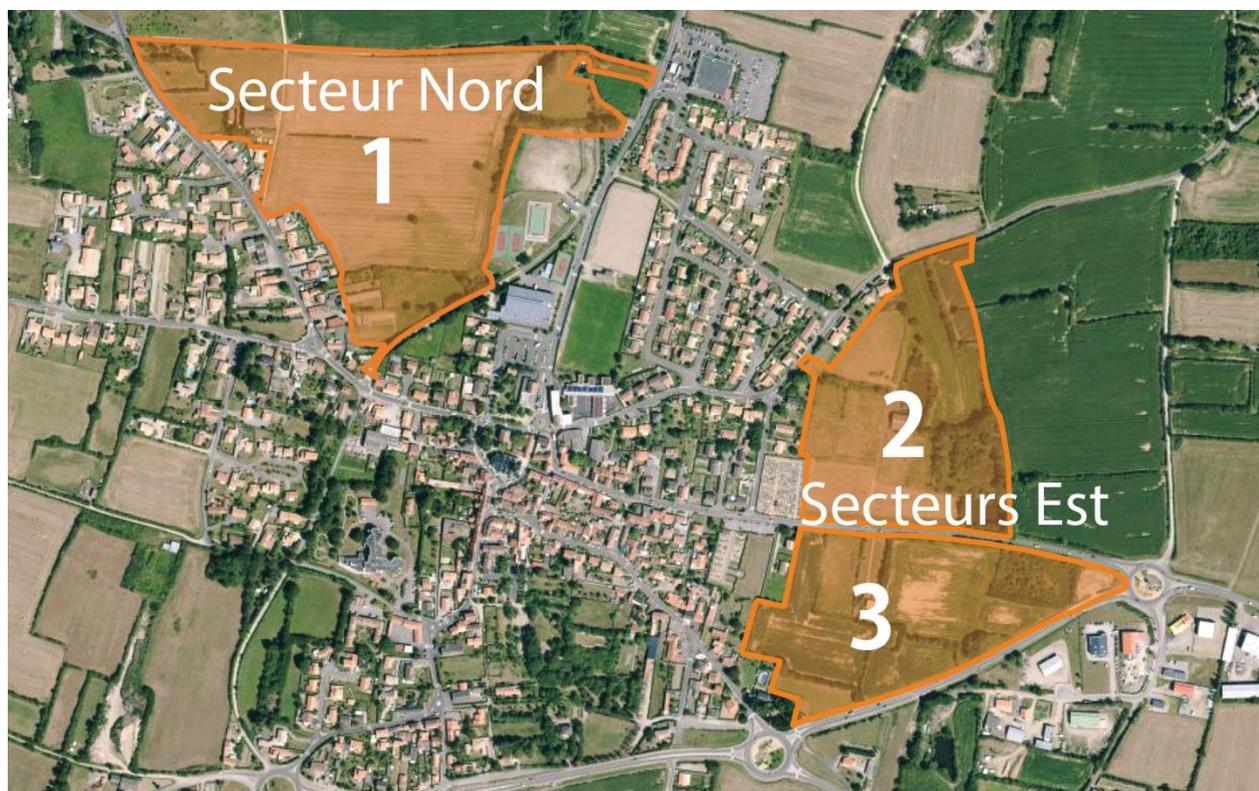
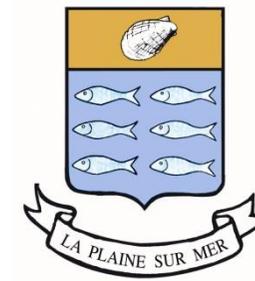


DOSSIER DE CREATION

PROJET D'EXTENSION DU CENTRE-BOURG

ZAC MULTISITES - NOTICE DE PRESENTATION



Maîtrise d'Ouvrage

Commune de LA PLAINE-SUR-MER

Maîtrise d'œuvre

Paysages de l'Ouest – Urbanisme et Paysage – Mandataire

Artélia Ville et Transports – VRD et Environnement
Cibles et Stratégies – Programmation
Caradeux - Avocats

Autres partenaires

Théma Environnement : Environnement
Acoustique : Acoustex, Circulation : Cositrex
Loi sur l'eau : SAGE Environnement

SEPTEMBRE 2015

Sommaire

1. Les sites de projet : Etat actuel	5
1.1 Les sites dans leur contexte géographique et naturel : un cadre de vie agréable à préserver	5
1.2 Une occupation actuelle à dominante agricole et naturelle	9
1.3 Perspectives et points de vue	12
1.4 Une desserte du site intégrée dans une réflexion globale de déplacement	13
2. Objectifs et justification de l'opération	16
1.5 Enjeux Habitat.....	18
1.6 Enjeux paysagers et environnementaux	21
1.7 Enjeux en termes de cadre de vie.....	23
1.8 Compatibilité du projet au regard des documents d'urbanisme.....	26
3. Le projet d'aménagement de la ZAC de La Plaine-sur-Mer	29
1.9 Concept et ambiances du projet.....	29
1.10 Projet de périmètre et proposition de phasage.....	36
4. Le programme global prévisionnel de construction	38

Ce rapport a pour objet la présentation et la justification de l'opération multi-sites et des principes d'aménagement retenus pour la ZAC Multi-sites, à vocation d'habitat, sur la commune de La Plaine-sur-Mer.

