# ZAC Centre-Ville
## *Saint-Hilaire-de-Riez*

**A. *Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique***

*4. Caractéristiques des ouvrages les plus importants*

Jean-Jacques LE GOFF
Commissaire-enquêteur

epf VENDÉE

***ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA VENDEE***
*123, boulevard Louis Blanc*
*85 000 LA ROCHE SUR YON*

# SOMMAIRE


1. PRINCIPES GENERAUX ..... 2

2. DEMOLITIONS ..... 2

3. CONSTRUCTIONS DES LOGEMENTS ET COMMERCES ..... 2

4. AMENAGEMENT DES VOIRIES ET PARKINGS ..... 2
4.1. Rue Georges Clémenceau ..... 2
4.2. Rue des Pins ..... 3
4.3. Rue Denis Papin ..... 3
4.4. Rue du Sonnereau ..... 4

5. CREATION D'UN ESPACE VERT CENTRAL ..... 4

6. RESEAU D'EAUX PLUVIALES ..... 4

7. AUTRES RESEAUX ..... 7
7.1. Adduction d'eau potable ..... 7
7.2. Eaux usées ..... 7
7.3. France TELECOM ..... 7
7.4. ERDF ..... 7
7.5. GRDF ..... 7


Jean-Jacques LE GOFF
Commissaire-enquêteur

# 1. Principes généraux

L'opération de la ZAC Centre-Ville a pour objet la réalisation de logements et commerces en renouvellement urbain et la requalification des espaces publics associés.
Les objectifs poursuivis dans la valorisation des espaces publics sont :
- sécurisation des circulations ;
- valorisation de la place du piéton ;
- qualification des rues et places principales au droit des commerces et équipements ;
- création d'un parc urbain central rayonnant.

# 2. Démolitions

Un ensemble de 10 constructions à vocation d'habitat, commerces et services devra être démolis. Cela représente une surface d'environ 2 345 m² d'emprise au sol. Les constructions, d'époques variées, présentent une typologie urbaine en R+1, soit environ 9 m au faîtage.
Les démolitions pourront être phasées dans le temps afin de permettre aux commerces de se maintenir durant les phases de travaux.

# 3. Constructions des logements et commerces

Le projet prévoit la réalisation de logements et commerces pour une surface de plancher globale comprise entre 6 000 et 8 000 m². Les constructions seront organisées en alignement des rues encadrant l'ilot et présenteront une typologie de logements collectifs avec une hauteur maximale de R+2+attique. Les commerces seront préférentiellement positionnés en rez-de-chaussée en façade de la rue Clémenceau.
Un phasage des constructions pourra être organisé.

# 4. Aménagement des voiries et parkings

## 4.1. Rue Georges Clemenceau

La voirie sera reprise en totalité avec la réalisation d'une chaussée en double sens. Un revêtement différencié sera mis en place avec pour but de diminuer la vitesse sur la rue et de bien marquer la zone ou se trouveront les futurs commerces.
Le stationnement sera longitudinal et sur trottoir. Des potelets seront installés en fond de stationnements pour éviter tout risque d'empiètement sur l'emprise piétonne.
Ces trottoirs et stationnements seront, tout comme la chaussée, en revêtement différencié par rapport aux autres rues mais n'auront pas non plus la même nature que la chaussée qu'il borde.

La structure envisagée est la suivante :
- **Chaussée pour un passage en double sens** et ainsi assurer la continuité de l'aménagement existant en aval.
- **Bordures basses en granit de chaque côté** pour conserver la possibilité d'accueillir des manifestations sur cette rue durant l'année.
- **Trottoir** de largeur variable
- **Stationnement longitudinal** sur trottoir avec potelets en fond de stationnements pour éviter tout risque d'empiètement sur l'emprise piétonne.

