

Sommaire

Sommaire	1
Préambule	2
Objectif de l'opération	4
Présentation de l'état initial	6
I Introduction	7
II L'urbanisme communal et les dessertes viaires	8
a. Règlement	8
b. Les habitants de Vairé	9
c. Les voies	9
III Analyse paysagère et urbaine	10
a. Le territoire d'étude	10
b. Histoire et Étendue	11
c. Cadre paysager et urbain	12
d. Nature du sol	14
e. Modification du périmètre d'agglomération	15
Présentation du projet	16
I Introduction	17
II Programme et démarche	17
a. Démarche urbaine	17
b. Intention paysagère	18
c. Programme	18
Organisation et composition des aménagements	19
d. Présentation des aménagements et leurs typologies	19
e. La conservation des éléments existants	22
f. L'organisation urbaine	22
g. La composition du bâti	22
h. La trame viaire	22
III Traitement des voies et des espaces publics	24
a. Traitement minéral	25
b. Traitement végétal	26
IV Les équipements à usage collectif	29
a. Les espaces verts	29
b. La collecte des déchets	29
V Le parti environnemental	30

Préambule

La demande de Permis d'Aménager porte sur l'aménagement, par l'Office Public de l'Habitat (O.P.H) VENDEE HABITAT, de parcelles d'environ 47 602 m² sur la commune de Vairé (85150) Route de la Chèvrerie, organisant :

- 65 parcelles en accession, dont cinq pourront être réservées par Vendée Habitat pour la construction de logements en location accession,
- 2 îlots destinés à recevoir 8 logements locatifs



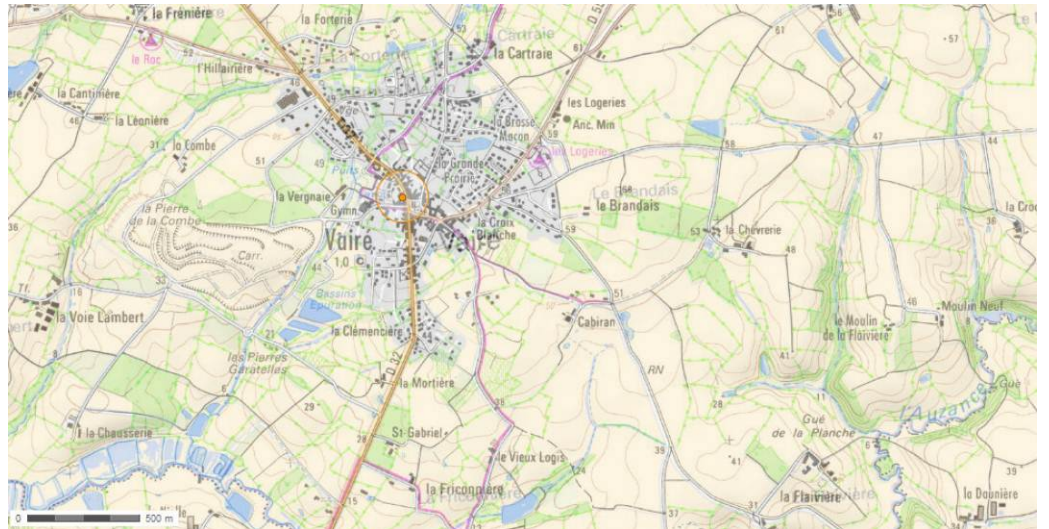
L'étude, qui a permis d'aboutir au projet présenté, a été élaborée en partenariat avec les élus de la commune de Vairé.

Numéros parcellaires sur la section C :

Parcelles 151, 152, 153, 946, 947, 948, 953, 954, 1107, 1108, 1110, 1111 et 1112.

Le périmètre de l'opération est accessible :

- au Nord-Ouest, par la rue des Grenières ;
- au Sud, par la rue du Stade ;
- et dans le futur à l'Est de l'opération.



La présente demande de Permis d'Aménager a été réalisée par :

- **Ligne DAU** - Architecte-Urbaniste et Paysagiste.

Objectif de l'opération

La création du lotissement Route de la Chèvrerie viendra compléter un développement urbain existant.

Situé au milieu d'une ancienne prairie bocagère, le site bénéficie d'un important maillage de haies et d'arbres existants (autour du site et sur sa diagonale).

