Maître d'Ouvrage

Saint Gervais
Commune de Vendée

Assistance a la Maitrise d'Ouvrage

AGENCE DE SERVICES AUX COLLECTIVITÉS LOCALES DE VENDÉE

QUARTIER D'HABITATION « LE GAVEAU »

R2_Restitution du diagnostic et synthèse des enjeux

Mercredi 15 novembre 2017

VOIX MIXTES urbanisme & paysage

LE LANN ARCHITECTE URBANISTE

SAET Société d'Aménagement et d'Etudes Techniques

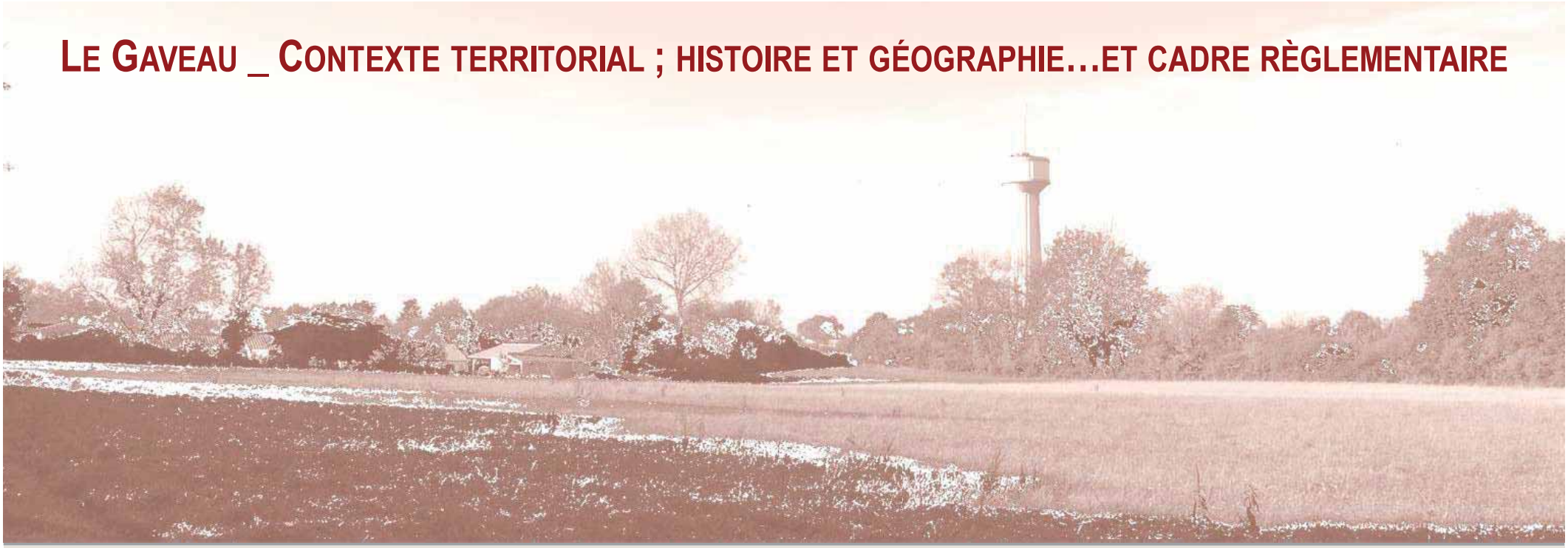
Equipe de Maitrise d'Œuvre

Partenariat

Le cadre et les objectifs de l'étude

- Valider une faisabilité urbaine à l'échelle du grand quartier du Gaveau sur 8,6 ha
- Inscrire le projet urbain en cohérence vis-à-vis des cadre supra-communaux ; SCoT, futur PLUi, cadre Loi sur l'eau, règlementation environnementale…
- Promouvoir une mixité sociale dans un quartier à l'offre bâtie diversifiée et adaptée au marché local, ce dans un contexte de densification urbaine (20 logements /ha)
- Répondre aux enjeux de développement durable (optimisation des apports solaires, préservation de la biodiversité, qualité de l'eau…)
- Phaser le projet d'urbanisation dans la perspective d'une viabilisation / commercialisation progressive qui puisse répondre à un développement maîtrisé de la construction à vocation d'habitation.

