

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

ASSIETTE FONCIÈRE
50 868 m² (Bornage périmétrique à réaliser)

COMPOSÉE DE PARCELLES:

N° PARCELLE	SURFACE (m²)
C 4146 (1 787 m²) P	286,0
C 4148 (19 475 m²) P	14 877,0
C 5027 (17 839 m²) P	17 254,0
C 5043 (11 393 m²) P	8 657,0
C 5237 (17 148 m²) P	9 794,0
TOTAL	50 868,0

Département :
VENDEE

Commune :
HERBIERS (LES)

Section : C
Feuille : 000 C 04

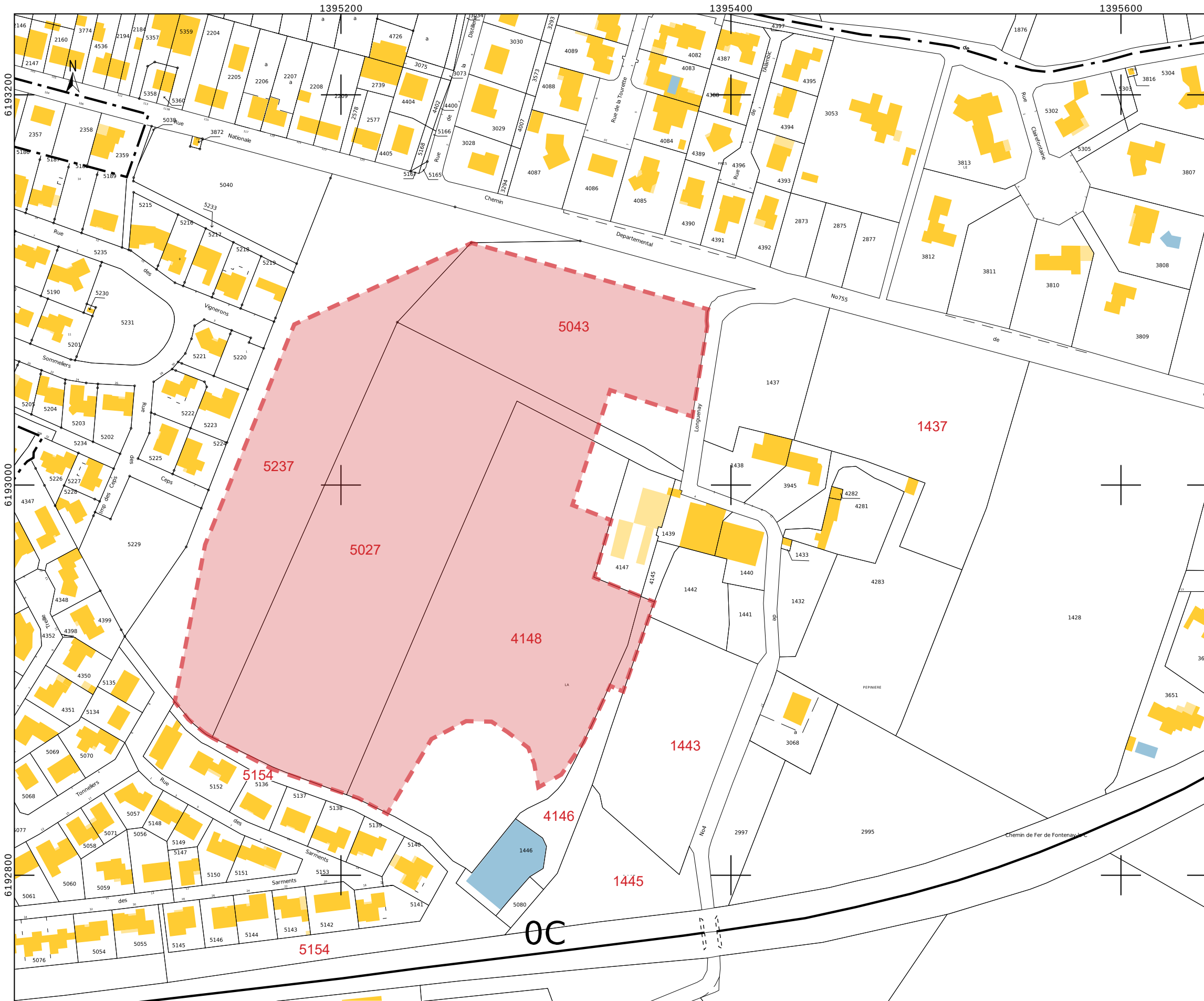
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 19/06/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique Gestion Cadastre
VENDEE
Cité Administrative TRAVOT Rue du 93ème RI
85020
85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX
tél. 02 51 45 12 39 -fax
ptgc.850.la-roche-sur-

Cet extrait de plan vous est délivré par :



AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA PÉPINIÈRE 2 »
LES HERBIERS (85500)

Commune Les Herbiers
6 Rue du Tourniquet
85500 LES HERBIERS
Tel : 02 51 91 07 67

CADASTRE

Présentation générale

L'aménageur du projet est la commune des Herbiers, représentée par M. le Maire, M. Christophe HOGARD. Le demandeur est domicilié 6 rue du Tourniquet, Les Herbiers, 85500.

