

COMMUNE DE PARTHENAY (79)

Aménagement d'un lotissement *Lotissement «Henri Amirault»*



PA 2

NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Document en date de :
Février 2026

SCI DALFA

CLÉMENTINE BECK
ARCHITECTE

AREA URBANISME

canopee ATELIER
PAYSAGE

SOMMAIRE

- 1 _ Localisation du projet
- 2 _ Etat initial du terrain et de ses abords
- 3 _ Objectifs et enjeux
- 4 _ Le projet d'aménagement

1_1 LE SITE DE PROJET

Parthenay est une commune historique. Elle fait partie de la Communauté de Communes Parthenay-Gâtine qui se trouve au coeur des Deux-Sèvres.

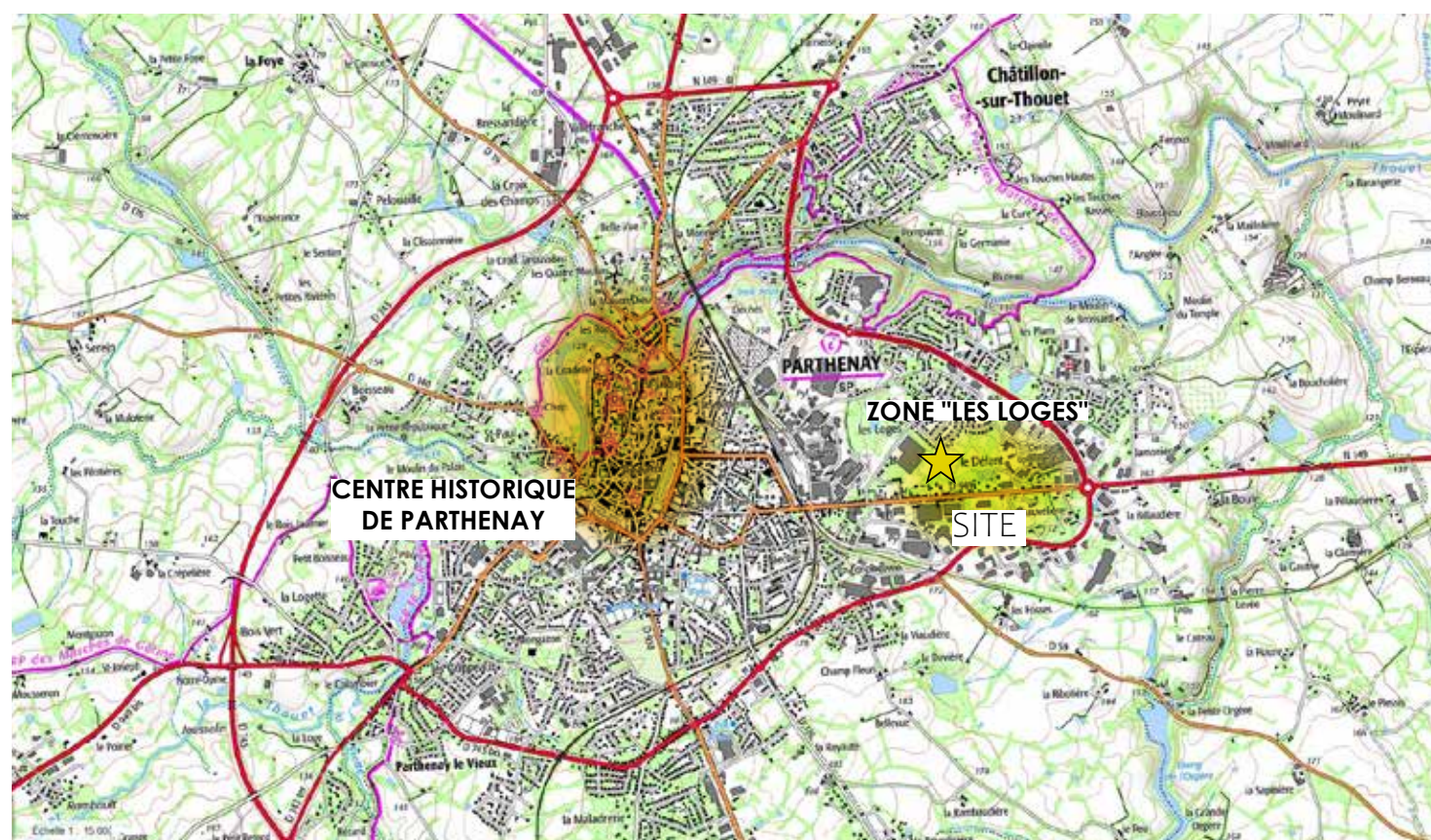
La Communauté de Communes Parthenay-Gâtine est composée de 38 communes, dont le paysage est maillé par le bocage gâtinais.

La commune de Parthenay est nichée aux creux des méandres du Thouet, en rive Sud. Le centre historique de Parthenay est installé sur un promontoire rocheux. Elle appartient à l'entité paysagère des contreforts de la Gâtine.

Parthenay, se trouve entre Niort et Thouars.

C'est une commune de 10 121 habitants sur une superficie de 11,38 km².

Le site du projet se trouve en limite de la zone commerciale des Loges, en second rideau des habitations de l'Avenue Aristide Briand et à l'arrière des bâtiments d'entrepôt logistique.