1. Les sites de projet : Etat actuel

1.1 Les sites dans leur contexte géographique et naturel : un cadre de vie agréable à préserver

La Plaine-sur-Mer est une commune côtière située à l'ouest du département de la Loire-Atlantique, à 15km environ au sud de Saint-Nazaire et à 58 km à l'ouest de Nantes. La commune de La Plaine-Sur-Mer fait partie de la Communauté de communes de Pornic, au même titre que Pornic, Chauvé, Arthon-en-Retz, Saint Michel-Chef-Chef, Préfailles, La Bernerie-en Retz et Les Moutiers en Retz.

Sa côte littorale et touristique s'est développée de façon dense et est aujourd'hui dotée d'une urbanisation continue. Cependant, son centre-bourg, situé au cœur des terres, reste sous-dimensionné au regard du dynamisme de son territoire.

L'évolution permanente de sa population incite la commune à soutenir son développement urbain et à maîtriser celui-ci par le biais de la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), à vocation d'habitat essentiellement. L'apport de nouvelles populations permettra, en outre, de soutenir les commerces existants, de développer éventuellement des nouveaux services et commerces et de mettre en place une activité économique locale dynamique et permanente sur la commune alors moins tributaire des périodes estivales.

La ZAC multi-sites couvre une surface d'environ 24,1 ha autour du centre-bourg actuel. Elle est répartie en trois secteurs de 12,2 ha environ au Nord, de 6 ha environ au Nord-Est et 5,9 ha environ au Sud-Est du bourg.

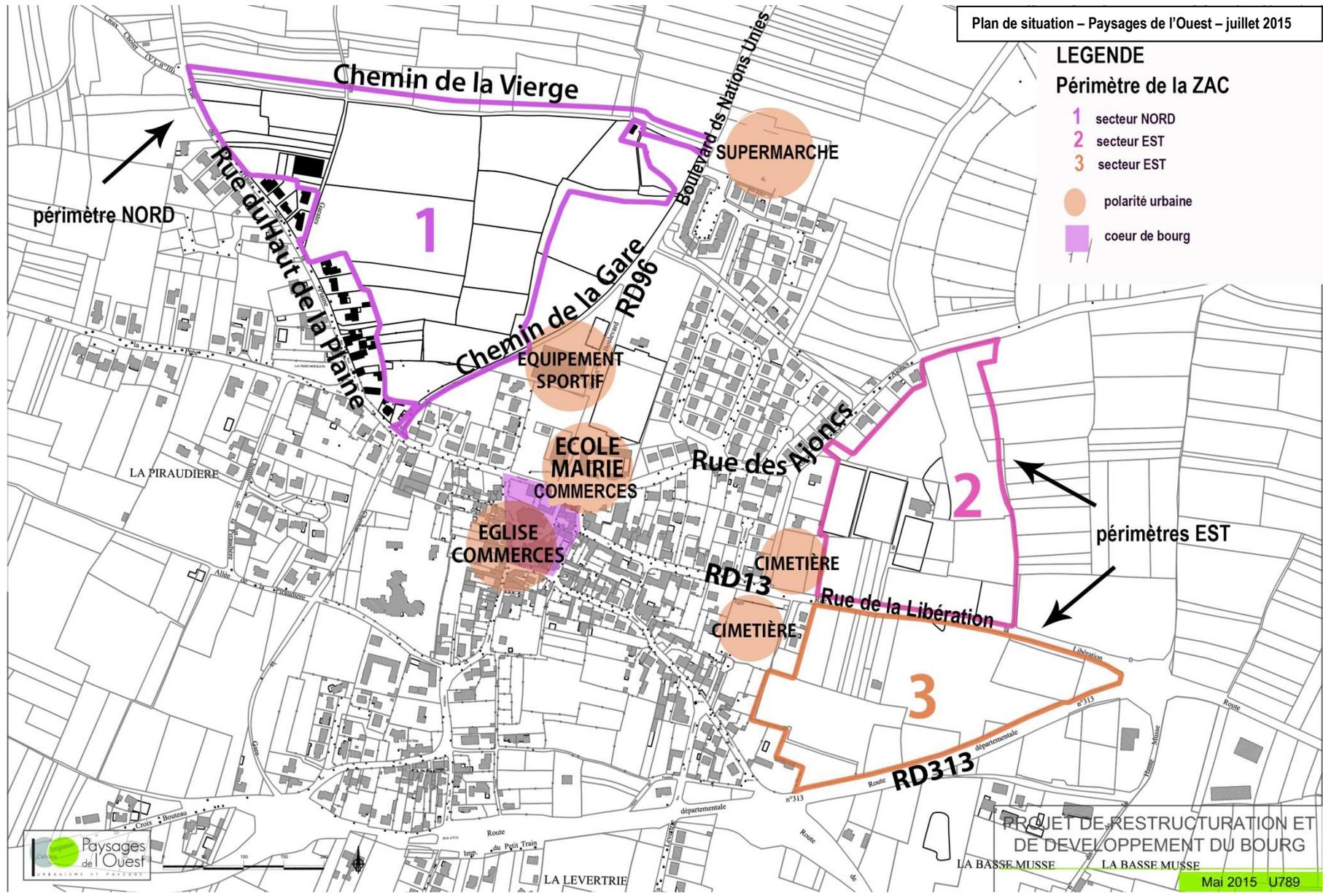


Images illustratives des différents sites

Le périmètre d'étude est traversé du Nord au Sud par la RD 96 qui relie Saint Michel Chef-Chef à la Plaine-sur-Mer, et d'Ouest en Est par la RD 13 reliant la côte à Pornic.