## 4.2. Rue des Pins

Cette rue dans le futur aménagement sera déplacée plus au sud.
Cette modification a deux objectifs :

- La création d'un carrefour unique entre la rue des Pins, la rue Georges Clémenceau et la rue de l'égalité. La création de ce carrefour permettra de sécuriser ce secteur.
- La création d'une esplanade dans le prolongement du parvis de l'église

La voirie sera donc créée en totalité. Elle sera en sens unique. La largeur de voie circulable existante est conservée.
Pour assurer une continuité avec la rue principale, l'esplanade créée en continuité de la place de l'église sera du même revêtement que les trottoirs de la rue Clémenceau. Des potelets seront installés en fond de stationnements pour éviter tout risque d'empiètement sur l'emprise piétonne.
Le stationnement sera longitudinal au même niveau que la chaussée.
Pour sécuriser les trottoirs, des bordures hautes type T2 seront mises en places en délimitation des trottoirs avec la chaussée/les stationnements.
Mis à part pour l'esplanade, tous les autres revêtements seront de type enrobés.
L'espace entre l'esplanade et l'entrée de la Baritaudière est une zone provisoire pouvant servir de stationnements.
Le raccordement entre la nouvelle section de la rue des Pins avec l'ancienne qui est conservé engendre la modification de la sortie du parking de la Baritaudière.

La structure envisagée est la suivante :

- **Chaussée en sens unique** et ainsi assurer la continuité de l'aménagement existant en aval.
- **Bordures hautes en béton** pour sécuriser les trottoirs
- **Trottoir** de largeur variable avec un minimum de **1.40m.**
- **Stationnement longitudinal** au même niveau que la chaussée avec bordures hautes en fond de stationnements.

## 4.3. Rue Denis Papin

La voirie existante se trouve sous l'emprise du futur îlot central. Elle sera donc entièrement déplacer dans le but de contourner l'îlot. Ce déplacement diminuera l'emprise du parking existant et donc en même temps le nombre de places de stationnements disponibles.
Elle sera recréée en totalité avec la réalisation d'une chaussée en double sens.
Le stationnement sera en bataille au même niveau que la chaussée.
Pour sécuriser les trottoirs, des bordures hautes type T2 seront mises en places en délimitation des trottoirs avec la chaussée/les stationnements.
Le revêtement du parking existant sera reprofilé.
Tous les revêtements seront en enrobés.

La structure envisagée est la suivante :

- **Chaussée suffisante pour un double sens et** pour permettre les stationnements en bataille.
- **Bordures hautes en béton** pour sécuriser les trottoirs.
- **Trottoir** de largeur variable avec un minimum de **1.40m.**
- **Stationnement en bataille** du côté de l'îlot central.

### 4.4. Rue du Sonnereau

Afin de positionner l'ensemble des aménagements prévus sur le cœur d'îlot, la voirie existante devra être repositionnée. Elle sera à retravailler afin d'y conserver un profil composé d'une chaussée en sens unique et de 2 trottoirs de chacun 1,40m minimum.
Le long des habitations existantes, le trottoir existant sera conservé. Un simple reprofilage sera à prévoir. Les bordures existantes, type A2+CS1, seront remplacés pour d'autres bordures identiques.
Le stationnement longitudinal sera positionné du côté de l'îlot central. Il sera au même niveau que la chaussée.
Pour sécuriser le trottoir côté ilot central, des bordures hautes type T2 seront mises en places en délimitation des trottoirs avec la chaussée/les stationnements.
Excepter sur l'extrémité de la rue, à proximité de la rue Georges Clémenceau, ou les revêtements des trottoirs et voiries seront différenciés pour être en accord avec la rue Clémenceau, tous les revêtements seront en enrobés.

La structure envisagée est la suivante :