LE GAVEAU _ CONTEXTE TERRITORIAL ; HISTOIRE ET GÉOGRAPHIE…ET CADRE RÈGLEMENTAIRE

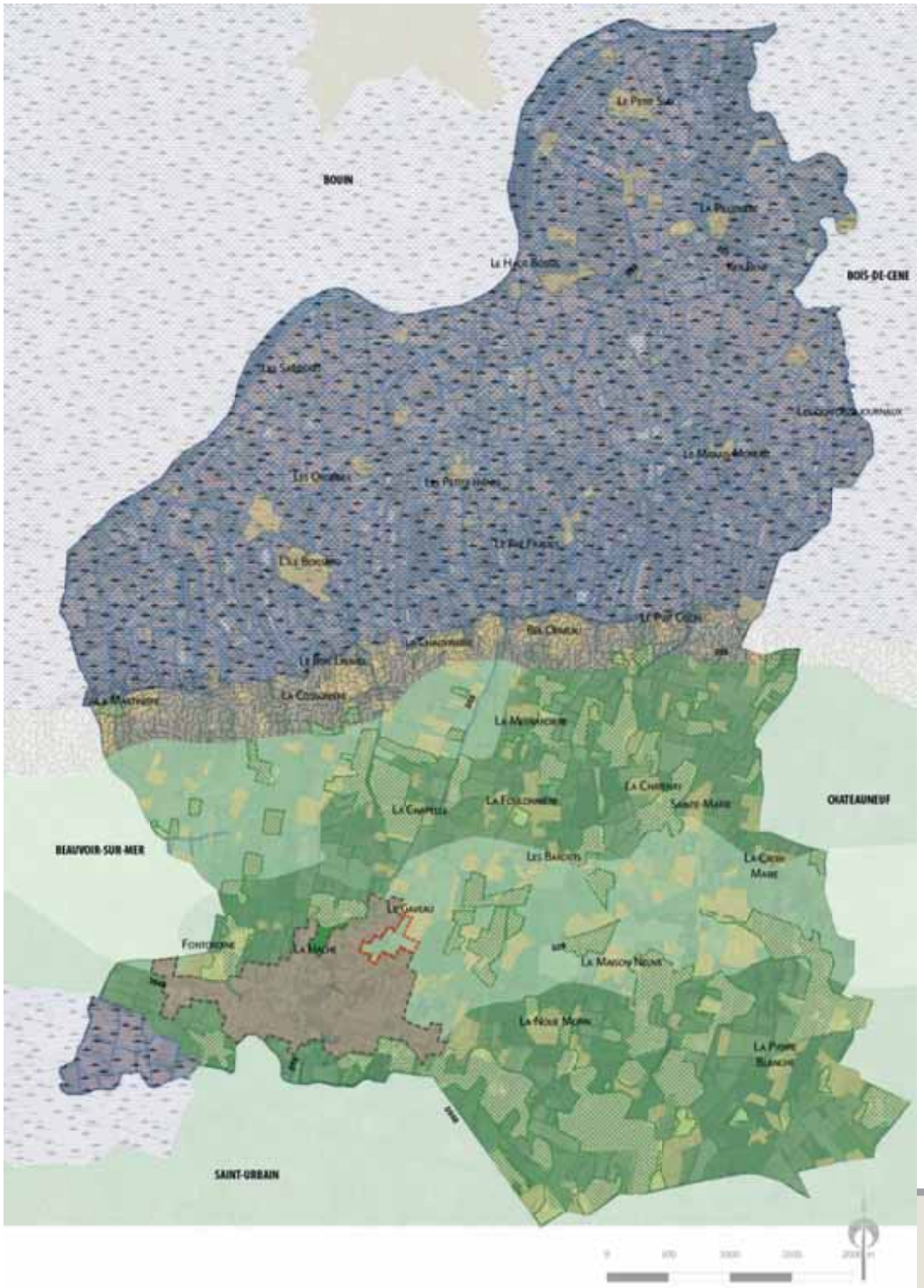


TRAME HISTORIQUE

CADASTRE NAP 1831 SECTION D3 DU BOURG

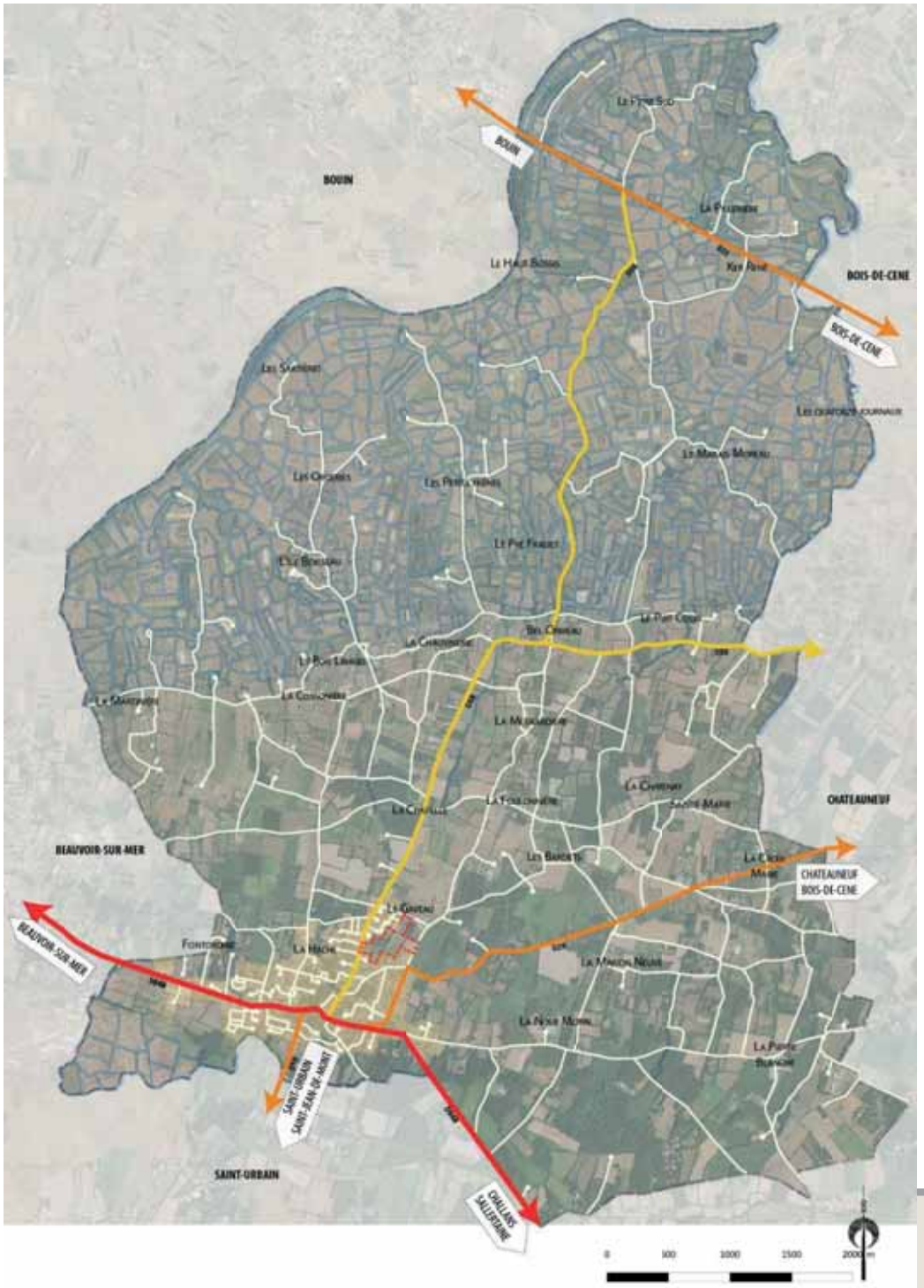
CARTE ÉTAT MAJOR / ORTHOPHOTO

ENTITÉS PAYSAGÈRES



- Enveloppe urbaine
- Hameau/Village
- Bocage, alternance de haies bocagères et de nombreuses Pinèdes
- Bocage peu dense, alternance de prairies, détendues cultivées et de friches
- «La Rive», paysage de transition entre le marais et le bocage
- Zone de marais
- Espaces boisés
- Cours d'eau
- Périmètre du secteur d'étude

DESSERTE ROUTIÈRE ET HIÉRARCHIE DES FLUX



COMMUNE DE SAINT-GERVAIS

HIERARCHIE DES FLUX

Réseau départemental

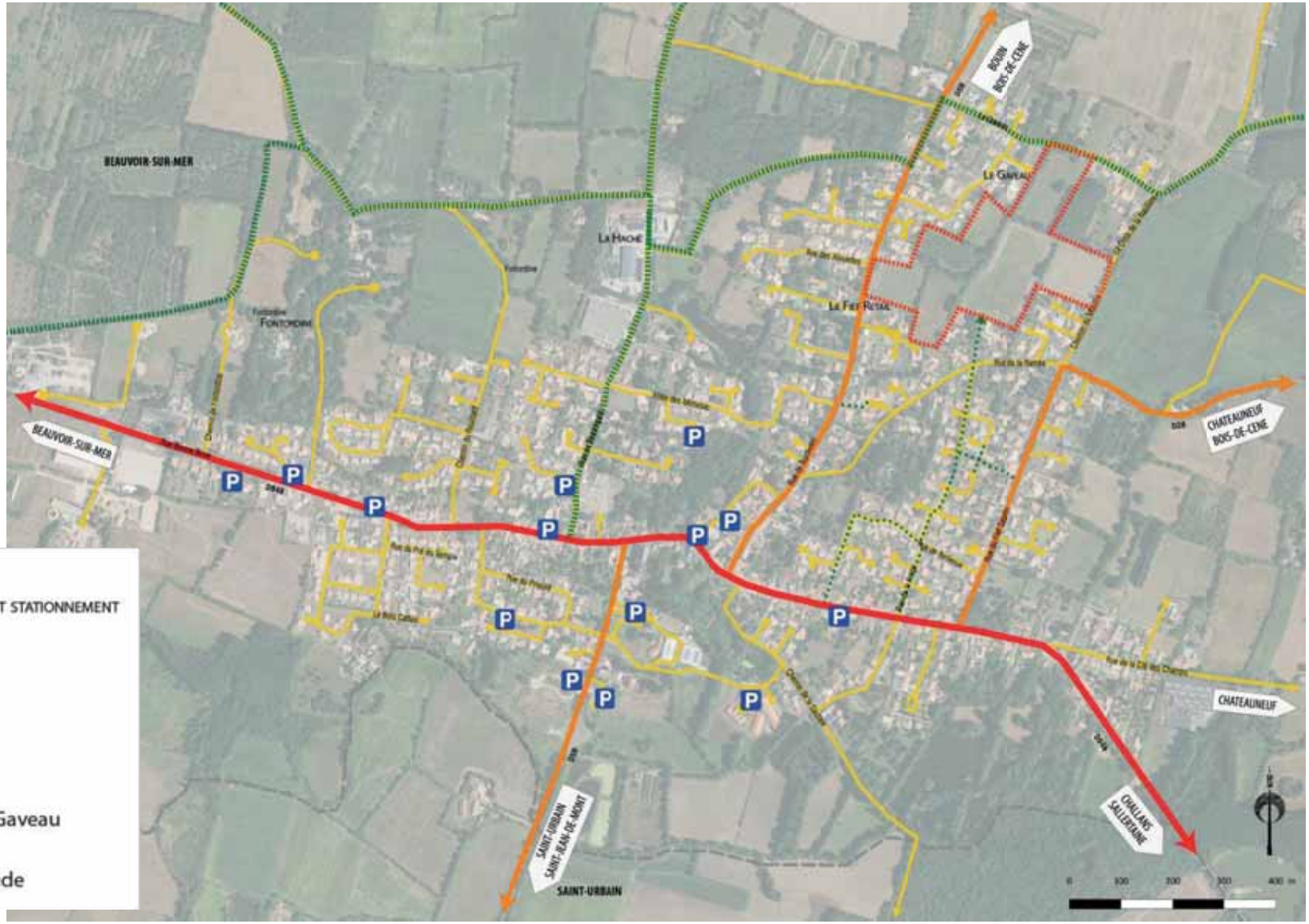
Desserte locale

Cours d'eau

Enveloppe urbaine

Périmètre du secteur d'étude

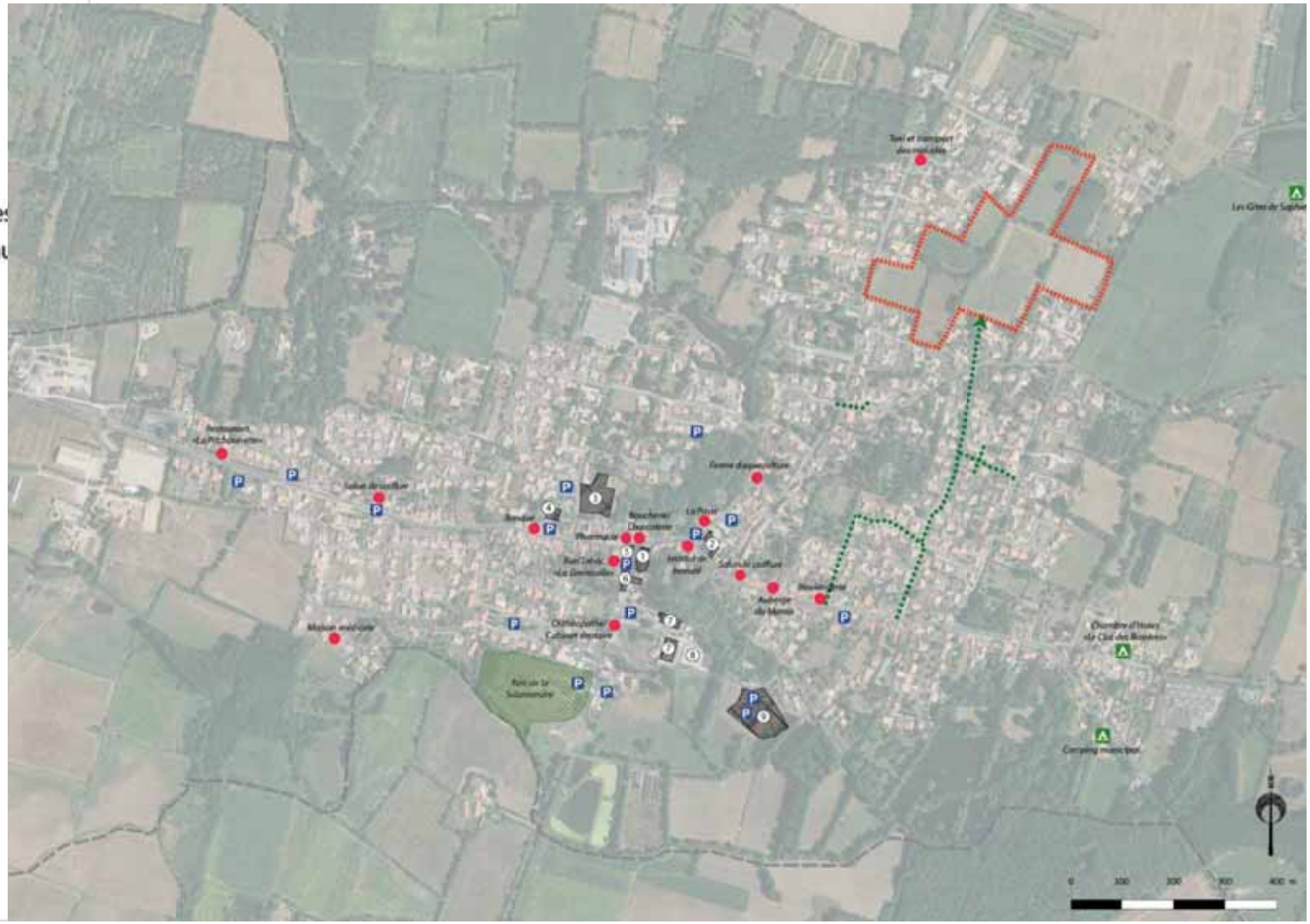
DÉPLACEMENTS DANS LE BOURG DE SAINT-GERVAIS



LA DYNAMIQUE DU BOURG DE SAINT-GERVAIS ;
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS, COMMERCES ET SERVICES

- Parking
- Equipements
- Commerces/Services/Artisans
- Parcs
- Hébergements : Camping/Gîtes/Chambre d'hôtes
- Liaisons douces reliant le Gaveau
- Périmètre du secteur d'étude