Le présent projet concerne le quartier d'habitation nommé «La Pépinière 2», situé rue des Tonneliers, dans le prolongement du quartier de La Pépinière 1, sur la commune des Herbiers. Ce projet présente les caractéristiques suivantes :

- L'accès au quartier d'habitation (entrée/sortie) se fera par deux accès depuis la rue des Tonneliers. Le projet présentera également une connexion au Sud-Est pour une extension pour une opération privée.
- Le périmètre opérationnel est de 50 868 m² (bornage périmétrique à réaliser). L'assiette foncière est décrite PA1.2.
- Le projet est en secteur 1AU du PLUi de la communauté des communes du Pays des Herbiers.
- Le secteur est couvert par l'OAP n°1.
- Le projet est divisé en 2 phases
- Le programme du lotissement comprend :
 - une densité de 32 log/ha env. pour une densité de 30 log/ha demandée par l'OAP avec :
 - 25% de logements sociaux
 - +5% de logements PSLA
 - 30% de logements collectifs ou intermédiaires a minima.
 - soit 162 logements comprenant :
 - 55 lots libres + 9 lots PSLA,
 - 2 îlots de logements intermédiaires ou collectifs privés (total 50 a minima),
 - 2 îlots de logements intermédiaires ou collectifs sociaux (total 42 a minima),
 - 2 macrolots de 3 logements individuels chacun a minima (total 6 a minima).

Intégrée au présent permis d'aménager, une étude d'impact décrit l'intégration du projet à son environnement.

Description

1. Le terrain est libre de toute construction : pas d'élément à démolir. Le patrimoine végétal est localisé sur la périphérie Est et Nord du périmètre. Pour assurer leur conservation, ces haies et arbres de haute tiges seront intégrés dans les espaces communs. Le site présente deux points bas : un au Nord et un autre au Sud-Ouest.

2. Pour assurer l'insertion du projet, les dispositions suivantes seront prises :

- a. Les principaux arbres de hautes tiges et des haies arbustives sont conservés. Une petite haie buissonnante située au centre du projet est supprimée. Les plantations conservées et créées à l'Est du périmètre formeront un espace tampon avec le hameau de la Pépinière. Au Sud, hors périmètre, la zone humide est intégralement évitée : le projet continuera de l'alimenter.
- Les tests d'infiltration présentent des sols peu infiltrants : une gestion des eaux pluviales collectives a été mise au point. Cependant le règlement impose des aires de stationnement privés perméables et les eaux de ruissellement de la voirie seront dirigés vers les espaces verts des communs pour absorber les petites pluies et ralentir les plus importantes.

b. Les aménagements :

- Le projet comprend une voie de desserte bouclant sur la rue des Tonneliers, comprenant trottoir, aménagements paysagers et places de stationnement perméables, ainsi que des aménagements de régulation de la vitesse (chicanes).
- De cette voie de desserte, des zones de rencontre desservent des parties plus intimistes du projet, présentant une largeur de 6.0 m avec une priorité donnée aux piétons et une vitesse limitée à 20 km/h.
- Les espaces collectifs (hors voirie) seront formés de secteurs paysagers qui structurent et accompagnent des espaces publics propices à la convivialité : jardins partagés, allées piétonnes intimistes, jonction avec les milieux naturels du site de la Pépinière.
- Au vue de la taille du projet, il est prévu de réaliser, sur l'espace public, 51 stationnements pour les véhicules légers, perméables et entourés d'espaces paysagers, soit un ratio d'environ 1 place pour 3 logements. 67 arbres sont plantés autour des stationnements et sur la périphérie du projet.

c. L'accès du projet sera réalisé sur la rue des Tonneliers, conformément à l'OAP :

- l'intersection Nord est traitée par un carrefour plan de couleur beige doublé d'une écluse,
- la connexion piétonne centrale est marquée par un plateau,
- l'intersection Sud est marquée par une écluse.

d. Le traitement en limite du périmètre sera réalisé de la manière suivante, par :

- Au Nord, sur le secteur où la pente est la plus forte, la haie existante est conservée pour dissimuler l'ouvrage de gestion des eaux pluviales intégré dans la pente.
- A l'Est, une frange paysagère intégrant la haie et arbres existants sont conservés majoritairement. Une haie arbustive est créée pour assurer la continuité du corridor écologique. Un passage vers l'Est sera aménagé dans l'espace présent dans la haie double.
- Au Sud, la zone humide (hors périmètre) est évitée. Des aménagements hydrauliques sont mis en place pour assurer son alimentation. A côté, un second ouvrage de gestion des eaux pluviales prend place le long d'une haie existante, majoritairement conservée et prolongée en sa limite Ouest
- A l'Ouest, une haie composée d'une strate arbustive et d'arbres de hautes tiges forme un front paysager pour :
 - Agrémenter la rue des Tonneliers,
 - Protéger le quartier des vents dominants Sud-Ouest,
 - Masquer les projets collectifs et intermédiaires situés sur ce secteur conformément à l'OAP.

e. Les équipements à usage collectif sont les accès (connexion au réseau viaire existant), les nouvelles voiries, les ouvrages de récupération et régulation des eaux pluviales, les réseaux et l'ensemble des aménagements paysagers qui assureront la convivialité et le caractère du quartier. La collecte des déchets ordinaires est assurée par l'apport volontaire des OM aux 6 moloks situés au Sud-Ouest du périmètre.



