

COMMUNE DES HERBIERS (85)
Demande d'examen au cas par cas
Projet de lotissement « La Pépinière 2 »

1. CONTEXTE	3
2. UN PLAN DE SITUATION AU 1/25 000	5
3. PHOTOGRAPHIES DATEES DE LA ZONE D'IMPLANTATION.....	9
4. UN PLAN DU PROJET	10
OAP élaborée dans le cadre du PLUiH	10
5. UN PLAN DES ABORDS DU PROJET	14
6. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....	15
Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et Trame Verte et Bleue (TVB)	15
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).....	19
Natura 2000, Espaces naturels sensibles, et autres périmètres de protection	20

1. CONTEXTE

La ville des Herbiers fait partie intégrante du Pays du Bocage Vendéen qui regroupe les 6 communautés de communes du Nord-Est Vendée. C'est sur ce périmètre que le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) s'applique depuis le 22 juillet 2017. Le projet d'aménagement et de développement durable du SCOT, approuvé le 11 mai 2016, a défini plusieurs axes stratégiques pour le développement du Pays du Bocage Vendéen.

Il a ainsi été décidé d'organiser le territoire de sorte à créer une urbanité propre au Bocage Vendéen. Dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO), le Pays devra s'efforcer de valoriser l'identité propre du territoire (multipolarité, ruralité...) pour apporter des réponses aux nouveaux besoins exprimés par les habitants actuels et futurs. De ce fait, le Pays du Bocage Vendéen renforce la diversité des centres-bourgs et adopte une politique résidentielle favorisant sociabilité, diversité, solidarité et durabilité.

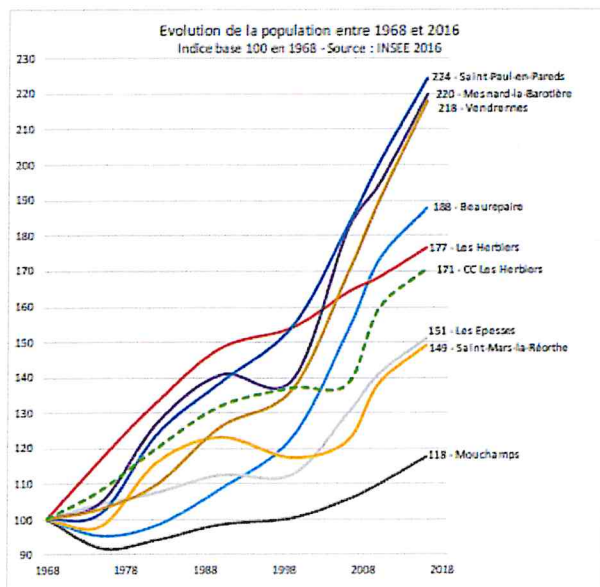
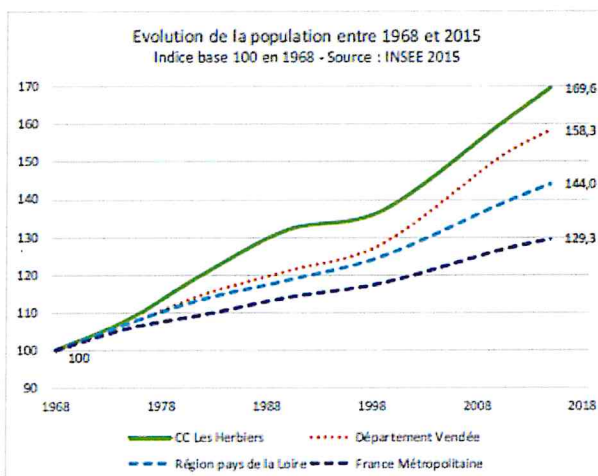
A l'échelle de la ville des Herbiers, le territoire est couvert par le Plan local d'urbanisme (PLU) qui a été approuvé et modifié par le conseil municipal le 24 mars 2021. Un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours d'élaboration. Ce choix d'élaborer un PLUi exprime une réelle volonté de travailler ensemble l'aménagement du territoire pour répondre du mieux possible

aux besoins des habitants. Il permettra d'appréhender le développement des communes de façon collective, pour garantir une cohérence et une efficacité des politiques publiques.

L'imbrication de la ville des Herbiers avec les communes voisines démontre que les enjeux dépassent les limites administratives des communes.

Malgré tout, la tension du marché immobilier sur le territoire des Herbiers nécessite la création de nouveau quartier d'habitat en complément des projets de renouvellement urbain, afin de répondre aux besoins de domiciliation et d'attractivité de la Ville, en tant que pôle de Pays exprimé dans le SCOT.

La commune des Herbiers connaît depuis 1968 une croissance démographique continue de plus de 1 % en moyenne ; le nombre d'habitants est ainsi passé de 9 050 à 16 250 entre 1968 et 2019, soit + 7 200 habitants. Cette hausse de population a été maîtrisée dans le temps avec une progression régulière et linéaire avec léger tassement sur les 30 dernières années en comparaison des communes voisines.



Cette augmentation du nombre d'habitants est corrélée à celle du parc de logements qui a été réalisé.

Selon les données SITADEL, la Ville des Herbiers a vu entamer la création de 601 logements (hors résidence), dont 485 constructions nouvelles et 105 sur des bâtiments existants (changement de destination d'un bâtiment existant, extension) pour la période allant du 1^{er} Janvier 2014 au 31 décembre 2019. Cette croissance a été rendue possible par une offre constante en terrains à bâtir en lotissement sur la commune à travers le PLU actuel.