1 - LOCALISATION DU PROJET

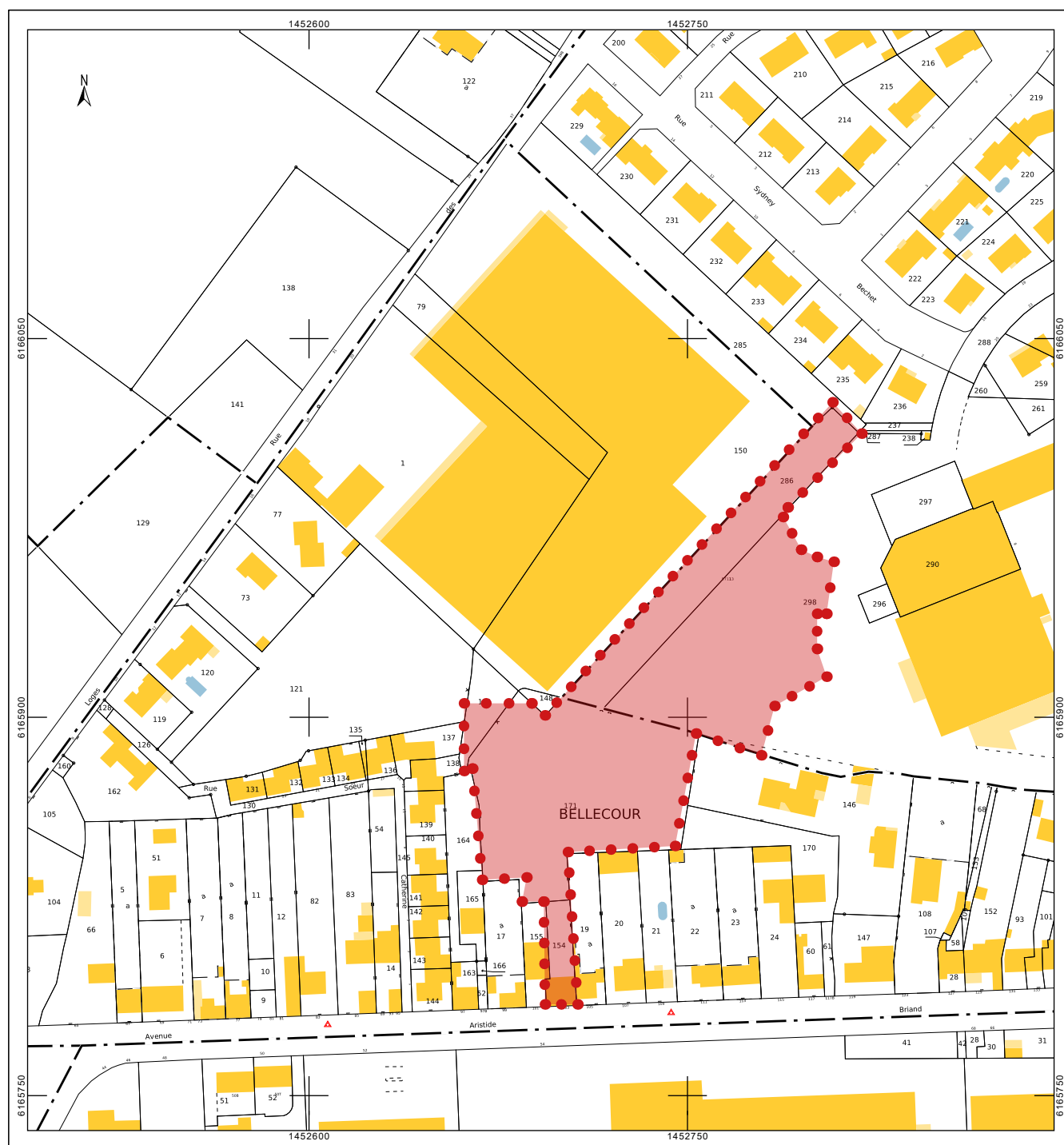
1_2 SURFACES

Les parcelles concernées sont les :

- AY n°286 > 2 306 m²
- AY n°298p > 3 692 m²
- BC n° 171p > 5 134 m²
- BC n°151p > 165 m²
- BC n°154 > 433 m²

Le projet à une superficie d'**environ 11 730 m²**.

*Les surfaces sont indicatives et seront précisées ultérieurement au moyen d'un bornage par un géomètre expert.



extrait cadastre.gouv

1.3 DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES



GRAND ROUHE

Emprise 5 ha
 Nb logements min > 75
 Densité lgts > 18 log/ha
 Vocation mixte
 Renouvellement urbain

Le terrain du projet est situé en zone UC-1, il a une surface d'environ 11 730 ha. Le terrain est concerné par une OAP.

> Les enjeux de l'OAP sont :

- Créer de nouveaux logements, dans une logique de renouvellement urbain.
- Toute opération d'habitat devra respecter une densité minimum de 15 logements/hectares.
- L'aménagement du secteur devra assurer la réalisation d'un moins 10 logements locatifs sociaux.

> Les orientations paysagères et urbaines sont :

- Préserver les linéaires arborés existant en limite Est pour marquer la limite avec l'arrière de la zone commerciale.
- Intégrer le principe d'axe paysager structurant est-ouest, support de la gestion des eaux pluviales.

> Pour la desserte du terrain, les orientations sont :

- Permettre l'aménagement d'un maillage viaire structurant.
- Permettre la connexion de l'opération à la liaison douce existante au Nord de l'opération.



2 - ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

2.1 AMBIANCES URBAINES EXISTANTES

Le terrain est situé en arrière-plan du tissu urbain de l'Avenue Aristide Briand, à l'arrière de la zone commerciale «Les Loges», et à l'arrière du bâtiment logistique de la rue des Loges.

2.2 DESSERTES & ACCES EXISTANTS

L'accès au site se fait directement depuis l'Avenue Aristide Briand. L'accès nécessite la démolition d'une habitation, dont l'autorisation de démolition a été accordée à la SCI DALFA.

2.3 AMBIANCES PAYSAGERES EXISTANTES

Au Nord, le terrain est longé par un talus arboré et arbustifs dense, marquant la limite avec le bâtiment logistique.
A l'ouest, le terrain est longé par un muret ancien en pierre à conserver.
Au Sud, le terrain est en limite avec les arrières de jardins des habitations donnant sur l'Avenue Aristide Briand.
A l'Ouest, le terrain longe des arrières de jardins, ainsi que le parking de l'arrière de la zone commerciale, avec notamment la présence d'un alignement d'arbres à préserver. Une réserve d'eau pour les pompiers est présente.

2.4 ETAT EXISTANT DU TERRAIN

Le terrain est actuellement une zone en friche en dehors de l'habitation existante. Une partie du terrain présente des mouvements de terres suite à la construction de la zone des Loges, avec des différences de niveaux, dus à des déblais et remblais.
Sur le site, on remarque la présence de réseaux d'eau pluviale existants, sous la forme de fossés.
On note aussi la présence d'altérités granitiques (de la roche), le terrain est donc peu perméable, cela sera à prendre en compte dans la gestion des eaux pluviales. Le terrain se situe dans une zone d'aléas moyens, vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.



3.1 OBJECTIFS & ENJEUX

Les principaux enjeux de l'aménagement sont :

LES ACCES /

- Gérer les accès en créant une entrée - sortie depuis l'Avenue Aristide Briand, suite à la démolition de l'habitation sur la parcelle cadastrée BC n°154.
- Connecter la liaison douce à celle existante au Nord de l'opération.

LA DENSITE /

- Respecter la densité imposée par l'OAP > soit 15 log/ha > donc un minimum de 17 logements sur le site.

PAYSAGE /

- Intégrer le principe d'axe paysager structurant, support de la gestion des eaux pluviales.
- Mener une réflexion sur la gestion des eaux pluviales aérienne
- Traiter les limites avec les riverains
- Préserver et conforter les haies existantes, ainsi que certains arbres existants sur le terrain.
- Préserver l'alignement arboré existant en limite avec le parking de la zone commerciale.

PATRIMOINE /

- Conserver le muret en pierre le long de la limite Ouest du site



4.1 PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le projet du lotissement «Henri Amirault» propose d'aménager un quartier d'habitations desservi par une voie en double sens de circulation.

Ici, les habitations ne sont pas visibles depuis l'Avenue Aristide Briand, ni depuis la zone des Loges. Le quartier est intimiste, cet effet sera renforcé par les haies champêtres en limite de voirie permettant de mettre à distance de la voie les parcelles.

