

# AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

## DOSSIER DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS



Juillet 2013



**Atelier Sites & Projets**

5 rue de la Marne

85 600 Montaigu

Tél : 02 51 46 86 43

Fax : 02 51 48 12 37

Mail : [contact@sitesetprojets.fr](mailto:contact@sitesetprojets.fr)

## **SOMMAIRE**

|  |                  |
|--|------------------|
| <b><u>EXPOSÉ DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'AVAP.....</u></b> | <b><u>3</u></b>  |
| <b><u>DESCRIPTION DE LA ZONE TOUCHÉE PAR L'AVAP .....</u></b>        | <b><u>30</u></b> |
| <b><u>LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ.....</u></b>    | <b><u>33</u></b> |

## EXPOSÉ DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE L'AVAP

### LES MOTIFS DE LA TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP EN AVAP

La ville des Herbiers est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté du Préfet de Région le 18 août 2003. Elle a remplacé la ZPPAU qui existait auparavant depuis le 12 mars 1996.

Pour accompagner les évolutions de la ville des Herbiers, d'une part, sur les plans démographiques, économiques et urbains et d'autre part pour tenir compte des techniques et des objectifs du développement durable, le document actuel doit évoluer.

Par ailleurs, cette transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), exprime aussi les enjeux du développement local (habitat, économie) en associant la prise en compte du patrimoine.

Enfin, la Commune s'est engagée parallèlement, dans la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme. Les deux procédures sont menées simultanément pour faciliter leur mise en cohérence.

Conformément à l'article L642-2 du Code du Patrimoine, le dossier relatif à la création de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine comporte :

- un rapport de présentation des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 642-1 et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme s'il est entré en vigueur;
- un règlement comprenant des prescriptions ;
- et un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire, la typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

Le règlement de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine contient des prescriptions relatives :

- à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- et à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

**DELIBERATION PRESCRIVANT LA TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP EN AVAP**



Département  
de la Vendée

Arrondissement de  
La Roche-sur-Yon

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA VILLE DES HERBIERS**

Date de convocation : 27 octobre 2010  
Séance du Conseil municipal : 8 novembre 2010

L'an deux mil dix, le 8 novembre à dix-huit heures quinze, le Conseil municipal de la Ville des HERBIERS s'est réuni au lieu habituel de ses séances, Espace Herbauges, sous la présidence de M. Marcel ALBERT, Maire.

Présents :

Marcel ALBERT - Etienne REMAUD - Jeanine BOUSSEAU - Jacky GAUTIER - Eugénie GROSSIN-LABURTHE - Annie CHIRON - Olivier BLANCHARD - Catherine PASQUEREAU - Jean-Jacques VRIGNAUD - Daniel BOUDAUD - Jacky KIMMEL - Jean-Marie GIRARD - Colette GROSSIN - Joseph GOURRAUD - Catherine GILET - Christian GABORIEAU - Odile PINEAU - Liliane RIFFAUD - Marie-Jo MANCEAU - Marie-Laure BRIN - Pierre BICHON - Martine DECAEN - Roselyne SARRAZIN - Jean-Marie GRIMAUD - Pierrette GABARD - Thierry COUSSEAU - Marie-Bernadette JACQUES - Joseph LIARD - Jean-Yves TRICOT - Paule RONDEAU - Jean-Pierre RICHOU.

Pouvoirs :

Jean POIRIER a donné pouvoir à Catherine PASQUEREAU

Excusés :

Jean-Luc CHARPENTIER

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de conseillers présents : 31

Nombre de conseillers votants : 32

En vertu de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil municipal nomme, à l'unanimité, M. Jean-Yves TRICOT en qualité de secrétaire de séance.

M. le Maire ouvre la séance et soumet au vote du Conseil municipal le procès-verbal de la séance du 20 septembre 2010 : adoption à l'unanimité.

**2010-165 - MISE EN PLACE DE LA PROCEDURE DE REVISION DE LA ZPPAUP : CONSULTATION ET DEMANDE DE SUBVENTION**

Par délibération n°126 du 16 juillet 2003, le Conseil Municipal de la Ville des Herbiers a approuvé le projet de révision de la Z.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), créée par arrêté préfectoral du 12 mars 1996.

Son périmètre se substitue au périmètre de protection de 500 m instauré autour des monuments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments Historiques, qui sont :

- L'abbaye de la Grainetière,
- Le donjon et le château d'Ardelay,
- Le clocher de l'église Saint Pierre,
- Les anciens lavoirs et bains publics,
- Le château du Bignon,
- Le château du Boistissandeau et son parc,
- Les 3 moulins du mont des Alouettes, ainsi qu'au site inscrit du mont des Alouettes.

La loi du 12 juillet 2010 ("Grenelle II") modifie le dispositif de la Z.P.P.A.U.P., remplacé par un dispositif dénommé « Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine » (AVAP). Celui-ci demeure, comme la Z.P.P.A.U.P., une servitude d'utilité publique annexée au plan local d'urbanisme (PLU).

L'acte de création de l'AVAP offre la possibilité de modifier conjointement le PLU à condition que l'enquête publique porte sur les deux objets afin d'éliminer tout risque de contradiction.

Les raisons qui motivent ce changement de dispositif (révision d'une ZPPAUP au profit d'une AVAP) relèvent du constat de certaines difficultés d'application et de cohérence de la ZPPAUP avec la mise en œuvre des principes de développement durable et de la préservation de l'environnement, notamment sous l'aspect de la double recherche d'économie d'énergie et de recours aux énergies renouvelables. Concrètement, il en résulte, pour la ville des Herbiers, une facilité d'instruire et d'autoriser les demandes portant sur des dispositifs visibles depuis l'espace public (de nombreux refus par exemple de panneaux solaires, peuvent se présenter des demandes d'implantation d'éoliennes individuelles, d'isolation par l'extérieur, de menuiseries triples vitrages impossibles à réaliser en bois).

Depuis la dernière révision, la Ville des Herbiers a connu une évolution importante. La réglementation applicable se révèle inadaptée. Pour permettre la réalisation de nouveaux programmes immobiliers indispensables au renouvellement urbain, il est nécessaire de réviser les articles portant sur :

- L'implantation des constructions : annulation de l'article limitant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques à 12 m. Les bâtiments devant respecter l'alignement aux voies et emprises publiques,
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- L'implantation des constructions en second rideau dans le cadre d'une division de parcelle.

Conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme en vigueur, il y a lieu d'organiser la concertation avec les habitants, associations locales et toute autre personne concernée.

Afin de permettre au public de s'exprimer sur le projet de révision simplifiée, il est proposé au Conseil Municipal d'adopter les modalités de concertation suivantes :

- L'information du projet de révision dans les journaux locaux et le bulletin municipal,
- L'exposé du dossier de révision aux personnes publiques associées,
- L'exposition à la mairie des documents graphiques présentant le projet de révision, une notice explicative ainsi que le compte-rendu de la réunion préalable des personnes publiques associées,
- La mise à l'enquête publique du présent dossier de révision simplifiée, comprenant un registre offrant la possibilité de consigner les observations et suggestions.

Vu la Loi "Grenelle II" du 12 juillet 2010 modifiant le dispositif de la Z.P.P.A.U.P.,

Vu l'avis favorable de la Commission Développement Urbain et Cadre de Vie du 28 octobre 2010,

M. le Maire demande au conseil municipal de bien vouloir :

- l'autoriser à lancer une procédure de révision de la Z.P.P.A.U.P. pour la remplacer par une AVAP ainsi que la modification conjointe du P.L.U.,
- l'autoriser ou le 1<sup>er</sup> adjoint à demander toutes subventions concernant le projet de révision,
- inscrire les crédits nécessaires au budget 2011.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, au vote à main levée, adopte cette proposition à l'unanimité.

Pour copie conforme,  
Marcel ALBERT, Maire

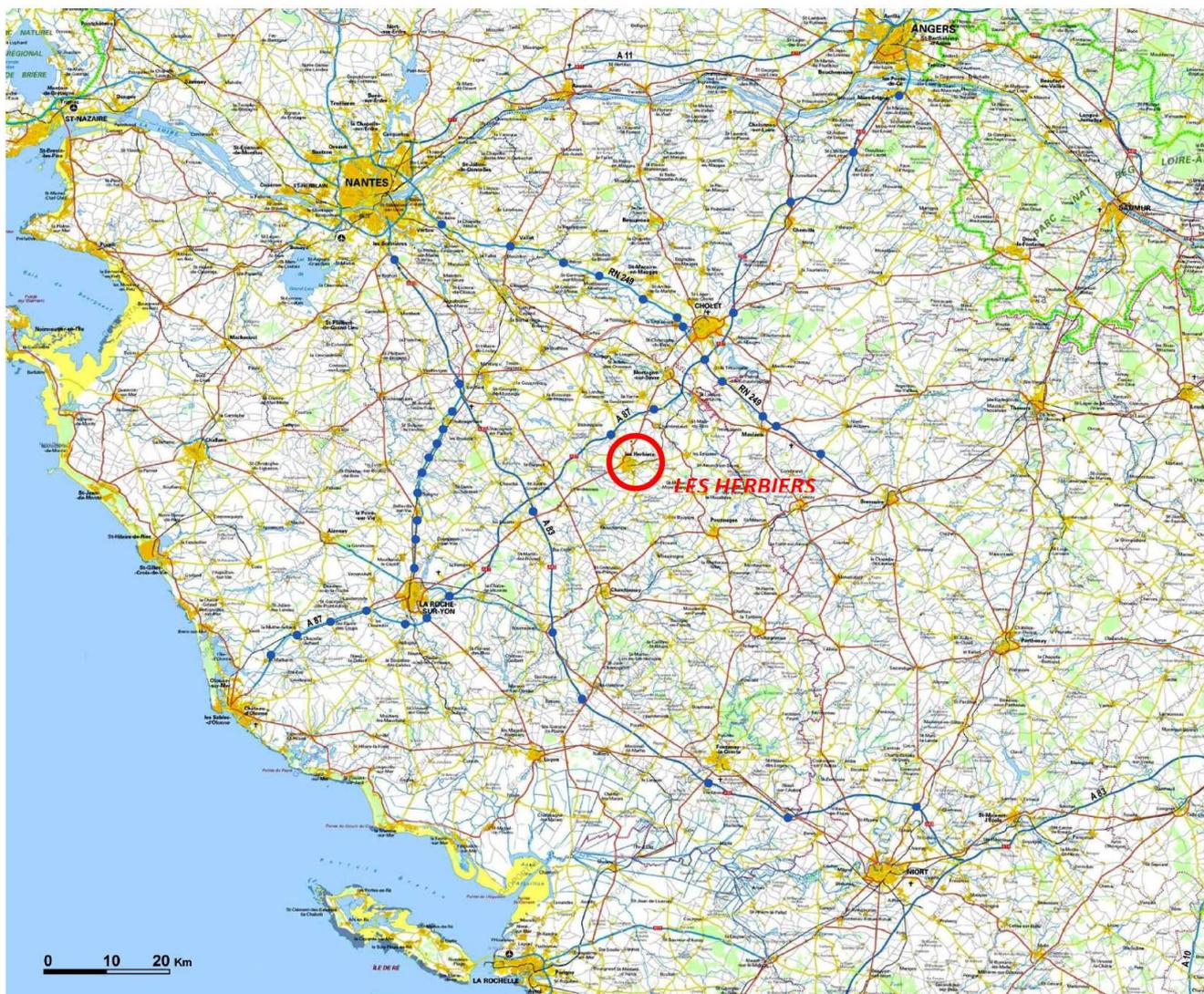
Transmise en Préfecture le : 10 NOV. 2010

