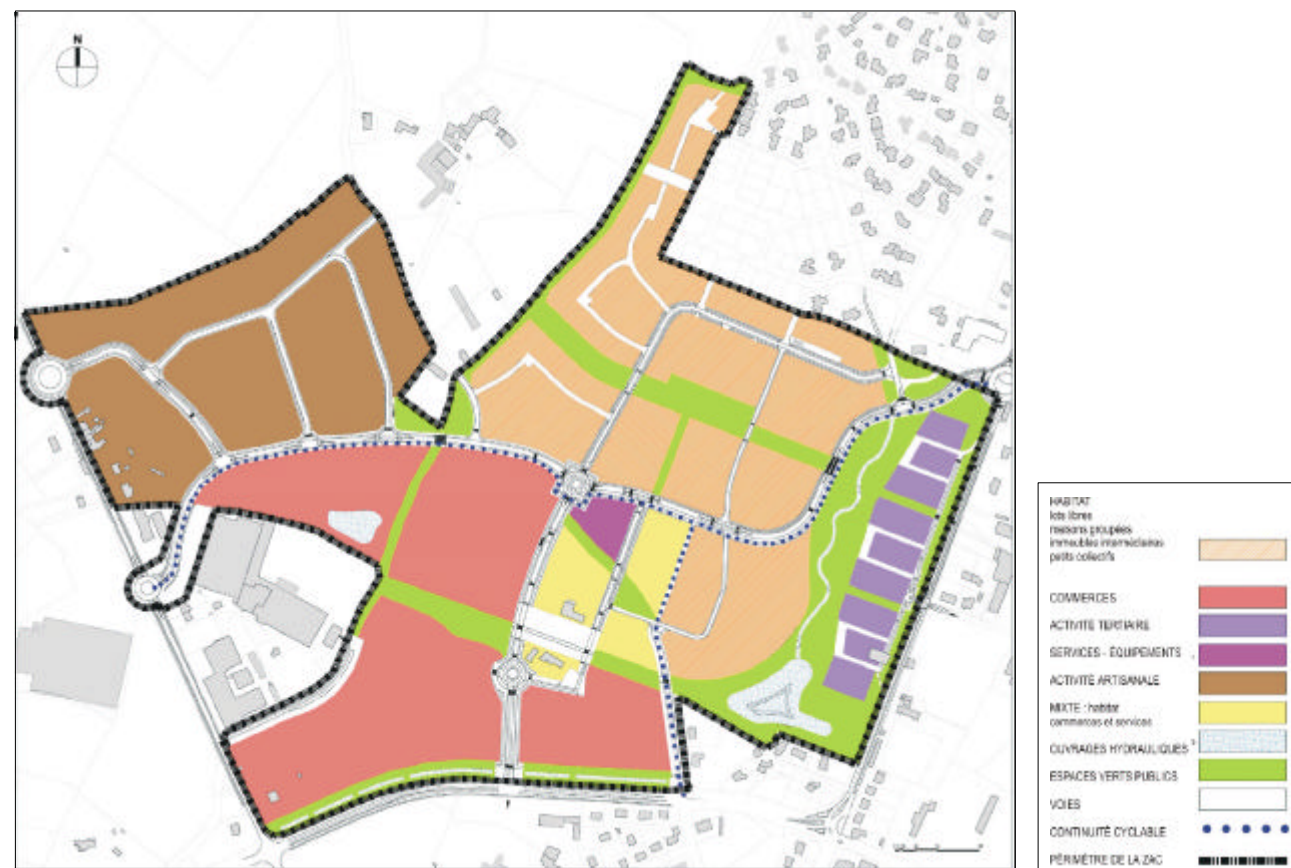



Les objectifs qui ont guidé la conception urbaine sont les suivants :

- En terme de déplacements :
 - la hiérarchisation du réseau viaire ;
 - la prise en compte de l'ensemble des modes de déplacements existants et futurs (piétons, vélos, automobiles...).
- En terme de fonctionnement :
 - l'atténuation des coupures urbaines vers le centre-ville : requalification de l'avenue de la Maine, création de continuités avec le lotissement de La Primetière ...
 - l'articulation des différentes fonctions autour de la voie inter-quartier ;
 - la création d'une centralité de proximité pour ce nouveau quartier autour de la ferme de La Tibourgère, ancrage identitaire du futur quartier ;
 - la recherche d'une mixité sociale maîtrisée et d'une diversité typologique des logements ;