1. Eglise
2. Mairie et salles pollyvalentes
3. Cimetière
4. Médiathèque
5. Ecole primaire privée «Notre Dame de Bordevert»
6. Ecole primaire publique «Les Guernovelles»
7. Complexe sportif
8. Terrains de sport
9. MARPA «La Josinette»



LE SITE DU GAVEAU ; LA TOPOGRAPHIE

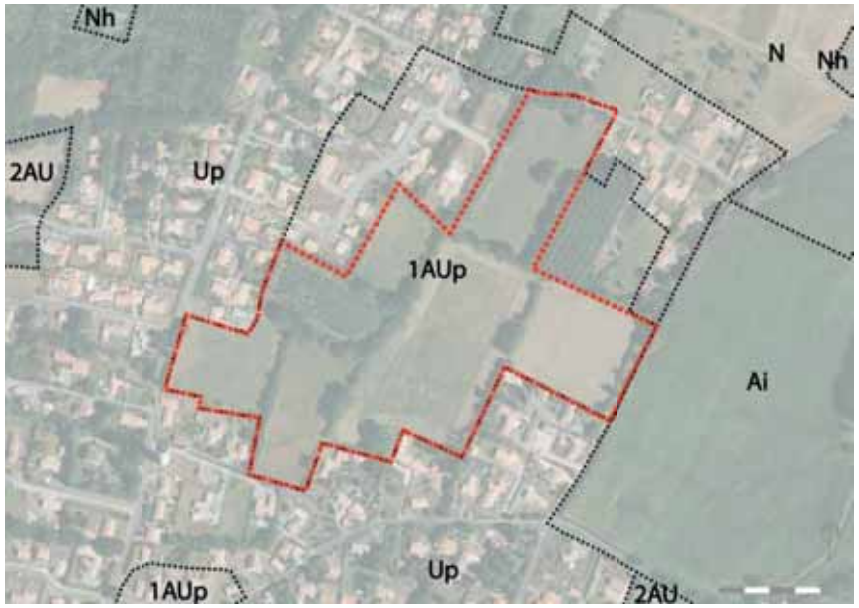
CADRE RÈGLEMENTAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

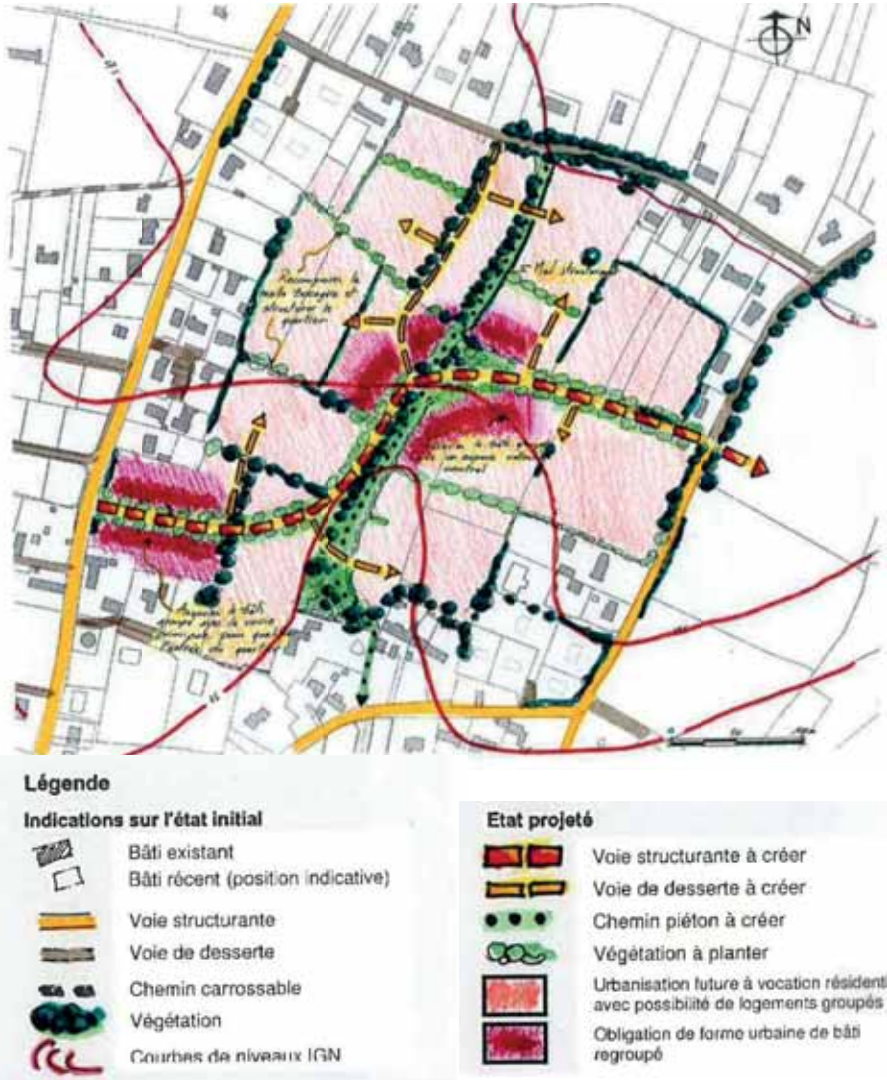
- **ZONE 1AUP : DÉFINITION DANS LE RÈGLEMENT**

  «Il s'agit de permettre la construction d'ensembles immobiliers nouveaux sous diverses formes (petits collectifs, habitat groupé ou pavillonnaire) ainsi que les activités compatibles avec le caractère résidentiel. La vocation du secteur 1AUp s'apparente au secteur Up de la zone urbaine ».

- **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ISSUE DE L'ÉLABORATION DU PLU**

  Sera adaptée dans le cadre du P.L.U.i pour intégrer les principes issues de l'étude de faisabilité urbaine sur le secteur du Gaveau. Sera complété d'un volet Programmation en adéquation avec les objectifs de densité et de mixité sociale définis par le SCoT.