Ce maillage est respecté et renforcé afin de servir de base au futur paysage de cette extension urbaine de l'Est de la commune.

L'accès depuis la rue du Stade est étudié de façon à valoriser l'entrée du lotissement et les liens avec les autres quartiers. Il en est de même pour la liaison avec le quartier Ouest.

Toutes ces attaches sont traitées avec soin sur le plan urbain et paysager.



Des réflexions sont menées sur le cheminement piéton et cyclable, et en particulier avec les équipements sportifs à proximité.

La haie bocagère, qui coupe le terrain sur toute sa longueur, est l'occasion de créer espace public de partage et de rencontre ainsi qu'un grand chemin pédestre et cyclable.

Nous continuons également d'être attentifs aux fonctionnements des équipements communaux tels que le stade et le camping.

En résumé, le projet situé en zone 1 AUab, vise à atteindre les objectifs urbains suivants :

- valoriser l'espace,
- déterminer l'emprise des îlots destinés à recevoir des logements locatifs
- favoriser des lieux paysagers agréables à vivre pour contribuer au lien social, à la fois au sein de l'opération mais également avec ses relations aux autres quartiers environnants,
- offrir des places de stationnements,

- Concevoir des espaces viaires et espaces verts raisonnés avec un mode d'entretien économe et écologique.

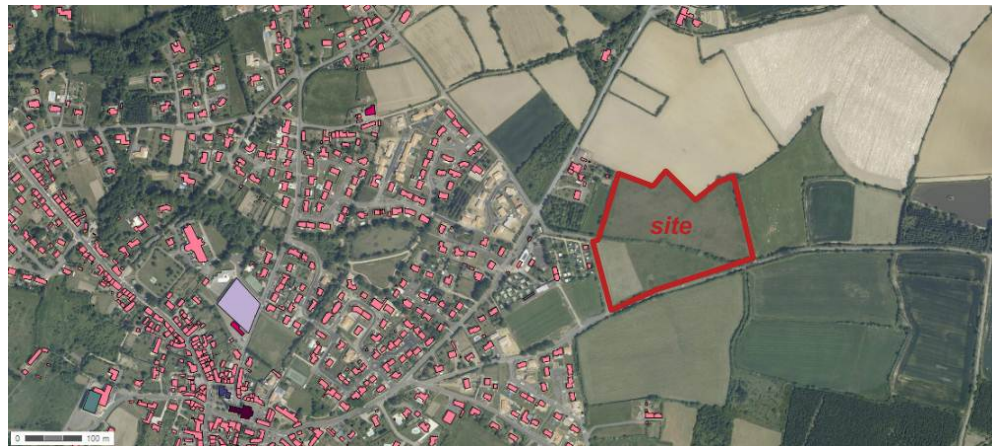
Présentation de l'état initial

I Introduction

La commune de Vairé est desservie au Nord-Ouest par la Route Départementale n° 32, venant de La Chaize-Giraud ; à l'Est, desservie par la Route Départementale n°54 venant de Saint-Julien Les-Landes et la Mothe-Achard et au Sud -Ouest par la Route Départementale n°32 venant d'Olonne-sur-Mer.



Le terrain, au Sud-Ouest du centre-ville (800m), bénéficie de la proximité des commodités d'une centralité.



Le terrain, objet du permis d'aménager, est au Nord de la rue du Stade et à l'Est de la rue des Grenières à Vairé.