- l'offre d'espaces verts de loisirs venant qualifier et fédérer des programmes offrant une grande diversité fonctionnelle et typologique (logements, commerces, bureaux, activités ...) ;
- le maintien d'espaces de transition à végétaliser entre les espaces publics et privés ;
- la création d'axes de composition qui relient visuellement les différentes fonctions du quartier entre elles.
- la prise en compte de l'accessibilité dans les opérations de logements.
- En terme d'environnement et de paysage :
 - la valorisation du projet par la prise en compte des atouts et contraintes du site (boisement de chênes, haies bocagères, ...) ;
 - la création, grâce au maillage piétons deux-roues, de continuités vertes ;
 - la maîtrise de la consommation d'énergie (utilisation du solaire passif... etc.)
 - la maîtrise de la gestion des déchets ;
 - la gestion intégrée des eaux pluviales.



La commune s'engage maintenant, pour assurer la qualité de ses extensions urbaines, d'une part à se doter d'outils de dialogue avec les promoteurs (en réalisant des ZAC ou des schémas d'aménagement de secteur) et d'autre part à maîtriser l'extension urbaine en n'ouvrant que progressivement les zones à urbaniser (sur les 250 hectares prévus au PLU, seuls 55 hectares sont ouverts à l'urbanisation).



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Un développement urbain maîtrisé pour une nouvelle géographie des territoires

Journée d'information et d'échanges du 6 octobre 2005

LES HERBIERS

Le contexte

| | |
|---|--------|
| Population de la commune en 1999 | 13 932 |
| Variation de la population entre 1990 et 1999 | 519 |
| Variation du nombre de résidences principales entre 1990 et 1999 | 748 |
| Nombre de logements ordinaires commencés entre 1999 et 2004 | 805 |
| Nombre de logements ordinaires collectifs commencés entre 1999 et 2004 | 260 |
| Nombre de logements ordinaires individuels commencés entre 1999 et 2004 | 545 |
| Moyenne annuelle de logements ordinaires commencés entre 1999 et 2004 | 134 |