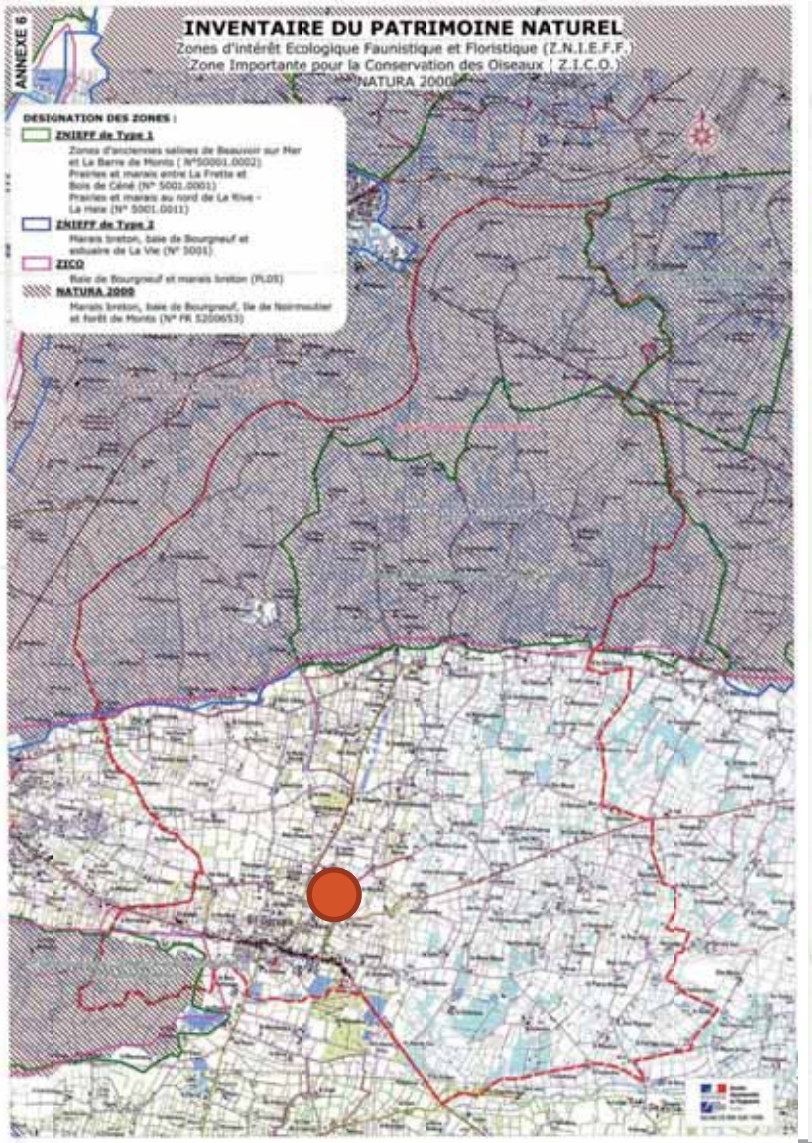


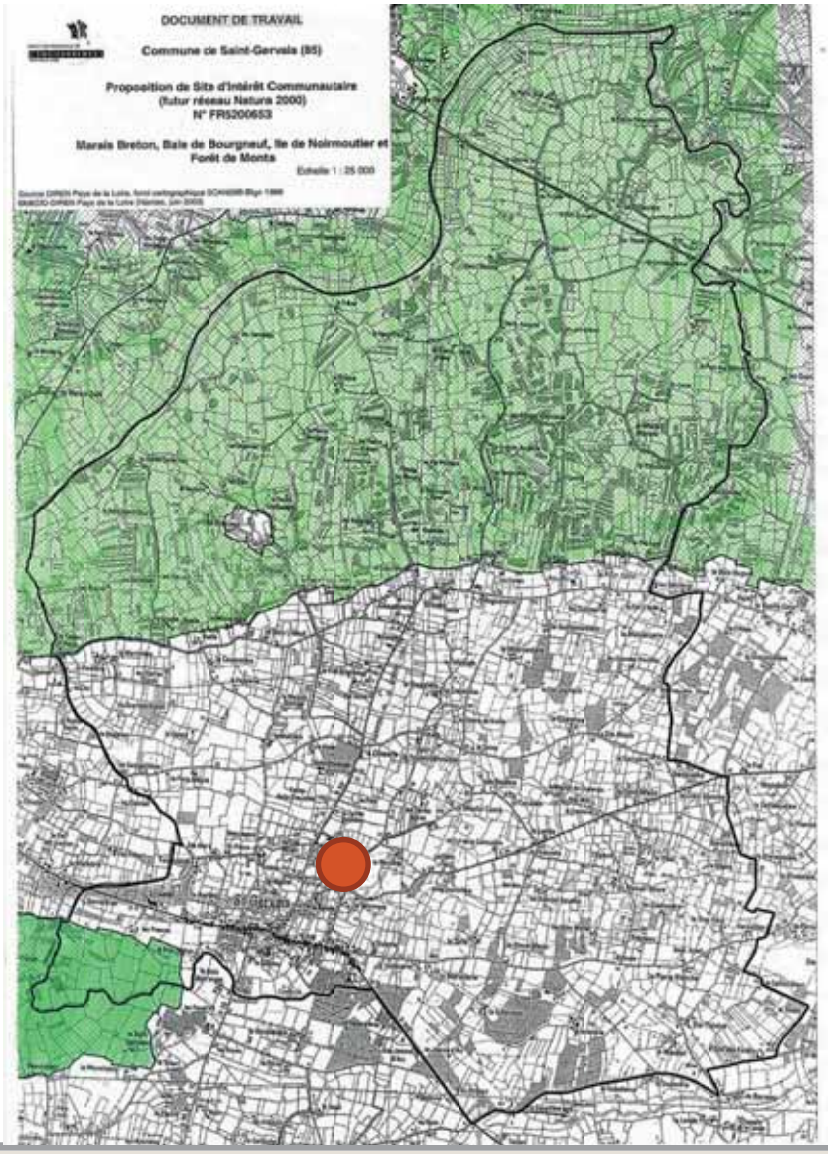


LE GAVEAU _ CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ; PROTECTIONS RÈGLEMENTAIRES, HYDRAULIQUE DU SITE ET SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES

PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES RÈGLEMENTAIRE ET D'INVENTAIRES

LE SITE DU GAVEAU EST SITUÉ EN DEHORS DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION





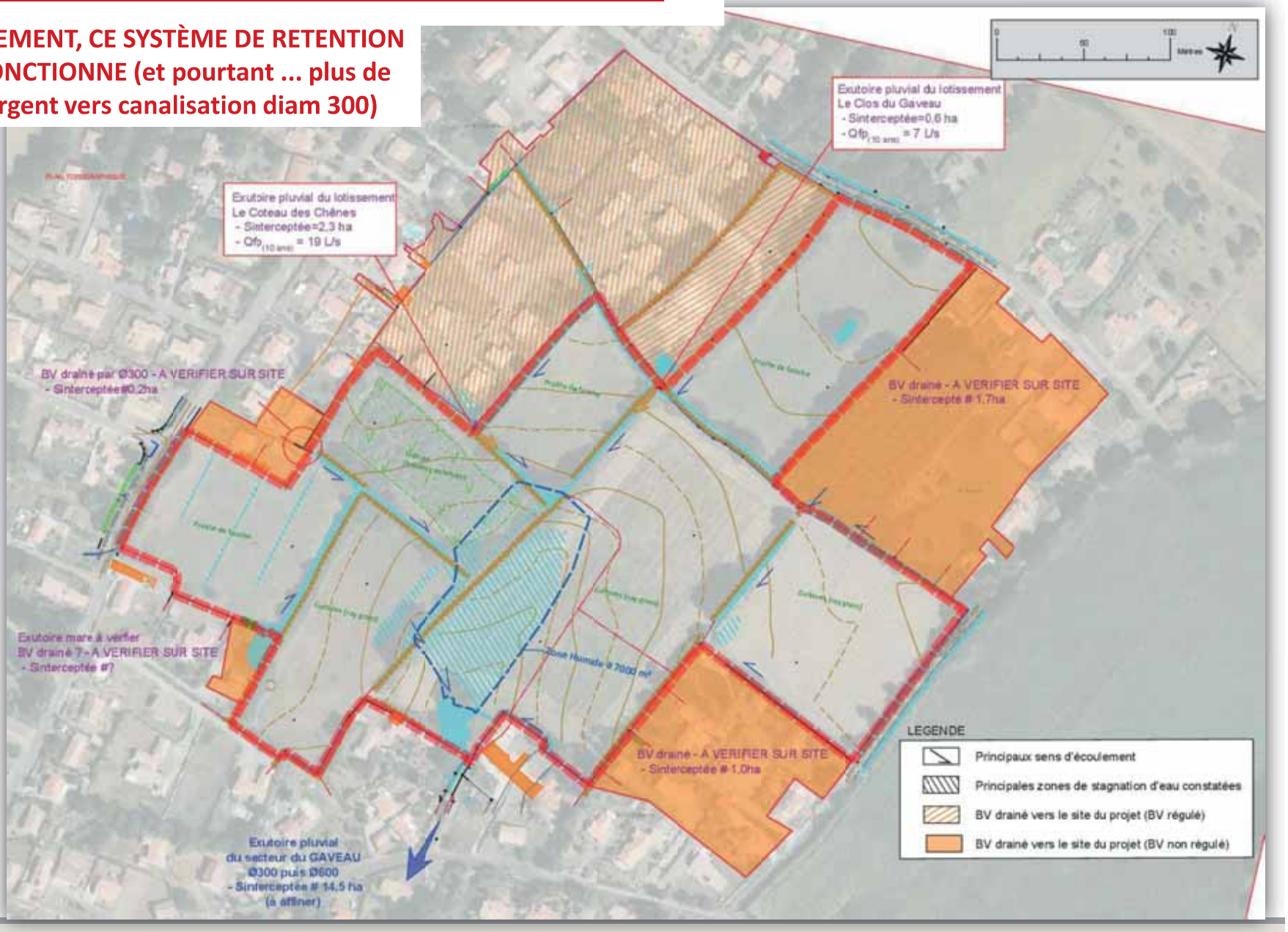
DIAGNOSTIC HYDRAULIQUE

- **EAU TRES PRESENTE SUR LES TERRAINS DU PROJET ETYMOLOGIE GAVEAU ? GAVE...EAU ?**
- **ECOULEMENTS LENTS ET DIFFUS AVEC NOMBREUSES ZONES DE RETENTIONS NATURELLES**
- **IMPORTANCE DES HAIES ET FOSSES DANS LE RALENTISSEMENTS ECOULEMENTS**

DIAGNOSTIC HYDRAULIQUE

A CE JOUR, PAS DE PROBLEME HYDRAULIQUE MAJEUR CONNU EN AVAL

→ ACTUELLEMENT, CE SYSTÈME DE RETENTION NATUREL FONCTIONNE (et pourtant ... plus de 14 ha convergent vers canalisation diam 300)



DIAGNOSTIC ZONES HUMIDES

ZONE HUMIDE IDENTIFIÉE DANS LE BAS DU SITE
(# 7000 M²)

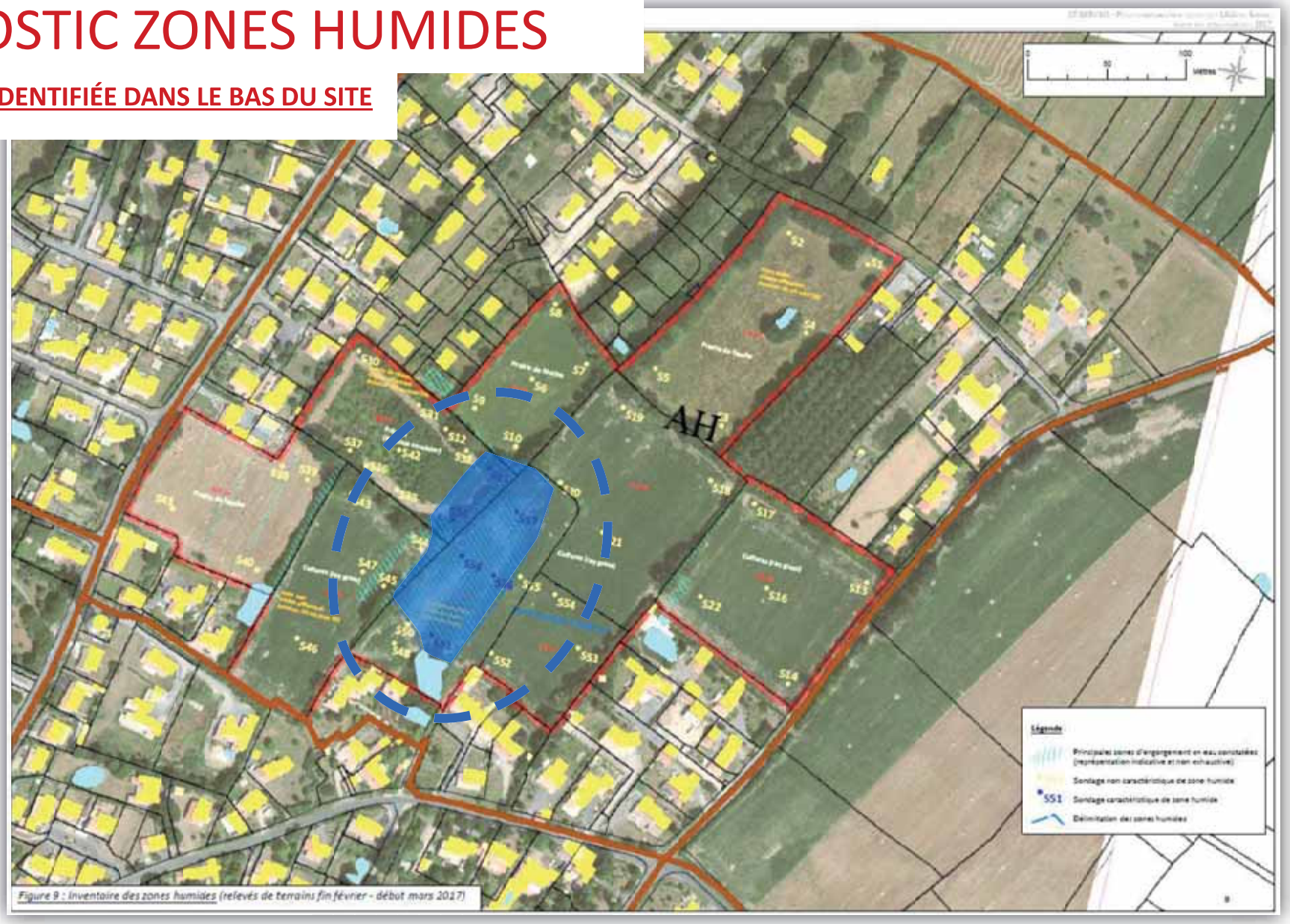


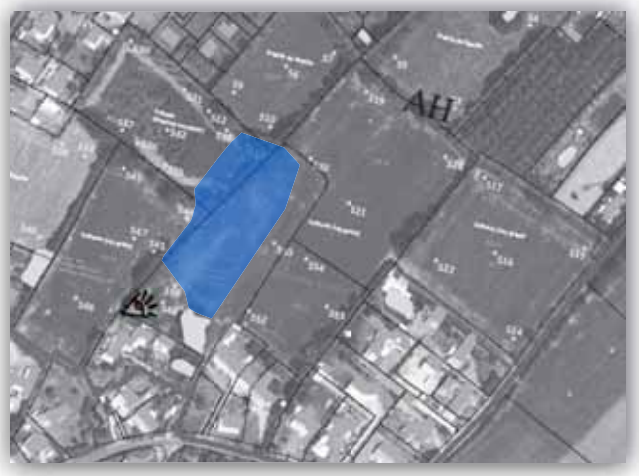
Figure 9 : Inventaire des zones humides (relevés de terrains fin février - début mars 2017)