La volonté communale est de poursuivre le développement d'une offre d'habitat afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants, et plus particulièrement de jeunes familles à travers le futur PLUi.

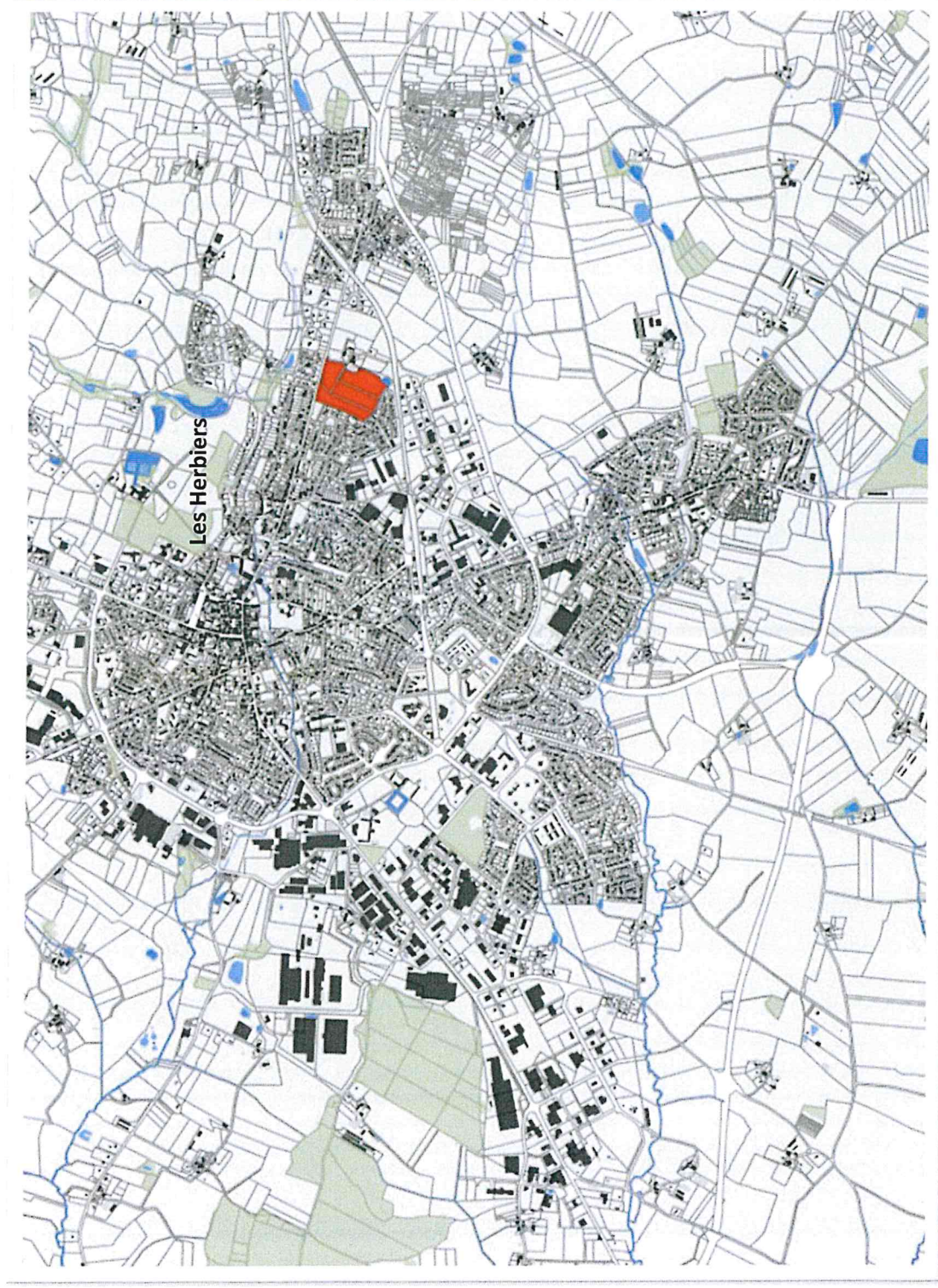
Le potentiel des infrastructures communales (école, périscolaire, restaurant scolaire...) permet d'envisager sereinement l'intégration des nouveaux habitants, mais aussi de limiter le vieillissement de la population herbretaise.

Le projet s'inscrit dans la continuité d'un lotissement communal dit de la Pépinière (42 036 m²) accordé le 01/06/2016, et de deux lotissements privés (Le domaine de la Pépinière tranche 1 (19 662 m²) et tranche 2 (16 401 m²) accordés 30/11/2015 et le 29/09/2016).

Cependant, la somme du projet de lotissement « la Pépinière 2 » et des projets de lotissements privés qui sont associés dans le cadre de l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) dépasse les 5 hectares.

Une demande d'examen au cas par cas est donc requise conformément à la rubrique 39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement.