La voie de desserte est en zone de rencontre sur l'ensemble du projet, avec une sure largeur pour les piétons, de plus, elle est accompagnée d'un accotement enherbé pour la gestion des eaux pluviales.

Le quartier est desservi par une voirie en impasse, en double sens, se rattachant à l'Avenue Aristide Briand. Une placette de retournement, au bout de l'impasse, est aménagée en «cours urbaine». Seul un accès pour les véhicules de secours sera envisageable entre la placette de retournement et les parkings à l'arrière de la zone des Loges.

Une liaison douce longe le lot 11, à l'ombre des arbres, permettra de connecter le quartier des Loges et la rue Sydenhe Bechet.

Trois poches de stationnements en pavés avec joints perméables proposent au total 12 places visiteurs.

4.2 ORGANISATION GENERALE

L'organisation générale du quartier est la création d'une voie de desserte en impasse, desservant les lots et la placette de retournement. Le projet propose une entrée-sortie unique par le Sud, sur l'Avenue Aristide Briand. Au Nord-Ouest, une voirie est en attente d'un futur bouclage.



4 - LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

4.3 PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT ET DESSERTE

Entrées

Une seule entrée/sortie est créée Avenue Aristide Briand.

Voie de desserte

Une seule voie de desserte principale est créée en impasse avec possibilité de giration des véhicules sur la placette aménagée au bout de la desserte.

Cette voie se veut partagée avec priorité aux piétons. Elle est composée d'une chaussée de 4 m de large. Celle-ci est élargie avec la bande piétonne de 2 m qui la longe sur l'ensemble du projet.

Au Nord-Ouest, devant le lot 18, une future connexion est possible vers les parcelles à l'arrière, dans le cadre des prévisions de l'OAP.

Accès

Les accès se font depuis la voie de desserte, qui est en zone de rencontre.

Les accès aux lots 10 et 11 se font depuis la placette de retournement.

Pour les lots 17 et 18, les accès se font depuis l'antenne qui permettra à terme de desservir le quartier à l'arrière.

Espaces de stationnements

Trois espaces de stationnements en «poches» sont intégrés au quartier. Au total, on compte 12 places de stationnement dédiées aux «visiteurs».

Les lots privés auront pour obligation d'intégrer 2 places privées sur chaque entrée de lot.

Cheminements doux

Une liaison douce maille le quartier afin de le connecter avec le quartier des Loges, au Nord-Est.

4.4 COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES

La collecte des OM se fait en porte-à-porte.

LÉGENDES :



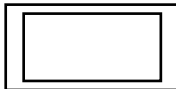
Voie de desserte principale du futur quartier



Bouclage à long terme



Desserte interne



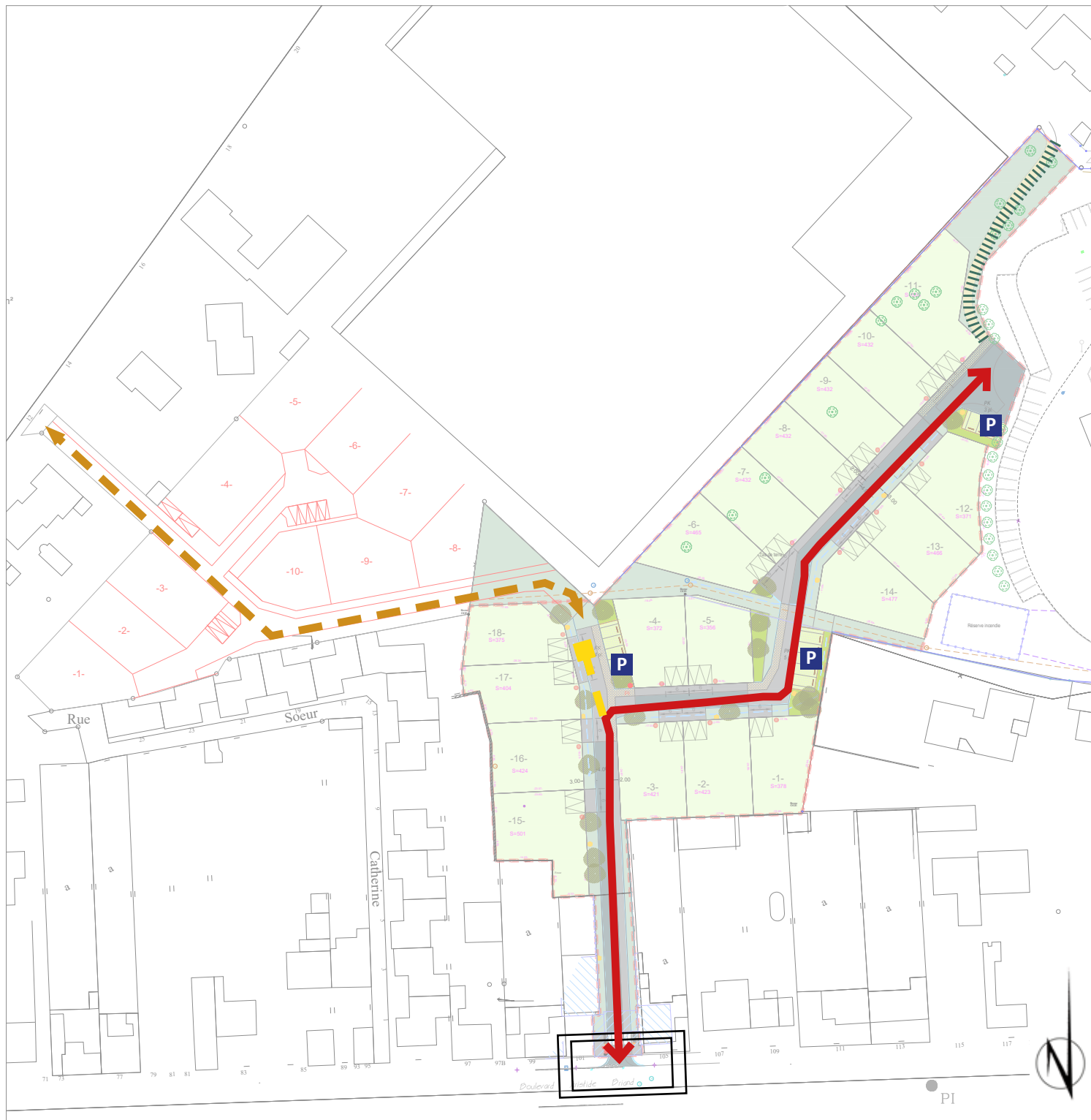
Points d'entrée véhicules



Stationnement visiteurs (1 place pour 4 logements)



Itinéraires réservés aux mobilités douces / actives



4 - LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

4.4 NOMBRE DE LOTS

Le projet prévoit la création de 18 lots, voués à de l'habitat individuel. La surface des lots sera en moyenne de 430 m².