DIAGNOSTIC ZONES HUMIDES

ZONE HUMIDE

ACTUELLEMENT

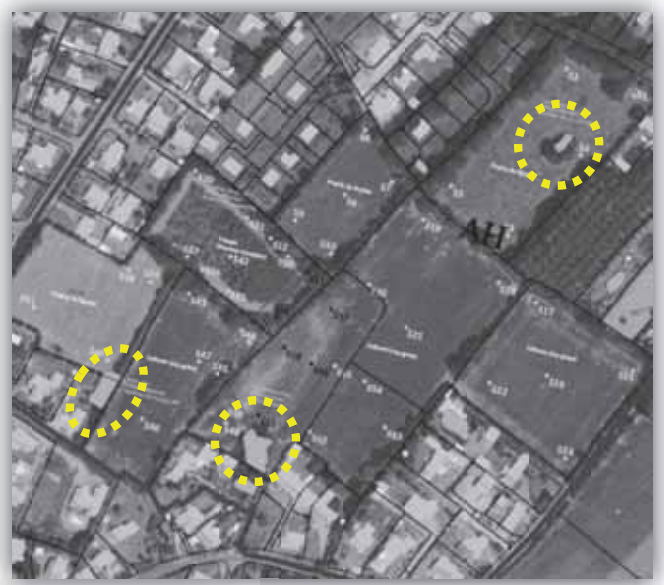
- → **ROLE HYDROLOGIQUE IMPORTANT**
- → **D'UN INTERET LIMITE EN TERME DE BIODIVERSITE (CULTURE) … MAIS FORT POTENTIEL EN LIEN AVEC LE RESEAU DE HAIE ET DE MARES**



AUTRES MILIEUX AQUATIQUES

3 MARES

- → LIEUX DE VIE DE NOMBREUSES ESPECES
- → HABITATS A PRESERVER DES QUE POSSIBLE
- → MODALITES INTEGRATION TISSU URBAIN



→ **Mare pouvant être comblée** (plus d'alimentation)

→ **Mare majoritairement hors projet, alim. en eau à préserver**
(actuellement alimentée par parcelle Ouest projet ?)

→ **Mare à valoriser en lien avec zh**

SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- **ZONE HUMIDE IDENTIFIEE DANS LE BAS DU SITE A VALORISER**

POSSIBILITE D'Y REALISER LES RETENTIONS DES EAUX PLUVIALES DU SECTEUR A AMENAGER SOUS RESERVE D'UN :

→ **GAIN EN BIODIVERSITE** (aménagement favorisant le développement d'un habitat de milieu humide en lien avec maillage bocager et mares)

→ **PRÉTRAITEMENT PRÉALABLE DES EAUX PLUVIALES** (circulation à travers espaces végétalisés type noue, ouvrage en tête)

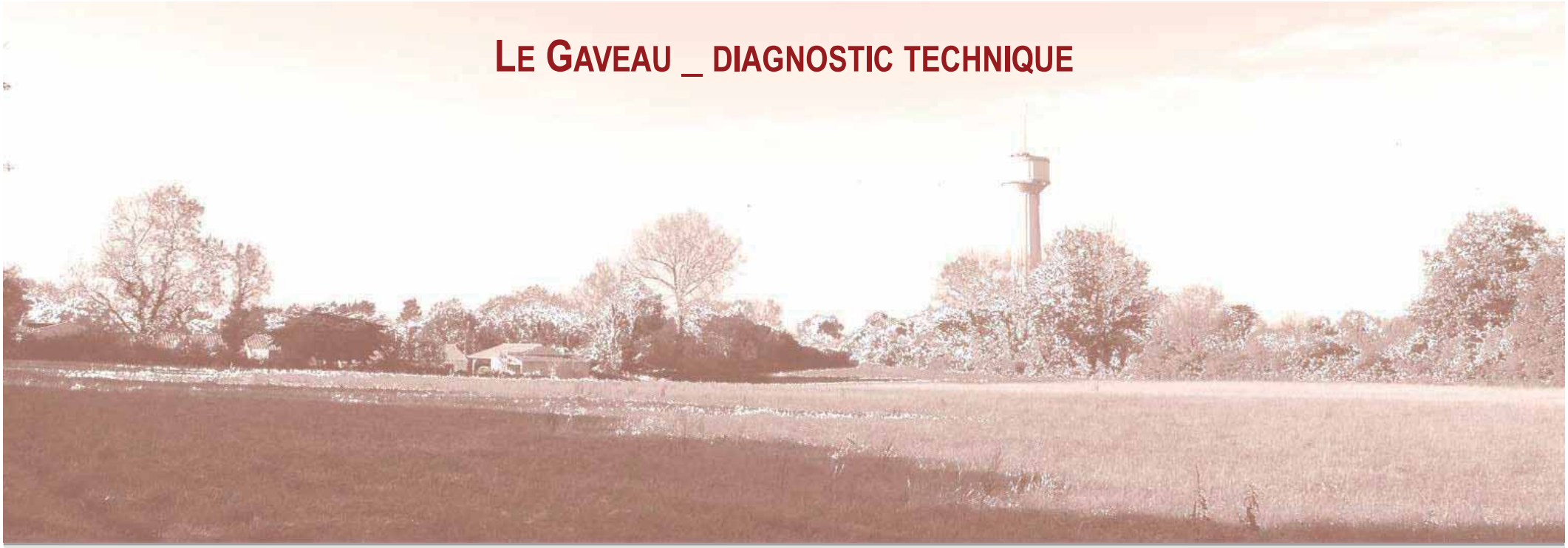
- **INTEGRER ET COMPLETER DANS L'AMENAGEMENT LE COMPLEXE HAIE / RESEAU HYDRAULIQUE**

→ **ROLE HYDROLOGIQUE ESSENTIEL** (maintien des continuités hydrauliques des versants amont ralentissement des écoulements, filtration des eaux, alimentation en eau des haies, soutien d'étiage par restitution progressive...)

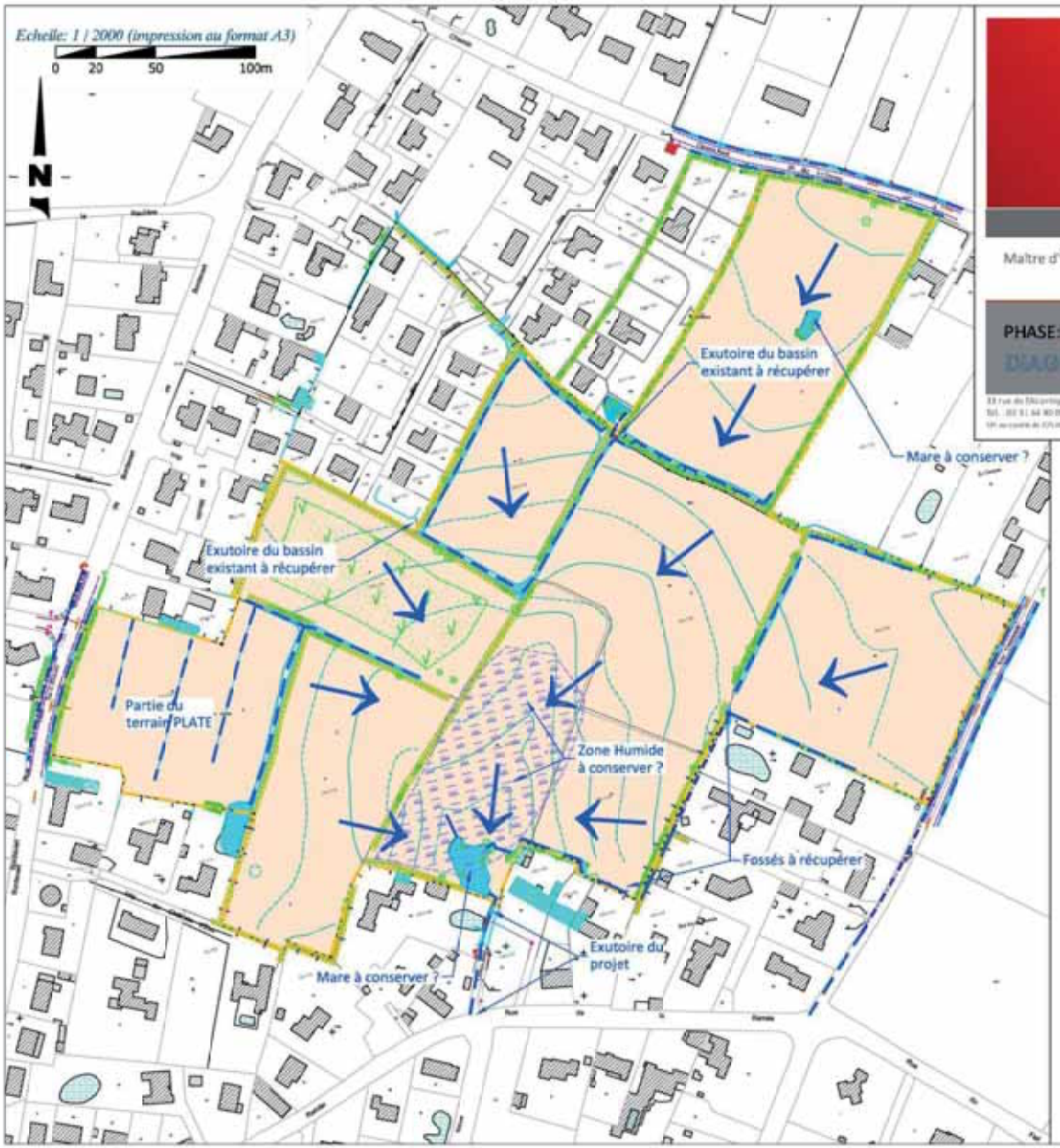
→ **FONCTION DE BIODIVERSITE** (maillage reliant entre eux les différents réservoirs de biodiversité que sont les arbres, les fossés, les mares, les zones humides, ...)