Publiée le : 10 NOV. 2010



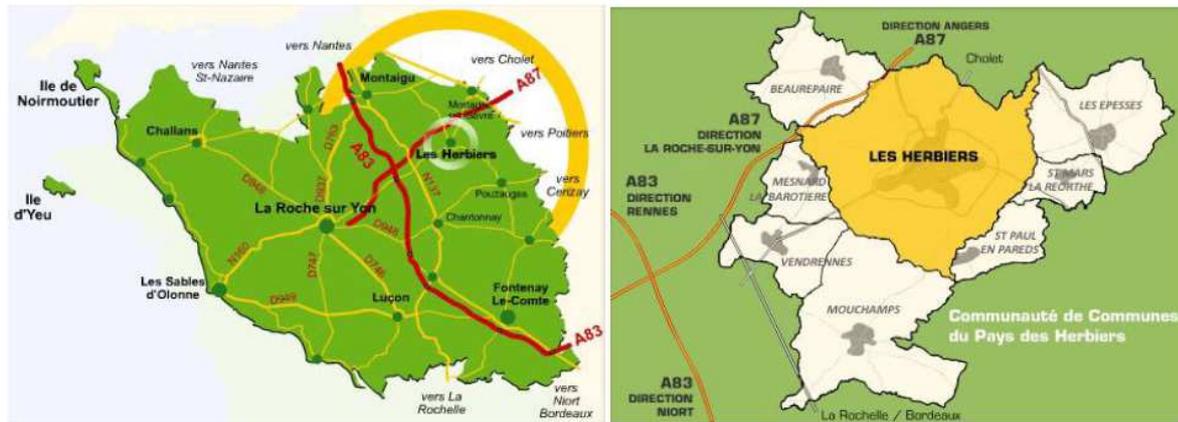
## LE CONTEXTE LOCAL (extrait du rapport de présentation du PLU en cours de révision)

### *Situation régionale et locale*



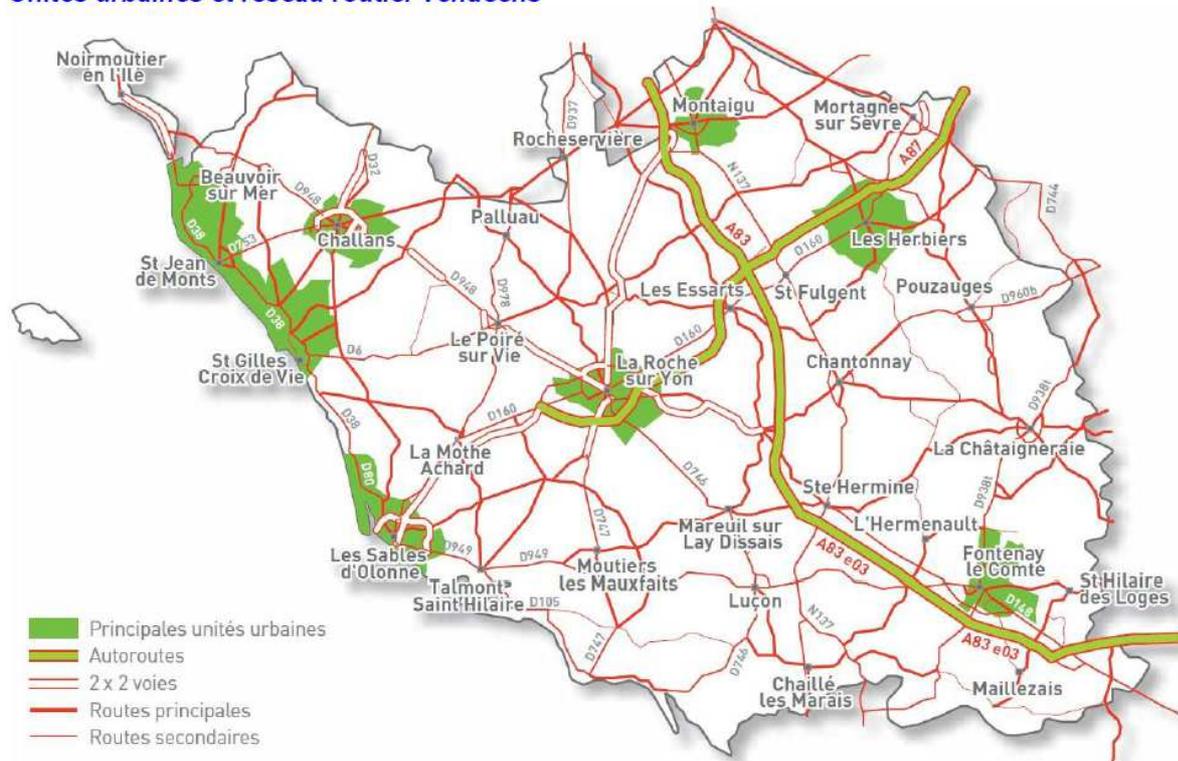
Source : Géoportail

## Le Pays des Herbiers



Source : Communauté de Communes du Pays des Herbiers

## Unités urbaines et réseau routier vendéens



Source : Vendée Expansion 2010

## Présentation géographique et administrative

Située au Nord-Est du département de la Vendée, les Herbiers est la cinquième unité urbaine de Vendée (après La Roche sur Yon, l'agglomération des Sables d'Olonne, Challans et l'agglomération de Fontenay le Comte).

Administrativement rattachée à l'arrondissement de La Roche-sur-Yon et au canton des Herbiers (dont elle est le chef-lieu), elle est membre de la Communauté de Communes du Pays des Herbiers.

### *Les Herbiers : pôle d'équilibre du Haut Bocage*

Ville centre du Haut Bocage Vendéen, la commune n'en est pas moins située sur la faille géologique délimitant le Haut et le Bas Bocage, aux confins de la Gâtine vendéenne. Le premier se caractérise par un paysage collinaire très affirmé au Nord Est, contrastant nettement avec le paysage de plaine régulière du Bas Bocage qui s'exprime sur une large moitié Sud-Ouest du territoire. La ville elle-même s'étend aux pieds du Mont des Alouettes, site historique et emblématique des collines vendéennes.

Cette situation charnière entre deux secteurs géographiques très différents, lui a rapidement donné un rôle stratégique important aussi bien sur le plan militaire qu'économique.

La route napoléonienne (actuelle RD 160 et ex-RN 160) traverse la commune dès le début du XIXème siècle. D'autres voies convergeront ensuite vers ce qui s'appellera bientôt la capitale de la Haute Vendée.

Symbole de ce dynamisme, un chemin de fer relie à partir de 1900, les Herbiers à La Roche-sur-Yon. La ligne sera fermée en 1943. Une autre voie reliant Cholet à Chantonnay via les Herbiers est ouverte en 1914. Elle sera fermée au trafic des voyageurs en 1938. Son tracé sinueux à travers une région vallonnée va lui donner une autre vocation plus touristique avec l'ouverture du circuit du train à vapeur du Puy du Fou.

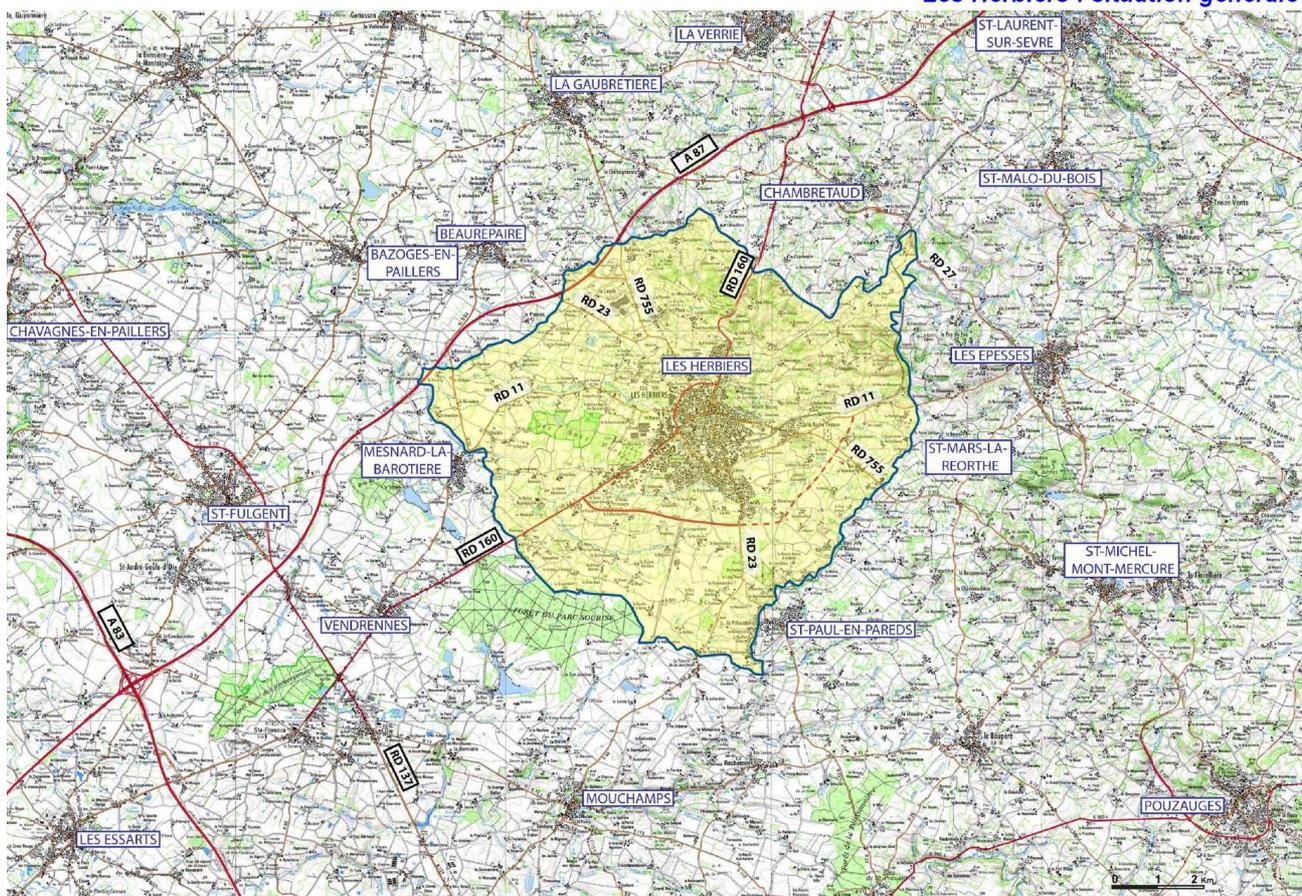
Pour des raisons économiques, la commune des Herbiers intègre en 1964, les communes du Petit Bourg et d'Ardelay, devenant ainsi, avec 8 877 hectares, l'une des communes les plus étendues de Vendée.

Aujourd'hui située à mi-distance entre la Roche sur Yon et Cholet (environ 30 minutes de trajet) et à moins d'une heure d'Angers et de Nantes (via l'A 83 et l'A 87), la ville des Herbiers a su profiter de sa position médiane pour acquérir une réelle autonomie de développement.

Centre de vie et d'emplois reconnus, elle exerce désormais une forte influence sur les communes rurales voisines. Son aire de chalandise rayonne ainsi sur une zone d'une quinzaine de kilomètres. Le fort développement commercial des années 2000 a notamment permis d'asseoir un peu plus son statut de ville centre.