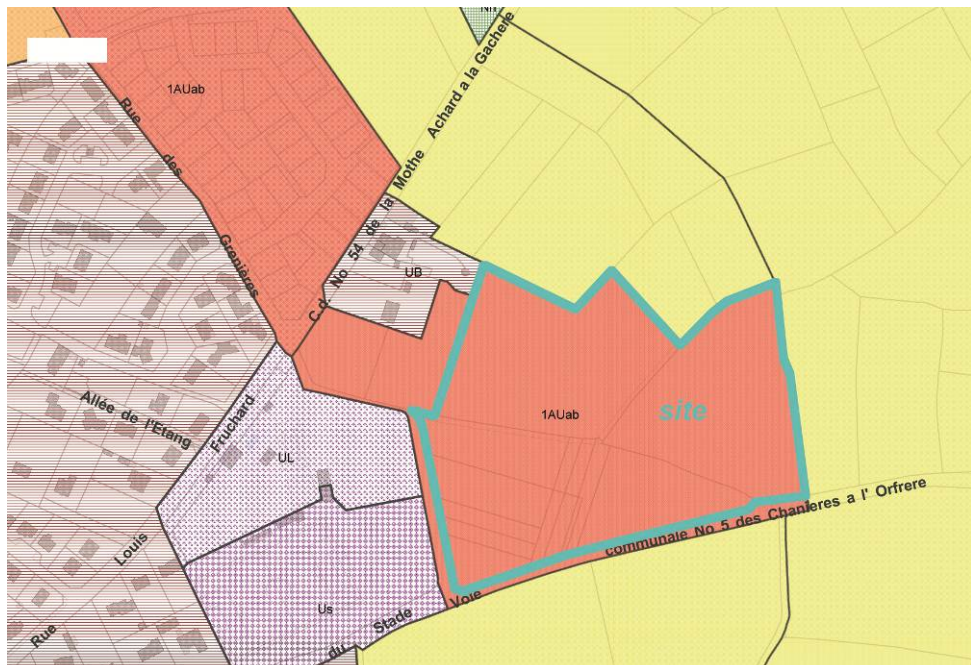
Voisin du terrain de camping communal, le terrain est en périphérie de la zone construite. C'est donc un espace « vierge » dans un environnement péri-urbain.

II L'urbanisme communal et les dessertes viaries

a. Règlement

Au PLU de la commune de Vairé, le terrain est situé dans le cadre d'une zone 1AUab qui comporte ces caractéristiques :

1. C'est une zone non équipée réservée à l'urbanisation future ;
2. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme).
3. La zone 1Aua est destinée à accueillir des urbanisations nouvelles à vocation d'habitat.
4. La zone 1 AUab correspond à des secteurs ne pouvant être aménagés que par des opérations groupées.



b. Les habitants de Vairé

Population	Vairé (85298)
Population en 2009	1 474
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2009	52,4
Superficie (en km ²)	28,1
Variation de la population : taux annuel moyen entre 1999 et 2009, en %	3,9
<i>dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 1999 et 2009, en %</i>	0,1
<i>dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 1999 et 2009, en %</i>	3,8
Nombre de ménages en 2009	582

c. Les voies

Le site d'étude est ceinturé sur deux côtés par des voies communales :

- A l'Ouest, la rue des Grenières
- Au Sud, la rue du Stade



III Analyse paysagère et urbaine

a. Le territoire d'étude

Le paysage ouvert du site, caractéristique de l'identité géographique, est traversé et longé par des fossés. La perception du site est donc panoramique.



Topographie

Le terrain est en pente continue du Sud vers le Nord -Ouest depuis le niveau 64.00 ngf au niveau 61.00 ngf point le plus bas. La pente est exposée plein Est/ Ouest et Sud/ Nord.



b. Histoire et Étendue

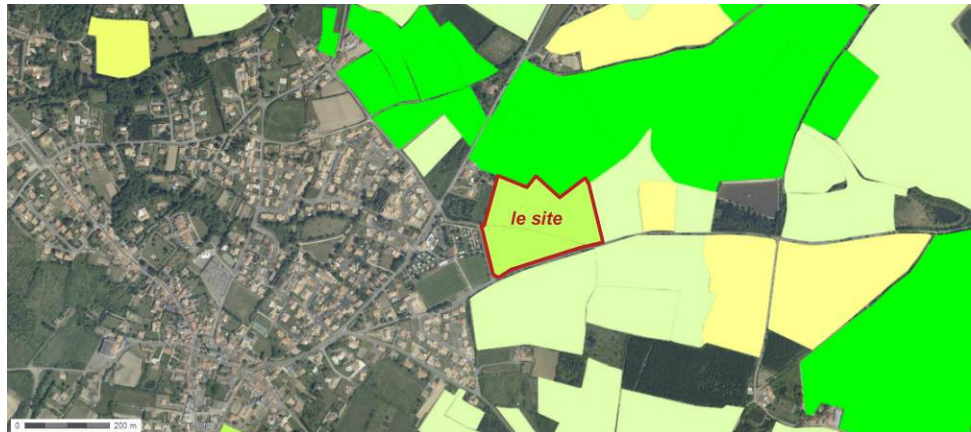
Le terrain en forme de rectangle dont le côté nord crénelé est un grand espace couvert d'une strate herbacée et tramé de haies bocagères.