DEFI D'ARTICULER CE MAILLAGE ET LES OBLIGATIONS DE DENSITE D'URBANISATION DU SITE

LE GAVEAU _ DIAGNOSTIC TECHNIQUE



MAÎTRE D'OUVRAGE COMMUNE DE SAINT-GERVAIS _ AMO, ASCLV
ETUDE URBAINE, PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE _ QUARTIER D'HABITATION LE GAVEAU



2760

Quartier d'habitation
secteur " Le Gaveau "

Commune de SAINT-GERVAIS

Maître d'Ouvrage: Commune de SAINT GERVAIS
66, rue du Villebon
85230 SAINT GERVAIS

PHASE: DIAG

DIAGNOSTIC
EAUX PLUVIALES

Marc Le Lann
Architecture et Urbanisme
136, boulevard Saint Aignan
44100 Nantes
Tél : 02 28 49 12 46

S.A.R.L. VOIX MIXTES
Urbanisme et Paysage
1, place de l'Europe
44400 Rezé
Tél : 02 51 70 50 99

Bureau d'études V.R.D.
33, Bd Don Quichotte
85000 LA ROCHE SUR YON
Tél: 02 51 62 61 76
E-mail: saet-85@wanadoo.fr

Référence SAET : 17-1609
Projeteur : Romuald GRATON
Chargé d'affaire : Ralph GOBIN

Date : 13 Novembre 2017

AGENCE DE SERVICES AUX COLLECTIVITES LOCALES DE VENDEE

Périmètre d'aménagement

Réseau Eaux Pluviales

Fossés

Pente du terrain naturel

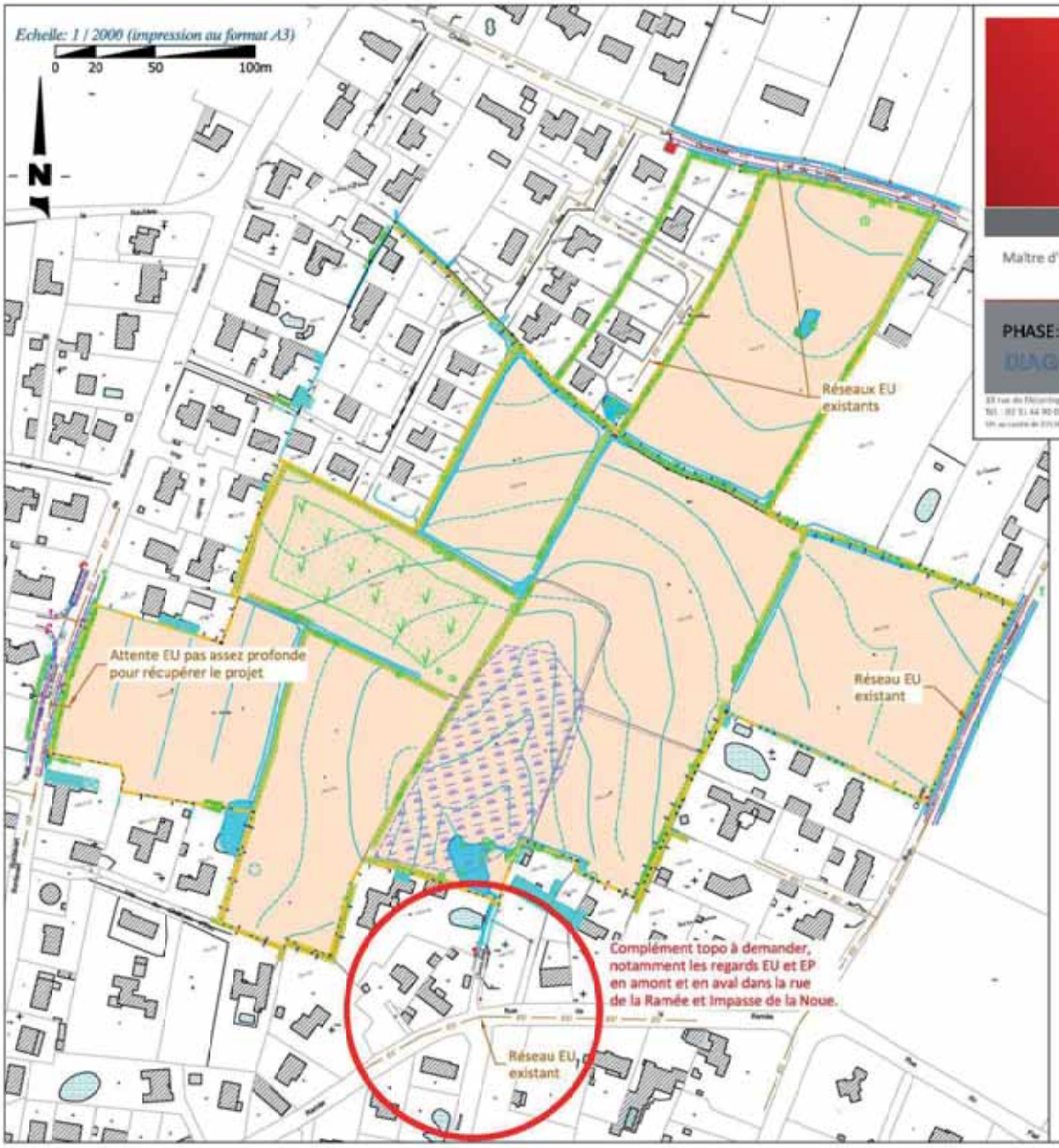
COMMENTAIRES:

La pente giobale du terrain descend du Nord vers le Sud. Ainsi l'exutoire du projet sera le fossé existant au Sud du projet qui rejoint la rue de la Ramée et l'impasse de la Noue.

De nombreux fossés ou exutoires de parcelles et de bassins existants devront être pris en compte dans le plan d'aménagement pour permettre leur récupération.

Une zone humide (avec mare) est présente au point bas du terrain (d'après *l'étude d'assainissement EP - plan d'état des lieux* réalisée par Artelia en Mars 2015).
Une mare est également existante au Nord du projet.

Les terrains à aménager sont-ils drainés (drains agricoles à capter) ?



2760

Quartier d'habitation
secteur " Le Gaveau "

Commune de SAINT-GERVAIS

Maître d'Ouvrage: Commune de SAINT GERVAIS
66, rue du Villebon
85230 SAINT GERVAIS

PHASE: DIAG

DIAGNOSTIC
EAUX USÉES

Marc Le Lann
Architecture et Urbanisme
136, boulevard Saint Aignan
44100 Nantes
Tél : 02 28 49 12 46

S.A.R.L. VOIX MIXTES
Urbanisme et Paysage
1, place de l'Europe
44460 Rezé
Tél : 02 51 70 50 99

Bureau d'études V.R.D.
33, Bd Don Quichotte
85000 LA ROCHE SUR YON
Tél: 02 51 62 61 78
E-mail: saet-85@wanadoo.fr

Référence SAET : 17-1699
Projeteur : Romuald GRATON
Chargé d'affaire : Ralph GOBIN
Date : 13 Novembre 2017

