la consommation en eau (récupérateurs d'eau pluviale, double chasse d'eau ...)
- mode constructif durable (brique de terre cuite, bois, ...)
- accessibilité des logements au handicap (label accueil minimum pour tous les logements)

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées. Il sera de forme simple.

La dominante architecturale devra être d'expression contemporaine.

Les murs des constructions qui donnent sur la ou les rues doivent être traités en façade avec des ouvertures.

Les menuiseries seront de préférence de couleur.



## 31. Le Val de la Péllinière

### Sous-sols:

Les sous-sols seront interdits sauf en cas de déclivité du sol permettant le glissement d'un niveau semi enterré sous la construction en rez-de-jardin sont autorisés

Les remblais ou les déblais ne devront pas dépasser une hauteur de 0,50 m par rapport au sol naturel ou mis en place sauf dans les déclivités fortes de terrain (plus de 8% de pente). Dans ce cas, soit le volume ou la dalle sera construit en encorbellement, soit le terrassement sera accompagné d'un projet d'intégration paysagère soignée.

### Matériaux des constructions :

Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tel que : enduit monocouche non peint, parpaing brut, carreaux de plâtre, briques creuses, etc. sont interdits.

Les matériaux autorisés pour les façades sont les maçonneries enduites, la pierre de taille, la pierre agrafée (à condition qu'aucune partie de faible épaisseur ne soit visible), le béton lissé peint dans la masse. Le bois peint ou naturel ainsi que la tôle et autres matériaux finis pourront également être autorisés. Les bardages de PVC sont interdits.

On privilégiera des matériaux « durables », comme le bois, la terre cuite ou crue, les isolants à base végétale, ...

### Enduits :

Les enduits extérieurs peuvent être en mortier traditionnel.

Les bardages en bois, en acier, en toile, en treillis pourront être utilisés ainsi que les façades végétales.

Les enduits monocouches sont interdits.

### Couvertures:

Les toitures terrasses sont conseillées : les toits végétalisés, bac aciers, membrane PVC, seront privilégiés.

D'autres matériaux comme le cuivre, le zinc, l'acier, l'étanchéité, la toiture végétale sont recommandées, la tuile est acceptée si elle est intégrée dans le projet global et résonne avec les projets voisins. Leur utilisation implique des pentes ou des nivellements adaptés.

### Souches de cheminées

Les évacuations des fumées en tuyaux inox seront autorisées si leur utilisation est motivée dans le projet architectural.

### Hauteur et pentes :

La hauteur maximale, calculée à l'égout du toit depuis le niveau de la plateforme d'accès sur rue, est limitée à 6m.

### Paysage, haies et clôtures:

Le projet de paysage (composition du jardin...) doit être décrit dans la demande de permis de construire de chaque lot.

Concernant les haies, il est attendu la liste des végétaux qui seront plantés, ainsi qu'un schéma de plantation de ces arbustes. Il est attendu ici la composition d'une haie variée.

Les clôtures seront réalisées en poteaux bois accompagnés de grillage galvanisé à maille carré.