Haie bocagère à l'Est du site

Sa grande dimension, orienté Est Ouest, mesure environ 275 mètres.

Le site s'étend sur 4.7 ha appartenant à un grand espace de cultures agricoles.



c. Cadre paysager et urbain

Orientation des façades environnant le nouveau quartier

Au nord de l'opération, il n'existe pas de constructions.

Au Sud de l'opération, il n'existe pas de constructions

A l'Est de l'opération, il n'existe pas de constructions.

A l'Ouest de l'opération, les constructions desservies par une allée tournent le dos à l'opération et ne présentent que leurs façades arrières ; les autres constructions environnantes installées au Nord-Ouest ont des visibilitées fortement limitées avec cette opération.



Caractère végétal

Les pourtours Nord, Est et Sud du site d'étude sont ceinturés de haies bocagères.

De plus, une haie traverse le site dans sa diagonale.

Ce cadre planté isole le site de son environnement.

Les espèces végétales repérées dans les haies bocagères sont principalement :





A l'Est de la rue du Stade

d. Nature du sol

D'après la carte géologique, la nature du sol se compose ainsi :

- Argilo-limoneux sur une épaisseur de 2m
- Ambiance paysagère

Perspectives paysagères

Les perspectives les plus attendues demeurent celles qui s'engagent depuis les rues des Grenières et du Stade. Ces voies, accompagnées de haies bocagères, annoncent une progression végétale dans notre nouveau quartier.

La perspective, construite par le tracé de la rue des Grenières, offre une large ouverture visuelle sur l'ensemble de l'opération.





e. Modification du périmètre d'agglomération

La commune pour annoncer l'extension urbaine et ralentir la circulation automobile a déplacé le panneau d'entrée d'agglomération sur le chemin communale N°5 en bout de l'opération.

Le site devient donc intérieur à l'agglomération de Vairé.

Présentation du projet

I Introduction

L'influence des haies bocagères, nous a conduits à proposer une composition paysagère inspirée du maillage bocager paysager existant.

Cette organisation privilégie un aspect naturel et poétique de l'aménagement.



II Programme et démarche

Ce nouveau quartier se veut être un morceau de ville en rapport cohérent avec l'urbanisation existante.

L'ambiance paysagère a été un des supports pour la qualité de ce projet.

a. Démarche urbaine

- Prolongement de la ville en s'appuyant sur toutes les voies existantes
- Couture avec le tissu urbain périphérique en retrouvant un maillage de circulations harmonieuses, en unifiant le projet avec l'environnement proche et lointain (proximité de terrain sportif, accès aux champs...).

- Constitution d'un quartier, disposé en éventail avec un espace vert public central inventé de manière quasi organique
- Introduction d'une perméabilité urbaine dans le nouveau quartier (perspective paysagère, voie primaire plantée d'arbres d'alignements, voies secondaires avec une circulation mixte (automobile, piétonne et cyclable...))
- Favorisation de l'ensoleillement des constructions grâce à l'organisation spatiale et aux formes des parcelles
- Affirmation de l'identité du site en plantant de beaux végétaux dans l'espace vert central.

b. Intention paysagère

Les caractéristiques intrinsèques du site (singularité du patrimoine végétal) contribuent à la diversité urbaine.

Le projet reprend les composantes végétales du territoire communal et départemental :

- Haie bocagère
- Fossé

c. Programme

- 65 parcelles en accession, dont cinq pourront être réservées par Vendée Habitat pour la construction de logements en location accession,
- 2 îlots destinés à recevoir 8 logements locatifs,



Organisation et composition des aménagements

d. Présentation des aménagements et leurs typologies

Entrée dans le nouveau quartier

Quatre entrées carrossables dans le nouveau quartier sont prévues à l'Ouest et au Sud (par la rue des Grenières et la rue du Stade).