Avec 14 811 habitants en 2008 (population municipale INSEE), c'est le principal centre urbain du Pays du Bocage Vendéen, territoire qui coïncide avec le périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale.

**Les Herbiers : situation générale**



Source : IGN - Géoportail

## SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX DE L'AVAP

### ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

Le diagnostic a mis en évidence la richesse patrimoniale de la Commune des Herbiers au regard de ces nombreux édifices protégés au titre des Monuments Historiques, du nombre et de la qualité de modénatures de brique et de granit caractéristiques du bâti, en passant par les traces archéologiques du Moyen-âge, les imposants logis, et les belles maisons de maître.

Sur le plan paysager, le territoire présente des éléments de grande qualité au niveau des collines du haut bocage. Le Mont des Alouettes, site emblématique de la Vendée, donne à lire les grandes entités paysagères caractéristiques du territoire communal (collines, coteaux, vaste panorama sur la plaine et sur l'agglomération des Herbiers). Il est par ailleurs, ponctué de plusieurs sites constitués autour de bâtiments à forte valeur patrimoniale (château avec parc...): château de l'Ementruère, château du Boistissandeau son parc et ses jardins, Le Bignon ...

La reconquête progressive de ces sites majeurs et la préservation des édifices remarquables sont des enjeux importants pour la commune des Herbiers car ils contribuent au caractère de la ville par leur qualité architecturale propre, leur intérêt historique et leur situation dans les perspectives urbaines ou rurales. Elle se situe donc sur deux échelles, une échelle architecturale et une échelle urbaine et paysagère : les Herbiers présentent en effet à la fois des éléments architecturaux ponctuels urbains ou ruraux de qualité et des ensembles urbains de qualité.

L'analyse présentée dans le diagnostic a identifié et mis en exergue les qualités des sites majeurs de la commune, et révélé aux habitants herbretais la potentialité de leur commune en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère.

#### Grand patrimoine : des sites à préserver

En ce qui concerne le « grand patrimoine », l'abbaye de la Grainetière reste l'édifice le plus magistral et reconnu, tant pour ses qualités architecturales que son histoire. Edifice classé, il a pu, au fil des restaurations et des restitutions, retrouver vie (présence de la communauté monastique) tout en conservant les vestiges de son faste d'antan.

Le château du Bignon (propriété privée), le Donjon d'Ardelay et le château des Herbiers (propriétés publiques) ont également été soigneusement restaurés voir partiellement restitué en ce qui concerne le Donjon d'Ardelay.

Les autres grands sites remarquables de la commune n'ont pas tous eu cette chance. Si le site de l'Etendue en est le plus bel exemple, les sites du parc du Landreau, de la Motte et du Mont des Alouettes ont ainsi également perdu la lisibilité de leur forme originelle : traversés par de nouvelles voies, encerclés, grignotés par l'étalement urbain, délaissés, voir partiellement démolis.

L'écrin paysagé de ces sites demeure plus ou moins bien conservé et valorisé selon les cas. A l'exemple des pressions urbaines sur le site du Bignon en lisière de la zone d'activités proche. Le Donjon d'Ardelay mériterait un traitement qualitatif plus soigné et plus urbain des espaces attenants (paysagement, requalification des placettes et des espaces publiques...) à contrario de son traitement routier actuel.

Autre exemple, le cas du château du Boistissandeau : c'est dans les communs du château, jouxtant le corps principal partiellement restauré, que le programme de maison d'accueil familial a vu le jour, laissant le château tel une coquille vide. Le parc attenant est relativement bien conservé dans sa dimension végétale et paysagère. On peut noter cependant des évolutions importantes de ses caractéristiques au regard des plans de 1806 et du cadastre Napoléonien. La dégradation progressive de certains espaces majeurs (jardins d'agrément, pêcherie, trame bocagère, cheminements), nécessite la mise en place de mesures de protections dans le cadre de l'AVAP.

A l'échelle du grand paysage, le territoire présente des éléments de grande qualité au niveau des collines du haut bocage. Le Mont des Alouettes, site emblématique de la Vendée, donne à lire les grandes entités paysagères caractéristiques du territoire communal (collines, coteaux, vaste panorama sur la plaine et sur l'agglomération des Herbiers).

Le territoire communal est, par ailleurs, ponctué par plusieurs sites constitués autour de bâtiments à forte valeur patrimoniale (château avec son parc, logis, ...): château de l'Ementruère, château du Boistissandeau, son parc et ses jardins, ... Certaines de ces entités paysagères ont été plus ou moins phagocytées par la "ville": le Bignon avec son écrin vert à l'entrée ouest des Herbiers, l'Etendue dont le site est très altéré, ...

D'autres ensembles paysagers ont subi des dégradations au fil des siècles : le Landreau, le Boitissandeau, ... On lit cependant encore leurs caractéristiques d'origine. Ces secteurs, de grande qualité, méritent une attention particulière afin de veiller au maintien de leur identité.

Le paysage des centres anciens est, quant à lui, marqué par:

- des éléments à forte dominante végétale: la coulée verte y compris les espaces publics verts attenants (parc de l'hôtel de ville, parc du château), et le site du Landreau, géographiquement proche et très perceptible depuis le centre-ville,
- des espaces urbains en lien avec du patrimoine bâti qualitatif, notamment dans les secteurs historiques: places et placettes du centre historique, places au niveau du Petit Bourg, rues...
- des polarités urbaines fortes, autour d'espaces en recomposition: place des Droits de l'Homme, place Herbauges, espace de la Gare.

Au sud du centre-bourg, le secteur d'Ardelay bénéficie d'une forte dimension patrimoniale qui ne demande qu'à être mise en valeur.

Dans le relief encaissé du centre-bourg, les repères visuels forts que sont l'église Saint-Pierre, l'église du Petit Bourg et la Tour des Arts, marquent le paysage urbain.

#### Petit patrimoine : un potentiel à révéler

Le respect des gabarits urbains et la conservation/restitution des détails architecturaux engagent une qualité urbaine que le centre-ville des Herbiers serait en droit de retrouver.

Cet objectif ambitieux devra aussi définir la feuille de route des 10 secteurs de recomposition urbaine identifiés dans le cadre de l'AVAP, vecteur de reconquête et de valorisation des noyaux historiques et de limitation de la consommation d'espace.

Sur le plan urbain, le degré de protection doit être modulé en fonction de la qualité des entités urbaines identifiées dans le cadre du diagnostic et tels qu'exposé ci-après :

- La protection stricte des noyaux anciens,
- La meilleure prise en compte des entrées de ville correspondant aux premières extensions (faubourg),
- La préservation sans être synonyme de sanctuarisation pour permettre leur évolution, des sites naturels et paysagers majeurs de la commune (le Landreau, le secteur de la Mairie, l'Etendue, le Mont des Alouettes, le Boitissandeau...),
- L'accompagnement du processus de reconstitution du tissu urbain.

Sur le plan paysager, les enjeux concernent essentiellement :

- La protection des sites de grand paysage des collines du haut bocage. Le Mont des Alouettes, site emblématique de la Vendée, donne à lire les grandes entités paysagères caractéristiques du territoire communale (collines, coteaux, vaste panorama sur la plaine et sur l'agglomération des Herbiers).
- La protection et la mise en valeur des sites constituées autour de bâtiments à forte valeur patrimoniale (château avec son parc, logis, ...): château de l'Ementruère, château du Boitissandeau, le Bignon, la Grainetière...
- la valorisation des sites à forte dominante végétale: la coulée verte y compris les espaces publics verts attenants (parc de l'hôtel de ville, parc du château), l'Etendue, et le site du Landreau.
- La requalification des espaces urbains en lien avec du patrimoine bâti qualitatif, notamment dans les secteurs historiques: places et placettes du centre historique, places au niveau du Petit Bourg, rues,
- Le renforcement des polarités urbaines fortes, autour d'espaces en recomposition : place des Droits de l'Homme, place Herbauges, espace de la Gare.

## ENVIRONNEMENT

### **Une topographie très contrastée**

Le territoire de la commune des Herbiers s'étend sur deux entités géomorphologiques distinctes :

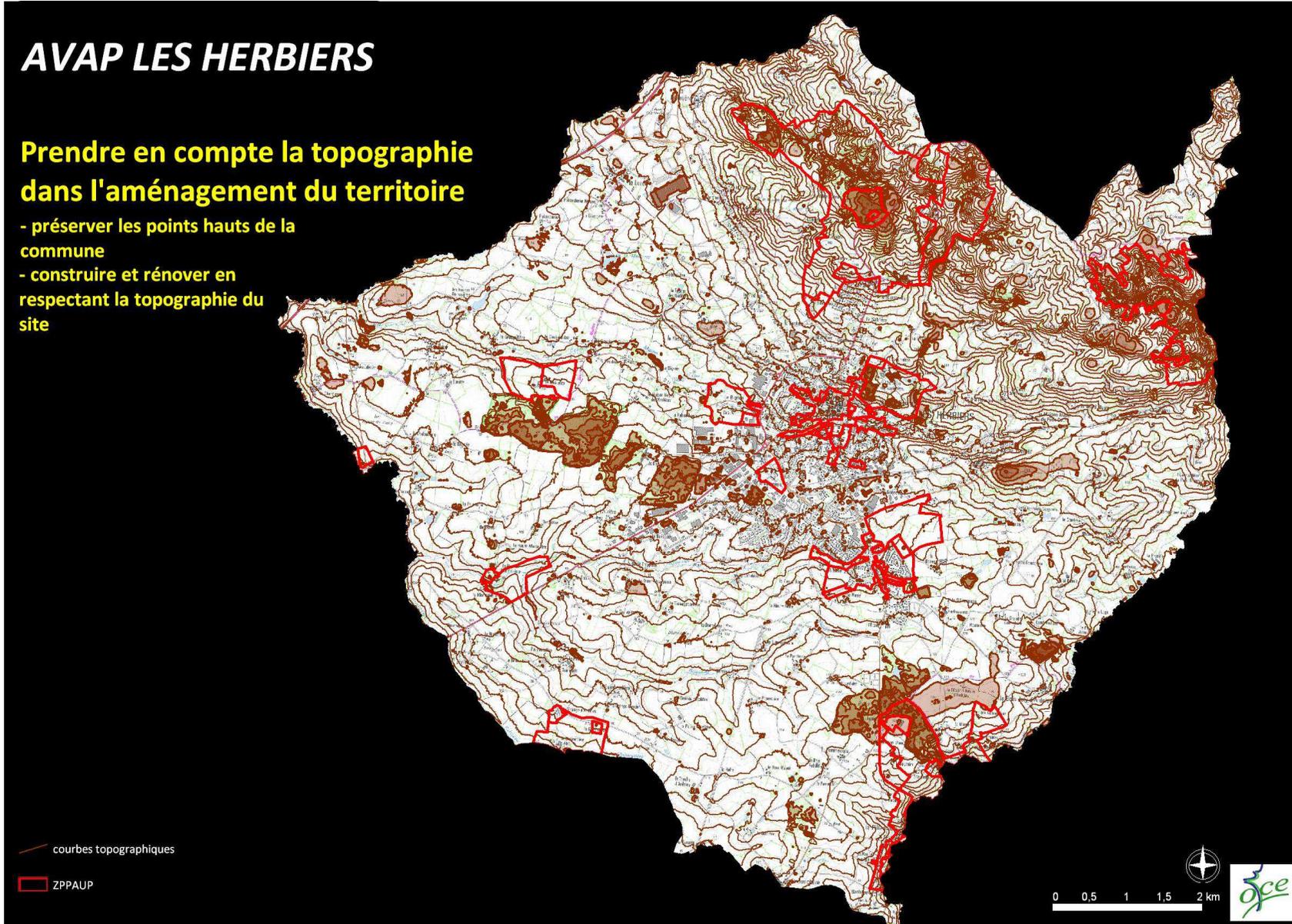
- La chaîne des collines vendéennes ;
- Un vaste plateau mollement ondulé structuré par quelques lignes de crêtes.