18 parcelles

densité = 17,55 logement / ha

SURFACE TOTALE DE TERRAIN A LOTIR

7 729 M²*

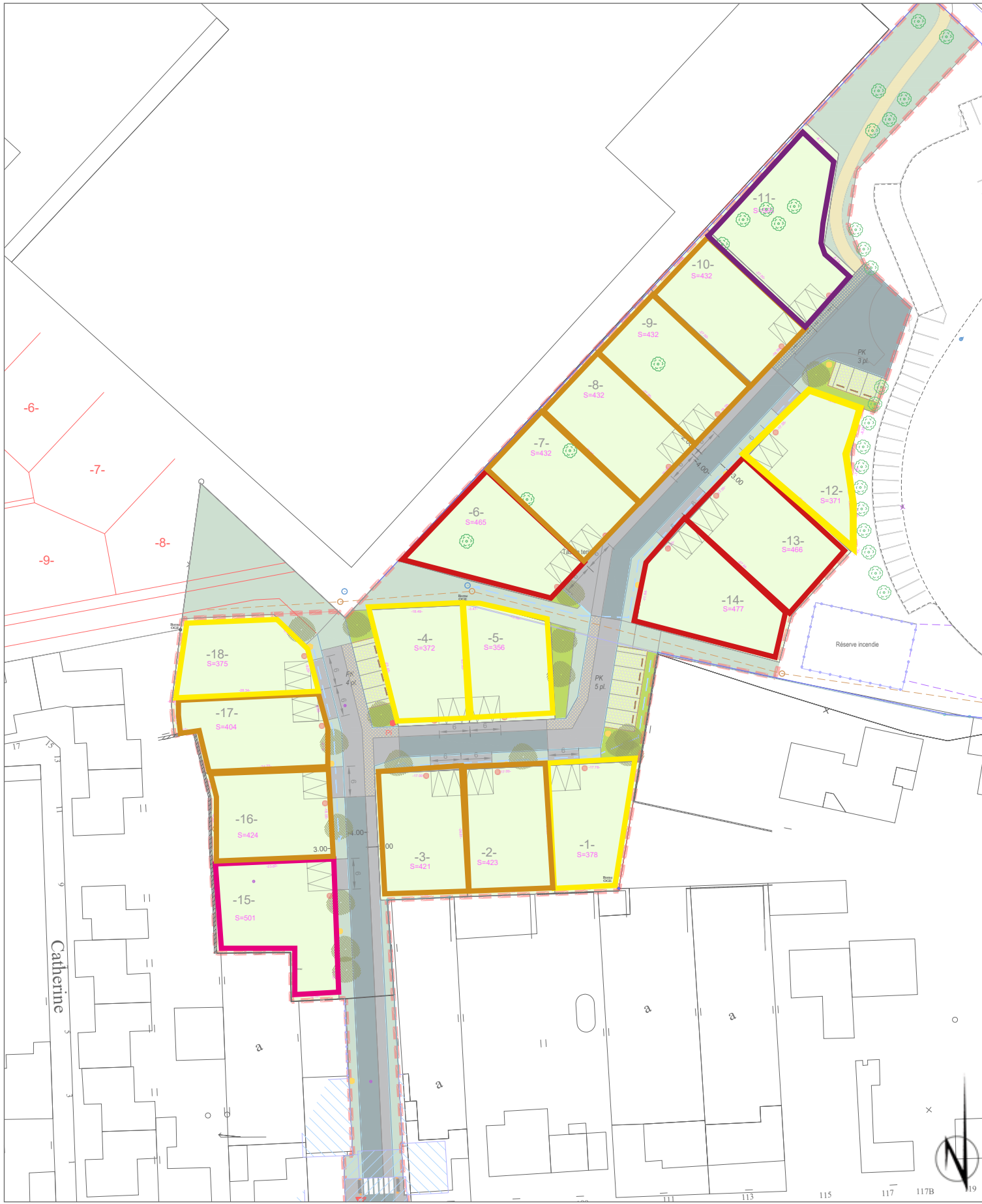
PÉRIMÈTRE DU PRÉSENT PERMIS D'AMÉNAGER

11 730 M²*

* Les surfaces sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage

Surface des lots en m²

Lot 1	378 m ²		
Lot 2	423 m ²		
Lot 3	421 m ²		
Lot 4	372 m ²		
Lot 5	356 m ²		
Lot 6	465 m ²		
Lot 7	432 m ²		
Lot 8	432 m ²		
Lot 9	432 m ²		
Lot 10	432 m ²		
Lot 11	568 m ²		
Lot 12	371 m ²		
Lot 13	466 m ²		
Lot 14	477 m ²		
Lot 15	501 m ²		
Lot 16	424 m ²		
Lot 17	404 m ²		
Lot 18	375 m ²		



4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET EMPRISE CONSTRUCTIBLE

L'idée générale est de donner un caractère paysager au quartier en travaillant des clôtures végétales.



- Encourager l'implantation :
- > au plus près de la voie pour les terrains ayant les accès au Nord : en limite de la parcelle avec la voirie ou dans une bande d'accroche de 5 m.
 - > en retrait de la voie pour les terrains ayant des accès au Sud : retrait de 6 m minimum.



Selon la configuration, autoriser les implantations de façades à l'alignement de la voie



Faire attention à l'intimité des habitants



Organiser les implantations des abris de jardin et des servitude

LÉGENDES :

- nt de l'e: Zone d'implantations des constructions
- Zone d'accès des lots (imposés)
- sserte Bande d'accroche des constructions
- aillé Zone de servitude réseaux
- t sur voi Talus végétalisé à préserver
- oints pe



4.4 PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

> Noues

Des noues sont aménagées le long de la voie de desserte. Elles reçoivent les eaux de ruissellement et assurent la rétention et l’infiltration des eaux pluviales.

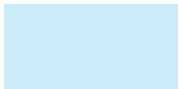
> GIEP

Gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec la possibilité d’avoir au niveau des points bas, des trop-pleins dans les noues, dans l’espace public.

La capacité de stockage sera de 5 m³ par lot avec sur-verse.

* Les lots 1, 2, 3 et 16, auront des servitudes afin de permettre aux habitations voisines existantes d’évacuer par le biais d’un drain existant, le trop-plein de leurs eaux pluviales recueilli sur leur terrain.