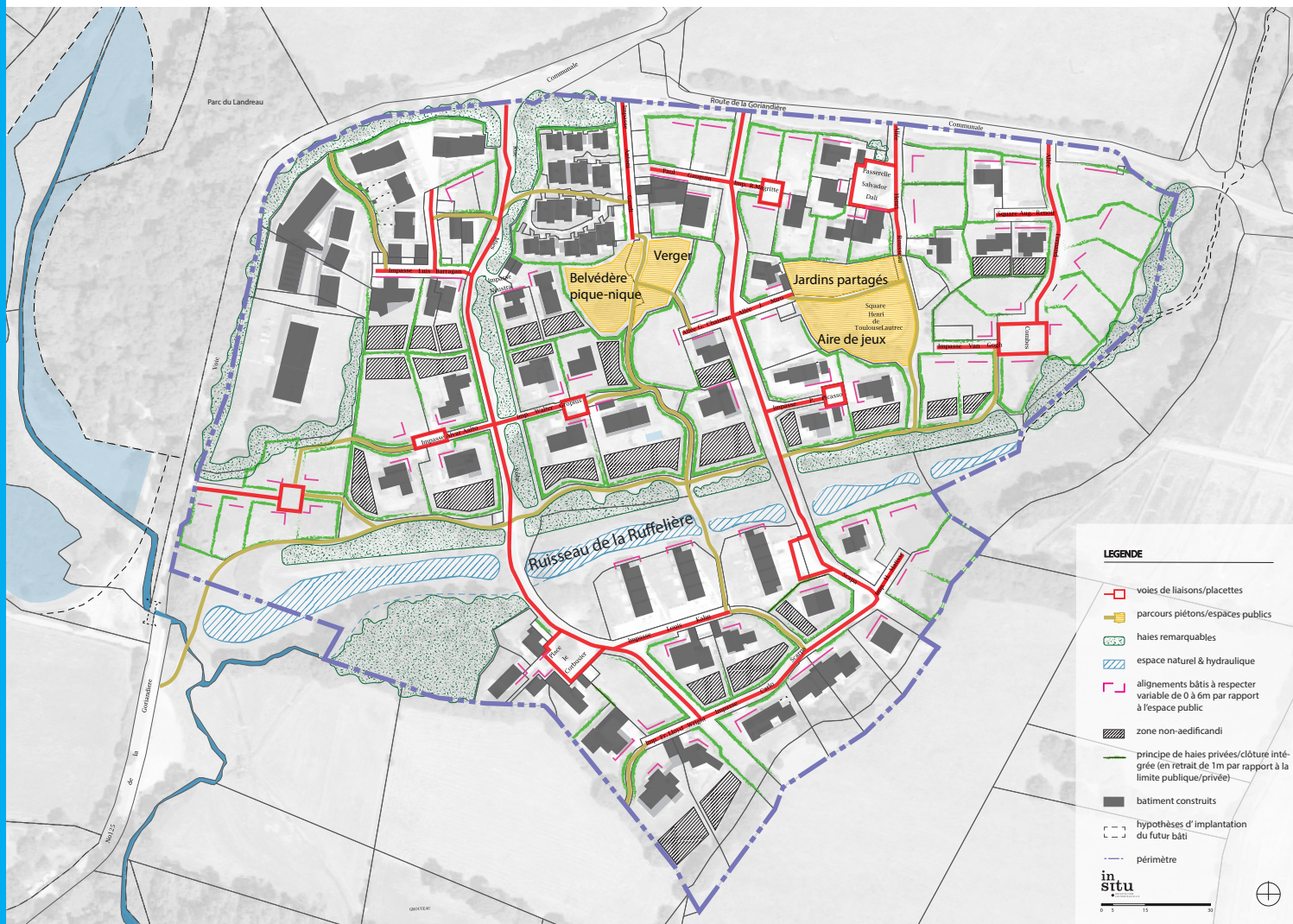
Le long des limites publiques, les clôtures seront implantées en retrait de 1m dans le terrain privé, par rapport à la limite, de manière à laisser place à une bande plantée d'arbustes.

Les coffrets de branchements EDF/GDF doivent être intégrés dans ce plan, en prenant le soin de détailler l'ouvrage acier qui les habille.

### 31 Le Val de la Péllinière

Orientations d'aménagement

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DES HERBIERS Orientation d'Aménagement et de Programmation - modification n°1 - octobre 2018





## 32. Le Clos de la Tibourgère

### Positionnement du site

Réalisation d'une 8e tranche à vocation d'habitat sur une emprise foncière d'environ 1.1 hectare dans la ZAC de la Tibourgère laquelle offre une diversité de fonctions à travers des zones dédiées à l'habitat, au commerce, aux activités ou encore aux équipements publics.

### Objectif

- Proposer une opération d'habitat dans la continuité de celles existantes.
- Favoriser les échanges piétons-vélos vers la Tibourgère.

### Orientations

#### Orientations générales :

- Logements individuels en lots libres : 24 logements à l'hectare minimum sur une parcelle d'environ 1 hectare (hors haie et jardins familiaux).
- Hauteur maximale des constructions : R+1.
- La voirie sera dessinée pour être partagée entre les différents types d'usagers.
- L'espace commun sera aménagé au Sud Est du site, en connexion avec la ZAC de la Tibourgère.
- Un seul accès au nouveau quartier sera aménagé.

#### Implantation et orientation des constructions

- Aucune construction ne pourra s'implanter sous la ligne Haute tension.
- Elles seront prévues afin de limiter les vues vers la ligne HT surplombant le bas du site.
- Tous les lots seront orientés Nord-Ouest/Sud-Est afin d'éviter les vues directes sur la ligne haute tension, à l'exception des lots placés le long du chemin des Granits orientés Nord-Sud.

#### Gestion des limites séparatives

- Une bande non construite et non cédée sera prévue le long de la limite Nord-Ouest pour le passage de la ligne électrique enterrée.
- Une attention particulière devra être portée à l'intimité des parcelles, à l'assemblage des volumétries et aux ombres portées.
  - Les haies situées en périphérie de l'îlot seront renforcées, notamment celles situées en limite Nord-Ouest et sud-Est.
  - Le pylône sera occulté par une haie existante qui sera renforcée.