1. La première entrée à l'Ouest est volontairement tournée vers l'espace central paysager afin de limiter la prise de vitesse et afin d'offrir aux usagers venant le point de vue sur un arbre majeur planté et non une visibilité sur une nappe de bitume déroulée.
Les piétons et les cycles sont invités à cheminer le long de cette ancienne haie bocagère.
2. La deuxième entrée est placée également Rue des Grenières et proche de la rue du Stade. Sa position permet de rejoindre directement une placette urbaine plantée autour de laquelle s'accrochent 5 lots.
3. La troisième entrée est implantée rue du Stade et alimente la voie principale plantée d'arbres d'alignements.
4. La quatrième et la dernière voie, la plus à l'Est de la rue du Stade, se connecte à l'extrémité du vaste espace central paysager.



Ambiance paysagère

Généralités

Le tracé des voies secondaires et tertiaires est volontairement souple ou anguleux afin de créer des points de vue vers l'espace vert central.

Les plantations sur tige accompagnent particulièrement la voie primaire et les placettes urbaines.

Les sujets arborescents isolés marquent une inflexion des voies ou un lieu singulier (ex : le square à l'Ouest du lot n°3)

Description de l'Ouest vers l'Est (de la Rue des Grenières vers la rue du Stade, la plus à l'Est)

Trois arbres sur tige, emblématiques, marquent l'entrée dans ce nouveau quartier. Plantés de part et d'autre des voies, ils encadrent les usagers de la route et les piétons-cycles.

Le long du Chemin de l'espace central, la haie haute arbustive vive et mélangée accompagne le tracé et conditionne l'entrée dans un quartier bâti animé par une végétation naturelle et poétique.

L'espace paysager central partage et permet de créer un élément temporisant la « conversation architecturale » entre les deux grandes zones du site existant.

Le tracé viaire est toujours timidement annoncé afin de ne pas encourager la découverte « tout terrain ».



En partie Nord- Est, la chaussée primaire prolonge cet effet de méandres pour nous offrir des vues vers la possible extension urbaine.

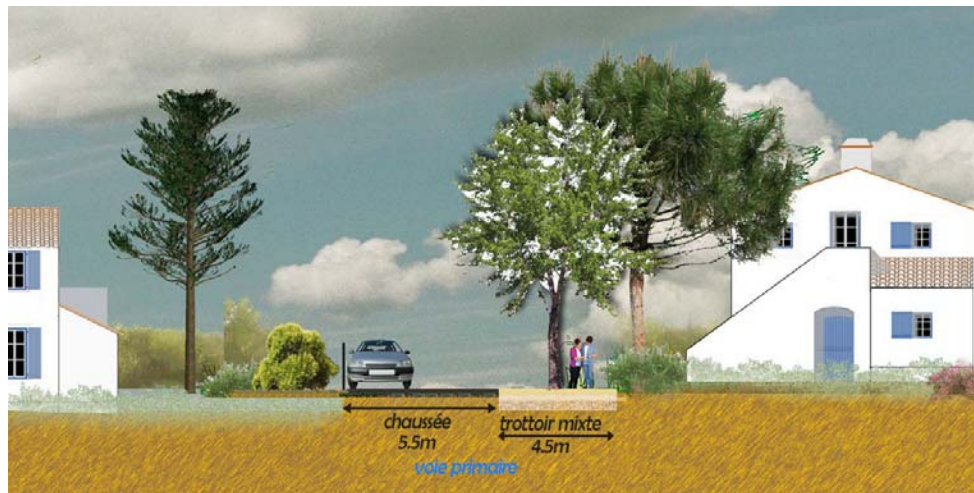
Ambiance viaire

Tracé

La voie primaire débute sur la rue du Stade et se termine au nord de l'opération.

La voie primaire, avec une chaussée de 5.50m de large, est accompagnée d'un trottoir unilatéral pour marquer la présence de flux piétonniers.

Le traitement des trottoirs est en stabilisé renforcé, la chaussée et les places de stationnements sont en enrobé noir, les bandes plantées avec des arbres sur tige confèrent à cette rue une ambiance résidentielle magistrale.



La voie primaire

Les voies secondaires, de 4.50 m de large, commençant depuis la rue des Grenières et la rue du Stade, sont des voies avec un tracé en légère inflexion. Elles sont généralement partagées par un caniveau à double pente.