La commune s'est établie au pied du Monts des Alouettes, qui symbolise la transition entre le Haut Bocage et le Bas Bocage. Ces deux entités lui attribuent un caractère vallonné important. Le Monts des Alouettes, site inscrit et classé, culmine à environ 230mNGF, alors que le lieu-dit La Groupillère (Est du bourg) ne culmine qu'à 81 mNGF.

## AVAP LES HERBIERS

### Prendre en compte la topographie dans l'aménagement du territoire

- préserver les points hauts de la commune
- construire et rénover en respectant la topographie du site



### **Contexte climatique et énergétique**

La commune des Herbiers bénéficie d'un climat tempéré avec une pluviométrie modérée et un ensoleillement qui reste généreux.

Cet ensoleillement généreux de la commune ainsi que la topographie argumentent le potentiel de développement d'énergie renouvelable de la commune. En raison de la présence du Mont des Alouettes et de sa désignation « site inscrit/classé », la commune ne possède pas de réel potentiel pour le développement éolien. En revanche, avec un ensoleillement de l'ordre de 2 000 heures par an le potentiel de développement des énergies solaires est non négligeable.

### **Contexte hydrographique**

La commune des herbiers est traversée par un important réseau hydrographique constitué de la Grande Maine, du Petit Lay et de la Sèvre Nantaise. Cependant, il n'existe aucun captage public sur la commune et elle ne fait pas l'objet de périmètre de protection de captage.

Le territoire communal est couvert par le SDAGE Loire Bretagne, et par les SAGEs du « bassin de la Sèvre Niortaise », et du « Lay ».

Ces documents énumèrent des objectifs et des articles réglementaires auxquels l'AVAP doit être conforme.

Ce réseau hydrographique important engendre un risque d'inondation. Ainsi la commune des Herbiers est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation des rivières « Petit Lay et Grand Lay amont ». La commune est aussi concernée par l'Atlas des Zones Inondables de la Grande Maine, par le PPRi de la Vallée du Lay, et les zones à risques du Petit Lay.

### **Patrimoine naturel : valorisation de la Trame Verte et Bleue**

La traversée de la Grande Maine en centre bourg de la commune lui offre une coulée verte de qualité. Un projet nommé comme tel a d'ailleurs été réalisé permettant de préserver, restaurer et valoriser ce couloir vert et bleu, dont le rôle de corridor écologique est démontré.

La coulée verte de la Grande Maine implique la notion de trame verte et bleue. A l'échelle de la commune, cette trame est formée par des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques permettant de les relier entre eux.

Les réservoirs de biodiversité de la commune sont principalement constitués :

- de la ZNIEFF type 1 « Forêt et étang du Parc Soubise »,
- de la ZNIEFF type 2 « Forêt et étang du Bas Bocage entre Sainte Florence et Les Herbiers »,
- de la ZNIEFF type 2 « Collines vendéennes, vallées de la Sèvre Nantaise »,
- des Espaces Naturels Sensibles du Département,
- des zones humides communales.

Les corridors écologiques sont principalement constitués :

- des zones humides communales (principe de corridors en pas japonais),
- des boisements et forêt ;
- des haies et linéaires bocagers,
- des espaces agricoles,
- des cours d'eau,
- des fonds de jardin...

## AVAP LES HERBIERS

### Valoriser les atouts écologiques de la commune

- intégrer la nature au cadre de vie

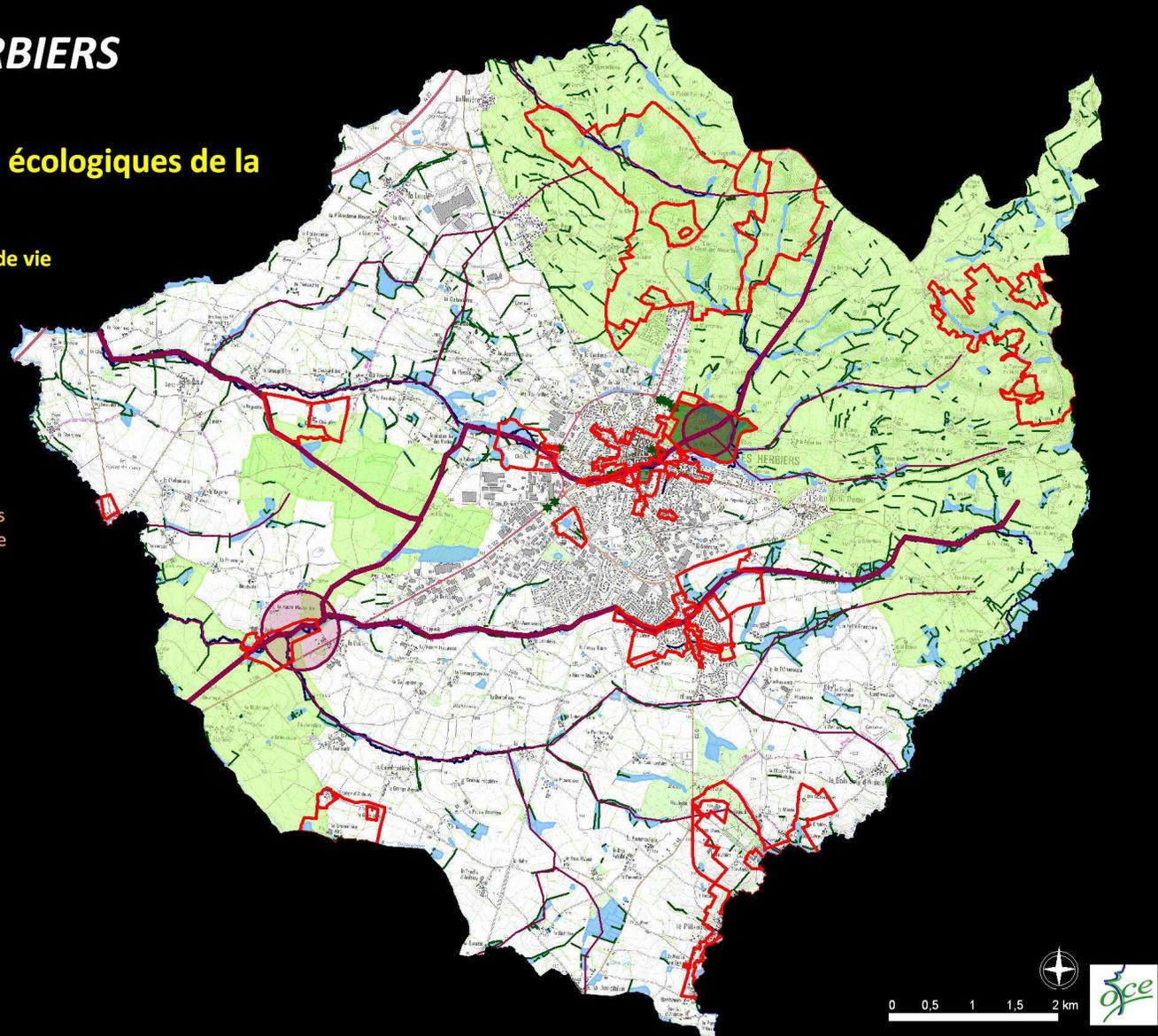
- préserver et valoriser les corridors écologiques

2 noyaux de biodiversité principaux:

- ZNIEFF de type 1: "Forêt et étang du Parc Soubise"

- ZNIEFF de type 2: "Forêts et étangs du Bas bocage entre Sainte Florence et les Herbiers" et "Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise"

-  Znieff1
-  zones humides communales
-  arbres remarquables
-  boisements remarquables
-  haies primordiales
-  cours d'eau
-  corridors d'importance
-  corridors communaux
-  point de recoupement de corrid
-  ZPPAUP



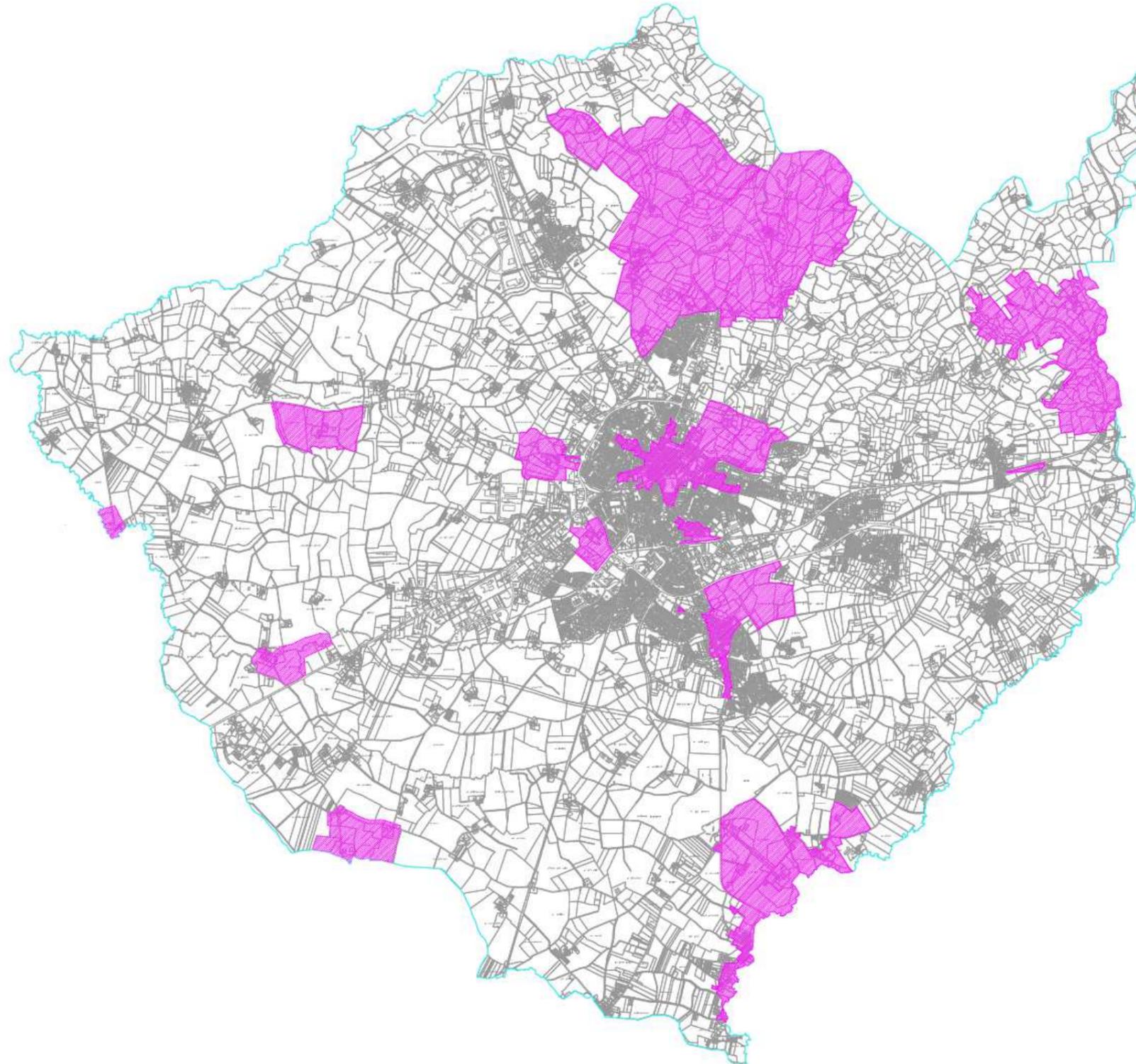
Afin de préserver cette trame verte et bleue, il conviendra donc de préserver au travers de l'AVAP :

- la qualité des eaux de la Grande Maine ;
- les zones humides primordiales ;
- les haies primordiales ;
- les ZNIEFF...