Les sites d'étude sont situés en périphérie du cœur de bourg, en entrée d'agglomération Est et Nord de La Plaine-sur-Mer. Ces secteurs bénéficient d'une situation privilégiée :

- A proximité de la côte Atlantique,
- Dans un cadre paysager authentique,
- A proximité immédiate du bourg de La Plaine-sur-Mer,
- A proximité de pôle d'équipements publics en cœur de ville,
- Facilement accessible depuis le réseau viaire existant ou à venir.



Le site Nord, d'une superficie de 12,2 ha environ, est délimité par :

Ouest : la rue du Haut de la Plaine, au contact du centre-bourg

Nord : le chemin de la Vierge sur lequel s'appuiera la desserte du quartier

Est : Une zone humide et un pôle sportif

Sud : Un tissu urbain composé de maisons individuelles

Les sites à l'Est, d'une superficie de 11,9 ha (6ha et 5,9ha) environ sont eux délimités par :

Sud : La RD313, voie départementale qui dessert Préfailles

Ouest : Un tissu urbain composé principalement de maisons individuelles

Nord-Est : « Zone agricole »

Les sites Est sont traversés par la RD13 (d'Est en Ouest) correspondant à la rue de la Libération (axe principal d'accès au centre-bourg).



Images illustratives des différents sites

1.2 Une occupation actuelle à dominante agricole et naturelle

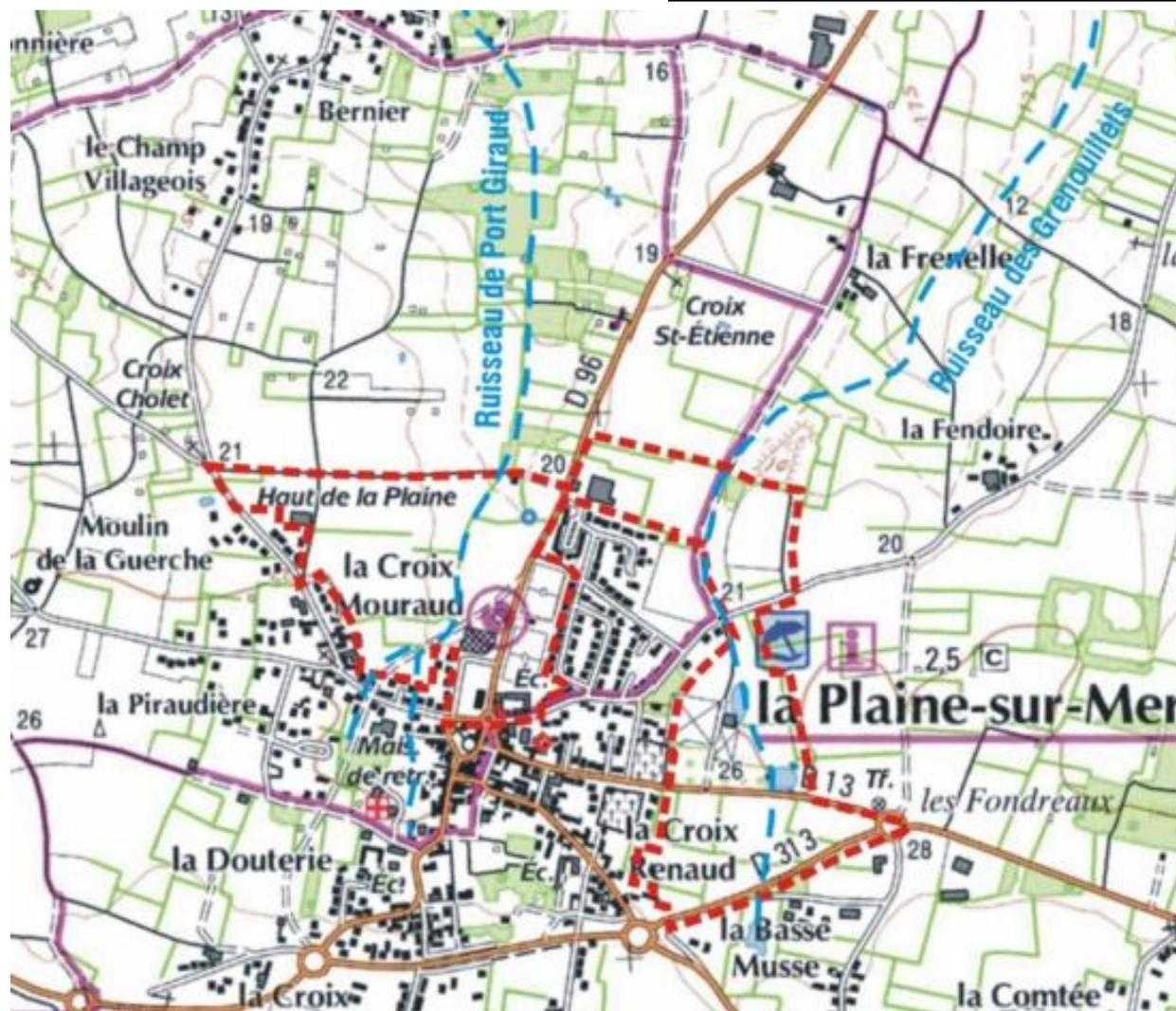
Les secteurs de projet se caractérisent actuellement par un paysage ouvert. Le site est traversé par les ruisseaux de Port Giraud et des Grenouillettes qui délimitent des zones naturelles qui seront préservées. Ces deux ruisseaux marquent fortement l'identité de ce site. Ils sont tous deux accompagnés d'un cadre paysager intéressant à valoriser : présence de haies, d'espaces boisés, d'étangs, zones humides...