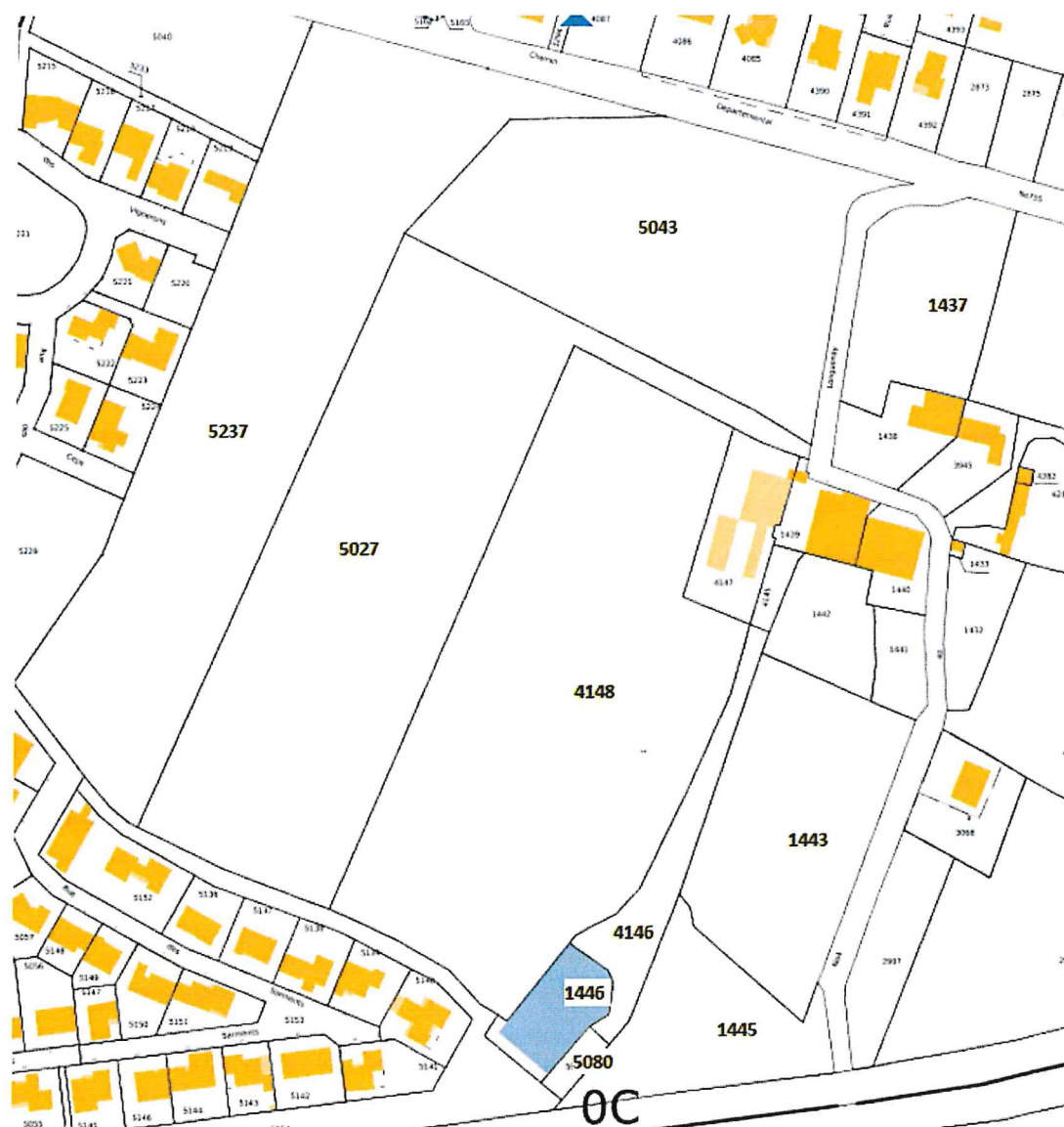
2. UN PLAN DE SITUATION AU 1/25 000



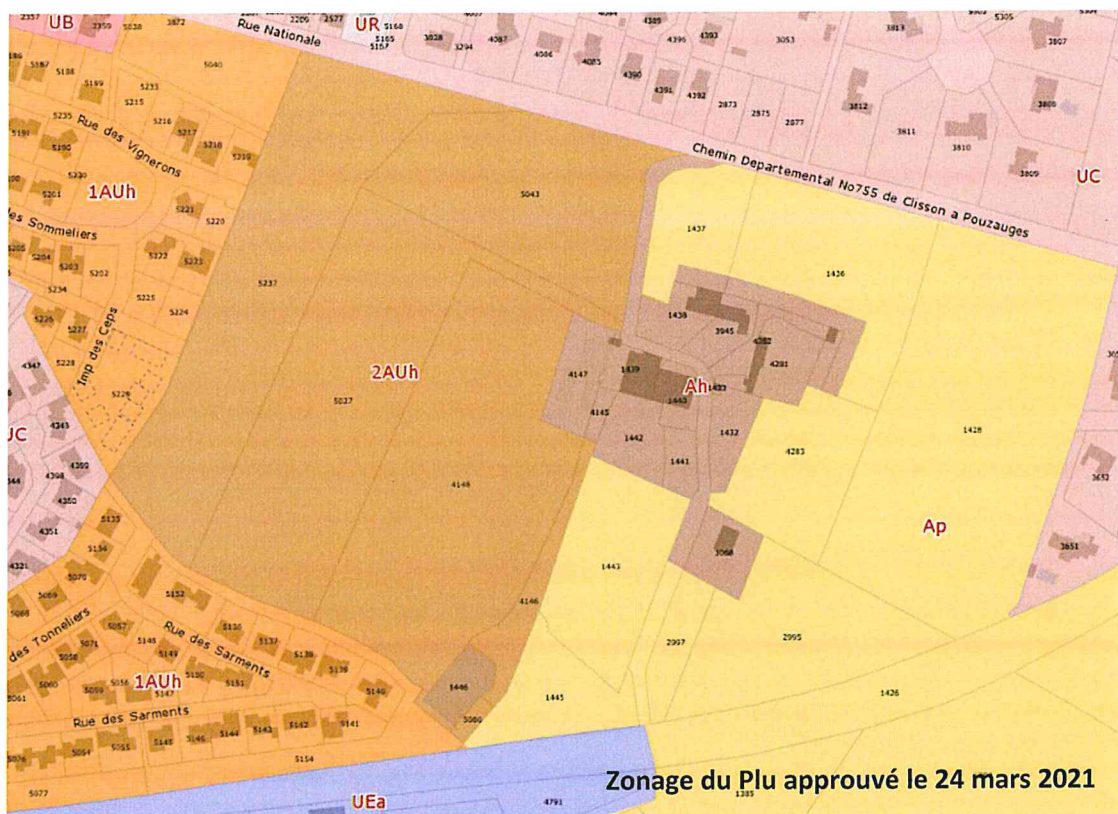
*Localisation sur la
commune des Herbiers*

La zone du projet est localisée à l'Est du centre-bourg de la commune des Herbiers à proximité de la Rue Nationale.