Sur le plan environnemental, les enjeux sont donc :

- La valorisation des potentialités écologiques de la Commune des Herbiers : zones humides, cours d'eau, trame bocagère et boisements constituant la trame verte et bleue à échelle locale. Ces éléments environnementaux sont à la fois présents sur les sites patrimoniaux ruraux mais aussi sur les noyaux anciens (le Landreau, la vallée de la Maine, le Mont des Alouettes).
- La prise en compte des contraintes paysagères fortes en particulier sur le secteur du Mont des Alouettes et de la Vachonnière. La qualité d'insertion des éventuels projets d'aménagement devra tenir compte de la topographie des lieux
- La protection des sites écologiques les plus sensibles : le Mont des Alouettes, le parc du Landreau et la coulée verte de la Maine,
- La valorisation des potentialités de développement et de maîtrise de l'énergie solaire sous forme individuel (équipements solaires à l'échelle du bâti), ces dispositifs devant être compatibles avec la préservation de l'architecture et du patrimoine.

## CARTE DU PERIMETRE DE L'AVAP



**LES HERBIERS (85)**  
Aire de mise en  
Valeur de  
l'Architecture et  
du Patrimoine

EMPRISE DE L'AVAP  
SUR L'ENSEMBLE  
DE LA COMMUNE  
DES HERBIERS

**CARTE D'EVOLUTION DU PERIMETRE DE PROTECTION ENTRE LA ZPPAUP ET L'AVAP (extrait du rapport de présentation de l'AVAP - Pièce n° 1)**

Les cartes suivantes indiquent uniquement les secteurs marqués par un ajustement du périmètre de protection entre la ZPPAUP en vigueur et l'AVAP en cours d'élaboration. Les principales évolutions concernant les secteurs suivants :

- Le centre des Herbiers,
- L'Etendue,
- Ardelay,
- La lisère Ouest du Mont des Alouettes (coteaux des Peux)
- L'intégration de la gare des Epesses.

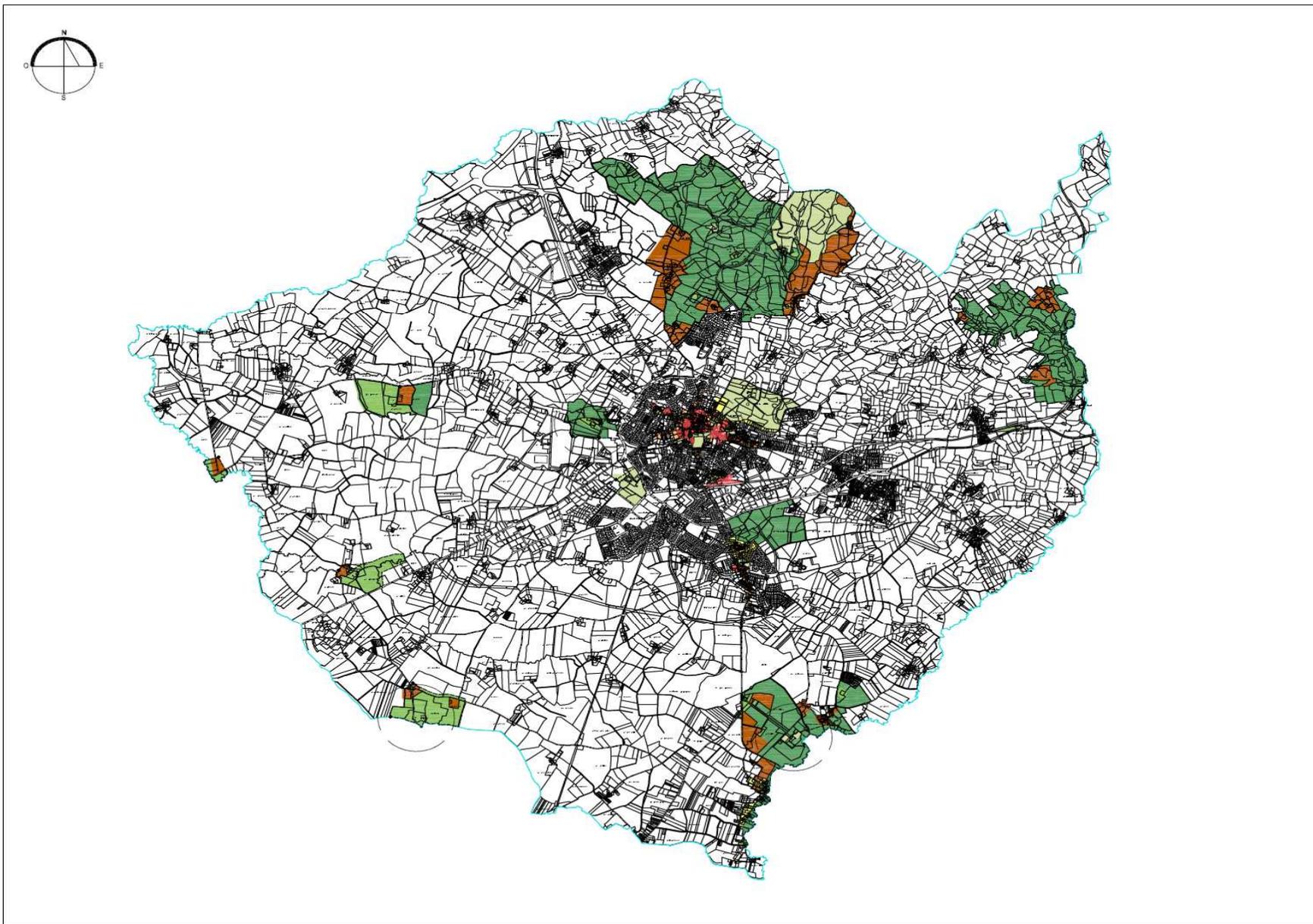


**LES HERBIERS (85)**  
 Aire de mise en  
 Valeur de  
 l'Architecture et  
 du Patrimoine

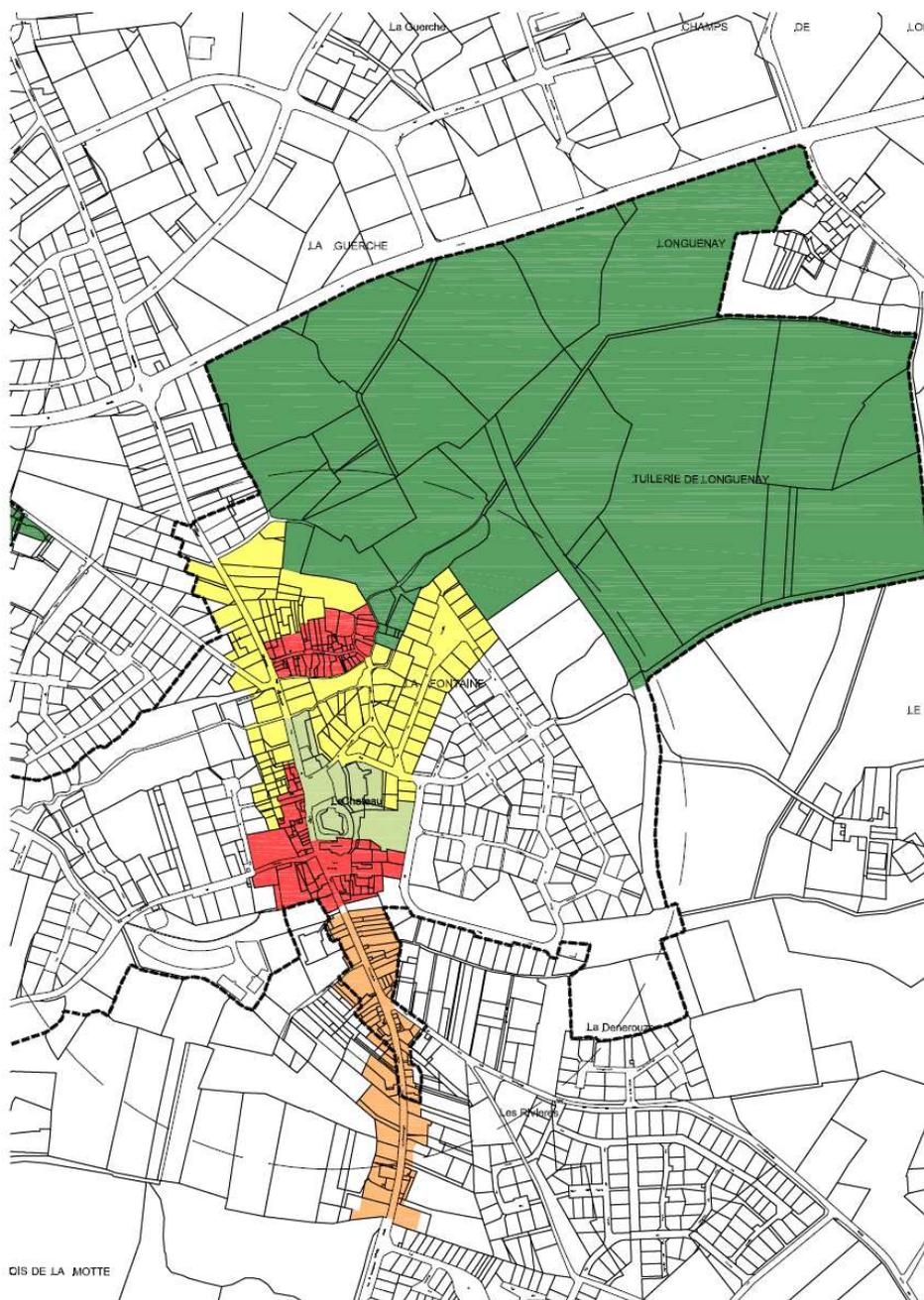
**ZONAGES  
 REGLEMENTAIRES  
 SUR L'ENSEMBLE DE  
 LA COMMUNE DES  
 HERBIERS**

- ZPU1- Centre ancien
- ZPU2a- Faubourg historique
- ZPU2b- Extension récente
- ZPU3- Recomposition urbaine
- ZPA- Zone agricole sensible
- ZPN1- Secteur paysager sensible
- ZPN2- Secteur naturel et habitat ancien
- ZPN3- Secteur naturel et équipement
- ZPPAUP