Sur une étendue de 5 hectares, l'espace présente des espaces verts différenciés pour créer différentes ambiances :

- 1 ambiance générale accueillante, développant une palette végétale - le long de la voirie primaire (boucle principale avec les 2 entrées) avec deux voiries secondaires, avec des palettes végétales restreintes,
- 1 espace au Nord avec une station gourmande et des espaces verts simples, accompagnement des liaisons douces, voir le traitement de l'interface au Nord-Ouest (rond-point)),
- 1 axe transversal Nord-Ouest/Sud/Est en 3 parties : une placette verte, une liaison douce principale (promenade), un jardin partagé mélangeant les usages et facilitant les liens intergénérationnels.

PROJET PRIVÉ : COMPOSITION INDICATIVE

DATE	MODIFICATION
...	...
...	...
...	...

INDICE

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urb
15 bis Rue des Soupis
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

**AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA PÉPINIÈRE 2 »
LES HERBIERS (85500)**

Commune Les Herbiers
6 Rue du Tourniquet
85500 LES HERBIERS
Tel : 02 51 91 07 67

NOTICE PAYSAGÈRE - 1/9



MASSIFS LIMITE VOIRIE ET ATTENANT PARKINGS

ht : 0,30 à 1,30m

- Massifs qualitatifs accompagnant la voirie,
- Constitué d'**arbustes et de plantes vivaces et couvre-sols**, intégration de **plantes indigènes**,
- Paillage pour limiter l'entretien.
Rosiers, Spirées, valériane, asphodèle, bergenia, gaura, petite pervenche, géranium, achillée, sauge vivace,...



ARBRES ACCOMPAGNANT LES VOIRIES

- Lignes verticales, visibles depuis l'extérieur de l'espace, dimensions selon espace disponible,
- Apporte une saisonnalité,
- **Apport d'ombre, lieu de refuge pour la faune, et points d'appel**
- Anticipation de l'entretien : intégration des pieds d'arbre dans les massifs tout en permettant leur développement,
- *Erables, Amélanchiers, Pommiers d'ornement...*



ZONES ENGAGONNEES

- Surfaces engazonnées pour une intégration avec l'environnement existant,
- Permet d'apporter du « vert » le long des voiries, espaces pouvant infiltrer l'eau de ruissellement,
- Gazon résistant à la sécheresse, fleurs mellifères, maintient d'une biodiversité
- Anticipation de l'entretien : choix de semences adaptées à une gestion différenciée



DATE	MODIFICATION
...	...
...	...
...	...

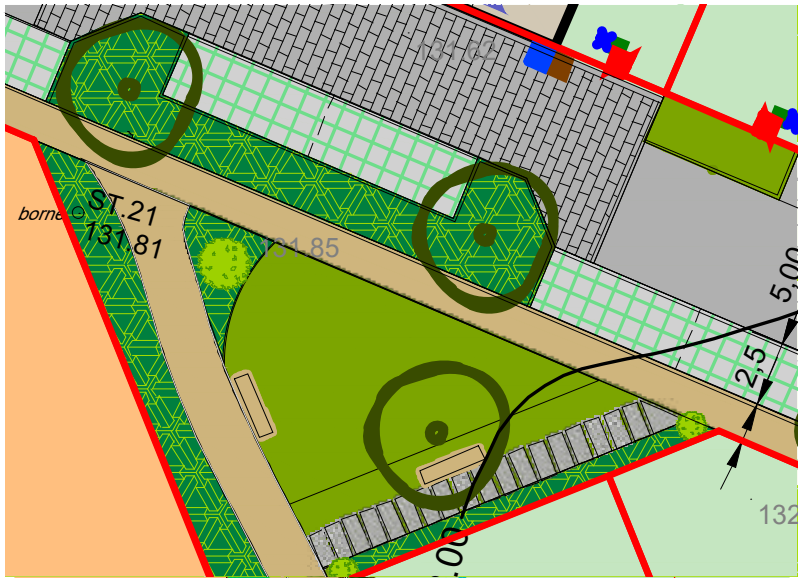
INDICE

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis Rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA PÉPINIÈRE 2 »
LES HERBIERS (85500)

Commune Les Herbiers
6 Rue du Tourniquet
85500 LES HERBIERS
Tel : 02 51 91 07 67

NOTICE PAYSAGÈRE - 2/9



Une Placette Verte

- Plantation et accroche visuelle depuis la voirie, travail d'un espace vert amorçant la liaison douce vers le jardin partagé.
- Palette végétale fleurie champêtre et colorée



Une haie CHAMPETRE bordant l'espace

- Plantation adaptée d'une **strate arbustive** avec des plantes de différentes formes et ports, avec des floraisons et fructifications intéressantes, peu gourmandes en eau,
- Type de végétaux : Cornus, Spirées, Euonymus, Viburnums, Mahonia, Seringat, Ilex, et arbres : Aubépines, érables, châtaignier,...