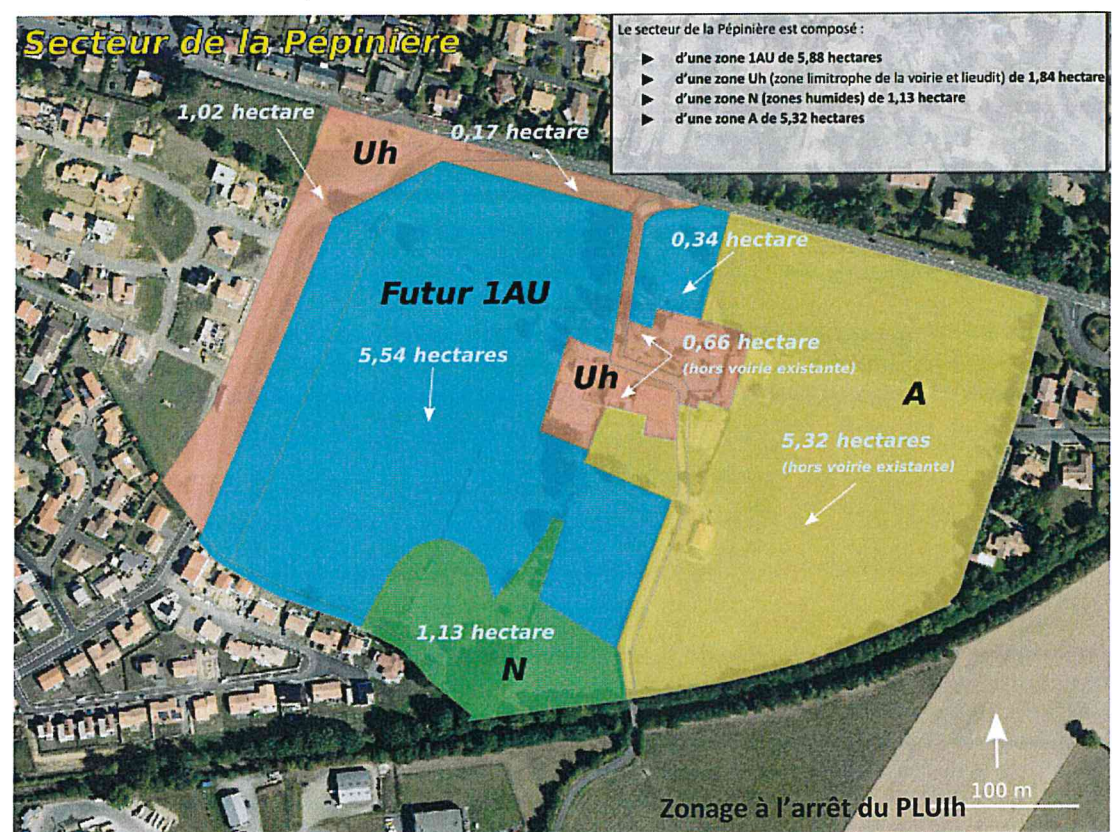
Plus précisément elle se situe sur les parcelles 109 C 5237, 109 C 5034p, 109 C 5027 p, 109 C 4148 p, 109 C 1443 p, 109 C 1445, 109 C 1446, 109 C 4146, 109 C 4148 et 109 C 5080 .



Référence cadastrale, source : cadastre.gouv.fr



La phase d'arrêt du PLUIh en date ~~27~~ avril 2022, prévoit les changements de zonage suivant sur le secteur de la Pépinière :



3. PHOTOGRAPHIES DATEES DE LA ZONE D'IMPLANTATION

Photos prises en juillet 2022 et localisées sur le plan ci-contre.



4. UN PLAN DU PROJET

OAP élaborée dans le cadre du PLUiH

Le projet n'a pas encore été défini en totalité, cependant il s'appuiera sur les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) travaillée sur ce secteur dans le cadre du PLUiH en cours d'élaboration. Un extrait est fourni ci-après pour illustrer l'organisation du futur lotissement.

Extrait des OAP Sectorielles – Habitat du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays des Herbiers

LEGENDE TYPE



Principe de voie à créer



Principe de voie à créer (si possible techniquement)