A3 - 1/50 000e  
 Juillet 2013





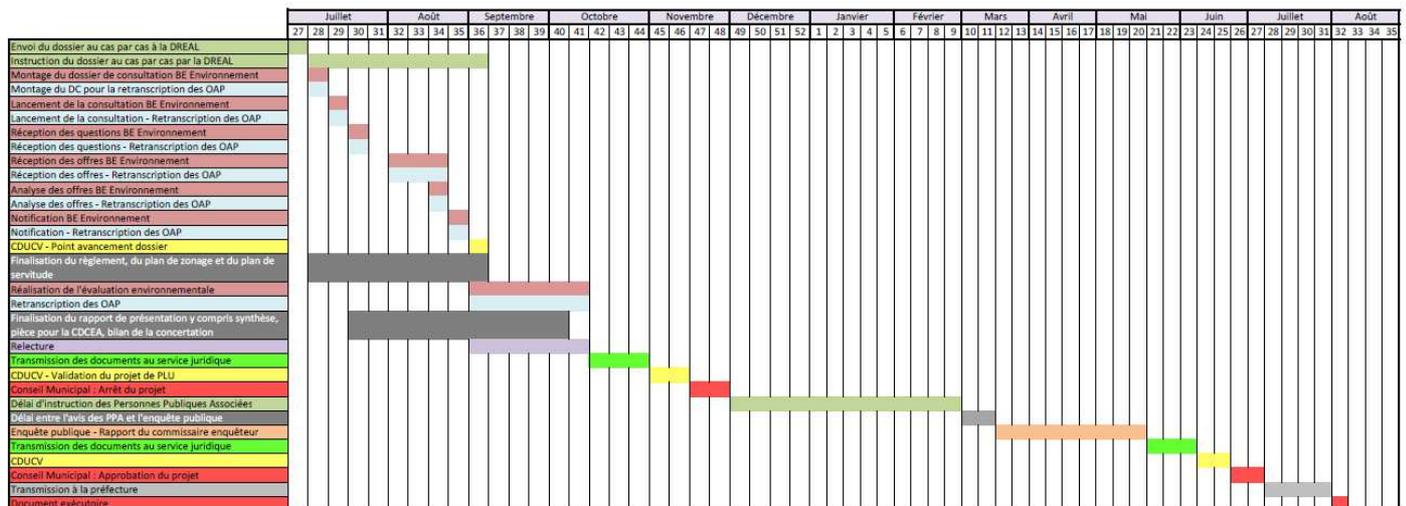


## Secteur d'Ardelay

## CALENDRIERS PREVISIONNELS D'ELABORATION DE L'AVAP ET DU PLU

|   | Février - juillet 2013 | Août - octobre 2013 | Novembre-Décembre 2013 | Janvier - Février 2014 |
|---|------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| <b>1 - Elaboration du dossier</b>                           |                        |                     |                        |                        |
| Réunion de lancement de l'étude du 21.01.2013               | ●                      |                     |                        |                        |
| Comité de pilotage PLU du 12.04.2013                        | ●                      |                     |                        |                        |
| CLAVAP du 17.05.2013  | ●                      |                     |                        |                        |
| CLAVAP du 20.06.2013  | ●                      |                     |                        |                        |
| Terrain et travail en atelier                               | →                      |                     |                        |                        |
| <b>2 - Arrêt du projet d'AVAP</b>                           |                        |                     |                        |                        |
| Pré-instruction du dossier par la DRAC et DREAL             |                        | →                   |                        |                        |
| Arrêt du projet en Conseil Municipal                        |                        | ●                   |                        |                        |
| Examen conjoint des PPA                                     |                        | ●                   |                        |                        |
| Présentation du dossier AVAP en CRPS                        |                        | ●                   |                        |                        |
| <b>3 - Enquête publique</b>                                 |                        |                     |                        |                        |
| Enquête publique  |                        |                     | →                      |                        |
| Rapport du commissaire enquêteur                            |                        |                     |                        | →                      |
| <b>4 - Accord du Préfet et création de l'AVAP</b>           |                        |                     |                        |                        |
| Modification du dossier d'AVAP après enquête publique       |                        |                     |                        |                        |
| Accord du Préfet  |                        |                     |                        | ●                      |
| Délibération du Conseil Municipal sur la création de l'AVAP |                        |                     |                        | ●                      |

### DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU : Mise à jour du calendrier



Pendant le délai d'instruction des PPA sont prévus : la prise de contact avec le commissaire enquêteur, la présentation du dossier aux PPA, la demande de publication des annonces légales (Médialex), la communication (site internet, affichage ville...), le montage du dossier d'enquête publique au fur et à mesure.

Source : mairie - juillet 2013

## LE LIEN AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

### *La compatibilité PADD/AVAP*

Le PLU de la Commune des Herbiers est actuellement en cours de révision générale. Le PADD précise en introduction que :

*« Par délibération du 19 mars 2009, le Conseil Municipal des Herbiers a prescrit la révision générale de son PLU. A travers ce nouveau document, il s'agit pour la commune de se doter d'un nouveau cadre de développement adapté aux objectifs communaux et aux enjeux, mis en évidence lors de l'approche diagnostic :*

- *la restructuration de la ville sur elle-même, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, avec :*
  - *la recherche de densification urbaine et d'optimisation des quartiers existants et futurs,*
  - *l'affirmation des limites physiques du développement urbain.*
- *la dynamisation de la vie sociale :*
  - *en favorisant l'emploi à tous les niveaux (commerces, industries, artisanat, agriculture, services, ...),*
  - *et à travers la recherche d'une plus grande mixité fonctionnelle dans l'ensemble des quartiers, y compris le centre-ville.*
- *l'amélioration du cadre de vie :*
  - *en optimisant les équipements existants et futurs (efficacité économique),*
  - *en limitant les déplacements automobiles intra-muros, et en améliorant la circulation en périphérie,*
  - *tout en poursuivant la requalification et la valorisation des espaces publics. »*

Le projet d'aménagement et de développement durable arrêté en Conseil Municipal en février 2013 comprend des orientations générales et stratégiques.

*« La densification urbaine doit ainsi permettre :*

- *de protéger et de valoriser les atouts paysagers (naturels et urbains) et écologiques du territoire, sources d'une plus-value du cadre de vie et de sensibilisation à la biodiversité,*
- *de réduire les impacts sur les activités et les espaces agricoles,*
- *d'affirmer le rayonnement des Herbiers sur son territoire élargi.*

*Ces orientations générales sont ensuite déclinées sous forme de 4 orientations stratégiques, assimilables au plan d'actions de mise en œuvre du PADD, ciblées sur :*

- *Faciliter les échanges avec l'extérieur*
- *Restructurer la ville sur elle-même*
- *Structurer la couronne périphérique autour de ses polarités*
- *Développer la dynamique économique*
- *Prévenir les risques*
- *Optimiser les ressources naturelles*
- *Maîtriser le développement urbain*
- *Consolider l'offre d'équipements ».*

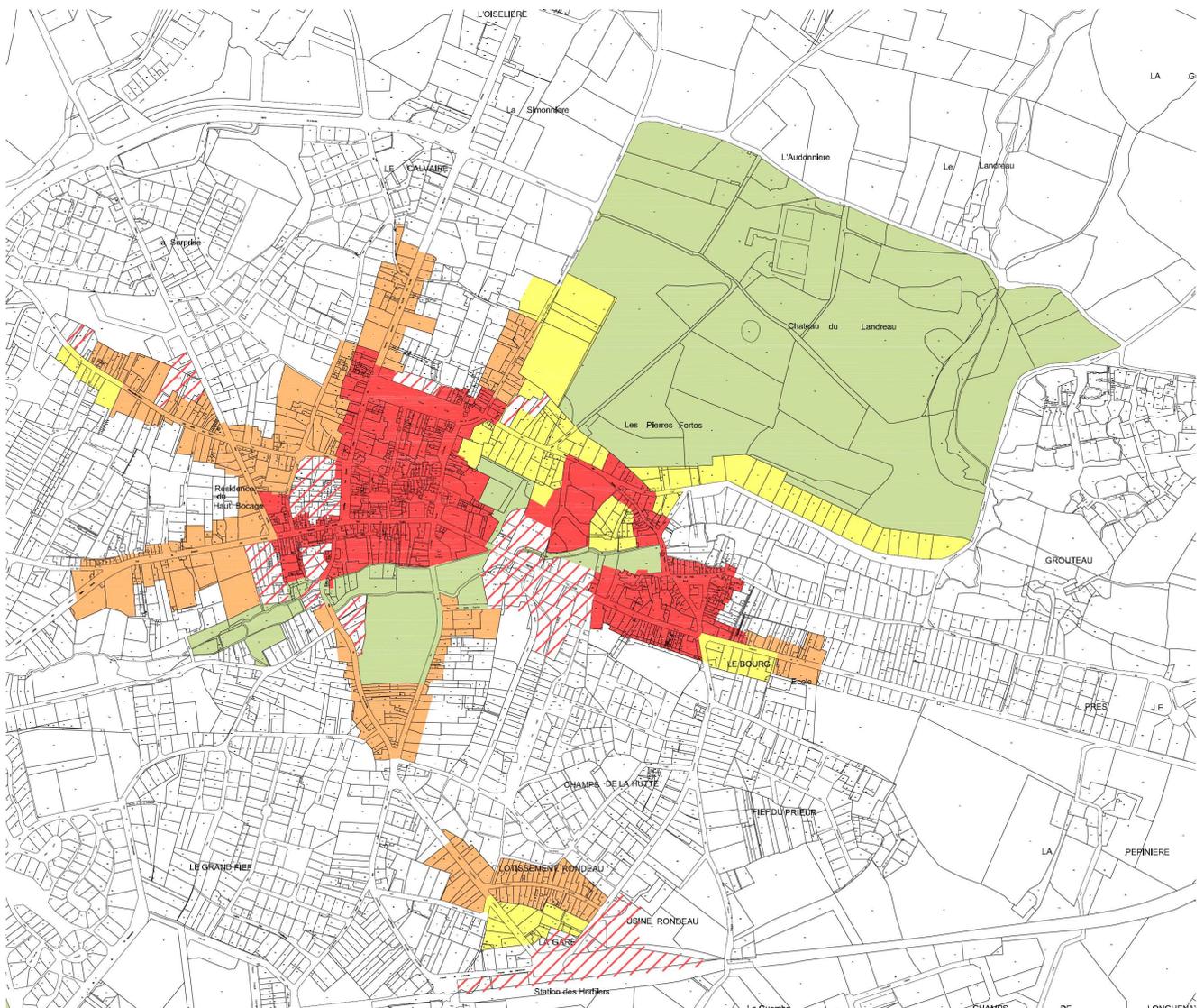
| ORIENTATIONS PADD   | ORIENTATIONS AVAP  | DECLINAISONS REGLEMENTAIRES AVAP   |
|---|--|--|
| <p><i>Valoriser les atouts paysagers et écologiques</i></p>   | <p><b>Préserver les sites naturels (Monts des Alouettes) et intégrer les objectifs du développement durable</b> à travers la valorisation de la trame verte et bleue (zones humides, corridors écologiques) et la maîtrise l'énergie.</p> <p><b>Affirmer la protection sur les secteurs urbains paysagers</b> pour mieux intégrer les lisières des sites majeurs et guider l'accueil de nouveaux équipements publics ou d'intérêt général</p> <p><b>Protéger et valoriser le paysage dans toutes ses dimensions</b> : vue, végétal, espace public (volet paysage ne figurant pas dans le règlement de la précédente ZPPAUP).</p> | <p>Protection stricte des sites naturels (zonage ZPN1) et valorisation des sites paysagers (zonage ZPN3)</p> <p>Identification des éléments paysagers dans le plan de zonage (végétal, espace public, cône de vue) complétée par des prescriptions réglementaires.</p> <p>De la même manière, les atouts écologiques de la Commune (zones humides, corridors écologiques) sont identifiés et protégés dans le cadre de l'AVAP (zonages limitant ou interdisant les travaux).</p> |
| <p><i>Préserver l'intégrité des espaces agricoles</i></p>   | <p><b>Accompagner la recomposition urbaine et la densification de la ville ancienne</b> pour limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace</p>  | <p>Calage stricte à la parcelle de la zone ZPA (zone agricole sensible) de l'AVAP sur la zone A et Ah (zones agricoles) du PLU.</p>  |
| <p><i>Restructurer la ville sur elle-même</i></p>   | <p><b>Accompagner la recomposition urbaine et la densification de la ville ancienne</b> pour limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace</p>  | <p>Mesures favorisant la recomposition urbaine (identification de 10 secteurs en ZPU3 reprenant les zones UR du projet de PLU).</p>  |
| <p><i>Optimiser les ressources naturelles (qualité de l'eau et de l'air, limitation des déplacements)</i></p> | <p><b>Préserver les sites naturels (Monts des Alouettes) et intégrer les objectifs du développement durable</b> à travers la valorisation de la trame verte et bleue (zones humides, corridors écologiques) et la maîtrise l'énergie.</p> <p><b>Affirmer la protection des secteurs urbains paysagers</b> pour mieux intégrer les lisières des sites majeurs et guider l'accueil de nouveaux équipements publics ou d'intérêt général</p> <p><b>Protéger et valoriser le paysage dans toutes ses dimensions</b> : vue, végétal, espaces publics (volet paysage ne figurant pas dans le règlement de la</p>                       | <p>Protection stricte des sites naturels (zonage ZPN1) et valorisation des sites paysagers (zonage ZPN3)</p> <p>Identification des éléments paysagers dans le plan de zonage (végétal, espace public, cône de vue) complétée par des prescriptions réglementaires.</p> <p>De la même manière, les atouts écologiques de la Commune (zones humides, corridors écologiques) sont identifiés et protégés (zonages limitant ou interdisant les travaux) dans le cadre de l'AVAP.</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>précédente ZPPAUP).</p> <p><b>Accompagner la recomposition urbaine et de la densification de la ville ancienne</b> pour limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace</p>  | <p>Calage strict à la parcelle de la zone ZPA (zone agricole sensible) de l'AVAP sur la zone A et Ah (zones agricoles) du PLU.</p>  |
| <p><i>Maîtriser le développement urbain (renouvellement urbain)</i></p>  | <p><b>Accompagner la recomposition urbaine et de la densification de la ville ancienne</b> pour limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace</p>   | <p>Mesures favorisant la recomposition urbaine (identification de 10 secteurs en ZPU3 reprenant les zones UR du projet de PLU).</p>   |
| <p><i>Consolider l'offre d'équipements (conforter le centre-ville, élargir le centre-ville, développer le pôle de l'Etendue)</i></p> | <p><b>Délimiter les niveaux de protections des différents secteurs urbains et naturels</b> en épousant au plus près, la réalité morphologique de la ville.</p> <p><b>Accompagner la recomposition urbaine et la densification de la ville ancienne</b> pour limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace</p> <p><b>Affirmer la protection des secteurs urbains paysagers</b> pour mieux intégrer les lisières des sites majeurs et guider l'accueil de nouveaux équipements publics ou d'intérêt général</p> | <p>L'AVAP met en place des mesures de protection et de valorisation forte du cadre de vie du centre-ville (protection du patrimoine bâti et paysager, valorisation des entrées de ville, valorisation des espaces publics du centre ancien, règlement graphique et écrit favorisant l'accueil d'équipements sur le parc de la Mairie et sur l'Etendue).</p> <p>Mesures favorisant la recomposition urbaine (identification de 10 secteurs en ZPU3 reprenant les zones UR du projet de PLU).</p> |