Plus grand potentiel d'habitat sur une même rangée



Illustration des zones de prospection (ligne pointillée) de certains oiseaux pour deux con

DATE	MODIFICATION
...	...
...	...
...	...

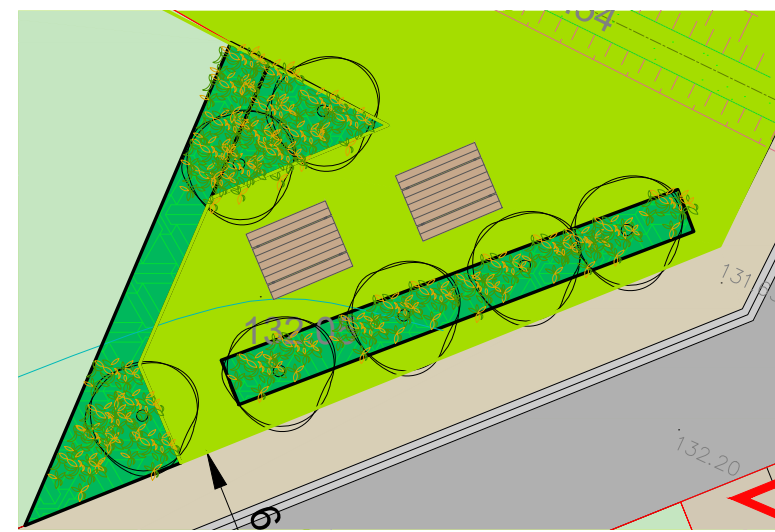
INDICE



AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA PÉPINIÈRE 2 »
LES HERBIERS (85500)

Commune Les Herbiers
6 Rue du Tourniquet
85500 LES HERBIERS
Tel : 02 51 91 07 67

NOTICE PAYSAGÈRE - 3/9

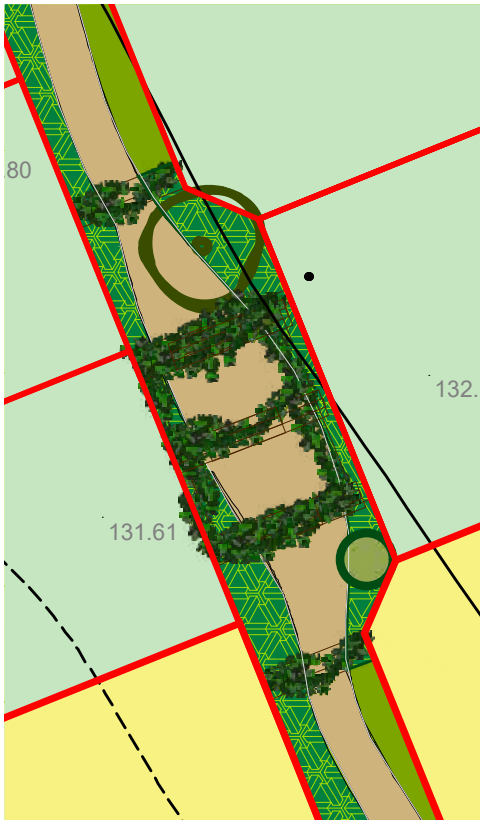


Une STATION GOURMANDE

Il s'agit de créer un **espace de repos, convivial, dans un verger**. A disposition des habitants : petits fruits et plantes comestibles, fruits du verger.
Les habitants pourront donc se régaler des fruits en libre accès!
Autre avantage : les insectes et oiseaux pourront également en profiter.



ESPACES VERTS - La LAISON DOUCE centrale : une promenade au coeur du quartier



LIAISONS DOUCES :
Séquences plantées et surfaces engazonnées

- Poches de plantation animant le parcours et accentuant la saisonnalité,
- Plantation de plantes vivaces et arbustives, plantations de plantes grimpantes sur pergolas (bois, métal,...),
- Gazon résistant à la sécheresse, fleurs mellifères, maintien d’une biodiversité
- Anticipation de l’entretien : choix de semences adaptées à une gestion différenciée, paillage broyat



DATE	MODIFICATION
...	...
...	...
...	...

INDICE

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis Rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA PÉPINIÈRE 2 »
LES HERBIERS (85500)

Commune Les Herbiers
6 Rue du Tourniquet
85500 LES HERBIERS
Tel : 02 51 91 07 67

NOTICE PAYSAGÈRE - 5/9

PHASE - PAGE ind.

PERMIS D'AMÉNAGER

11.07.2025

PA 2.6



DATE	MODIFICATION
...	...
...	...
...	...

INDICE
...
...
...