Ces deux entités « eau » et « végétal » participent au corridor écologique à préserver.

Légende

 périmètre d'étude élargi

Réseau hydrographique – Paysages de l'Ouest – juillet 2015



Par ailleurs, d'autres éléments paysagers contribuent à l'identité des lieux en offrant un maillage de cheminements qui structurent les lieux:

- Le chemin de la Gare, liaison douce arborée,
- Le chemin de la Vierge,
- Le chemin des Garates,
- Quelques arbres isolés.

La fonction agricole de la majorité des parcelles confère aux sites une certaine uniformité. Cependant, une trame bocagère est présente et quelques ensembles végétaux sont à remarquer :

- Les corridors formés par les ruisseaux, avec la végétation d'accompagnement
- Les ensembles boisés
- Les quelques arbres isolés
- La trame bocagère existante



Éléments paysagers schématiques (existants et à compléter)

1.3 Perspectives et points de vue

Le périmètre d'étude s'inscrit dans un contexte topographique très peu marqué. Sa situation, à l'interface de l'agglomération et des espaces agro-naturels limitrophes très présents autour du bourg, induit des ambiances paysagères contrastées, par la densité de la trame bocagère et des formes urbaines périphériques. Depuis les sites, peu de vues directes sont offertes vers le centre bourg. Le tissu urbain existant bloque les perspectives visuelles. Cependant, à partir de ces différents sites, des points de vue sont à valoriser, en direction des éléments paysagers forts existants : les zones humides, les mares, les haies bocagères et arbres isolés. Ces éléments naturels fortement identitaires du lieu et de la commune serviront de structure au projet. De par leur situation dans l'agglomération, le traitement des deux secteurs constitue un enjeu majeur pour la mise en valeur des entrées de bourg à l'Est et au Nord.

Les principaux enjeux paysagers dans le cadre du projet d'extension du centre-bourg sont les suivants

- Préserver les perspectives sur le bourg,
- Maintien de la trame bocagère,
- Valorisation des entrées de ville Est et Nord,
- Traitement des points noirs : hangars agricoles, zone de remblais
- Gestion des Co-visibilités avec l'habitat riverain.



Images illustratives des différents sites

1.4 Une desserte du site intégrée dans une réflexion globale de déplacement

Les déplacements des véhicules

Situés à proximité de la RD13 et de la RD96, les secteurs bénéficient d'une accessibilité aisée depuis de grands axes de circulation.

Les sites Est sont accessibles depuis la RD13 (rue de la Libération) et la rue des Ajoncs.

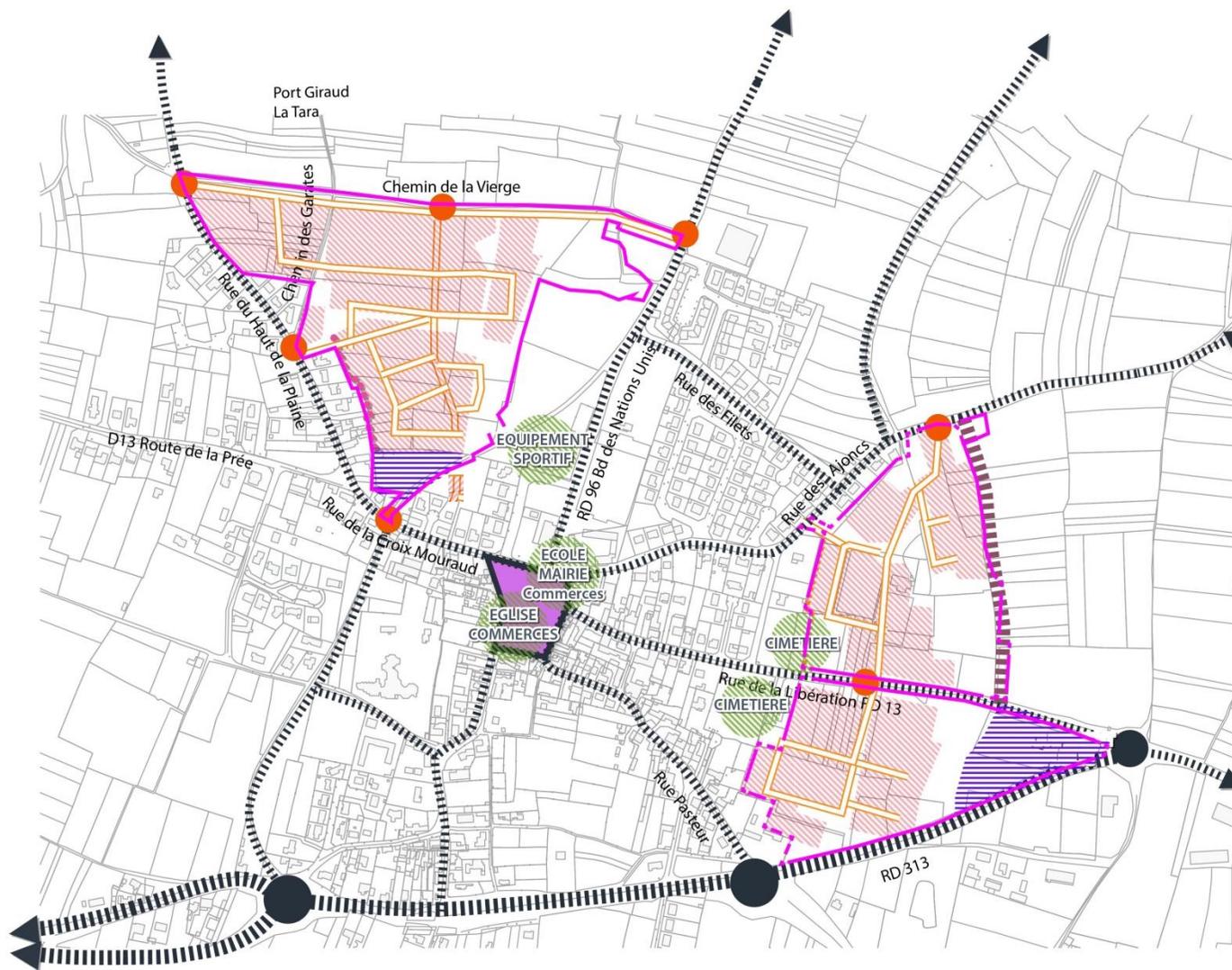
Le projet de voie de liaison Est permettra de relier l'entrée Est de l'agglomération (RD13) à l'entrée Nord (RD96). Ce projet n'est pas inclus dans la ZAC.