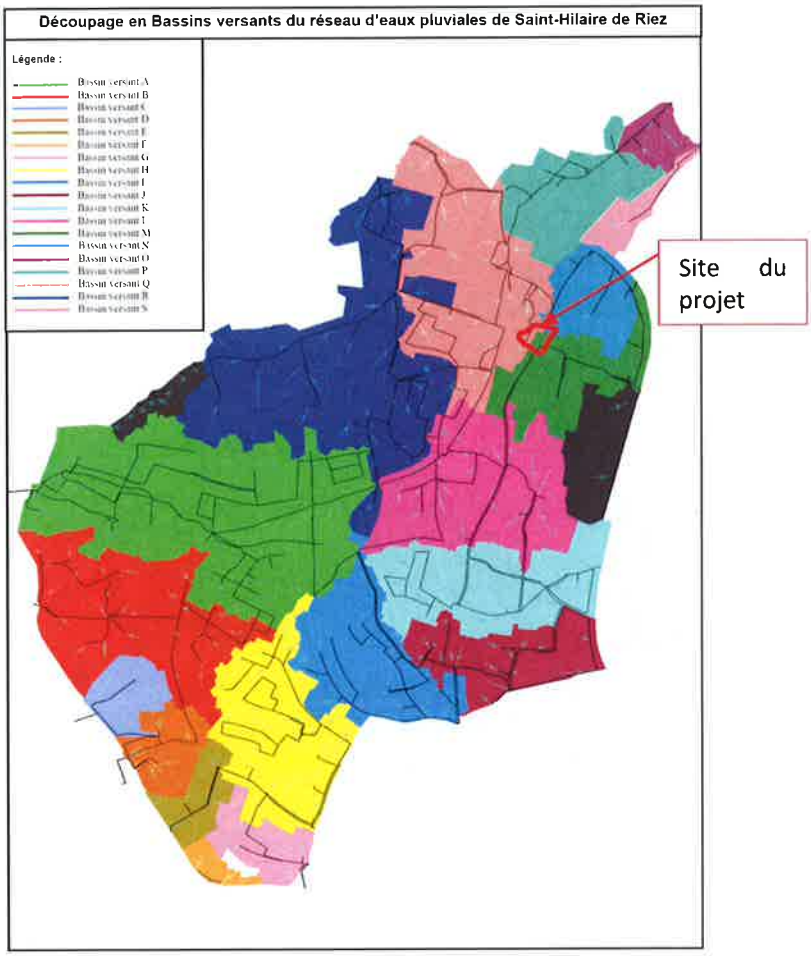
- **Chaussée en sens unique** pour conserver des trottoirs PMR.
- **Bordures hautes type T2 en béton côté îlot central** pour sécuriser les trottoirs.
- **Bordures basses type A2+CS1 côté habitations existantes** pour conserver les accès aux propriétés privées.
- **Trottoir** de largeur variable avec un minimum de **1.40m.**
- **Stationnement longitudinal** au même niveau que la chaussée avec bordures hautes en fond de stationnements.

## 5. Création d'un parc urbain central

L'espace dégagé au centre de l'ilot est aménagé sous forme d'un parc urbain dédié aux futurs habitants de l'opération mais aussi à l'ensemble de la population et des usagers du centre-ville. Ce parc urbain est en continuité de la rue Clémenceau par un traitement de son accès vers celle-ci dans le prolongement des matériaux utilisés pour les trottoirs.
Ce parc est conçu comme un espace de détente et de promenade avec un partage des usages et des fonctions :
- espace de jeux avec aménagement d'une aire de jeux et maintien de surface engazonnée permettant les jeux de ballon ;
- espace de détente avec mise en place de platelages bois offrant des assises accompagnées de plantations d'arbres pour créer de l'ombrage ;
- espace de promenade avec l'aménagement de continuités piétonnes répondant aux normes PMR, traversantes nord-sud et est-ouest ;
- espace de qualification des constructions avec la plantation de massifs fleuris en pied d'immeubles.

## 6. Réseau d'eaux pluviales

La commune de Saint Hilaire de Riez possède de nombreux bassins versants.
Voici la carte des bassins versants de la commune de Saint Hilaire de Riez :