Principe de liaison douce à créer



Liaison douce existante sur laquelle se raccorder



Principe de haie basse à créer, étoffer ou maintenir



Arbre existant à conserver



Alignement d'arbre à planter



Principe de haie bocagère à créer, étoffer ou maintenir



Principe de front urbain à mettre en œuvre



Principe de placette ou carrefour qualitatif et convivial à aménager



Principe de mail planté avec stationnement à aménager

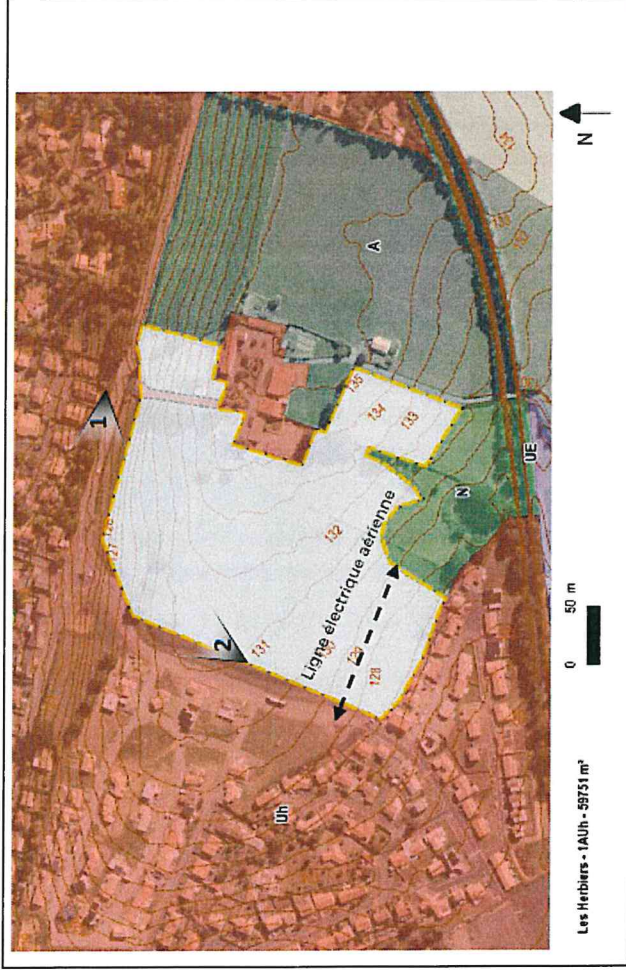
OAP n°1

Caractéristiques principales

Le site présente une déclivité descendante du nord-est vers le sud-ouest.

La rue Nationale au nord et la voie inter quartier à l'ouest sont les principaux axes longeant le secteur. Le lieu-dit « la Pépinière » est desservi par le chemin rural n°4 ; une voie de faible capacité et dont le pont à l'extrémité sud ne permet pas d'accueillir du trafic supplémentaire.

Le paysage est structuré par des haies le long des axes routiers et une zone humide est présente au sud (hors zone AU).



Objectifs minimaux :

Densité brute en logt/ha :

30

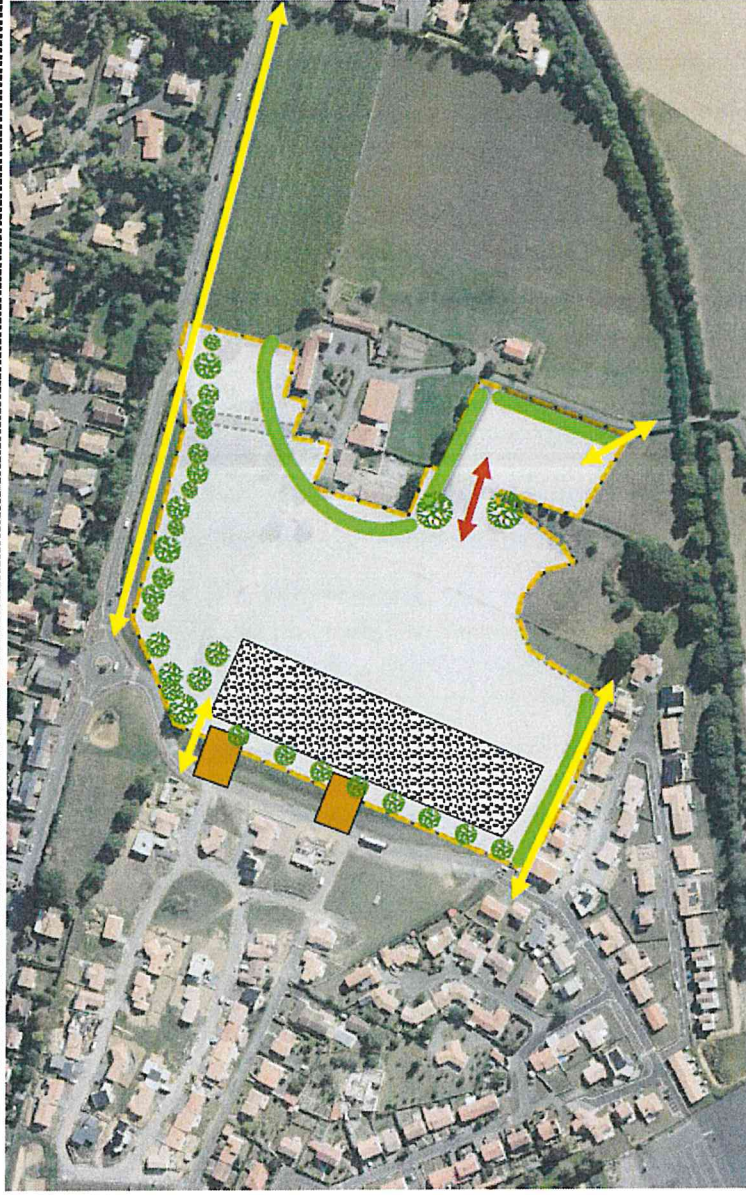
Logement Locatif Social en % :

25

+ PSLA : 5%

OAP n°1

Les Herbiers



Les Herbiers - 1AUh - 59751 m²

0 50 m

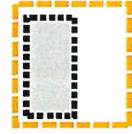


Forme urbaine :



Logements collectifs ou intermédiaires :

30% minimum
zone préférentielle :



Périmètre zone 1AU
Périmètre de prescription OAP

Prescriptions :

Le futur projet devra se connecter au tissu urbain existant à l'ouest par l'intermédiaire de carrefours qualitatifs avec notamment un alignement d'arbres à prévoir le long de l'axe. Une zone préférentielle de logements collectifs ou intermédiaires est identifiée à l'ouest de l'opération.