LÉGENDES :



Gestion des eaux à la parcelle



Noues



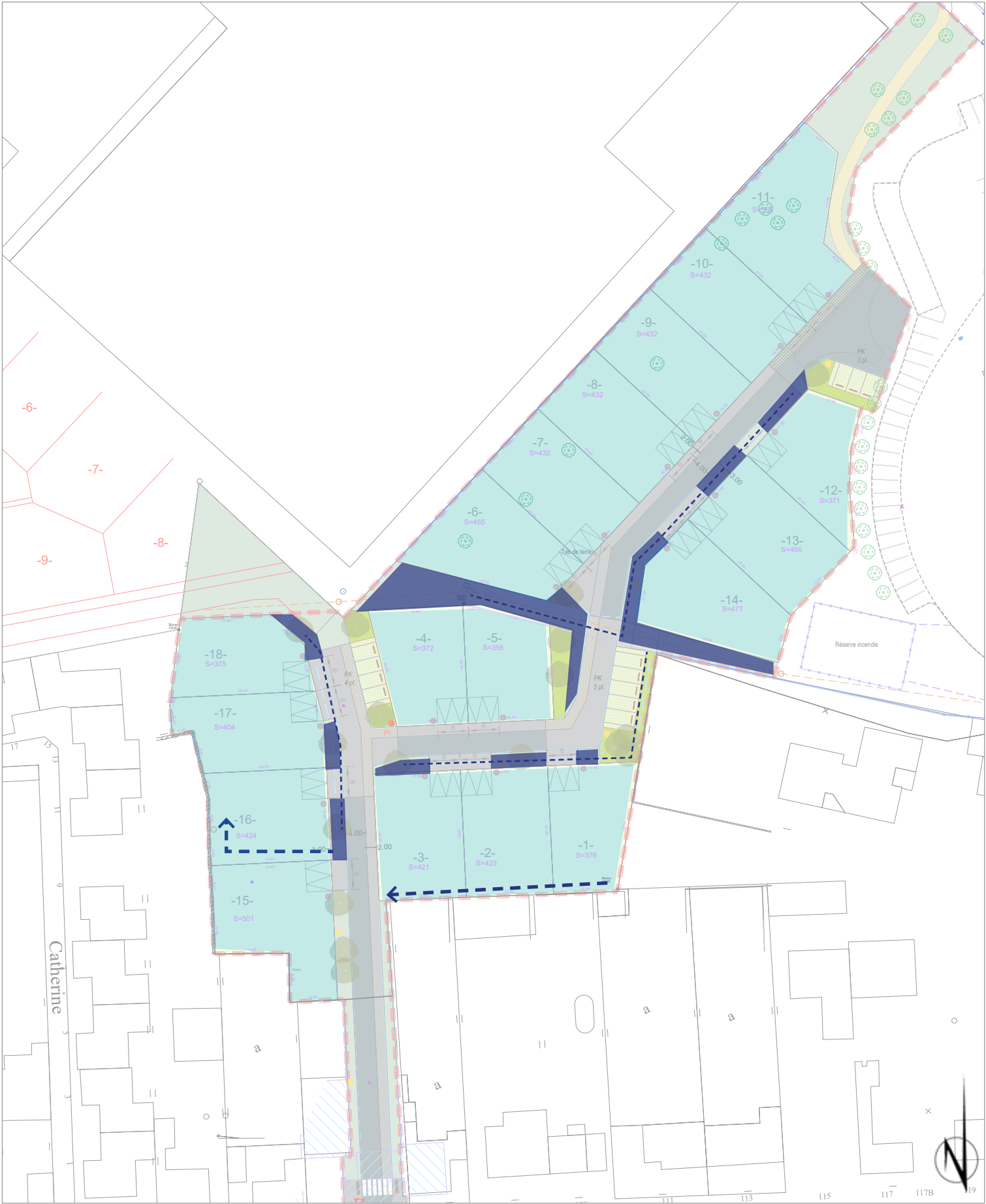
Sur-verses des parcelles



Chemin de l’eau



Servitude



4.4 ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Le terrain actuel étant bordé de haies champêtre relictuelles au Nord, au Nord-ouest et à l'Ouest, l'objectif est de proposer un nouveau quartier avec un langage champêtre qui fera 'écho' aux paysages bocagers de la Gâtine.

La continuité de ces trames arborées, arbustives et herbacées au sein du quartier permet également de répondre à des enjeux écologiques (corridors, infiltration des eaux,...), à diminuer fortement les îlots de chaleur en saison estivale, mais aussi à proposer un cadre de vie de qualité.

Nous proposons de travailler plusieurs typologies végétales avec un objectif premier : limiter la fréquence d'entretien par les services de la ville.

Toutes les plantations envisagées sur le projet sont adaptées au climat local.

La trame arborée

Des arbres de différentes tailles et essences, disposés parfois en bosquets assurent un rôle de repère, d'ombrage. Pour assurer la diversité visuelle des plantations, des arbres en cépées, en forme naturelle et des arbres tiges seront associés. Les essences choisies seront d'allure champêtre et non horticoles.

Des arbres existants seront conservés sur le talus au fond des lots 6 à 11 afin de lui donner une identité plus forte, tout en assurant une mise à distance visuelle avec les bâtiments logistiques.

Aussi, le linéaire arboré existant marquant la limite avec l'arrière de la zone commerciale des Loges est conservé et conforté avec le remplacement des sujets le nécessitant.

La trame arbustive champêtre

Un travail fin sera mené sur les limites du nouveau quartier, afin de conforter le réseau de haies champêtre, ainsi qu'au coeur du quartier, dessinant un axe paysager structurant d'Est en Ouest.

Ces haies seront composées d'essences locales associant des espèces caduques et persistantes. Les essences choisies auront une hauteur à maturité de 2-3 m maximum afin d'éviter la taille trop fréquente. Ces haies seront plantées sur les espaces privatifs en retrait suffisant de la limite avec l'espace public. L'entretien sera à la charge des acquéreurs.



4.4 TRAITEMENT DES LIMITES SUR L'ESPACE PUBLIC

L'idée générale est de donner un caractère paysager au quartier en travaillant des clôtures végétales.

Nous proposons de maîtriser une partie des limites avec l'espace public pour une homogénéité d'ensemble et pour créer une ambiance continue au sein du quartier.