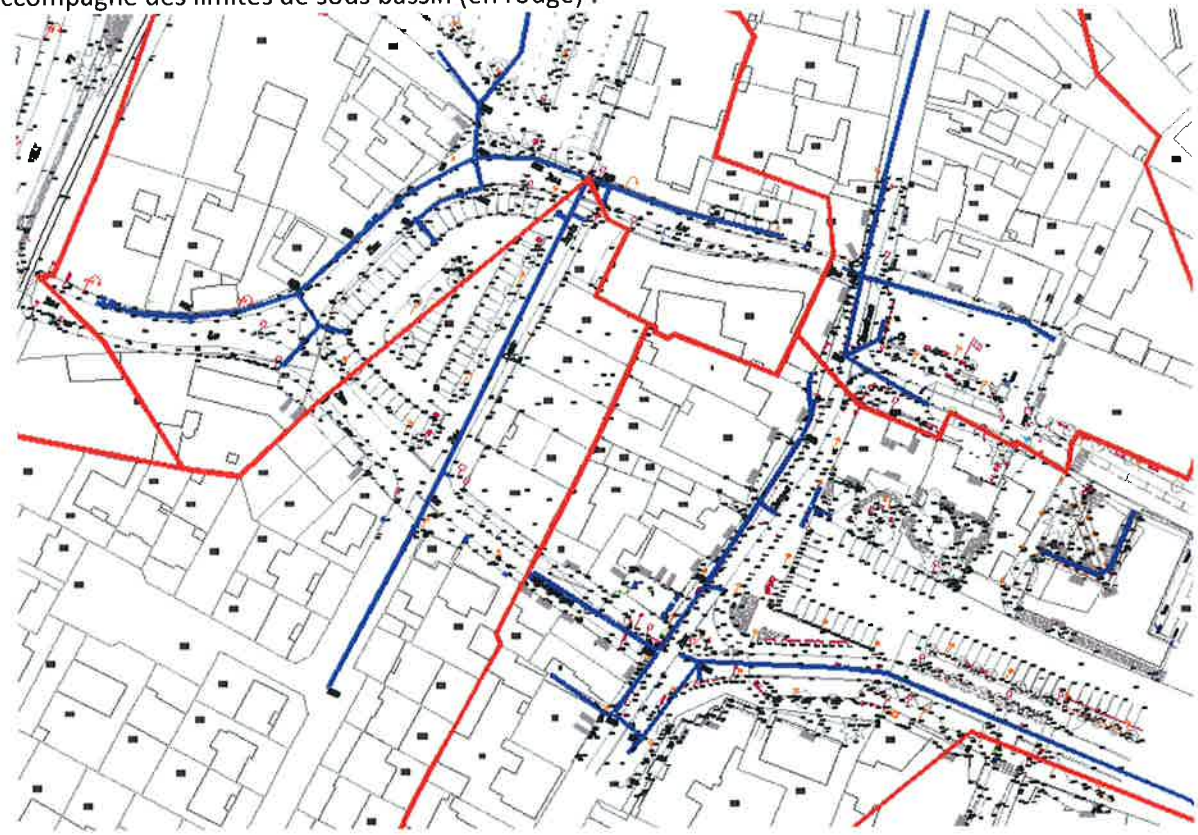



Jean-Jacques LE GOFF
Commissaire-enquêteur

Il s'avère que la zone d'étude se trouve sur 3 bassins versants différents : I, M, Q.
Les écoulements des bassins versants I et Q se rejettent dans des bassins de rétention situés au nord du projet et ceux du bassin versant M se déversent dans le bassin du Bon Puits situé à l'est du projet du bassin versant.
Une étude réalisée par l'entreprise SCE sur l'ensemble du réseau des eaux pluviales de la commune a démontré la nécessité de créer des zones de stockage intermédiaire pour réguler le réseau.
Ainsi, 2 bassins vont devoir être créés sur ou à proximité de notre zone d'étude. Un premier situé sous le parking situé entre la rue des Pins et la rue Denis Papin de 250m3, et le second au niveau du parking de La Baritaudière de 350m3.

Après analyse, il s'avère que le réseau situé sous la rue des Pins se trouve entre 0,70 et 1m de profondeur. A l'extrémité nord du parking de la Baritaudière, le réseau se trouve à 2m de profondeur.
Lors de la réalisation de la ZAC, il n'est pas prévu d'intervenir sur le parking de la Baritaudière. L'exutoire situé sur la rue des Pins étant peu profond, le bassin de 250m3 ne peut pas être réalisé. Ce volume devra donc soit être intégré au second bassin pour ne former qu'un seul bassin, soit être stocké dans un bassin qui sera réalisé après les travaux du bassin de la Baritaudière.