Ces voies ont un caractère de voie mixte (voiture+cycle+piéton) pour favoriser une ambiance de bourg.

La voie tertiaire, de 3.00m de large alimente une placette urbaine. Sa couverture en enrobé beige et sa configuration en voie mixte (voiture+cycle+piéton) lui confère une ambiance de noyau attaché à l'écriture de l'espace vert central.

Stationnement

1. Les stationnements sont organisés longitudinalement par rapport aux voies et sont souvent accompagnés d'arbres sur tige.
2. Quatre groupes de deux places de stationnements organisés en peigne sont installés à l'intérieur de l'espace vert central en bordure de chaussée.

e. La conservation des éléments existants

1. En périphérie de l'opération, les haies bocagères en limite du site sont conservées sur les parcelles n°6 à 9, 13 à 26, 49 à 60 et lot n°2 locatif,
2. En partie centrale, la haie bocagère est conservée. Les sujets arborescents les plus anciens et majestueux servent de supports à l'organisation de la promenade.

Selon le règlement du PLU, les plantations existantes seront maintenues.

f. L'organisation urbaine

La forme générale de ce nouveau quartier est en éventail et agglomérée autour de placettes urbaines.

g. La composition du bâti

La trame urbaine s'insère dans le paysage existant en apportant une diversité de points de vue.

Le nouveau quartier est caractérisé par des séquences variées.

La composition du quartier s'appuie sur une mixité urbaine.

L'épannelage apparemment irrégulier des constructions est organisé selon la pente naturelle et contribue à la bonne intégration du quartier dans les quartiers limitrophes tout en favorisant l'ensoleillement des bâtiments.

h. La trame viaire

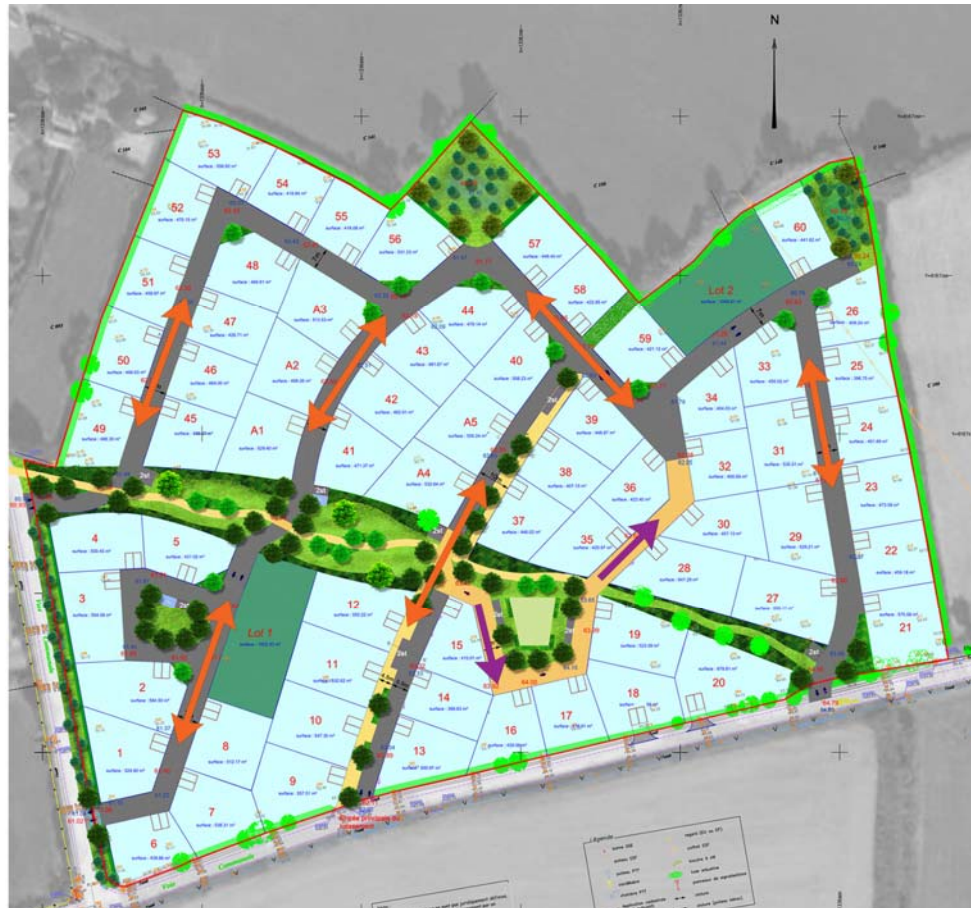
L'ensemble des tracés, modelé avec souplesse, traverse des emprises publiques paysagères, de largeurs variant de 10 m à 6 m.