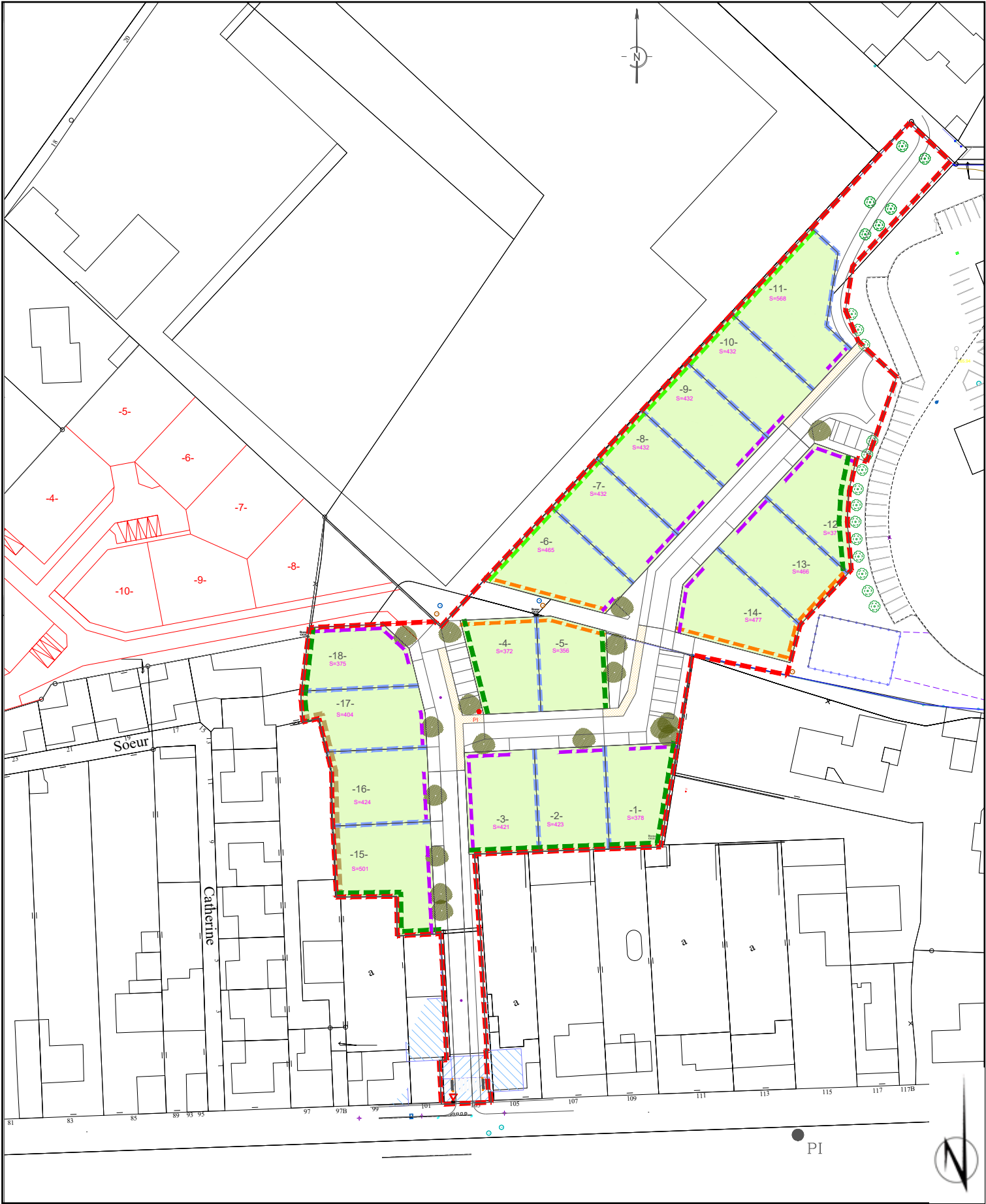
Les clôtures prise en charge par l'aménageur :
Il prend à sa charge le traitement des limites avec l'espace public (limites de types 1, 2 et 3) qui seront traitées par la mise en place des haies champêtres composées d'essences variées et accompagnées d'une clôture grillagée.
La clôture grillagée sera composée de poteaux en châtaignier + d'un grillage à moutons d'une hauteur de 1.50m.
La haie sera plantée à l'intérieur des lots sur une largeur de 1.50m (à environ 75 cm de la limite). En fonction du positionnement de la haie, les essences composant les mélanges varieront afin de qualifier les différents types de limites (présence ou nom d'arbres tiges, saisonnalité et fleurissement des arbustes, ...).
Il est évidant que l'application de tout dispositif d'occultation sur les grillages est interdite (brande, bâche verte ou tout dispositifs similaires ...).

LÉGENDES :

- Limite type 1 : Bordure de voie et emprise publique
- Limite type 2 : Fonds de lots.
- Cas particuliers :
 - a/ Mur en pierre à conserver
 - b/ Talus planté
 - c/ Haie d'essences locales
- Limite type 3 : Limites séparatives



Clôture grillagée avec poteaux en châtaignier, section carré et plantation d'une haie champêtre le long de la voie de desserte, à l'arrière des lots et le long de la rue de la Dépensière. Elle sera plantée dans l'espace privatif et sera constituée d'un mélange arbustif caduc et persistant (voir palette végétale), ht 1,50 m à 2 m



4 - LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

4.4 TRAITEMENT DES LIMITES SÉPARATIVES

L'idée générale est de donner un caractère champêtre au quartier en travaillant des clôtures végétales.

Les clôtures à la charge des acquéreurs :

Dans l'ensemble, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les limites séparatives entre lots privatifs assurent l'intimité des jardins et donnent l'atmosphère du quartier.

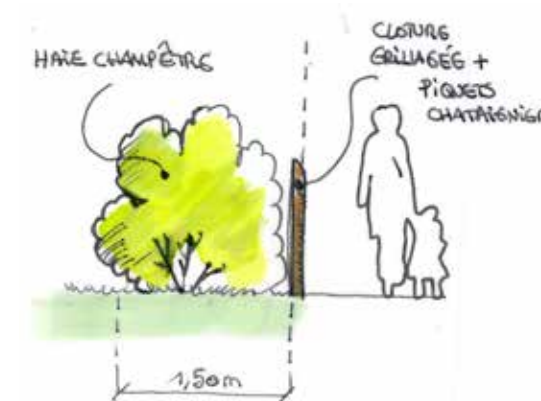
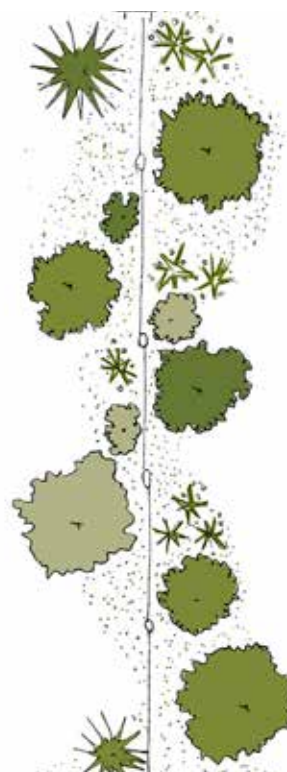
> Pour rester cohérent avec la philosophie du quartier, si elles existent, elles seront de type poteaux châtaignier + grillage à mouton (avec une hauteur maximum de 1.80 m entre les lots), avec ou non un accompagnement végétal, avec soit la plantation de haies champêtres arbustives, soit de plantes grimpantes.

> Possibilité d'un dispositif pare-vue maçonné dito façade dans le prolongement de la construction sur une longueur de 4 m et une hauteur maximale de 1,60 m. Cette hauteur pourra être supérieure s'il s'agit de l'extension du mur pignon de la construction et que ce dispositif pare-vue fait partie intégrante de l'architecture de la maison.

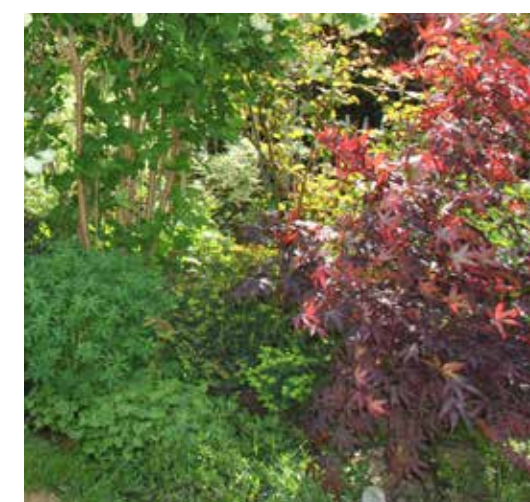
En limite séparative, la végétation seule, sans grillage, est autorisée.