Voici une carte des écoulements existants (en bleu) sur l'emprise de la future ZAC du centre-ville accompagné des limites de sous bassin (en rouge) :



On s'aperçoit que les eaux pluviales récupérées sur la rue Denis Papin et sur la rue des Pins s'écoulent dans un réseau qui se dirige vers la salle de la Baritaudière avant de partir dans un bassin situé au Nord du secteur. La rue Clemenceau, excepté en partie nord, s'évacue vers le sud puis se dirige vers la rue de la Poste. La rue du Sonnereau vient se raccorder sur la rue Clémenceau.
Après calcul, il est apparu que les travaux de création de ZAC n'avaient pas d'incidence sur les coefficients d'imperméabilisation des différentes rues. Les bassins récupéreront donc la même quantité d'eau de voirie qu'aujourd'hui.
Toutefois, nous avons remarqué que le coefficient d'imperméabilisation varie de manière importante au niveau du cœur d'îlot. En effet, actuellement seules les eaux de toitures des constructions situées à l'ouest de la rue Georges Clémenceau sont récupérées puis évacués dans le bassin du Bon Puits. A long terme, il est prévu de rejeter l'ensemble des eaux pluviales de l'îlot central dans ce bassin. Il apparait donc nécessaire de réguler les rejets de l'ilot central dans le réseau afin d'éviter tout risque de sous dimensionnement du réseau et du bassin.
Les calculs ont démontrés que le volume d'eau rejeté aujourd'hui par les parcelles privées situées sur l'emprise du futur ilot centrale est de 65m3. A l'avenir, le volume d'eau qui sera rejeté par l'îlot central sera de 95m3. C'est cette différence entre les 2 volumes qu'il est nécessaire de stocker.
Pour le stockage, il existe 2 possibilités :

- Créer un bassin aérien au cœur de l'îlot central dans les espaces verts
- Créer un bassin enterré sous les espaces de l'îlot central

Des investigations complémentaires devront être menées afin de valider l'une des deux options

# 7. Autres réseaux

## 7.1. Adduction d'eau potable

- Présence d'un réseau enterré Ø63, Ø110 et Ø160.
- Ce réseau passe notamment sous les rues Denis Papin et des Pins existantes qui seront repositionnés lors du futur aménagement. **Le gestionnaire devra revoir le schéma d'alimentation existant pour ces rues.**
- **Il vérifiera également s'il est nécessaire ou non d'intervenir sur d'autres endroits du réseau avant travaux.**

## 7.2. Eaux usées

- Présence d'un réseau enterré Ø200.
- Ce réseau passe notamment sous les rues Denis Papin et des Pins existantes qui seront repositionnés lors du futur aménagement. **Le gestionnaire devra revoir le positionnement du réseau pour ces rues.**
- **Il vérifiera également s'il est nécessaire ou non d'intervenir sur d'autres endroits du réseau avant travaux.**

## 7.3. France TELECOM

- Présence d'un réseau enterré.
- Ce réseau passe notamment sous les rues Denis Papin et des Pins existantes qui seront repositionnés lors du futur aménagement. **Le gestionnaire devra revoir le schéma d'alimentation existant pour ces rues.**
- **Il vérifiera également s'il est nécessaire ou non d'intervenir sur d'autres endroits du réseau avant travaux.**

## 7.4. ERDF

- Présence de réseaux enterrés haute et basse tension.
- Ce réseau passe notamment sous les rues Denis Papin et des Pins existantes qui seront repositionnés lors du futur aménagement. **Le gestionnaire devra revoir le schéma d'alimentation existant pour ces rues.**
- **Il vérifiera également s'il est nécessaire ou non d'intervenir sur d'autres endroits du réseau avant travaux.**
- **La capacité du transformateur alimentant la zone devra être vérifiée.**

## 7.5. GRDF

- Présence d'un réseau enterré.
- Ce réseau passe notamment sous les rues Denis Papin et des Pins existantes qui seront repositionnés lors du futur aménagement. **Le gestionnaire devra revoir le schéma d'alimentation existant pour ces rues.**
- **Il vérifiera également s'il est nécessaire ou non d'intervenir sur d'autres endroits du réseau avant travaux.**

Jean-Jacques LE GOFF
Commissaire-enquêteur