Par ailleurs, la ZAC prévoit une voie de desserte du secteur nord (en lieu et place du Chemin de la Vierge) qui viendra ceinturer l'urbanisation au nord, et qui permettra également d'éviter certains flux en cœur de bourg. Cette voie est quant à elle prévue dans la ZAC.

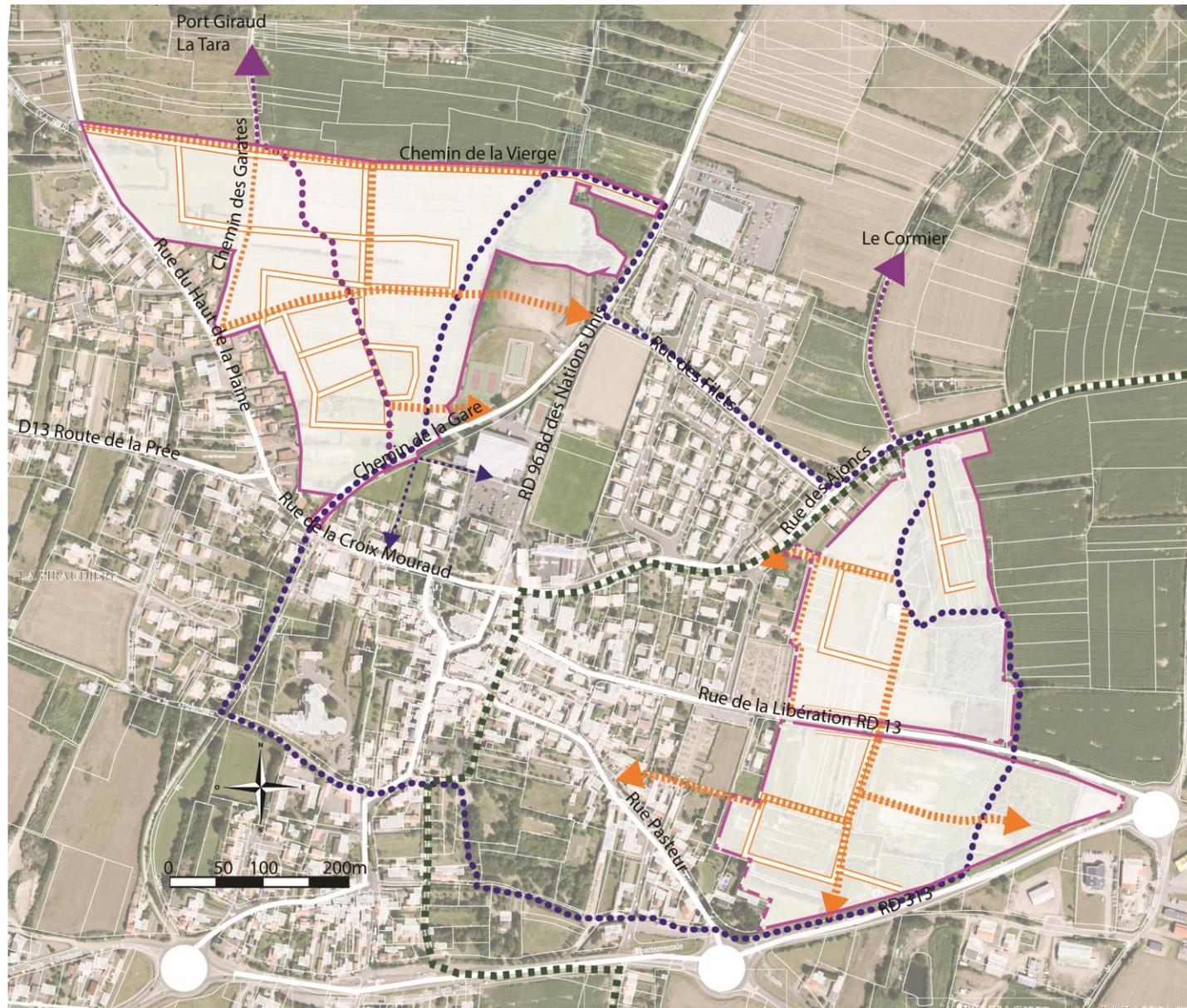
Les déplacements doux

Une réflexion est également portée sur la mobilité douce à l'échelle du centre-ville. Pour le secteur Nord, le projet s'appuyera sur le chemin de la Vierge et le chemin des Garates pour proposer un réseau de circuits doux cohérent permettant aux habitants de se déplacer en dehors des axes motorisés. A l'Est, la zone humide fera l'objet d'une requalification accompagnée de la création de lieux de promenade. Sur ce secteur, le PLU prévoit d'ores et déjà des emplacements réservés dans le but de favoriser les liaisons douces vers le bourg et ses équipements (école, mairie) et commerces.