AGENCE DE SERVICES AUX COLLECTIVITES LOCALES DE VENDEE

Périmètre d'aménagement

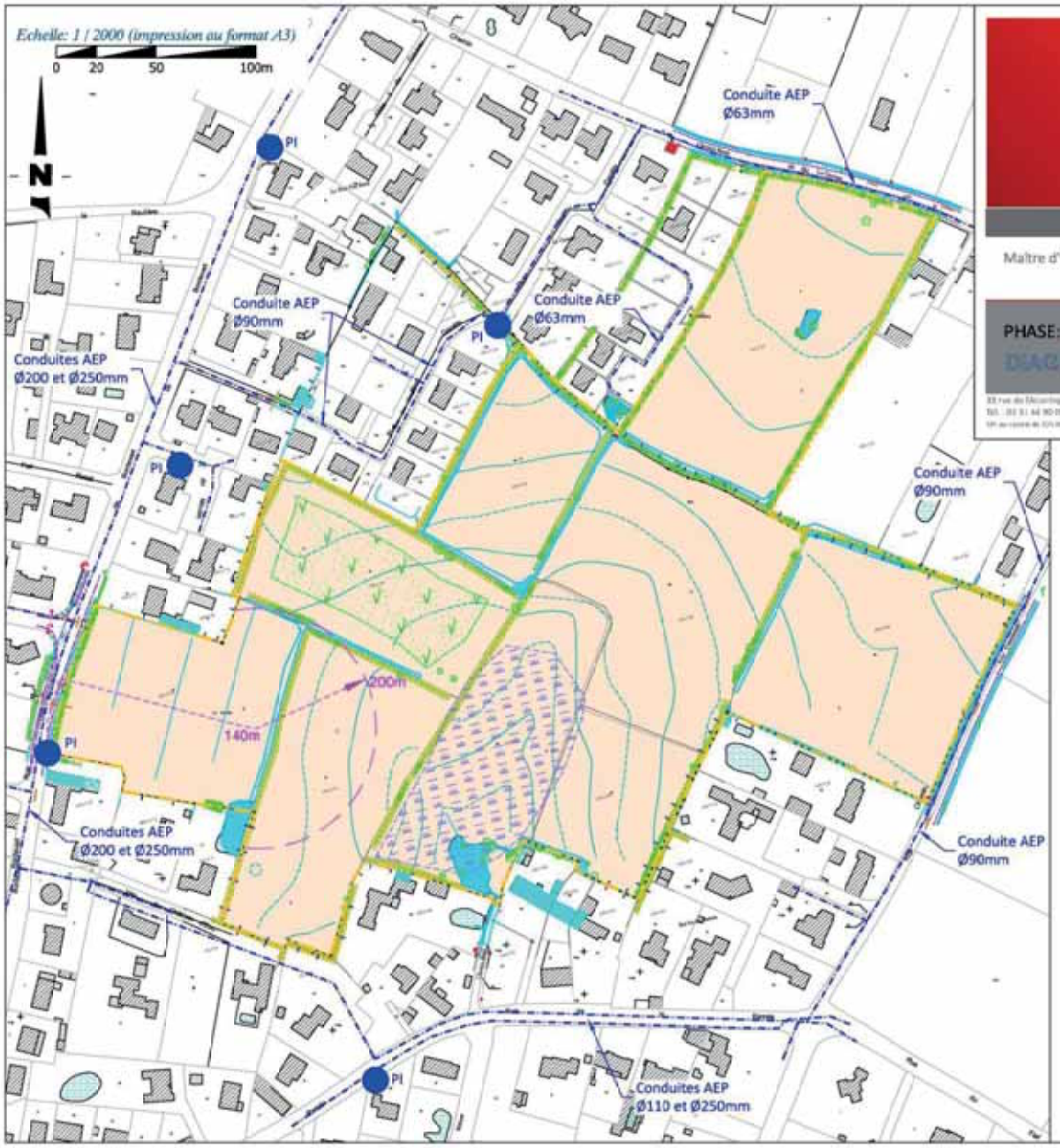
Réseau Eaux Usées

COMMENTAIRES:

Réseaux EU ∅200mm existants à proximité du projet.
Cependant, ces réseaux ne pourront pas récupérer l'ensemble du projet sans refoulement, à l'exception du réseau au Sud du projet dans la rue de la Ramée.

Ainsi, l'exutoire EU pourrait être le même que l'exutoire EP.

ATTENTION : complément topo à demander !



2760

Quartier d'habitation
secteur " Le Gaveau "

Commune de SAINT-GERVAIS

Maître d'Ouvrage: Commune de SAINT GERVAIS
66, rue du Villebon
85230 SAINT GERVAIS

PHASE: DIAG

DIAGNOSTIC
EAU POTABLE

Marc Le Lann
Architecture et Urbanisme
136, boulevard Saint Aignan
44100 Nantes
Tél : 02 28 49 12 46

S.A.R.L. VOIX MIXTES
Urbanisme et Paysage
1, place de l'Europe
44400 Rezé
Tél : 02 51 70 50 99

Bureau d'études V.R.D.
33, Bd Don Quichotte
85000 LA ROCHE SUR YON
Tél: 02 51 62 61 76
E-mail: saet-85@wanadoo.fr

Référence SAET : 17-1699
Projeteur : Romuald GRATON
Chargé d'affaire : Ralph GOBIN
Date : 13 Novembre 2017

AGENCE DE SERVICES AUX COLLECTIVITES LOCALES DE VENDÉE

Périmètre d'aménagement

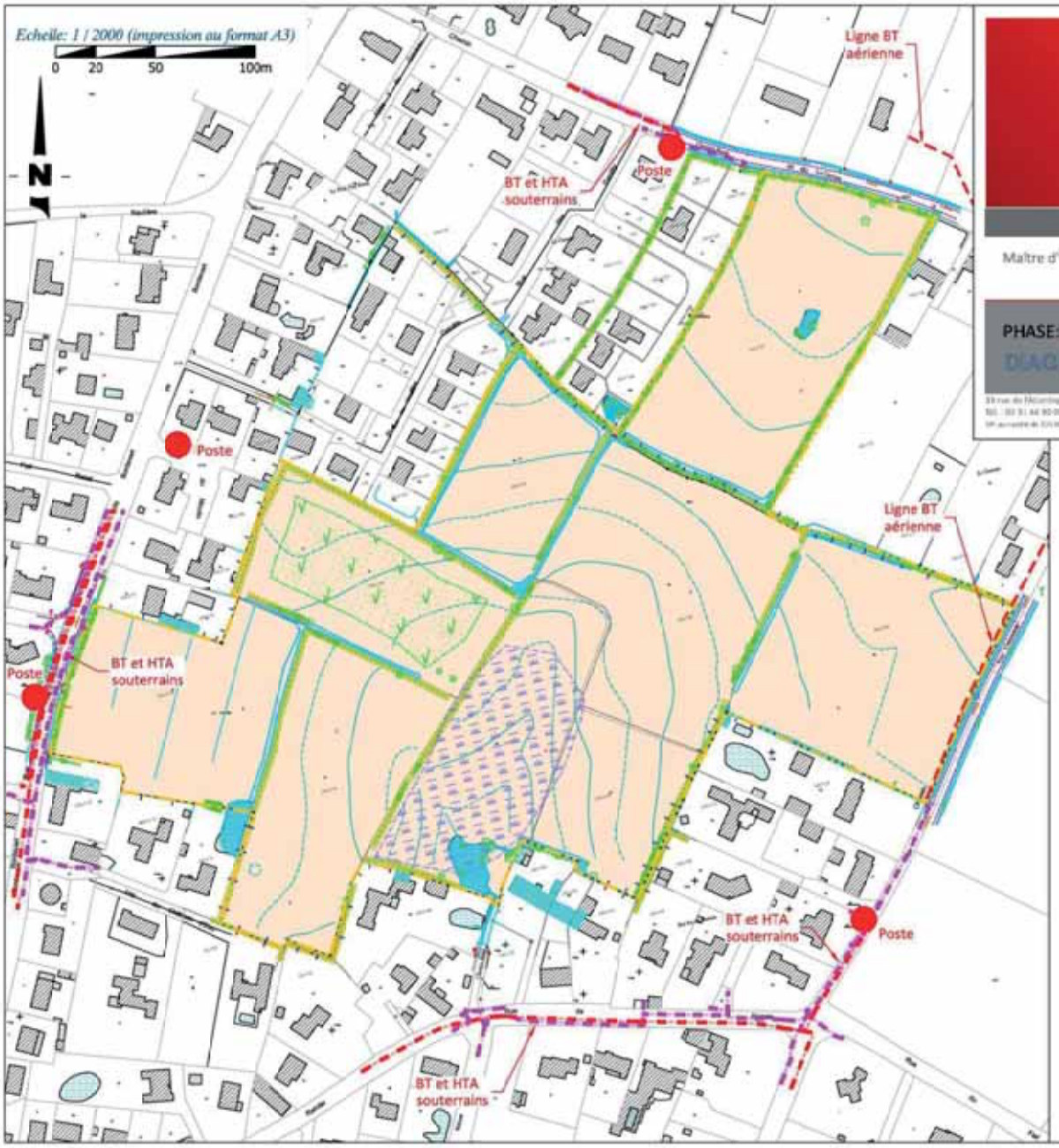
Conduite Eau Potable

Poteau Incendie

COMMENTAIRES:

Conduites AEP existantes à proximité du projet dont les diamètres sont suffisants pour alimenter le lotissement.
Projet d'alimentation AEP à réaliser par Vendée Eau.

Pour la défense incendie, un seul poteau (Ouest du projet, rue de Bordevert) est accessible pour le futur projet. Il pourra uniquement assurer la défense incendie de la partie Ouest du futur quartier.
Essai de pression à réaliser ou à consulter chez Vendée Eau pour contrôler le débit du Poteau Incendie.
Pour le reste du projet, la défense incendie devra être assurée par la pose de nouveaux poteaux d'incendie ou par la réalisation de réserves incendies, en fonction du diamètre des futures canalisations posées par Vendée Eau.



2760

Quartier d'habitation
secteur " Le Gaveau "

Commune de SAINT-GERVAIS

Maître d'Ouvrage: Commune de SAINT GERVAIS
66, rue du Villebon
85230 SAINT GERVAIS

PHASE: DIAG

DIAGNOSTIC ÉLECTRICITÉ

Marc Le Lann
Architecture et Urbanisme
136, boulevard Saint Aignan
44100 Nantes
Tél : 02 28 49 12 46

S.A.R.L. VOIX MIXTES
Urbanisme et Paysage
1, place de l'Europe
44400 Rezé
Tél : 02 51 70 50 99

Bureau d'études V.R.D.
33, Bd Don Quichotte
85000 LA ROCHE SUR YON
Tél: 02 51 62 81 78
E-mail: saet-85@wanadoo.fr

Référence SAET : 17-1699
Projeteur : Romuald GRATON
Chargé d'affaire : Ralph GOBIN
Date : 13 Novembre 2017