> Pare vue et clôture en limite séparative



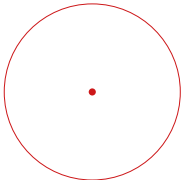
> Haies champêtres en limite de lot et le long de l'espace vert structurant, plantées intérieur lot, avec clôture sur la limite
Mélange arbustif caduc et persistant
ht 1,50 m à 2 m



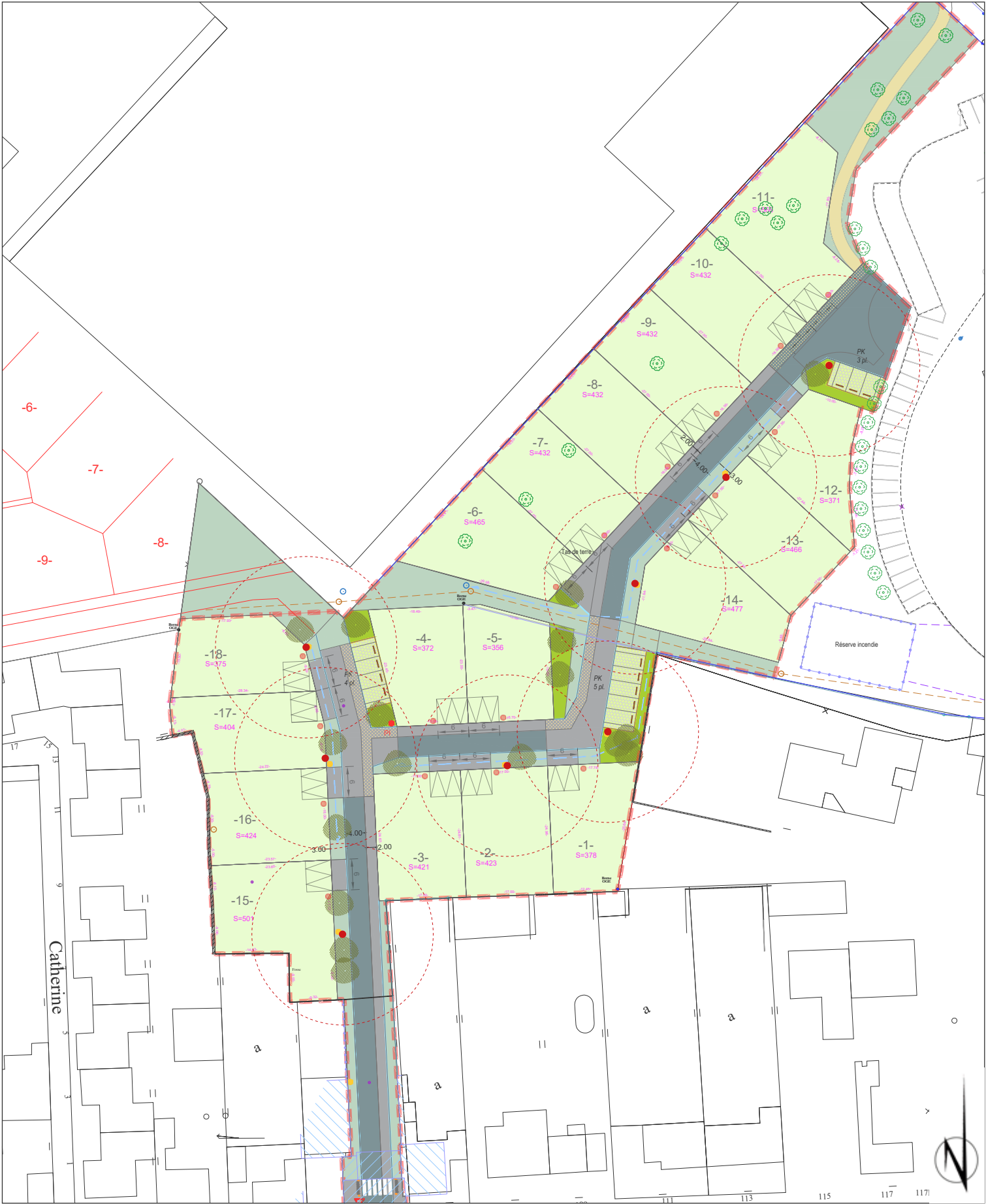
> Haies champêtres au fond des lots 6 à 8
Mélange arbustif caduc et persistant
ht 1,50 m à 2 m

4.4 PRINCIPE D'ÉCLAIRAGE

Il est proposé d'installer cinq candélabres pour l'ensemble du projet. Ceux-ci permettront d'éclairer la voie de desserte et la placette.



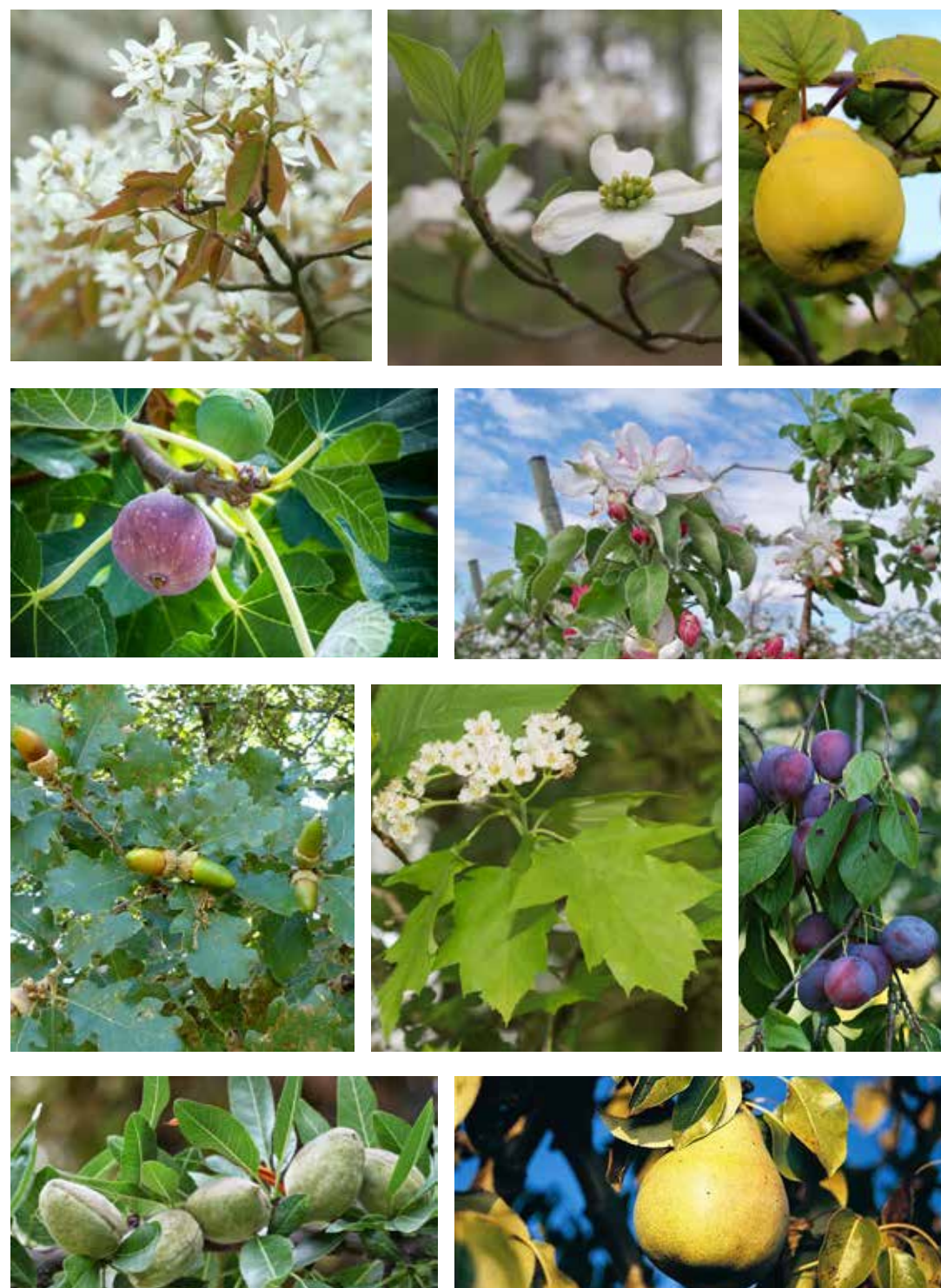
Eclairage ponctuel avec candélabres localisés au niveau des centralités et parkings