Les liaisons douces de la ZAC poursuivent le maillage du schéma global de déplacements établi en 2013 sur le centre-bourg.



- Voirie existante
- Voies à créer
- Projet de voie de liaison
- Coeur de bourg
- Equipements, services, commerces
- Carrefour à aménager
- ▨ Secteur d'habitat aménagé
- ▨ Réserve foncière
- Périètre du projet de ZAC



LÉGENDE



Périmètre

Liaisons douces



Liaisons douces internes



Circuit touristique



Circuit bourg piétons vélos



Voies à créer



Vélocéan

Schéma de principe du maillage doux

2. Objectifs et justification de l'opération

Le Développement Durable implique un EQUILIBRE entre les facteurs : SOCIAL, ECONOMIQUE et ENIRONNEMENTAL. L'approche de la « Ville » qui mène ce projet place **l'Homme au centre des préoccupations de l'aménagement**. Ainsi, l'Environnement est abordé comme un élément indispensable de la protection de la santé et essentiel d'un cadre de vie agréable pour tous sans exclusion, et non comme une prouesse technique réservée à quelques-uns.

La Ville doit donc être socialement juste, basée sur des valeurs de mixité, de partage, de respect de l'autre au même titre que celui de l'environnement et des ressources naturelles.

// La dimension sociale et le cadre de vie au cœur des préoccupations du projet

La réflexion sur la création d'un nouveau quartier tel qu'ici nécessite un **grand respect** :

- **de la VILLE**, de son patrimoine, de son paysage urbain, des traces du passé, qui permettent de **mieux construire l'avenir, de réussir l'extension de l'urbanisation depuis son centre** en préservant la trame bocagère, la lecture de la topographie, l'ouverture paysagère vers les terres agricoles, mais aussi **organiser de manière lisible les aménagements urbains** qui participent à son dynamisme et son attractivité au quotidien.
- **des HOMMES** : de tous les habitants, concernés par l'avenir de leur Ville, et de leur quartier.

Les dimensions sociale, culturelle et patrimoniale doivent ainsi être particulièrement prises en compte afin de **répondre aux attentes des habitants et d'organiser « la ville » de manière durable et agréable**. L'**habitant** est ici considéré dans un cadre global de **modes de vie, de lien social, de relations familiales et de voisinage**. Cette dimension qualitative se traduit dans le projet urbain par une recherche de :

- la plus large **mixité des usages à l'échelle de la Ville**:
 - habitat diversifié, innovant et de qualité,
 - équipements, activités, commerces et services facilement accessibles par des cheminements doux,
 - création d'espaces de détente et de loisirs,
- **la mixité sociale et générationnelle** à travers une offre de logements variée (taille, type de financement), permettant un **parcours résidentiel** et répondant aux besoins spécifiques et en particulier des **primo accédants** et des **personnes âgées**,
- **d'organisations formelles associant qualités d'usage et économie du foncier** (formes d'habitats intermédiaires, maisons sur un petit parcellaire).

- des **espaces publics agréables, « lisibles », sécurisés, mettant en relation la « VILLE » et la « NATURE »** et en particulier par l'aménagement et la préservation **des espaces verts semi-naturels** et création des **jardins, lieux de détente et vie de quartier** assurant des connexions douces majeures ainsi que la gestion alternative des eaux pluviales, et contribuant à une **ambiance d'« écrin vert habité »**



Images de référence à titre indicatif – Paysages de l'Ouest – juillet 2015

1.5 Enjeux Habitat

// Accueillir une population mixte en proposant une offre diversifiée de logements

L'objectif de ce projet de développement du centre bourg est d'accueillir de nouveaux habitants tout en leur permettant de trouver des logements adaptés à leurs besoins tout au long de leurs parcours résidentiels.

Le projet répond aux objectifs du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) du Pays de Retz et propose des logements locatifs sociaux : **12% de logements locatifs sociaux** dans les constructions neuves et des logements en accession à prix maîtrisé pour les jeunes ménages. L'OAP du PLU va au-delà des objectifs du SCOT en imposant 20% de logements sociaux (logements locatifs sociaux au logement en accession sociale à la propriété).

Ce projet anticipe les nouveaux modes de vie et les nouveaux rapports sociaux en intégrant le vieillissement de la population et en proposant des logements adaptés aux seniors qui souhaitent se rapprocher du bourg et des services, ainsi que des logements abordables. Le programme permet le développement d'une offre en habitat adaptée en location ou en accession à la propriété. La diversité des tailles de parcelles contribuera à cette diversité de formes d'habitat et de mixité souhaitée.