AGENCE DE SERVICES AUX COLLECTIVITES LOCALES DE VENDÉE

Périmètre d'aménagement

Réseaux Electriques souterrains

Réseaux Electriques aériens

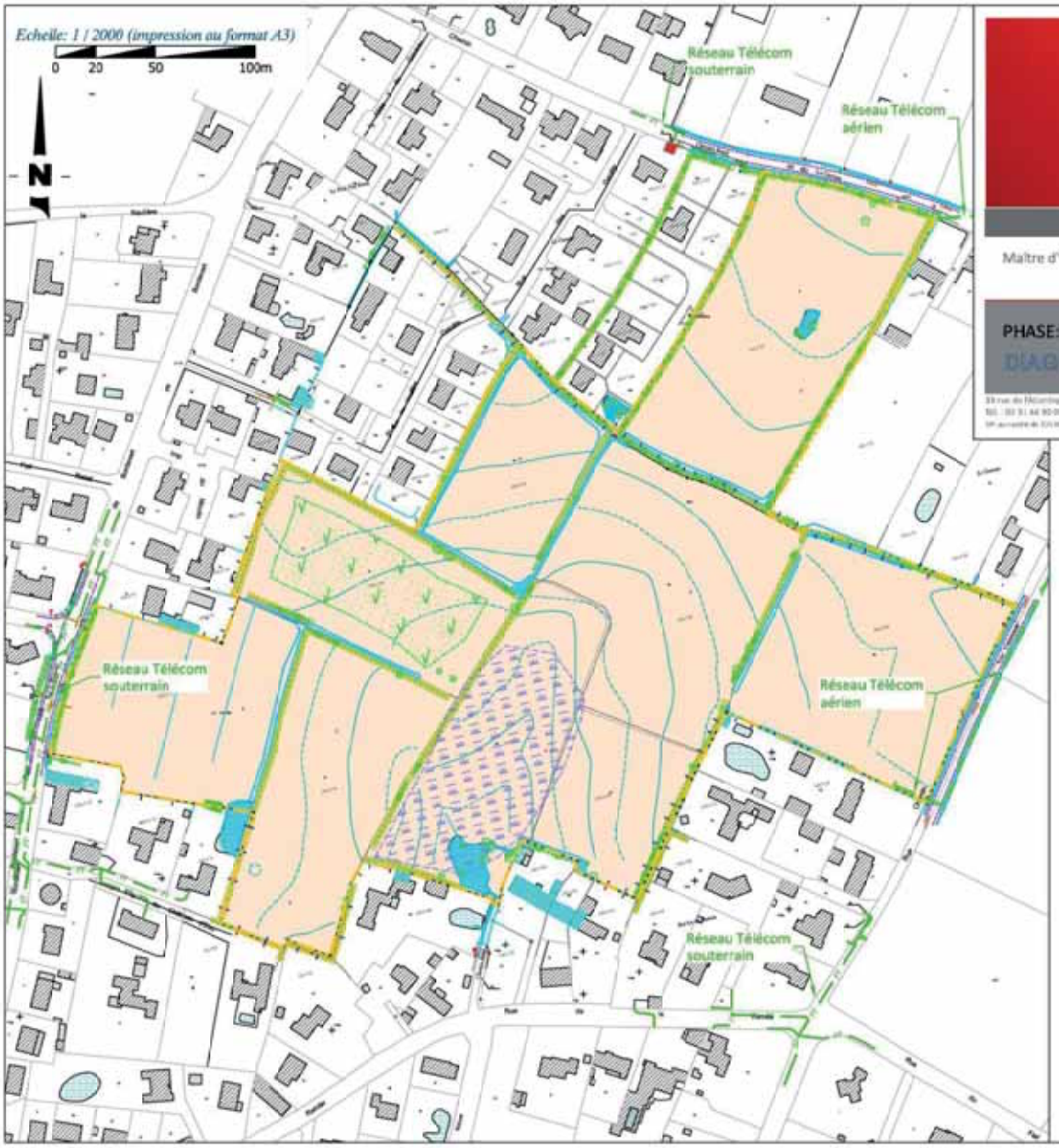
Poste de transformation

COMMENTAIRES:

Réseaux électriques BT et HTA (avec postes de transformation) existants à proximité du futur projet. Ces réseaux pourront alimenter le futur quartier.

Projet d'alimentation ÉLECTRIQUE à réaliser par SyDEV suivant les préconisations de Enedis.

Une ligne BT aérienne est existante à l'Est du projet, le long de la voie communale. Effacement à prévoir ?



2760

Quartier d'habitation
secteur " Le Gaveau "

Commune de SAINT-GERVAIS

Maître d'Ouvrage: Commune de SAINT GERVAIS
66, rue du Villebon
85230 SAINT GERVAIS

PHASE: DIAG

DIAGNOSTIC TÉLÉCOM

Marc Le Lann
Architecture et Urbanisme
136, boulevard Saint Aignan
44100 Nantes
Tél : 02 28 49 12 46

S.A.R.L. VOIX MIXTES
Urbanisme et Paysage
1, place de l'Europe
44400 Rezé
Tél : 02 51 70 50 99

Bureau d'études V.R.D.
33, Bd Don Quichotte
85000 LA ROCHE SUR YON
Tél: 02 51 62 81 78
E-mail: saet-85@wanadoo.fr

Référence SAET : 17-1699
Projeteur : Romuald GRATON
Chargé d'affaire : Ralph GOBIN
Date : 13 Novembre 2017

AGENCE DE SERVICES AUX COLLECTIVITES LOCALES DE VENDÉE

Périmètre d'aménagement

Réseau Télécom aérien

Réseau Télécom souterrain

COMMENTAIRES:

Réseaux Télécom existants à proximité du projet. Ces réseaux pourront desservir le futur quartier.

Le projet d'alimentation TÉLÉCOM à réaliser par SyDEV suivant les préconisations de ORANGE.

Une ligne aérienne, y compris son support sont dans l'emprise du projet, à l'Est, près de la voie communale.

LE GAVEAU _ LE PAYSAGE ;
TYPOLOGIES URBAINES DE RÉFÉRENCE ET PERCEPTIONS SENSIBLE DES LIEUX

VOIX MIXTES

LE LANN ARCHITECTE URBANISTE

SAET

MAÎTRE D'OUVRAGE COMMUNE DE SAINT-GERVAIS _ AMO, ASCLV
ETUDE URBAINE, PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE _ QUARTIER D'HABITATION LE GAVEAU

Rue du Bordevert depuis la rue du Villebon - Perception du site du Gaveau

Rue du Bordevert depuis le carrefour avec la rue des Alouettes – L'écrin arboré

La grande prairie en cœur de site – Un paysage à préserver

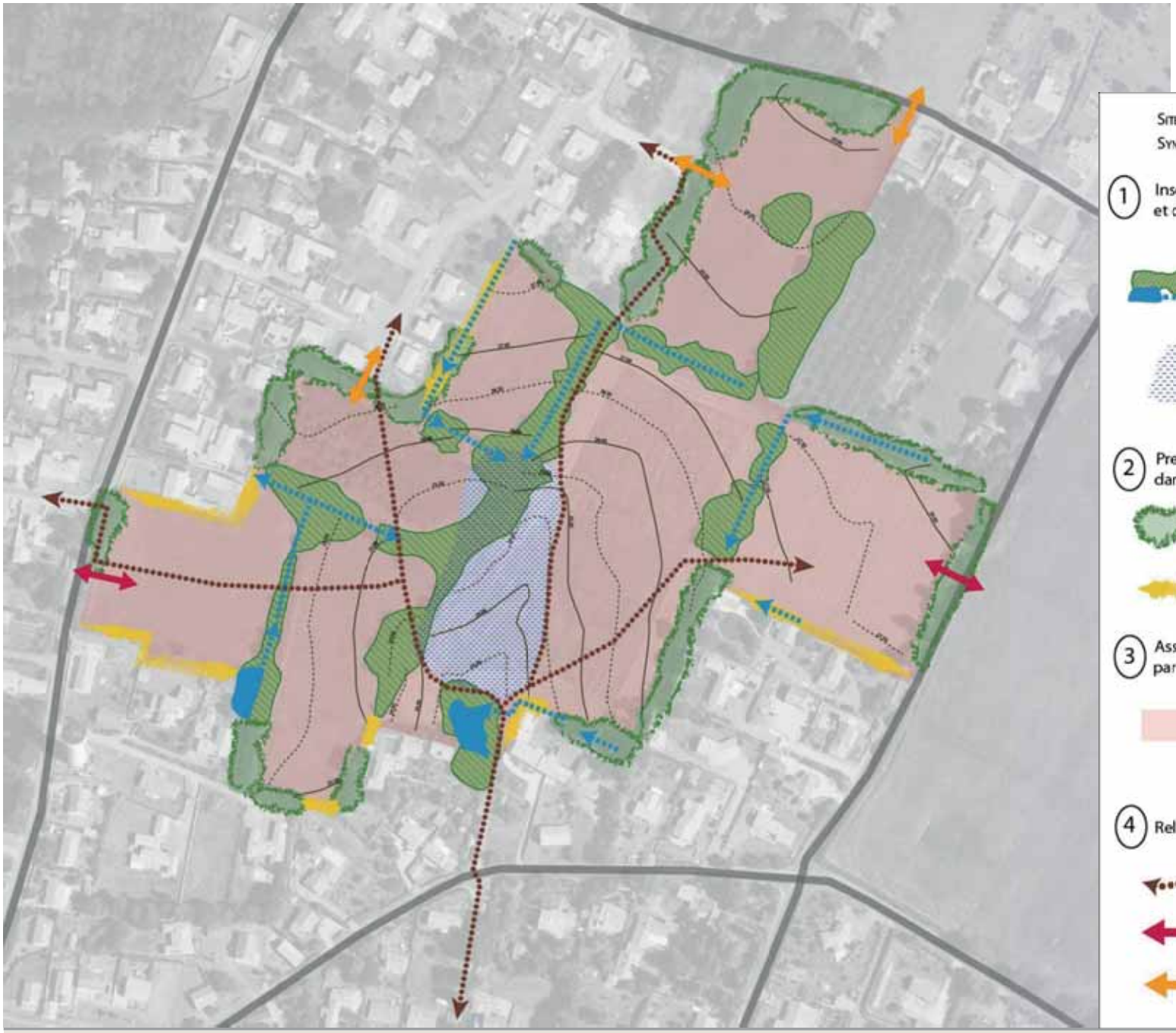
Rue de lotissement en limite du site – La prise en compte de l'orientations des maisons

Rue de lotissement en limite du site – Prise en compte de la végétation dans l'espace public

LE GAVEAU _ SYNTHÈSE DES ENJEUX ET SCHÉMAS PROSPECTIFS

MAÎTRE D'OUVRAGE COMMUNE DE SAINT-GERVAIS _ AMO, ASCLV
ETUDE URBAINE, PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE _ QUARTIER D'HABITATION LE GAVEAU

SYNTHÈSE DES ENJEUX



Site du Gaveau à Saint-Gervais

Synthèse des enjeux

1 Inscrire le quartier du Gaveau dans le paysage constitué et dans le respect de la sensibilité écologique du site

Trame naturelle constituée d'un système interdépendant
Réseau des haies//réseau hydraulique

Zone humide à préserver et à renaturer pour générer un «point fort» de production et de protection de la biodiversité

2 Prendre en compte les espaces et les limites riveraines dans leur diversité et leur sensibilité

Végétation de limite à préserver ou à renforcer

Traitement des limites ouvertes à inventer

3 Assumer une inscription du bâti dans des ilôts dessinés par le paysage constitué

Ilôts à investir «en creux» ; l'environnement naturel créé des sous espaces bien identifiés en offrant un «cadre de vie» remarquable pour les futurs habitants

4 Relier le futur quartier et hiérarchiser les flux routiers

Générer un nouveau maillage de liaisons douces

Connexions routières principales

Connexions routières secondaires