4 - LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

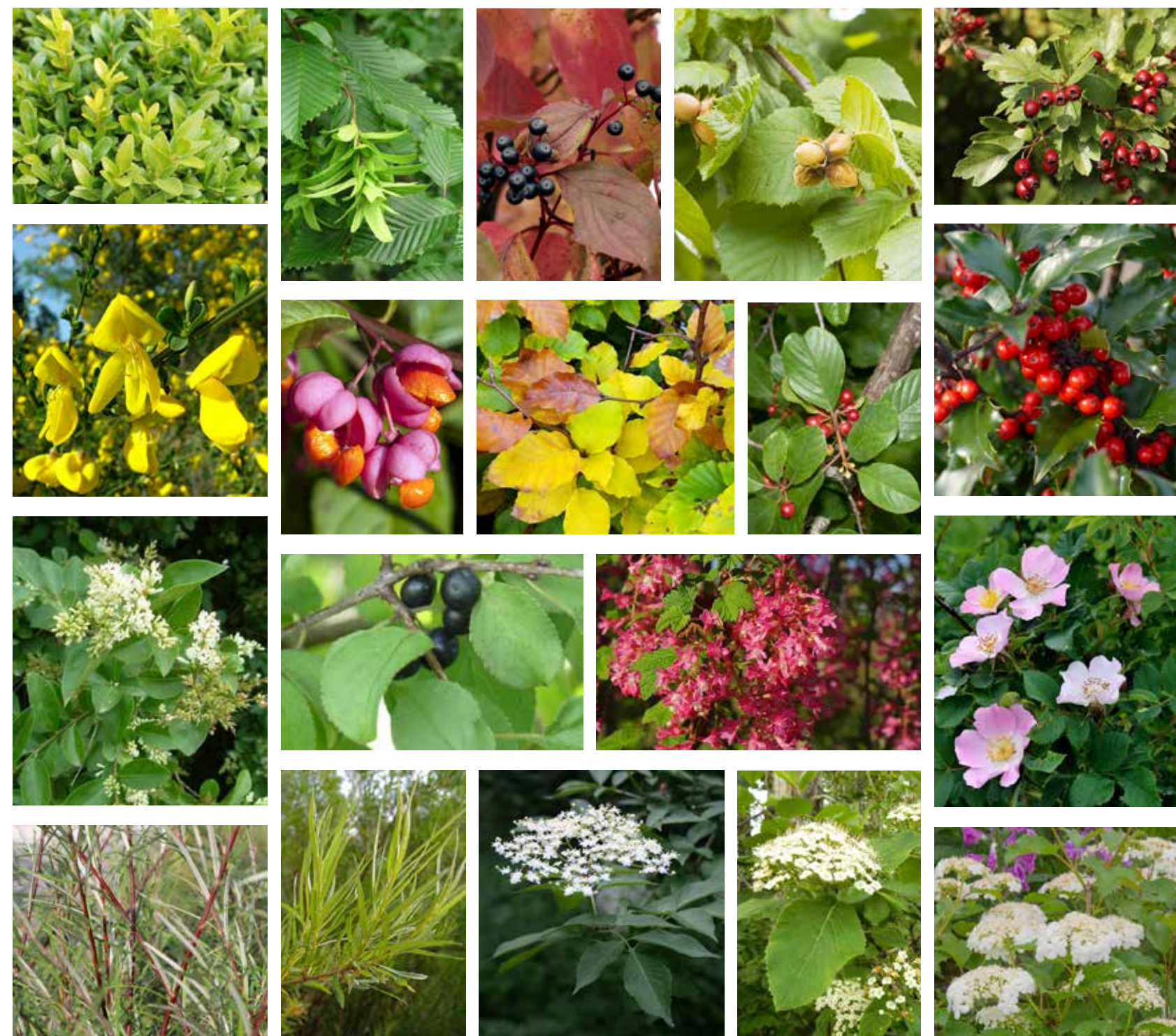
PALETTE VÉGÉTALE

ARBRES



AMELANCHIER lamarckii / CORNUS florida / CYDONIA oblonga / FICUS carica / MALUS domestica / PRUNUS avium / QUERCUS pubescens / SORBUS torminalis / PRUNUS domestica / PRUNUS dulcis / PYRUS communis

ARBUSTES – HAIE CHAMPETRE



BUXUS sempiverens / CARPINUS betulus / CORNUS sanguinea / CORYLUS avellana / CRATAEGUS monogyna / CYTISUS scoparius / EUONYMUS europaeus / FAGUS sylvatica / FRANGULA alnus / ILEX aquifolium / LIGUSTRUM vulgare / RHAMNUS catharticus / RIBES sanguineum / ROSA canina / SALIX rosmannifolia / SALIX viminalis / SAMBUCUS nigra / VIBURNUM lantana / VIBURNUM opulus

NOUES



ASTER divaricatus / GEUM rivale 'Leonard' / HEUCHERA Black pearl / HEUCHERA Pluie de feu / LIGULARIA / MALVASTRUM lateritium