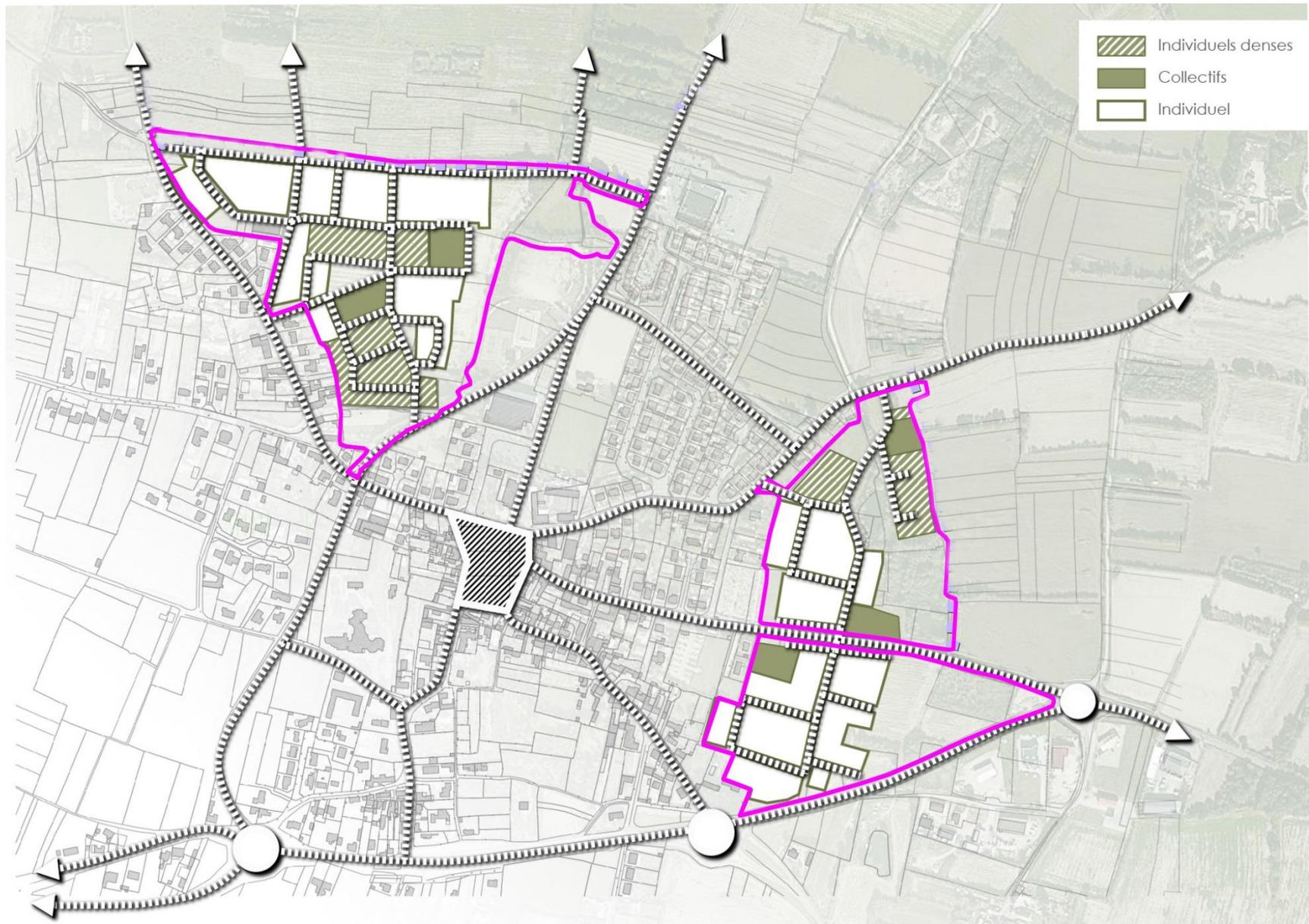
// Densité

Les obligations de densité urbaine devront être respectées : le SCOT impose une moyenne de 15 log/ha au minimum, et le PLU a porté l'effort de densité dans le centre-bourg à **20 log/ha** afin de pouvoir répondre aux besoins en matière de logement sur 10 ans tout en limitant la consommation d'espace.

// Mixité sociale

La mixité du programme permet de structurer le tissu urbain des secteurs à urbaniser et d'accueillir une diversité de population :

- Diversité des tailles de parcelles (de 150m² à plus de 500m²)
- Diversité de l'offre de logement (lots libres, lots groupés, ou intermédiaires, petits collectifs)
- Diversité de population : locataires, propriétaires dont les primo-accédants, personnes âgées ou encore habitants à revenu modeste



Diversité des typologies de logements – Schéma indicatif– Paysages de l’Ouest – juillet 2015

// De nouvelles formes urbaines économes (logements abordables et confortables)

La forme urbaine doit contribuer à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles par l'urbanisation. Elle doit aussi suivre les évolutions **sociétales** : allongement de la durée de vie, maintien au domicile plus tardif des personnes âgées, réduction de la taille de ménages, exigences de confort croissantes et nécessité d'adaptation aux handicaps, intégration sociale par le logement, **désir de logement à soi et réponse au besoin de parcours résidentiel**,... La forme urbaine doit également intégrer l'évolution des normes (réglementation thermique, acoustique, PMR, ...).

Face à ces exigences, le **logement doit rester abordable** (achat ou location et charges) ; la **maîtrise du prix de logement est un enjeu majeur des prochaines années**.

Il est donc essentiel de bâtir le projet urbain en imaginant de **nouvelles formes urbaines, économes en espace, en s'adaptant à la parcelle dont la taille est réduite, tout en offrant une qualité de vie optimale (ensoleillement, intimité, jardin d'agrément)**.