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis Rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

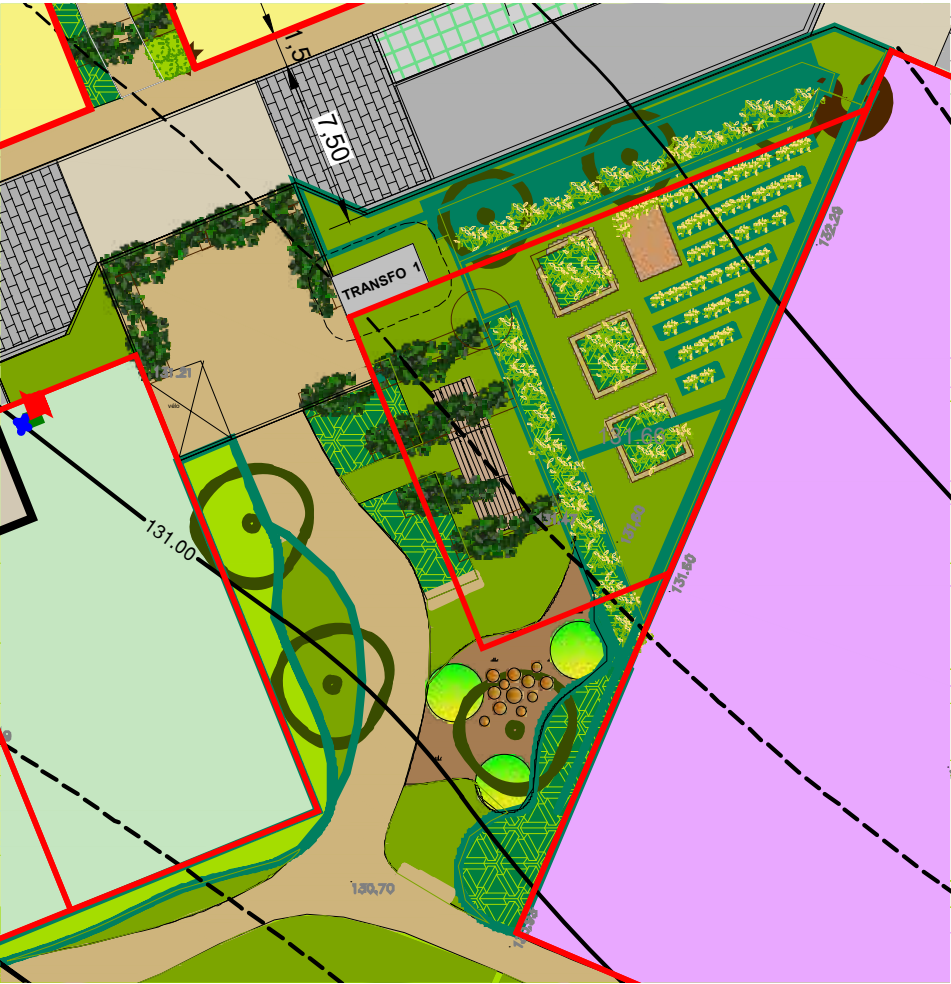
AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA PÉPINIÈRE 2 »
LES HERBIERS (85500)

Commune Les Herbiers
6 Rue du Tourniquet
85500 LES HERBIERS
Tel : 02 51 91 07 67

NOTICE PAYSAGÈRE - 6/9

ESPACES VERTS - LE JARDIN PARTAGÉ AU SUD : Aire de jeux, potager, lieu de promenade et de convivialité

Il est proposé de créer un jardin partagé attenant à la zone humide, en fond de perspective de la liaison douce centrale principale.



Un espace intergénérationnel et multi-usages

Ce jardin pourra assurer plusieurs rôles : potager ou jardin comestible, continuité des corridors écologiques, îlot de fraîcheur, espace convivial, liaison douce,.. Cet espace vert polyvalent donnera une image au quartier.

L'espace est formé par :

- une **allée courbe** (cheminement piéton) dans le prolongement de la liaison douce accompagnée de mobilier (bancs, support vélo),
- un **espace de convivialité** avec des tables de pique-niques abritées,
- un **jardin comestible clos** (bac bois, arbres palissés, petits fruits,...) entourée par des ganivelles,
- Un **espace de jeu « nature »** avec cabanes en osier, rondins,...
- Des espaces plantés et engazonnés.



DATE	MODIFICATION
...	...
...	...
...	...

INDEX



ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis Rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA PÉPINIÈRE 2 »
LES HERBIERS (85500)

Commune Les Herbiers
6 Rue du Tourniquet
85500 LES HERBIERS
Tel : 02 51 91 07 67

NOTICE PAYSAGÈRE - 7/9



NB: Posistion transformateur n°1 à confirmer.

DATE	MODIFICATION
...	...
...	...
...	...

INDICE

ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis Rue des Soupîrs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

**AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA PÉPINIÈRE 2 »
LES HERBIERS (85500)**

Commune Les Herbiers
6 Rue du Tourniquet
85500 LES HERBIERS
Tel : 02 51 91 07 67

NOTICE PAYSAGÈRE - 8/9

PHASE - PAGE ind.
PERMIS D'AMÉNAGER
11.07.2025
PA 2.9

HAIES PREVEGETALISEES POUR LOT COLLECTIF

Ht 1,50 à 12,00m

Des haies sont implantées pour une intégration des lots collectifs : les **covisibilités avec les parcelles alentours sont ainsi réduites**. Les plantations sont composées d'une strate arborée (petite et moyenne taille, avec quelques arbres de haut-jet) et d'une strate arbustive, de type bocagère en lien avec la trame verte alentours (bocage).