La ligne électrique sera enfouie.

Un complément de végétation sera planté le long des parcelles des riverains déjà en place et la trame verte sera renforcée sur les pourtours de l'opération.

Le parti pris d'aménagement intégrera la zone humide au sud du site ; les impacts indirects seront limités pour ne pas l'altérer.

Aucun accès de véhicule automobile supplémentaire ne sera permis sur le pont existant au-dessus de la voie ferrée.

Des liaisons douces seront aménagées pour connecter le futur quartier au reste de la ville.

En supplément des 25% de LLS, l'opération comportera 5% de logements dits PSLA.



5. UN PLAN DES ABORDS DU PROJET



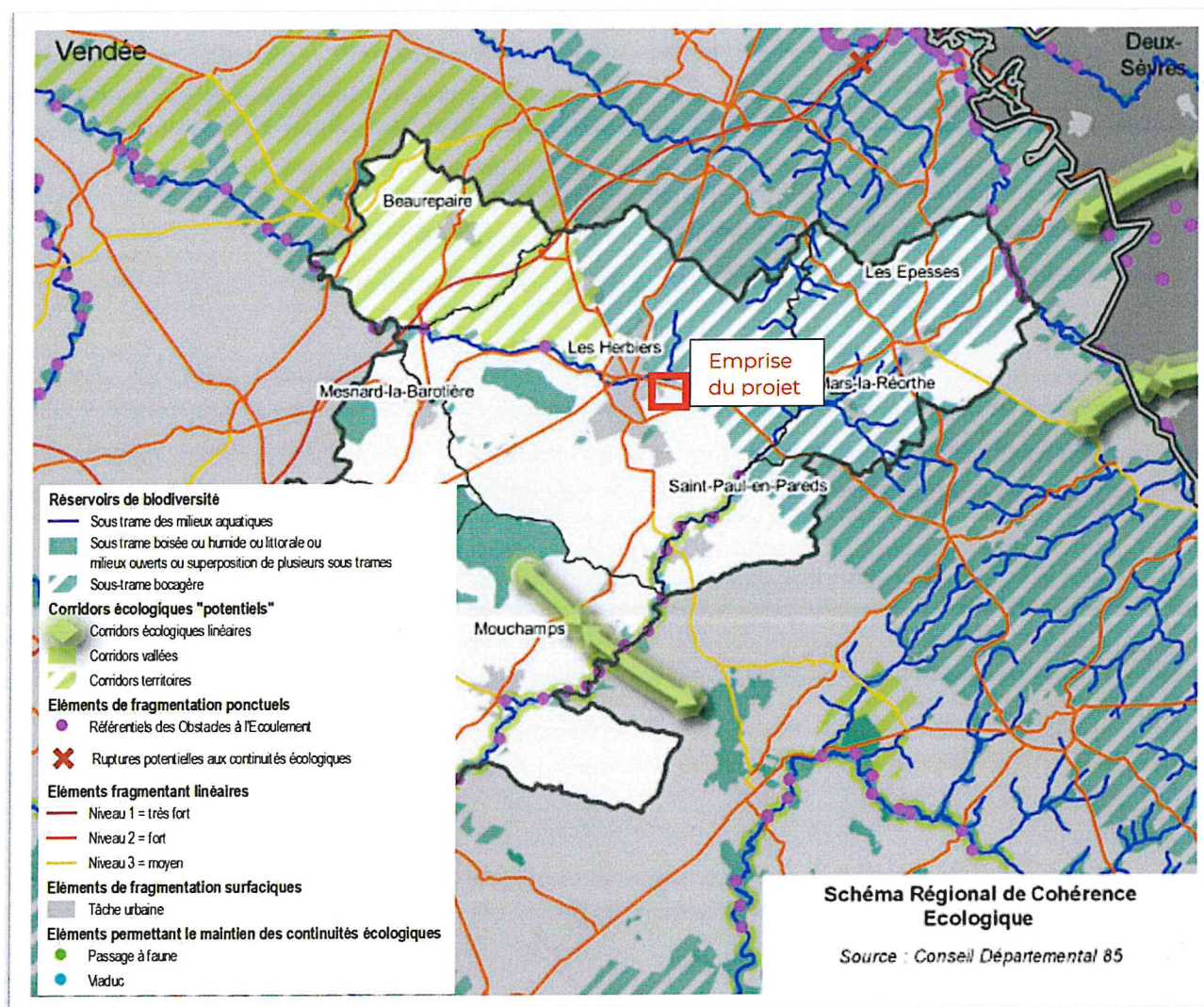
Photo aérienne de 2022 (Google Satellite).

6. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et Trame Verte et Bleue (TVB)

Le SRCE des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015. Les orientations données par le SRCE des Pays de la Loire en matière de TVB distinguent :

- La partie Nord du territoire communal des Herbiers (secteur du Mont des Alouettes) comme réservoir de biodiversité. Cette zone protégée correspond à la présence de la « sous-trame du bocage », riche en éléments boisés, suffisamment favorable à l'accueil de la faune et de la flore, à travers lesquelles les espaces terrestres peuvent circuler et passer d'un réservoir de biodiversité à un autre.
- Une partie située à l'Est de la commune comme corridor de territoire.
- L'agglomération de la ville des Herbiers comme tâche urbaine.
- Et enfin, une zone sans enjeu notable sur laquelle le projet de lotissement s'inscrit.