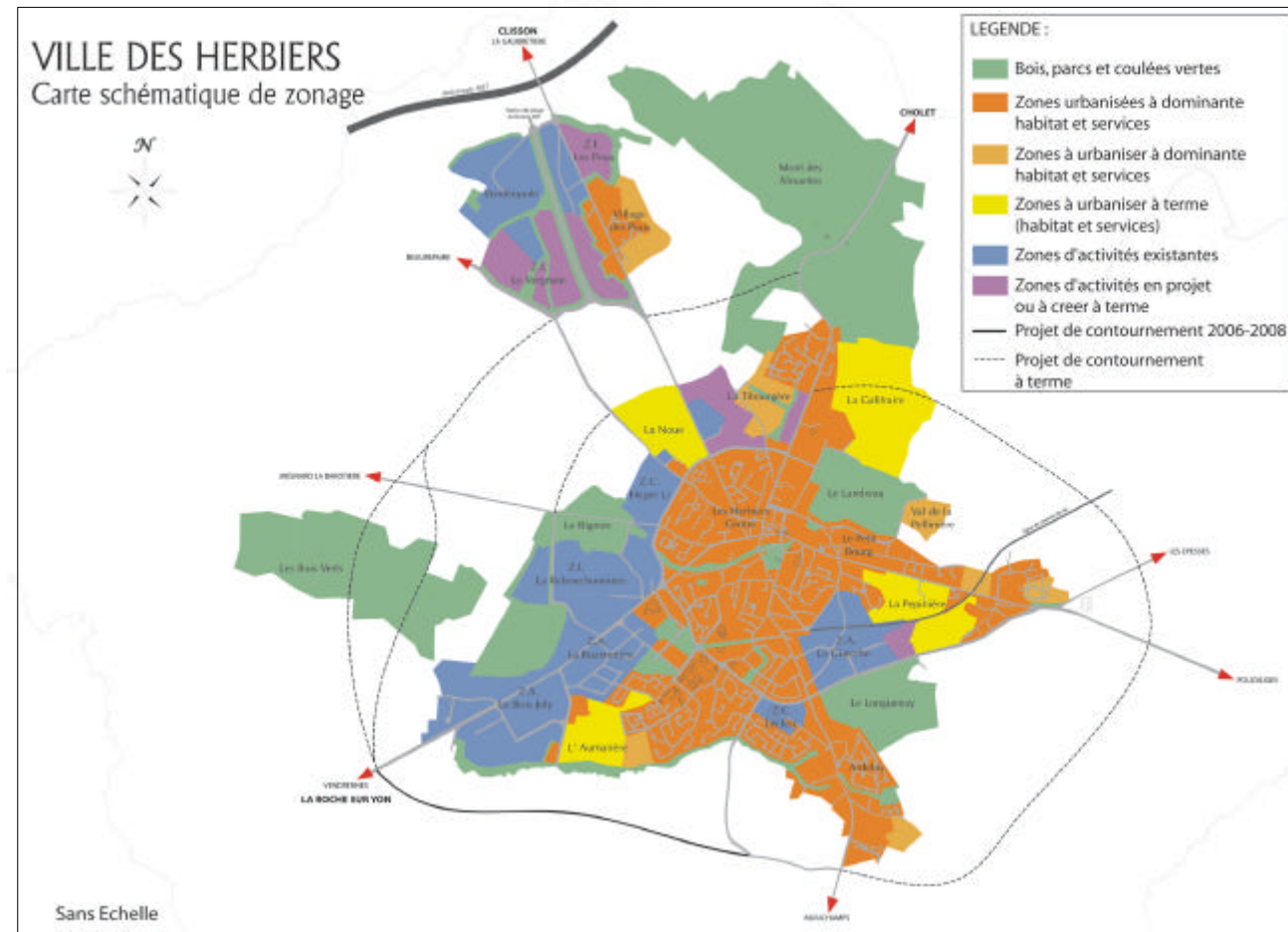


La commune des Herbiers est particulièrement attractive, cela se traduit par :

- une progression constante de la population depuis 25 ans à raison de 1.3 % en moyenne (+3.333 habitants)
- une évolution très forte du parc des résidences principales : + 748 unités entre 1990 et 1999
- un taux de vacance très bas.

La cause en est une forte croissance de l'emploi sur cette commune et dans la communauté de communes qui regroupe 26.000 habitants et 13.000 emplois. Le taux de chômage est très bas (4 %). Les chefs d'entreprises souhaitent la création de zones d'activités et de logements. Actuellement, on constate une croissance du nombre de logements autorisés (le chiffre atteint 150 logements par an) ; malgré cela, une partie de la main d'œuvre est obligée de se loger en dehors du canton car les prix du foncier se sont envolés : en 3 ans, les terrains non équipés sont passés de 4 à 5 €/le m² à 14 à 15 €/le m² et les terrains équipés, de 33 € à près de 60 €/le m².

Le Plan Local de l'Urbanisme



Le PLU adopté reflète les contradictions de la commune des Herbiers. Comment répondre à une forte demande en logements et en zone d'activités tout en maîtrisant son urbanisation ?

La première des grandes orientations du PADD est intitulée «maîtriser le développement urbain» en :

- promouvant une politique de l'habitat répondant aux besoins futurs et équilibrés de la communauté de communes : 260 ha dont 20% ouverts à l'urbanisation
- favorisant le logement innovant et de qualité (promotion des économies d'énergie, des énergies renouvelables, architecture climatique, démarche HQE)
- préservant les espaces agricoles en limitant le développement des villages
- favorisant la densification du centre et la requalification des friches urbaines.

Il n'en demeure pas moins qu'en raison de l'attractivité de la commune, les élus, à partir de trois scénarios pour l'horizon 2005-2012, ont choisi le 3^{ème} scénario :

- 1^{er} scénario : un taux de croissance annuel de 0.5 % de la population voisin de celui observé entre 1990 et 1999 ; les besoins en logement étaient évalués à 818 unités.
- 2^{ème} scénario : un taux de croissance de 1.3 % par an observé depuis 25 ans soit + 1.390 logements.
- 3^{ème} scénario : un taux de croissance de 2 % par an observé dans les dernières années (150 nouveaux logements par an). Soit + 1.890 logements.

En retenant ce dernier scénario et compte tenu d'une répartition de 89 % en logements individuels et 11 % en logements collectifs, ce sont environ 250 hectares qui seront consacrés à l'urbanisation d'ici 2012.