Pour automobiles

- 1- Voie primaire : chaussée de 5.50 m de large
- 2- Voie secondaire : chaussée de 4.50m de large
- 3- Voie tertiaire : chaussée de 3.00m de large
- 4- Réserve foncière à l'ouest de l'opération permettant l'accès à une extension urbaine
- 5- Accès enherbé sur un mélange terre pierre entre les lots 58 et 59 permettant la desserte au champ au nord de l'opération.

Sens de circulation

- 1- La circulation est prévue à double sens dans la voie primaire
- 2- La circulation est prévue à double sens dans la voie secondaire
- 3- La circulation est prévue à sens unique dans la voie tertiaire.



Circulations douces

1. Une voie mixte (piéton et cycle) est installée à l'intérieur de l'espace vert central.
2. Chaque voie conserve une circulation douce.

Stationnement (places banalisées)

Le long de la voie primaire : par groupe de 2 stationnements longitudinaux de 2.50 m de large par 5.00m de long
A l'intérieur des placettes urbaines : par groupe de 2 stationnements longitudinaux de 2.50 m de large par 5.00m de long
En bordure de l'espace vert central : par groupe de 2 stationnements en peigne de 2.50 m de large par 5.00m de long
+ 2 places PMR de dimensions de 3.50m de large X 5.00m de long

Voirie principale

Chaussée mono-pente de 5.50m
Trottoir mixte de 4.50m maximum
Ponctuellement stationnements 2.50m ou plantations de 2.00m

Voirie secondaire

Chaussée mono-pente de 4.50m
Trottoir mixte de 2.50m avec caniveaux CC2

Voirie tertiaire

Chaussée mono-pente de 3.00m
Trottoir mixte de 3.00m

Le stationnement

Suivant le PLU, dans le cadre de lotissement à usage d'habitations, il est demandé 2 places par logements sur lot individuel, + 1 place banalisée pour 4 logements.

Ces places banalisées sont judicieusement réparties en différents points de l'opération :

- 18 emplacements déterminés
 - . 2 au droit du lot n° 5,
 - . 2 au droit du lot n° 11,
 - . 2 au droit du lot B4,
 - . 4 au droit des lots 15 et 19,
 - . 2 au droit du lot n°27,
 - . 2 au droit du lot n° 39,
 - . 2 au droit du lot n° 41,
 - . 2 au droit du lot n° 45,

Soit un total minimum de 18 emplacements bien délimités en domaine public. (Minimum à respecter 17 places de stationnements selon le PLU)

Selon le Plu, un arbre de haute tige doit être plantés pour 100m² de stationnements

L'opération comptabilise 17 places X 12.50m² = 212.50m²

De plus, nous prévoyons de planter au minimum 24 arbres tiges.

Les accès particuliers

- Un accès de 5m de large et d'une profondeur correspondant à la largeur du trottoir est prévu pour chacun des lots.
- Un accès de 5m de large est prévu pour le champ situé au nord de l'opération
- Un accès futur de 7.00m de large est prévu à l'Est de l'opération.

III Traitement des voies et des espaces publics

Le projet du quartier prend appui sur une hiérarchisation des voies de desserte.

L'accès à l'opération se fait par une voie principale, depuis la rue du Stade.

Le calibrage réfléchi des voies associe 3 avantages majeurs :

- sécurité du déplacement ;

- agrément des circulations piétonnes et cyclables ;
- tranquillité du cœur d'îlot.