Malgré tout, le projet de lotissement est située à proximité immédiate d'une zone humide.

Cette zone a été identifiée à partir de deux études, l'une organisée dans le cadre des négociations foncières qui a été traitée par le bureau d'étude Atlam en février 2020.

Les zones humides relevées par le cabinet Atlam sont de 8 845 m². Sont ajoutées à ce total les surfaces non caractérisées de zones humides mais situées dans le futur secteur N.

Concrètement, cela représente la surface de la mare et de ses alentours soit environ 2500 m² comme le montre le plan ci-dessous :

RESULTATS DU DIAGNOSTIC DES ZONES HUMIDES



ATLAM
Environnement
ETUDES EXPERTISES CONSEILS

0 50 100 m



Source : BD ORTHO®

Zone humide retenue
(critère pédologique et/ou floristique)

Analyse pédologique

- Sondage pédologique répondant aux critères ZH
- Sondage pédologique ne répondant pas aux critères ZH

Unité homogène de végétation

- Prairie à végétation mésophile
(ne répondant pas aux critères ZH)
- Roncier
(ne répondant pas aux critères ZH)
- Potager
(ne répondant pas aux critères ZH)
- Chemin partiellement remblayé
(ne répondant pas aux critères ZH)

Remblai marais
(ne répondant pas aux critères ZH)

Haie bocagère
(ne répondant pas aux critères ZH)

Mare

Zone d'étude

RESULTATS DU DIAGNOSTIC DES ZONES HUMIDES (zoom sur la zone humide)



ATLAM
Environnement
ETUDES EXPERTISES CONSEILS

0 25 50 m



Source : BD ORTHO®

Zone humide retenue
(critère pédologique et/ou floristique)

Analyse pédologique

- Sondage pédologique répondant aux critères ZH
- Sondage pédologique ne répondant pas aux critères ZH

Unité homogène de végétation

- Prairie à végétation mésophile
(ne répondant pas aux critères ZH)
- Roncier
(ne répondant pas aux critères ZH)
- Polager
(ne répondant pas aux critères ZH)
- Chemin partiellement remblayé
(ne répondant pas aux critères ZH)

Remblai mare
(ne répondant pas aux critères ZH)

Haie bocagère
(ne répondant pas aux critères ZH)

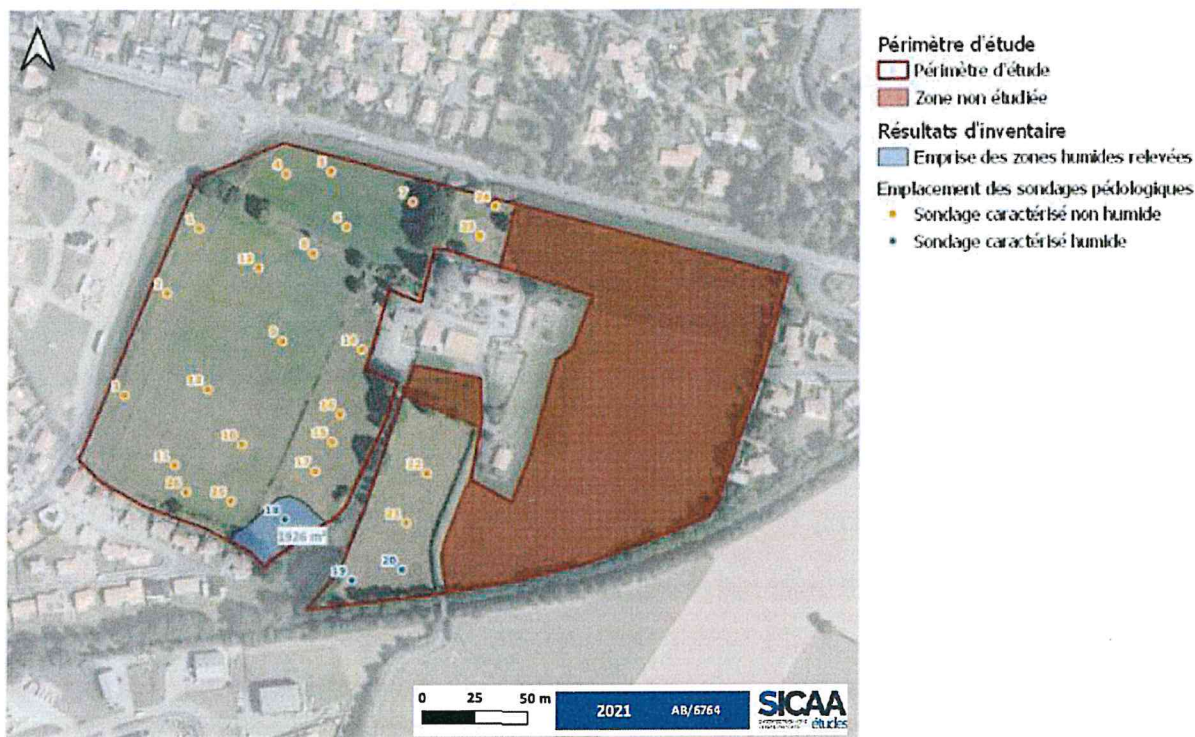
Mare

Zone d'étude

D'autre part, dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, un inventaire des zones humides sur les emprises des futures zones AU a été réalisé en juin 2021 (étude par relevés pédologiques et floristiques). Cette étude a confirmé la réelle présence d'une zone humide, et le cas échéant, son périmètre exact, afin de travailler les périmètres des futures zones d'extension en conséquence.