- La haie située le long du chemin des Granits est attribuée aux lots situés au nord-ouest de la tranche.

#### Objectifs en logements sociaux

- Sans objet car déjà réalisés dans les 7 autres tranches de la ZAC.

#### Entrée et voie de circulation :

- Une seule entrée dans le site au droit de l'exutoire existant des eaux pluviales.
- Une voie est prévue sur la canalisation des eaux pluviales dévoyée.
- Création de liaisons piétons /service de 3 m de large vers la zone artisanale située au Sud-Ouest.
- Création d'une voie de 4 mètres de large pouvant déboucher sous la ligne haute tension.
- Création de petites poches de stationnement

#### Ambiance de quartier :

Des jardins familiaux et/ou un espace vert, accompagnés par un bâtiment collectif lié aux activités de jardinage au sud-est de la tranche pourront être réalisés dans la partie en herbe située à côté du poste source.

## 32. Le Clos de la Tibourgère



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU DES HERBIERS Orientation d'Aménagement et de Programmation - modification n°1 - Octobre 2018

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
PLU DES HERBIERS**  
Orientations d'aménagement et de programmation - Juin 2018

LEGENDE		Expression des enjeux	
<b>Fonctions urbaines et caractères architecturaux</b>		<b>Données périmétrales</b>	<b>Données paysagères et naturelles</b>
Equipement public ou collectif	Activité économique / commerciale	Périmètre global de l'OAP	Articulation urbaine à dominante végétale à créer
Bâtiment d'activité / annexe	Bâtiment à conserver	Périmètre de désignation et/ou reconstruction urbaine	Parc, jardin, espace naturel à préserver
Bâtiment à conserver	Alignement existant des bâtiments périphériques	<b>Déplacements et mobilité</b>	Arbres remarquables à préserver au mieux dans la composition d'ensemble
Alignement existant des bâtiments périphériques	Zone d'urbanisation future inscrite dans le PLU	Chemin doux à conserver ou à créer	Haie ou continuité végétale à conserver
<b>Volet mobilité et déplacement</b>		Principe d'accès potentiel	Aménagement paysager à composer
Voirie existante		Articulation urbaine à aménager	Zone humide récréative dans le cadre du PLU
Voie à aménager		Principe de tracé de voirie à long terme	
Gratoire urbain		Carrefour à aménager	<b>Formes urbaines et architecturales</b>
Aire de stationnement		<b>Données patrimoniales</b>	Topographie marquée à prendre en compte dans l'implantation du bâti
Arrêt bus / car		Patrimoine bâti et édifice remarquable à préserver	Principe d'alignement à respecter dans la future composition
Chemin doux existant		Mur et murlet en pierre naturelle à préserver au mieux et à intégrer dans la composition urbaine	Principe de composition de façade urbaine et architecturale
		Patrimoine bâti d'intérêt à préserver	Bâti susceptible de mutation
			Frange parcelaire sensible / à traiter
			Perspective à mettre en scène



## **B. Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères**

# 1. DÉFINITIONS

## La notion de compatibilité / entre les projets d'aménagement et de permis de construire et les OAP

Tout projet d'aménagement ou de construction, s'inscrivant dans le cadre d'une OAP ne devra remettre en cause l'économie générale de cette dernière, ni être en contradiction avec ses orientations écrites et/ou graphiques.

Ainsi, il devra contribuer à la bonne mise en œuvre des OAP tant dans leurs objectifs de programmation urbaine, de densité, que d'organisation et de forme urbaine.

Pour autant, toute construction à vocation d'habitation existante dans le périmètre de l'OAP à la date d'opposabilité du document de P.L.U. est dotée d'une capacité limitée d'évolution, et soumise à conditions.

Ainsi, elle pourra s'étendre, se doter d'annexes et d'une piscine, sans que ces éléments ne puissent être considérés comme incompatibles avec l'OAP, dans la mesure où les conditions précisées au règlement sont respectées.

## La densité

La densité s'entend dans les OAP des zones UR, liées au renouvellement urbain de la façon suivante :

Le calcul de la densité intégrera tous les éléments – voirie, parking, espaces verts, continuité douce, gestion des eaux pluviales, etc. – contribuant directement au fonctionnement et au confort de l'opération intégrée dans l'OAP.