## Les secteurs de recomposition urbaine

10 secteurs de recomposition urbaine sont identifiés sur le centre des Herbiers :

- L'îlot St-Jacques
- Le Nord de la Place du Champ de Foire,
- Le parc de la Mairie
- Le secteur de la rue des Tanneurs
- Le quartier de la gare
- La place d'Herbauges,
- La rue de Clisson
- La rue de Beaurepaire,
- La rue du Brandon,
- La rue des Pierres Fortes.



### Secteur du centre-ville



Secteurs de recomposition urbaine identifiés dans le centre ancien des Herbiers

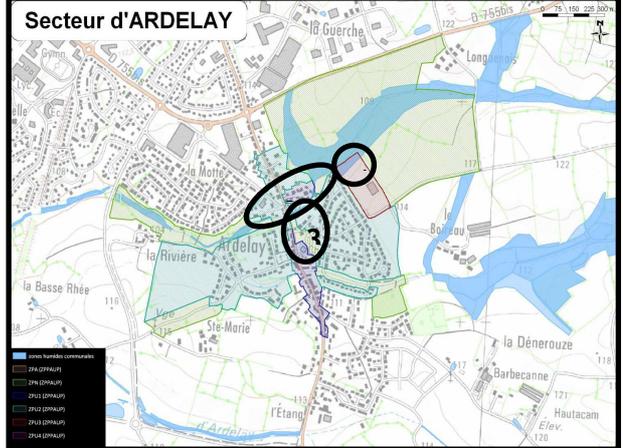
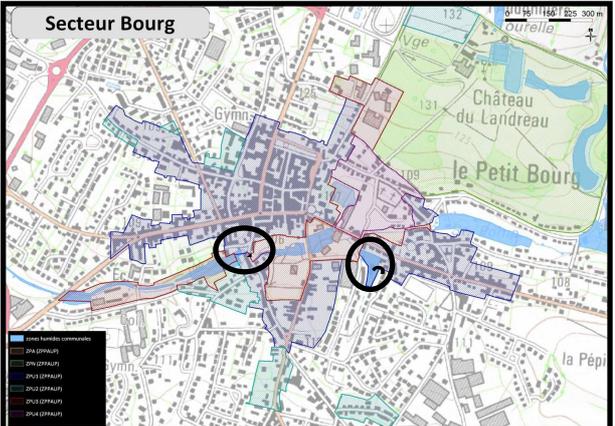
(extrait du zonage de l'AVAP : en rouge le centre historique, en orange les faubourgs et en jaune les secteurs pavillonnaires).

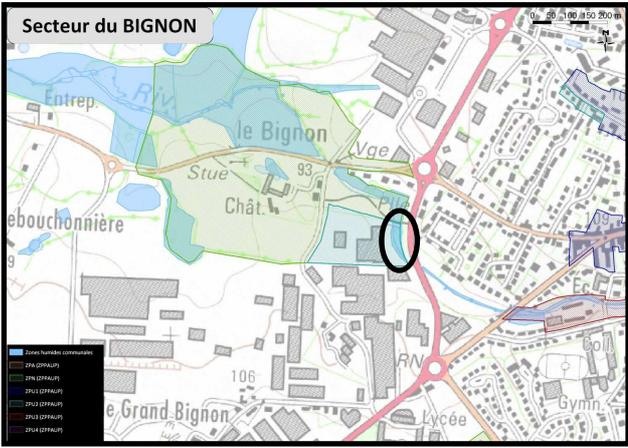
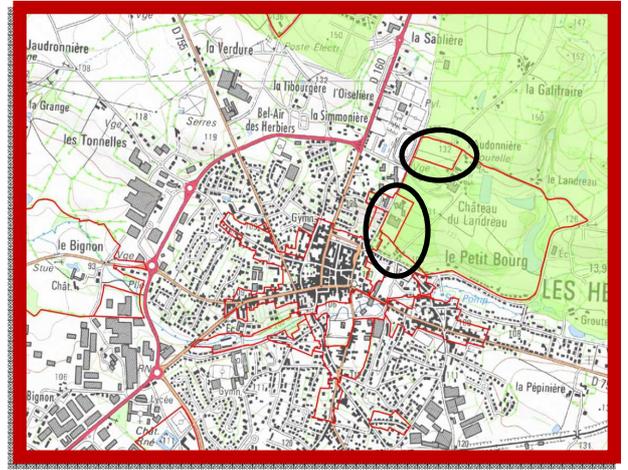
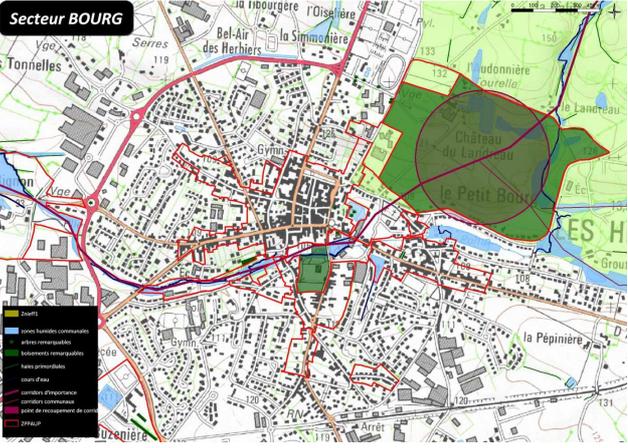
L'élaboration de l'AVAP a permis de repérer des secteurs en dents creuses, en friches ou encore en contradiction avec l'environnement bâti existant (gabarit, forme urbaine...). Dans ces espaces interstitiels délaissés, le foncier et le tissu constitué pourront évoluer pour conforter le noyau historique.

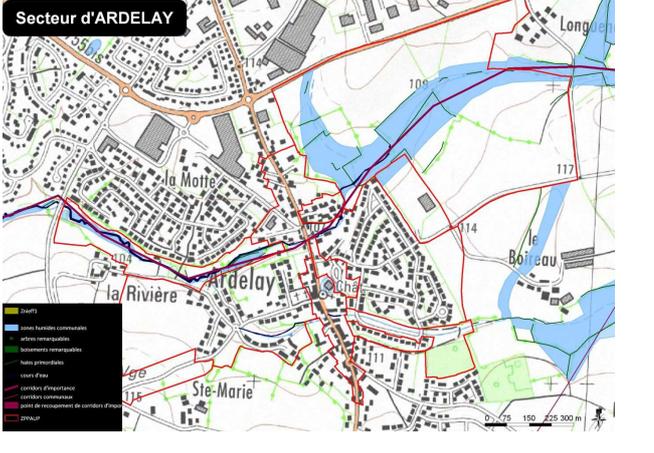
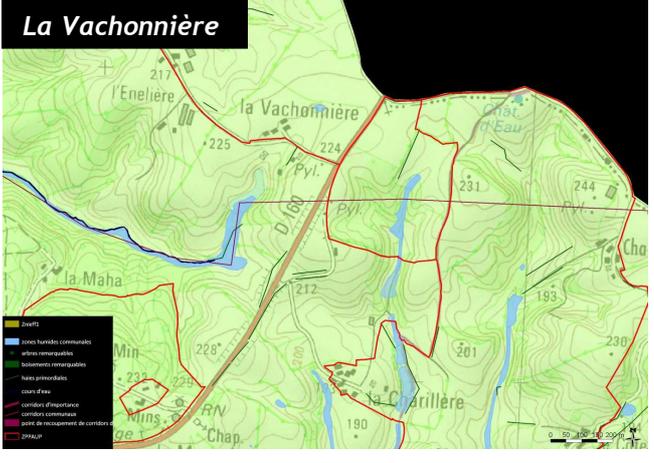
Ces secteurs de recomposition urbaine, identifiés en cohérence avec les zones de renouvellement urbain recensés au titre du PLU pourront faire l'objet de transformations douces, en reprenant la morphologie urbaine originelle du bourg historique (ilots, alignement, hauteurs, placettes, ruelles....).