Sur le secteur, cette étude a permis de confirmer la faible évolution de la zone humide. La future zone d'habitation envisagée n'aura en principe pas d'impact direct sur la zone humide située à proximité.

Etude SICAA 2021 (CC Pays des Herbiers)



Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

Deux ZNIEFF sont présentes sur le territoire de la Ville des herbiers :

- ZNIEFF de type II « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise »
- ZNIEFF de type II « Forêt et étang du bas bocage entre sainte florence et les herbiers »

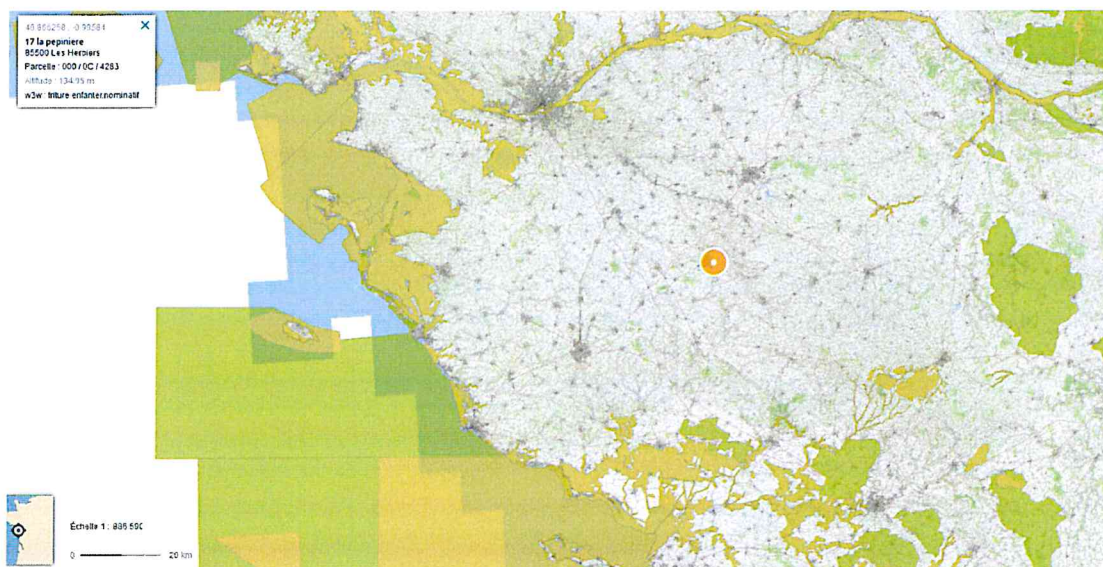


Localisation de la zone par rapport aux ZNIEFF « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise » et Forêt et étang du bas bocage entre Sainte-Florence et les Herbiers »

Le projet n'est pas situé à l'intérieur des ZNIEFF. Il convient de rappeler qu'une ZNIEFF est une zone inventoriée en raison de son caractère remarquable, mais ne constitue pas une mesure de protection réglementaire. Il s'agit d'un simple inventaire.

Natura 2000, Espaces naturels sensibles, et autres périmètres de protection

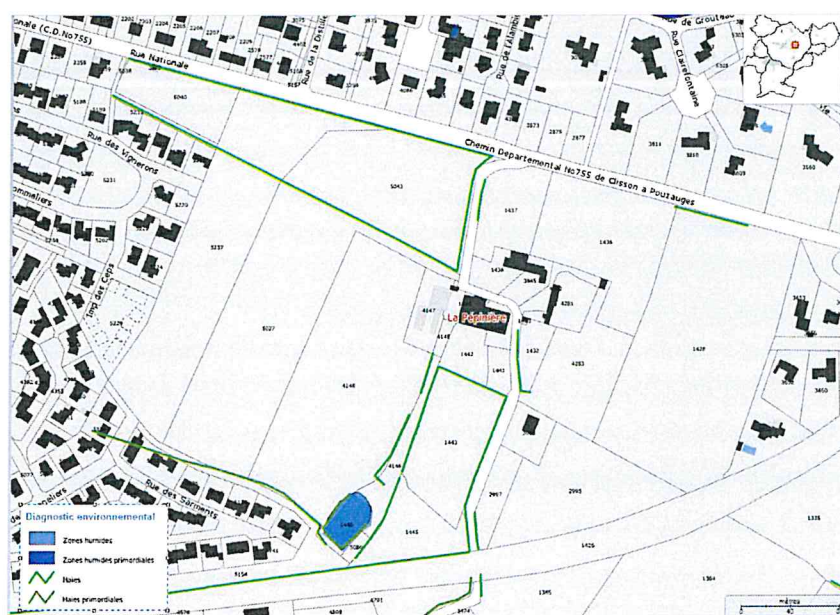
La parcelle n'est concernée par aucun des plans ou protections suivants : Zone Natura 2000 ; Espaces Naturels Sensibles (ENS) ; Périmètres sous régime forestier ; Plan de prévention du risque inondation (PPRI) ; Plan de protection des captages d'eau potable.



Zonage Natura 2000

Le projet communal ne modifie pas les mesures de protection de la trame bocagère et les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE sont maintenues en totalité.

Les haies primordiales seront conservées et les autres haies s'intégreront au principe de haie bocagère à créer, étoffer ou maintenir comme indiqué dans l'OAP.



Diagnostic environnemental communal réalisé par Dervenn et la Chambre d'agriculture (2013)

Concernant les zones inondables, aucun risque n'a été identifié, le projet se situant sur une ligne de crête.