Les plantations permettent également de :

- Recréer des corridors écologiques, lieu d'habitats et de ressources,
- Apporter de la fraîcheur en période estivale,
- Animer les lieux avec les floraisons et colorations automnales des végétaux.



Amelanchier canadensis



Acer campestre



Mespilus germanica



Carpinus betulus



Malus sylvestris



Prunus spinosa



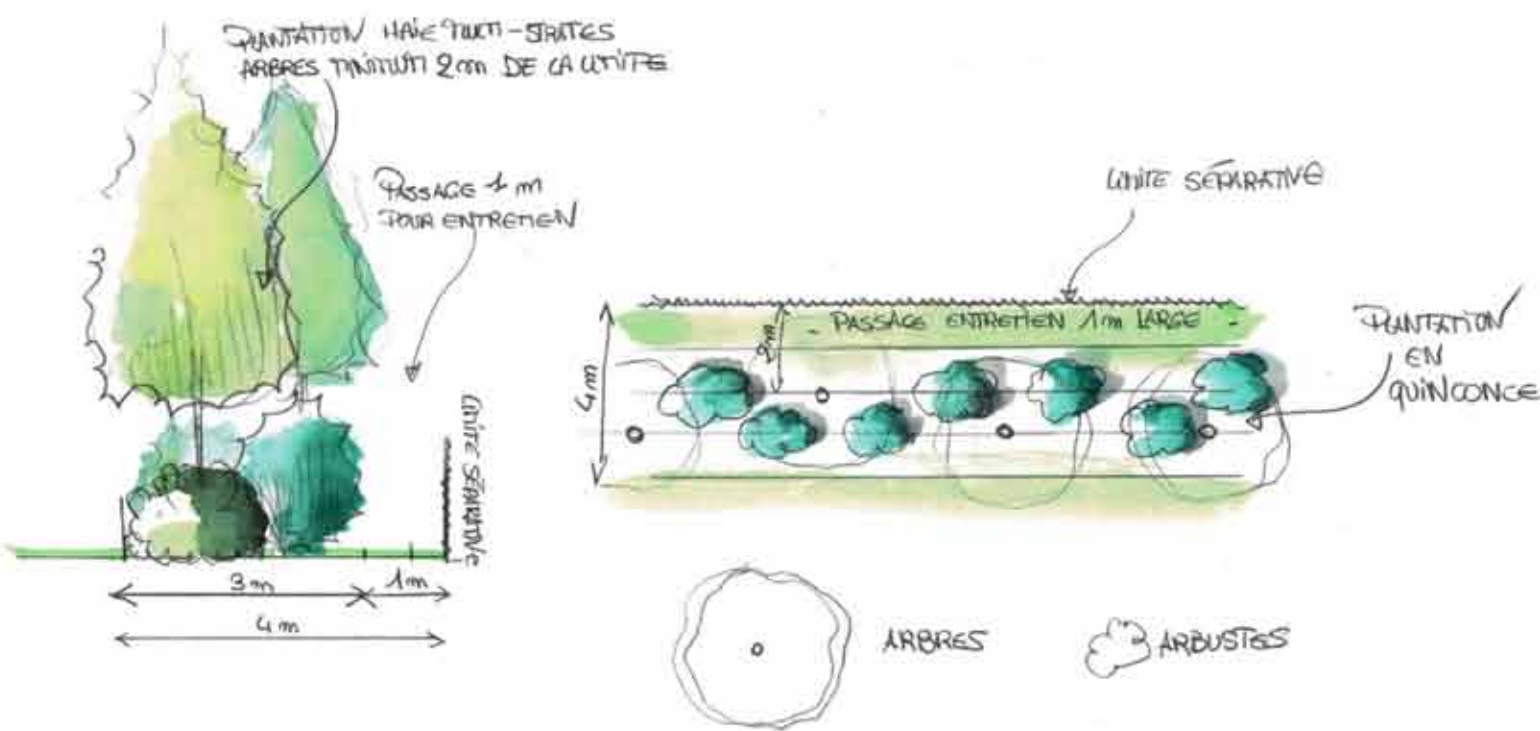
Sorbus torminalis



Sorbus domestica



Viburnum opulus



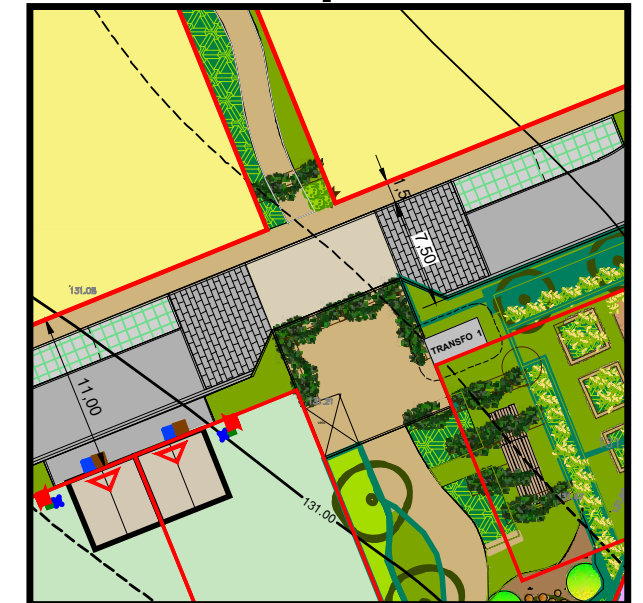
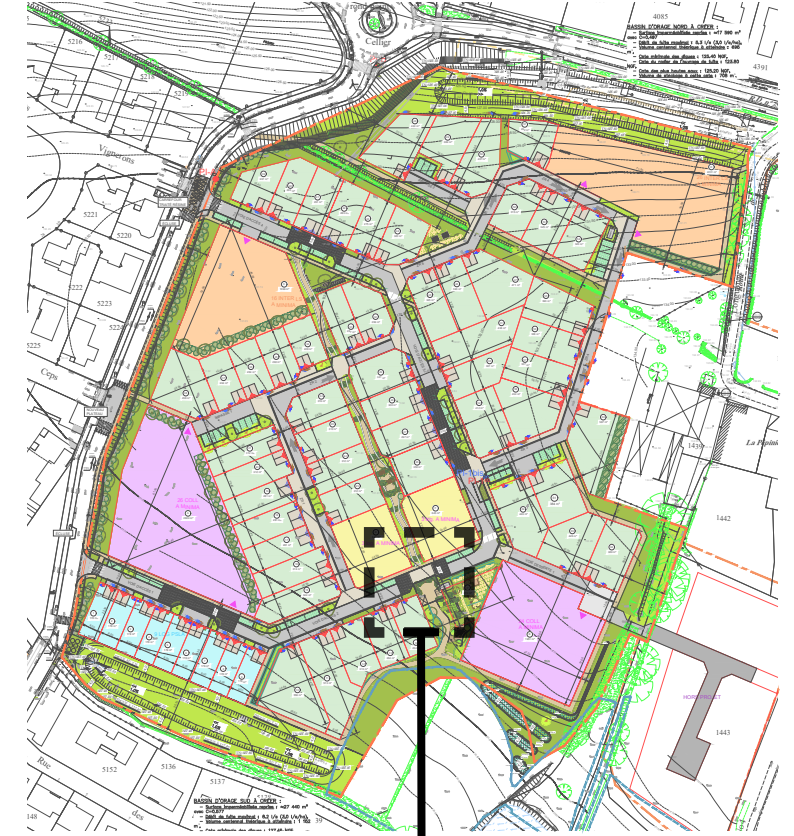
Liste végétaux recommandés :

Strate arborée :

- Amelanchier canadensis (amélanchier)
- Acer campestre (érable champêtre)
- Carpinus betulus (charme commun)
- Mespilus germanica (néflier)
- Malus sylvestris (pommier)
- Prunus avium (merisier)
- Prunus spinosa (prunellier)
- Pyrus pyraister (poirier sauvage)
- Salix atrocinerea (saule roux)
- Sorbus torminalis (alisier des bois)
- Sorbus domestica (cormier)

Strate arbustive :

- Cornus sanguinea (cornouiller)
- Corylus avellana (noisetier)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Ilex aquifolium (houx)
- Rhamnus cathartica
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Viburnum opulus (viorne aubier)
- Viburnum tinus (laurier tin)



DATE	MODIFICATION
...	...
...	...
...	...

INDICE



ADAUC
Cyrille ROCHER architecte.urba
15 bis Rue des Soupirs
44300 NANTES
Tel : 07 45 10 40 95
Mail : cro@adauc.fr