L'objectif est aussi de favoriser la densification de l'agglomération pour limiter l'étalement urbain.

**DESCRIPTION DE LA ZONE TOUCHÉE PAR L'AVAP**

| Enjeu(x)                           | Description de l'enjeu   | Zone touchée - Extrait cartographique  |
|------------------------------------|--|--|
| Topographie                        | Le secteur de La Vachonnière s'inscrit dans un contexte topographique mouvementé avec des courbes de niveaux très rapprochées. De plus, il se situe sur les hauteurs de la commune. Il est donc facilement visible des alentours. Cet aspect doit être pris en compte dans le projet d'AVAP (installation bâtiments dans les points les plus bas, qualité végétale du site, matériaux utilisés...) |  <p><b>La Vachonnière</b></p> <p>This topographic map shows the area of La Vachonnière with contour lines indicating a steep slope. Elevation points are marked, such as 224, 231, and 244. A red line indicates a road or path. The map is titled 'La Vachonnière' and includes a scale bar and north arrow.</p>                            |
| Zone humide<br>Corridor écologique | Les zones humides seront prises en compte et protégées dans le nouveau projet d'AVAP notamment au travers d'un réajustement du zonage et de prescriptions dans le règlement concernant les affouillements, exhaussements et remblais. Les corridors feront l'objet de prescriptions particulières afin de permettre leur continuité (chemin, valorisation paysagère...)                            |  <p><b>Secteur d'ARDELAY</b></p> <p>This map shows the Ardelay sector with various colored zones representing wetlands and ecological corridors. A black circle highlights a specific area. The map includes labels for 'la Rivière Ardelay', 'la Basse Rhée', and 'l'Étang'. A legend in the bottom left corner identifies the zones.</p> |
| Zone humide<br>Corridor écologique | Les zones humides seront prises en compte et protégées dans le nouveau projet d'AVAP notamment au travers d'un réajustement du zonage. Les corridors feront l'objet de prescriptions particulières afin de permettre leur continuité (chemin, valorisation paysagère...). Le projet d'AVAP sera compatible avec  |  <p><b>Secteur Bourg</b></p> <p>This map shows the Bourg sector with various colored zones representing wetlands and ecological corridors. Two black circles highlight specific areas. The map includes labels for 'le Petit Bourg', 'Château du Landreau', and 'la Pépi'. A legend in the bottom left corner identifies the zones.</p>    |

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
|                                       | <p>celui de l'aménagement de la coulée verte de la Grande Maine.</p>   |  |
| <p>Zone humide</p>                    | <p>Sur le secteur du bignon une zone humide est présente et sera prise en compte dans le projet de zonage de l'AVAP.</p>   |    |
| <p>Patrimoine naturel : ZNIEFF(s)</p> | <p>Les ZNIEFFS viennent s'étendre jusqu'aux frontières du centre bourg. Ainsi, elles doivent faire l'objet de prescriptions particulières dans le projet d'AVAP pour les préserver et les conforter.</p>   |   |
| <p>Corridors écologiques</p>          | <p>Un point de recoupement de corridors écologiques « communaux » avec celui de la coulée verte de la Grande Maine se situe sur le secteur du Château du Landreau. Ce point est pris en compte dans le projet d'AVAP. La continuité doit être pérennisée dans le projet.</p> |  |

|                                   |  |  |
|-----------------------------------|--|--|
| <p><b>Corridor écologique</b></p> | <p>Un corridor écologique traverse le secteur d'Ardelay, notamment par l'intermédiaire du cours d'eau du Longuenais. Cette continuité écologique doit être préservée et valorisée dans le zonage et le règlement du projet d'AVAP.</p> |  <p><b>Secteur d'ARDELAY</b></p> <p>Legend:<br/>             - Zones d'AVAP<br/>             - zones habitées communales<br/>             - arbres remarquables<br/>             - habitats remarquables<br/>             - haies remarquables<br/>             - cours d'eau<br/>             - corridors d'importance<br/>             - corridors communaux<br/>             - points de recensement des corridors d'importance<br/>             - AVAP</p> |
| <p><b>Corridor écologique</b></p> | <p>Un corridor écologique traverse le secteur de la Vachonnière. Le projet d'AVAP devra prendre en compte cet élément afin d'y réglementer les aménagements.</p>   |  <p><b>La Vachonnière</b></p> <p>Legend:<br/>             - Zones d'AVAP<br/>             - zones habitées communales<br/>             - arbres remarquables<br/>             - habitats remarquables<br/>             - haies remarquables<br/>             - cours d'eau<br/>             - corridors d'importance<br/>             - corridors communaux<br/>             - points de recensement des corridors d'importance<br/>             - AVAP</p>   |

## LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ

### PRISE EN COMPTE DE LA THEMATIQUE ENERGIE

Cet aspect est difficilement transposable graphiquement. Il n'y a pas d'îlot de chaleur recensé, et le développement des énergies renouvelable passe principalement par les dispositifs d'énergies solaires individuels. En revanche, le développement des performances énergétiques a été pris en compte dans le règlement de l'AVAP, notamment au niveau des prescriptions architecturales.

**Pour le bâti ancien antérieur au début du XXe siècle**, l'objectif est de valoriser le comportement thermique du bâti en développant des principes d'amélioration thermiques adaptés au bâti.

Il s'agit notamment de renforcer la mise en œuvre de matériaux respirant tels que les enduits naturels à la chaux. Les dispositifs d'isolation par l'extérieur qui nuisent à la bonne respiration des maçonneries se révèlent inadaptés et sont d'autre part souvent incompatibles avec les enjeux de préservation de la qualité patrimoniale qui caractérise le bâti ancien (modénatures, encadrements, etc.).

Le renforcement des performances thermiques des ouvertures doit s'inscrire dans une réelle prise en compte des caractéristiques propres à chaque édifice. Pour cela la première question à se poser est celle de la valeur patrimoniale et du bon état des menuiseries en place. Le double vitrage et la double-fenêtre, s'ils sont mis en place, doivent parfaitement se référer aux profils des menuiseries existantes si celles-ci sont d'origine.

Sous réserve d'une parfaite intégration, des alternatives telles que la géothermie, l'installation de poêles à granulés ou bois, peuvent être mis en place afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation énergétique de l'habitat ainsi qu'au développement des énergies durables. Les panneaux solaires liés à la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, sont à ce jour difficilement intégrables sur le bâti en centre ancien. Ils ne sont autorisés que sur les pans de toitures non visibles depuis l'espace public, et ce sur des édifices qui ne présentent aucune valeur patrimoniale remarquable.

**Pour le bâti postérieur au début du XXe siècle qui ne possède pas de valeur patrimoniale marquée**, l'objectif est donc de renforcer la qualité thermique et visuelle de ces édifices. Il apparaît alors important d'autoriser sous conditions d'intégration et de valorisation de l'existant et de qualité urbaine la mise en œuvre de dispositifs d'isolation par l'extérieur, la mise en œuvre de menuiseries isolantes et l'installation de dispositifs techniques durables. La préservation de la qualité patrimoniale majeure du paysage urbain sera par contre une contrainte de premier ordre lors de l'élaboration d'un tel projet.

**Pour le bâti neuf**, l'objectif est de prendre en compte dès à présent et dès la conception les enjeux de réduction de la consommation énergétique, basés sur les réglementations thermiques en vigueur, et d'intégrer les principes d'une conception bioclimatique du bâti. La préservation de la qualité patrimoniale majeure du paysage urbain sera par contre une contrainte de premier ordre lors de l'élaboration d'un tel projet.

Ces préoccupations sont reprises dans les textes réglementaires qui distinguent la mise aux normes des bâtiments récents construits selon les techniques constructives modernes, matériaux légers et industriels, y compris les bâtiments édifiés avant les réglementations thermiques, souvent très mal isolés, et les bâtiments anciens à matériaux lourds et forte inertie, dont l'amélioration thermique doit faire l'objet d'approches plus fines et plus adaptées.

Les éoliennes sont interdites dans le périmètre de l'AVAP, en raison du faible potentiel éolien de la commune et de leurs impacts dans le paysage.

## **LA CONSOMMATION D'ESPACE, LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION**

L'inscription de 10 zones de recomposition urbaine (ZPU3) permet de maîtriser l'accueil d'opérations d'aménagement imposant le recours aux formes urbaines et aux typologies architecturales traditionnelles des Herbiers. Ces secteurs, de par leur nouveau classement, favorisent la compacité de la ville et la limitation de la consommation foncière. L'objectif est de proposer des opérations d'aménagement permettant de reconstruire la ville sur-elle même et de développer des densités brutes au moins égales à celles existantes dans le centre historique des Herbiers.

En effet, le classement actuellement de ces terrains dans la ZPPAUP en vigueur, n'autorise pas la mise en œuvre d'opération de renouvellement urbain (règles de hauteur et d'implantation, protections des édifices d'intérêt). L'AVAP permet de mieux optimiser le foncier mutable là où la ZPPAUP s'avère trop rigide.

Ces zones de recomposition urbaine (ZPU3) reprennent à la parcelle, les périmètres de renouvellement urbain identifiés dans le PLU, actuellement en cours de révision (zone UR). Ces secteurs ZPU3 autorisent des opérations de renouvellement urbain sous condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues dans le PLU.

Parallèlement, le développement urbain est interdit en zone naturelle stricte (en dehors des zones d'équipements publics) et très fortement limité sur les hameaux en secteurs agricoles et naturels (les travaux de réhabilitation ou d'extension mesurée de l'habitat existant sont seuls autorisés).

## **LA PRISE EN COMPTE DES THEMATIQUES CIRCULATION/DEPLACEMENTS, ASSAINISSEMENT, EAUX PLUVIALES, IMPERMEABILISATION DES SOLS**

### **Circulation / déplacements**

Il n'y a pas de transport collectif sur la commune des Herbiers. Les déplacements se font principalement en voiture particulière. Le piéton retrouve sa place dans la ville, notamment au travers du projet d'aménagement de la coulée verte de la Grande Maine, mais aussi des efforts de la ville pour renforcer le réseau d'itinéraires piétons et cyclables. A ce titre, le projet d'AVAP autorise en zones naturelles et paysagères, sous conditions d'une bonne intégration, les cheminements piétons.

### **Assainissement et eaux pluviales**

Le dispositif de temporisation des crues de la Grande Maine à l'amont de l'agglomération, (trois bassins auxquels s'ajoute l'étang du Landreau) et les aménagements en cours dans le cadre de l'aménagement de la coulée verte dans l'agglomération participent à la réduction du risque d'inondation et à l'amélioration de la qualité environnementale des cours d'eau. Le projet d'AVAP sera compatible avec le projet de la coulée verte, et intégrera des prescriptions architecturales concernant les zones inondables.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement identifiant les zones d'assainissement collectif et non collectif. En zone agglomérée, la collecte s'effectue par le biais du réseau collectif. En dehors des zones d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonome doivent être conformes aux prescriptions du PLU avec lequel l'AVAP doit être compatible.

### **Perméabilité des sols**

La commune observe un taux d'imperméabilité des sols de l'ordre de 80 %. La commune se situe principalement sur du granit, roche peu perméable. Le coefficient de ruissellement est donc assez important sur la commune. Pour répondre à cette contrainte, le projet d'AVAP contribue à lutter contre l'imperméabilisation des sols :

- En limitant la consommation d'espace (voir chapitre précédent)
- En protégeant les arbres, haies et boisements,
- En favorisant le recours à des matériaux de revêtement perméables (mélanges terre-pierre...).