**Façade urbaine** / peut être composée d'éléments pluriels, mixtes ou non :

Façade principale d'une construction, ou comprenant des ouvertures

Annexe, garage ou local technique à condition d'assurer un dialogue avec le domaine public du fait de la variété de matériaux, de la combinaison des volumes, et/ou de la présence de plusieurs ouvertures,

Registre de clôture assurant la continuité visuelle sur rue (ex : mur)

**Objectifs de Densité** / la densité minimum et la typologie des logements définies par secteur d'OAP doivent être respectées par secteur. Lorsqu'une opération s'effectue par tranche, ces paramètres doivent être mis en œuvre proportionnellement à la surface effectivement urbanisée. Des exceptions justifiées peuvent venir modifier ces paramètres :

Contraintes naturelles – couverture végétale remarquables à préserver, topographie, zone humide, etc.

Contraintes techniques – accès, raccordement aux réseaux, etc.

Morphologie du parcellaire

**Enjeux d'intimité** / Chaque opération doit chercher à préserver l'intimité des parcelles riveraines, particulièrement lorsque cette sensibilité est indiquée graphiquement dans l'OAP. Des dispositifs doivent alors être mis en œuvre, s'appuyant, isolément ou de façon combinée sur les éléments suivants, en fonction de la configuration des sites et de la future opération :

- Hauteur limitée des constructions
- Implantation, recul des constructions
- Disposition et/ou typologie des ouvertures des futures constructions
- Réalisation de filtre végétal et/ou minéral
- Etc.

## Protection visuelle et acoustique

Plusieurs OAP présentent un principe de « protection visuelle et acoustique », qui vise à anticiper les conditions de cohabitation entre des habitations existantes (généralement sous forme de hameau bordant directement un secteur à vocation d'activités) et les futures activités.

Sur un plan visuel, ce principe implique un traitement paysager qualitatif des limites riveraines avec les habitations concernées (maintien des éléments végétaux existants, plantations à réaliser, mais aussi gestion des espaces de stockage afin qu'ils ne soient pas en vis-à-vis direct ou que leur impact visuel soit particulièrement soigné...).

Sur un plan acoustique, différentes solutions sont envisageables. Il s'agit de travailler en priorité l'organisation de la zone à vocation d'activités afin de limiter les nuisances pour les habitations (ce qui est envisageable dans la mesure où l'ensemble des zones à vocation d'activités sont situées en zone d'urbanisation future, permettant de développer une vision d'ensemble cohérente), par exemple à travers :

- La gestion des circulations motorisées : privilégier un plan de circulation qui éloigne au maximum la circulation des habitations existantes...
- La gestion de l'implantation des entreprises à l'échelle du secteur à vocation d'activités. Le principe est de privilégier l'implantation d'entreprises qui ne soient pas source de risques de nuisances à proximité des habitations, avec un double effet : rôle d'écran de la part des activités jouxtant les habitations (vis-à-vis des autres activités) et éloignement des activités présentant le plus de risques de nuisances pour les riverains.
- Les entreprises implantées sur les parcelles jouxtant directement les habitations existantes : il s'agit en

particulier d'éviter toute source de bruit à proximité des habitations (cellules de refroidissement, ventilation, mais aussi allées et venues d'engins motorisés bruyants...).

En l'absence d'alternative ou si les mesures envisagées en termes d'organisation de la zone ne sont pas suffisantes, des dispositifs techniques anti-bruit plus classiques pourront être mis en place (de type merlon sachant que ce dispositif est consommateur d'espace...).



## 2. ILLUSTRATIONS

### IMAGES / FACADE URBAINE



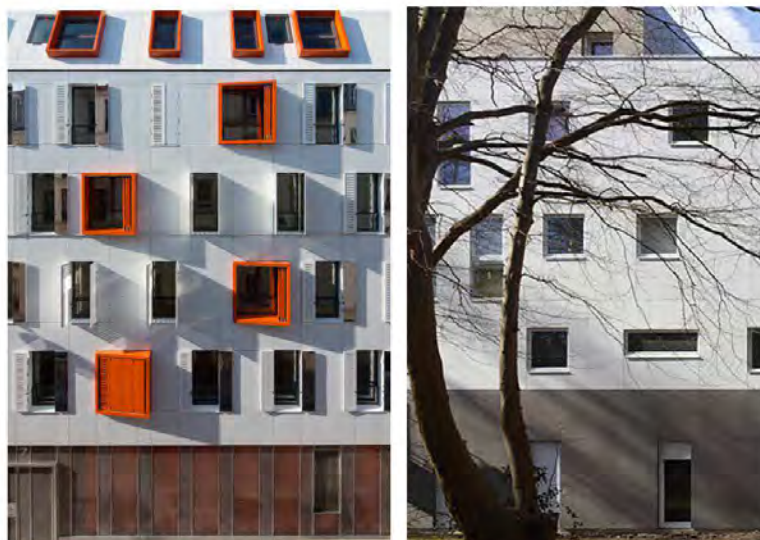
► Front de rue matérialisant un alignement tout en alternant bâtiment, entrée, jardin, clôture, local technique.