**AMÉNAGEMENT DU QUARTIER
« LA PÉPINIÈRE 2 »
LES HERBIERS (85500)**

Commune Les Herbiers
6 Rue du Tourniquet
85500 LES HERBIERS
Tel : 02 51 91 07 67

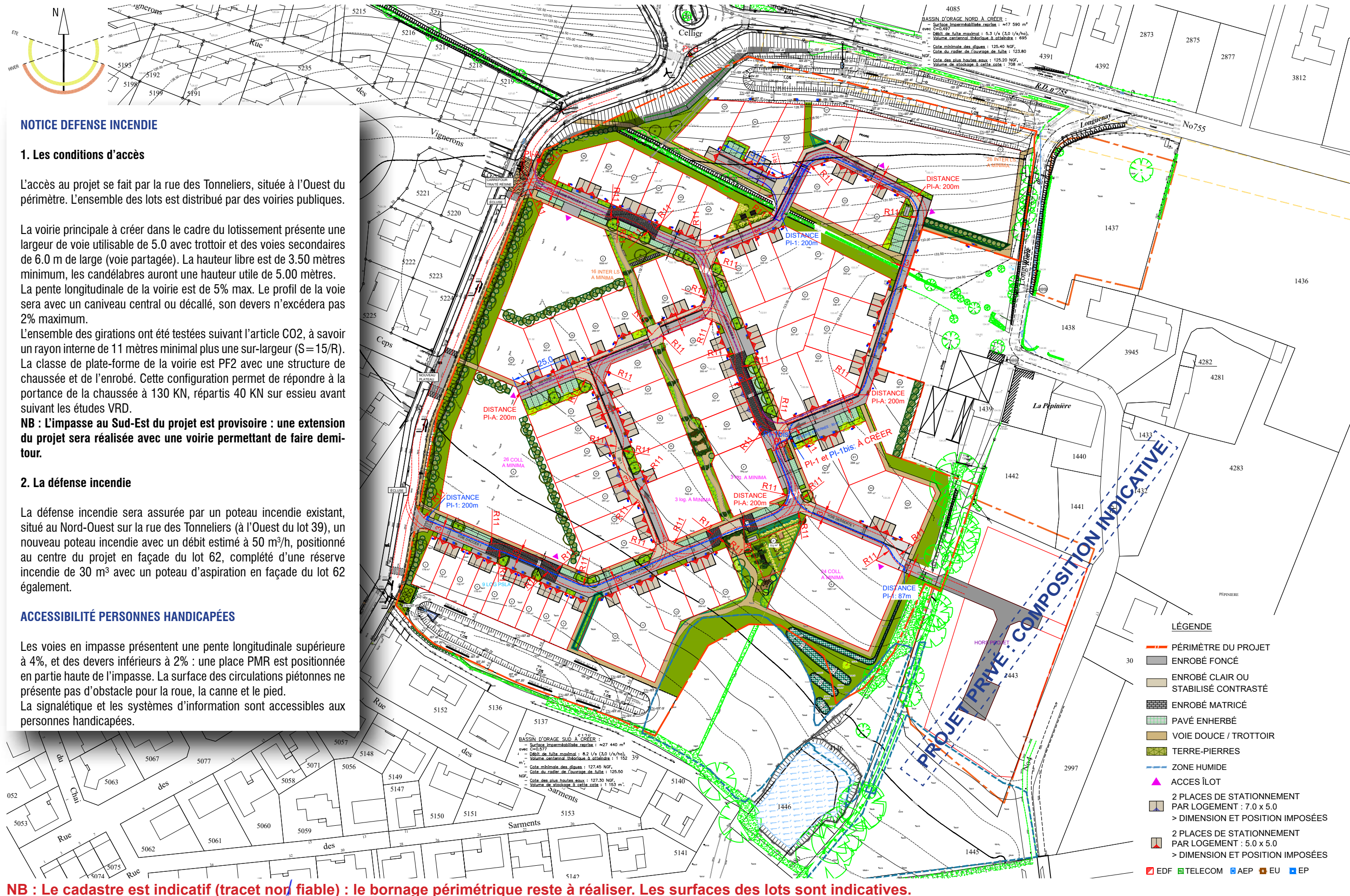
TRAITEMENT DES CHICANES ENROBÉ MATRICÉ

PHASE - PAGE ind.

PERMIS D'AMÉNAGER

11.07.2025

PA 2.11



NOTICE DEFENSE INCENDIE

1. Les conditions d'accès

L'accès au projet se fait par la rue des Tonneliers, située à l'Ouest du périmètre. L'ensemble des lots est distribué par des voiries publiques.

La voirie principale à créer dans le cadre du lotissement présente une largeur de voie utilisable de 5.0 avec trottoir et des voies secondaires de 6.0 m de large (voie partagée). La hauteur libre est de 3.50 mètres minimum, les candélabres auront une hauteur utile de 5.00 mètres. La pente longitudinale de la voirie est de 5% max. Le profil de la voie sera avec un caniveau central ou décalé, son verser n'excédera pas 2% maximum.

L'ensemble des girations ont été testées suivant l'article C02, à savoir un rayon interne de 11 mètres minimal plus une sur-largeur (S=15/R). La classe de plate-forme de la voirie est PF2 avec une structure de chaussée et de l'enrobé. Cette configuration permet de répondre à la portance de la chaussée à 130 KN, répartis 40 KN sur essieu avant suivant les études VRD.

NB : L'impasse au Sud-Est du projet est provisoire : une extension du projet sera réalisée avec une voirie permettant de faire demi-tour.

2. La défense incendie

La défense incendie sera assurée par un poteau incendie existant, situé au Nord-Ouest sur la rue des Tonneliers (à l'Ouest du lot 39), un nouveau poteau incendie avec un débit estimé à 50 m³/h, positionné au centre du projet en façade du lot 62, complété d'une réserve incendie de 30 m³ avec un poteau d'aspiration en façade du lot 62 également.

ACCESSIBILITÉ PERSONNES HANDICAPÉES

Les voies en impasse présentent une pente longitudinale supérieure à 4%, et des verser inférieurs à 2% : une place PMR est positionnée en partie haute de l'impasse. La surface des circulations piétonnes ne présente pas d'obstacle pour la roue, la canne et le pied. La signalétique et les systèmes d'information sont accessibles aux personnes handicapées.

NB : Le cadastre est indicatif (tracé non fiable) : le bornage périmétrique reste à réaliser. Les surfaces des lots sont indicatives.