A cela, s'ajoute la création de zones d'activités à proximité de l'autoroute Angers – La Roche sur Yon où une centaine d'hectares sont prévus en prolongement du Vendéopôle dont de nombreux hectares sont déjà commercialisés.

Le renforcement de la centralité

Il va se traduire par la réaffirmation des fonctions centrales en redonnant une structure aux espaces vides (exemple de la place des Droits de l'Homme), en requalifiant les espaces urbains aujourd'hui désaffectés et en établissant un plan de circulation pour désengorger le centre du trafic de transit.

- Proche du centre-ville, la place des Droits de l'Homme qui accueille actuellement les foires et sert de parc de stationnement, va être l'objet d'une opération urbaine.

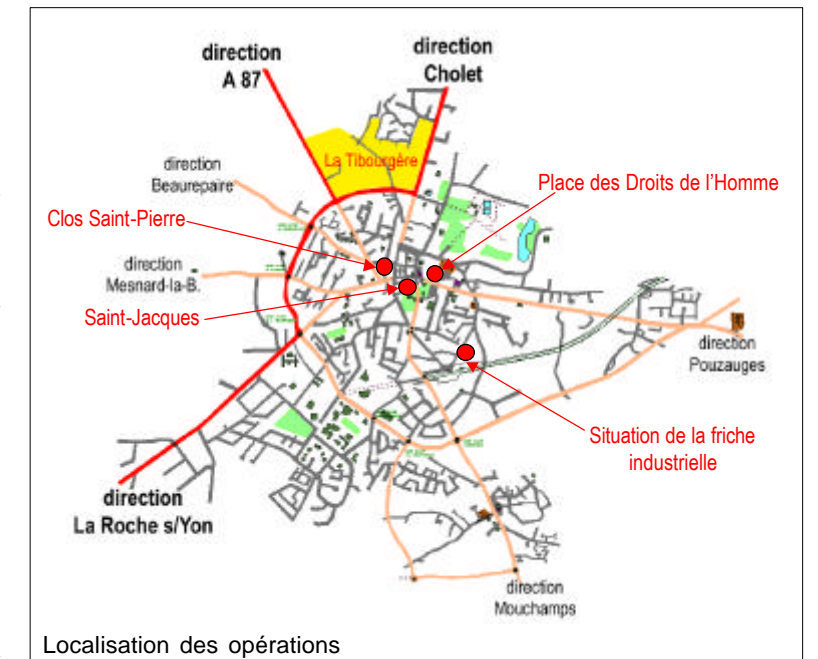
Le projet urbain comporte :

- la création et la relocalisation de commerces. Une étude préalable a déterminé une superficie de 2.500 à 3.000 m² de locaux commerciaux à construire ;
- une cinquantaine de logements collectifs ;
- une place urbaine ;
- des équipements publics (école de musique, de danse et de théâtre). Cette opération va donner lieu à un concours d'architecture.



- La collectivité locale a acquis des parcelles sous-utilisées et des entrepôts dans le centre ville. La vente de ces espaces à des promoteurs a permis la réalisation de deux opérations ; l'une, le Clos St-Pierre permet de bâtir 30 logements, l'autre, St-Jacques, de créer une vingtaine de logements destinés à assurer de la mixité sociale ainsi qu'un parking ;

- Une friche industrielle de 11 hectares près de la gare a été achetée par la collectivité locale. Une étude de programmation est en cours, plusieurs hypothèses sont envisagées (accueil des foires exposition, musée, logements, bureaux, bâtiments culturels et associatifs). L'idée est de concevoir un véritable élément de la ville.



La ZAC de la Tibourgère

Jusqu'à présent, la ville des Herbiers s'est urbanisée avec des lotissements juxtaposés. La réalisation de la ZAC de la Tibourgère va représenter une rupture avec la période 1960-2000.

Le site de La Tibourgère a une surface de 50 hectares située en périphérie nord des Herbiers. La commune a souhaité développer un quartier plurifonctionnel, il est donc destiné à accueillir à la fois de l'habitat (350 logements dont environ 130 logements individuels ou maisons groupées et environ 200 logements intermédiaires ou collectifs), 21.000 m² de SHON à usage commercial, 11.000 m² de SHON pour des activités tertiaires et 10 hectares d'activités artisanales.