◀ Traitement de l'angle, variation des niveaux, encadrement des baies, matérialisation des entrées.



► Bâtiment en retrait d'une clôture soignée permettant la préservation des boisements.



◀ Soins des percements et traitement du sous-bassement.



IMAGES / FACADE URBAINE



Les sites concernés par les orientations d'aménagement se situent à proximité direct du centre ville. Ils représentent un potentiel de développement du coeur de bourg. Dans ce sens, la question de la façade urbaine est primordiale. Est urbaine une façade qui dialogue avec l'espace public, par l'intermédiaire de la mitoyenneté, de l'alignement ou retrait, du jeu des percements, de la qualité de son traitement et de ses matériaux. A l'image du coeur historique, une façade urbaine doit proposer variété, diversité (épanelage, couleur...) tout en participant à la cohérence générale du dispositif urbain local. Dans cette logique, les RDC doivent être particulièrement soignés pour participer à l'animation et à la qualité paysagère de la rue.

◀ Les Herbiers, Grande Rue, gabarits différents et RDC commerciaux



▶ Variations des constructions sur l'espace public, balcons, retrait.



▶ Mitoyenneté, répétition, variété des couleurs, retrait du passage public



▶ Alignement, mitoyenneté et variation des gabarits et des matériaux.



▶ Alignement effectué par le réemploi d'un mur en pierre existant



IMAGES / DENSITE ET AMBIANCES



Maisons groupées  
30 à 40 logts / ha



Maisons en bande  
40 à 50 logts / ha



Intermédiaire / Maisons  
50 à 60 logts / ha



Intermédiaire / Collectif  
60 à 70 logts / ha



Typologies denses  
+ de 70 logts / ha



## INTIMITE

Diverses solutions architecturales couplés avec l'utilisation de la végétation, afin de garantir l'intimité des logements. La végétation agit comme un filtre accentuant l'intimité de certaines parties du logement (chambres, salons, SDB tout en permettant des relations semi-collective à d'autre endroit (accès, entrée, jardins, cuisines ...)



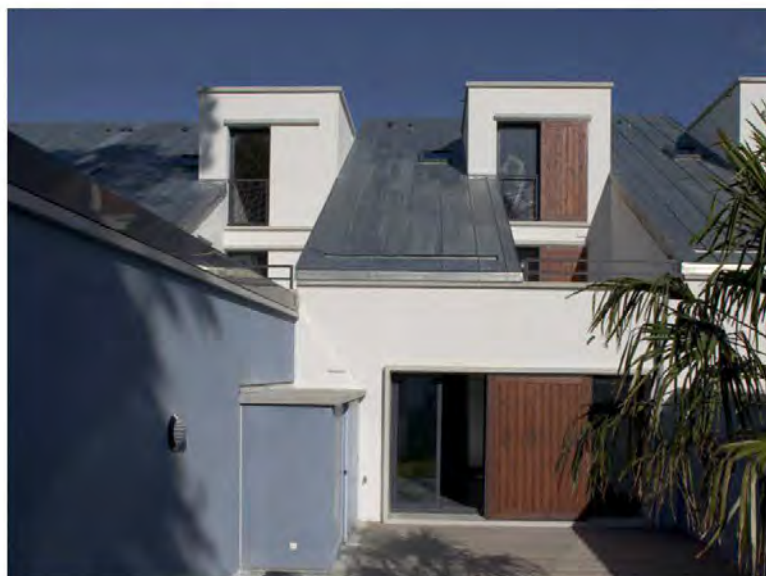


INTIMITE

La densité ne doit pas altérer l'intimité nécessaire entre les logements et les parcelles voisines. Un soin particulier doit être mis au service de l'inscription des opérations de logement dans leur contexte, afin de ne pas créer des vues, des ombres, des masques gênants pour les riverains. Diverses possibilités existent pour créer des relations harmonieuses dans un tissu urbain relativement dense, qu'elles soient de l'ordre de l'implantation des constructions et de l'orientation des façades, des marges de recul nécessaires, de l'utilisation de la topographie ou de la végétation. Des réponses existent dans l'architecture elle-même et ses détails (pare-vue, loggia....etc...)



Diverses solutions architecturales (loggias, vues différentes, mur en pierre conservé décalage des bâtiments, par vue, patio....)









Document réalisé par :



ARCHIDEE

U R B A N I S M E  
P A Y S A G E  
A R C H I T E C T U R E