Le terrain ne sera pas soumis à une planimétrie absolue, de légers modelés de terrain dessineront une déclivité adoucie et harmonieuse dans l'espace vert central.

a. Traitement minéral

Le traitement des voies de circulation, accès particuliers et aires de stationnement sera réalisé

- en produit bitumineux de couleur noire pour la voie primaire et les voies secondaires
- en produit bitumineux de couleur beige pour la voie tertiaire
- en stabilisé renforcé pour les trottoirs de la voie primaire et les cheminements piétons à l'intérieur de l'espace vert central

b. Traitement végétal

- Plantations ponctuelles sur tige le long de la voie primaire (en fonction de la localisation des accès particuliers), aux entrées du nouveau quartier au droit des parcelles n°4 -49 et 20-21, et sur et autour des placettes urbaines,
- Plantations ponctuelles arbustives et arborescentes dans les angles de l'espace viaire au droit des parcelles n°2, 5, 26, 33, 40, 44, 48, 56, 59.
- Plantations linéaires de haies hautes vives le long des parcelles n° 1 à 4 (le long du fossé planté),
- Plantations à l'intérieur des bassins d'infiltration,
- Enherbement sur mélange terre-pierre sur l'accès au champ et l'extension urbaine,
- Conservation des végétaux sains et anciens et plantation d'une strate arborescente et arbustive garnie à l'intérieur de l'espace vert central.

Les listes de végétaux sont inspirées d'une analyse du quartier, de la commune.



Le choix des espèces participe à la biodiversité.

Liste des végétaux proposés

Arbre tige

Quercus ilex
Acer rubrum 'Autumn Flame'

Arbre isolé de grand développement

Liriodendron tulipifera

Arbre en cépée

Acer rubrum Javor-Cervený,
Amelanchier lamarckii
Betula utilis 'Jacquemontii'
Cercis siliquatum
Prunus sargentii 'Accolade'
Koelreuteria paniculata

Arbre de petit développement dans les noues

Cornus sanguinea
Cornus mas
Salix viminalis
Salix rosmarinifolia
Sambucus nigra

Arbre en baliveau

Carpinus betulus

Haie bocagère

Ligustrum vulgare
Euonymus europaeus
Rhamnus catharticus
Viburnum opulus
Atriplex halimus
Coryllus avellana
Viburnum tinus
Massifs d'arbustes et de vivaces (ht 1m à 3m)
Ceanothus thyrsiflorus
Buddleja alternifolia
Callicarpa bodinieri 'Profusion'
Abelia X Grandiflora 'Confetti'
Cornus alba 'Elegantissima'
Chaenomeles x superba
Osmantus x Burkwoodii

Euonymus japonicus
Hydrangea quercifolia
Miscanthus sinensis 'strictus'
Mahonia x Media 'Charity'
Philadelphus coronarius
Syringa josikae
Viburnum x Burwoodii
Vitex Agnus Castus
Rosa rugosa

Massifs d'arbustes et de vivaces (ht 0.5 à 1m)

Hypericum androsaemum
Ilex crenata
Pittosporum tobira 'Nana'
Nandina domestica 'Fire Power'
Cornus stolonifera 'kelsey'
Stipa tenuifolia
Pennisetum alopecuroides japonicum
Gaura lindheimeri
Ballota pseudodictamnus
Stachys byzantina

IV Les équipements à usage collectif

a. Les espaces verts

La surface d'espaces verts (11%) respecte le PLU de la commune qui indique que l'aménagement doit comporter environ 10%. Il n'y a pas d'obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

Toutefois, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Notre parti est de conserver la végétation existante en lui offrant un entretien végétal permettant d'assurer un état sanitaire du patrimoine végétal du site.

Nous comptabilisons une surface de 5364 m² d'espaces verts sur 47 602 m².

b. La collecte des déchets

- 1- La levée des ordures ménagères et papier se fait au porte à porte.

V Le parti environnemental

L'aspect environnemental se trouve renforcé dans les principes du projet :

- Récupération des eaux de pluies dans le fossé le long de la rue des Grenières
- Récupération des eaux de pluies dans l'espace vert central
- Mise en forme d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales au nord de l'opération à proximité des lots n°56 et 57
- Mise en forme d'un bassin d'infiltration des eaux pluviales à l'est de l'opération proche du lot n°60.
- Conservation et entretien des haies bocagères existantes soit dans le domaine privé soit dans le domaine public.