Habitat groupé – Images indicatives – Paysages de l'Ouest – juillet 2015

1.6 Enjeux paysagers et environnementaux

L'urbanisation se fera dans le respect du site en tenant compte :

- Des secteurs d'habitat à proximité et en préservant l'intimité des riverains,
- Du projet de voie de liaison et des contraintes occasionnées,
- Des milieux naturels, des ruisseaux et des zones humides,
- Du relief, ordonnant le système d'écoulement des eaux,
- Des éléments naturels de qualité : haies existantes et participant au paysage des secteurs créés, trame bocagère à conserver

Les enjeux majeurs sont donc :

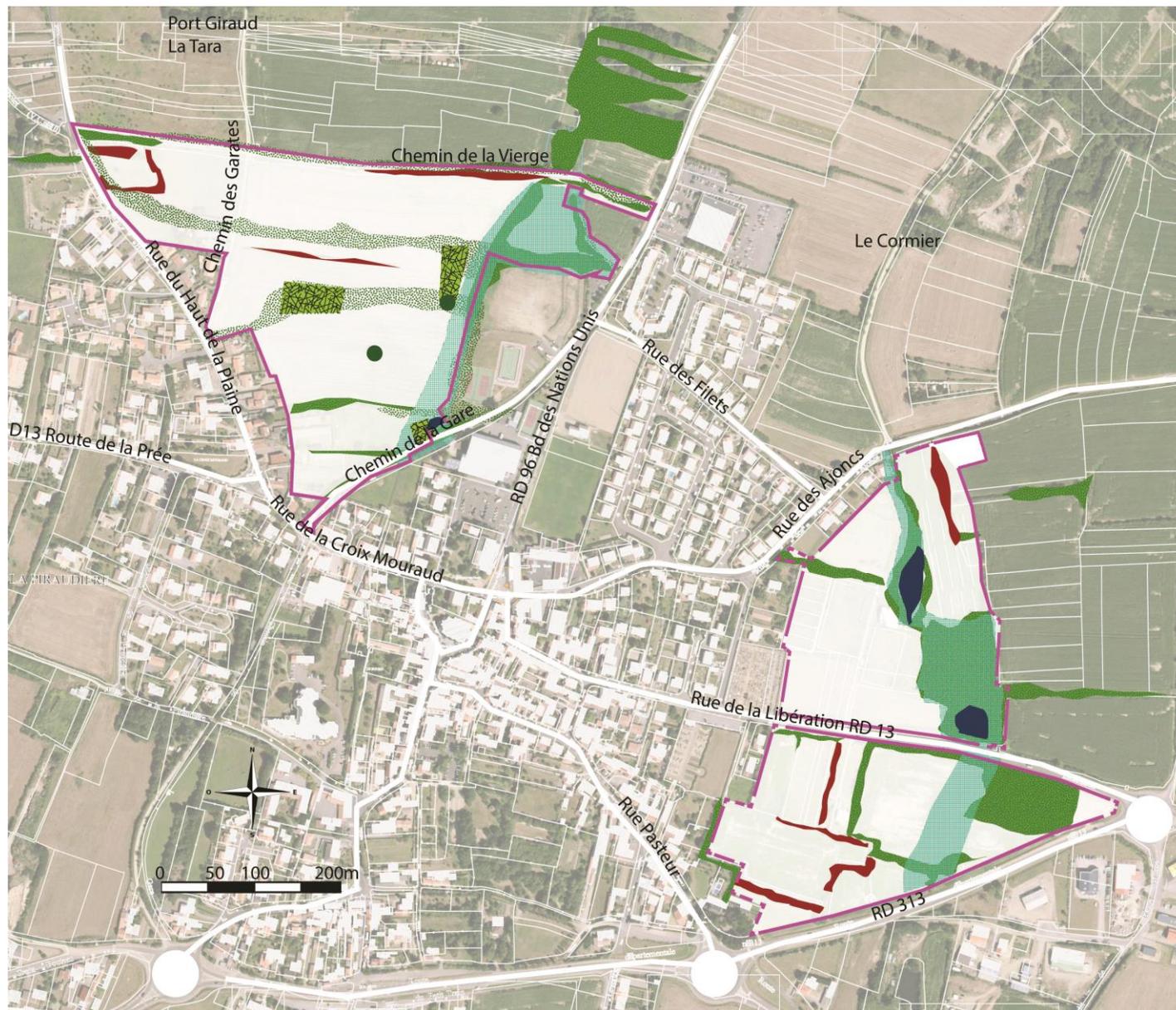
- La préservation du cadre de vie agréable du centre-ville de La Plaine-sur-Mer : trame viaire, trame douce, espaces de convivialité, ...
- L'insertion dans l'environnement en termes de biodiversité, de continuité écologique, de fonctionnement hydraulique, de paysage,
- La prise en compte des nuisances occasionnées par le projet, aux riverains.

Le projet vise à réaliser une zone habitée, tenant compte de ses contraintes et potentialités, dans un souci de protection de l'environnement naturel et de préservation de ses éléments identitaires.

Ces éléments ont notamment été recensés lors de l'étude environnementale :

- Une forte présence des haies,
- Une biodiversité autour des ruisseaux, plans d'eau,
- Des réseaux hydrographiques sur les deux secteurs, avec des zones humides répertoriées, en cœur de site ou en limite,
- La proximité d'un tissu urbain composé principalement de maisons individuelles,
- Un accès aisé pour tous les usagers, par des axes de desserte structurants et un réseau de liaisons douces existants en centre-ville.

Les zones humides recensées et inscrites dans le PLU doivent ainsi être intégrées dans le projet ainsi que les haies bocagères et arbres isolés remarquables existants.



LÉGENDE

-  Périmètre
- Trame paysagère
 -  Bocage existant
 -  Bocage supprimé
 -  Zone humide
 -  Mare
 -  Trame paysagère à compléter
 -  Arbres isolés conservés
 -  Espaces paysagers à créer

Principe indicatif de trame verte et bleue – Paysages de l'Ouest – juillet 2015

1.7 Enjeux en termes de cadre de vie

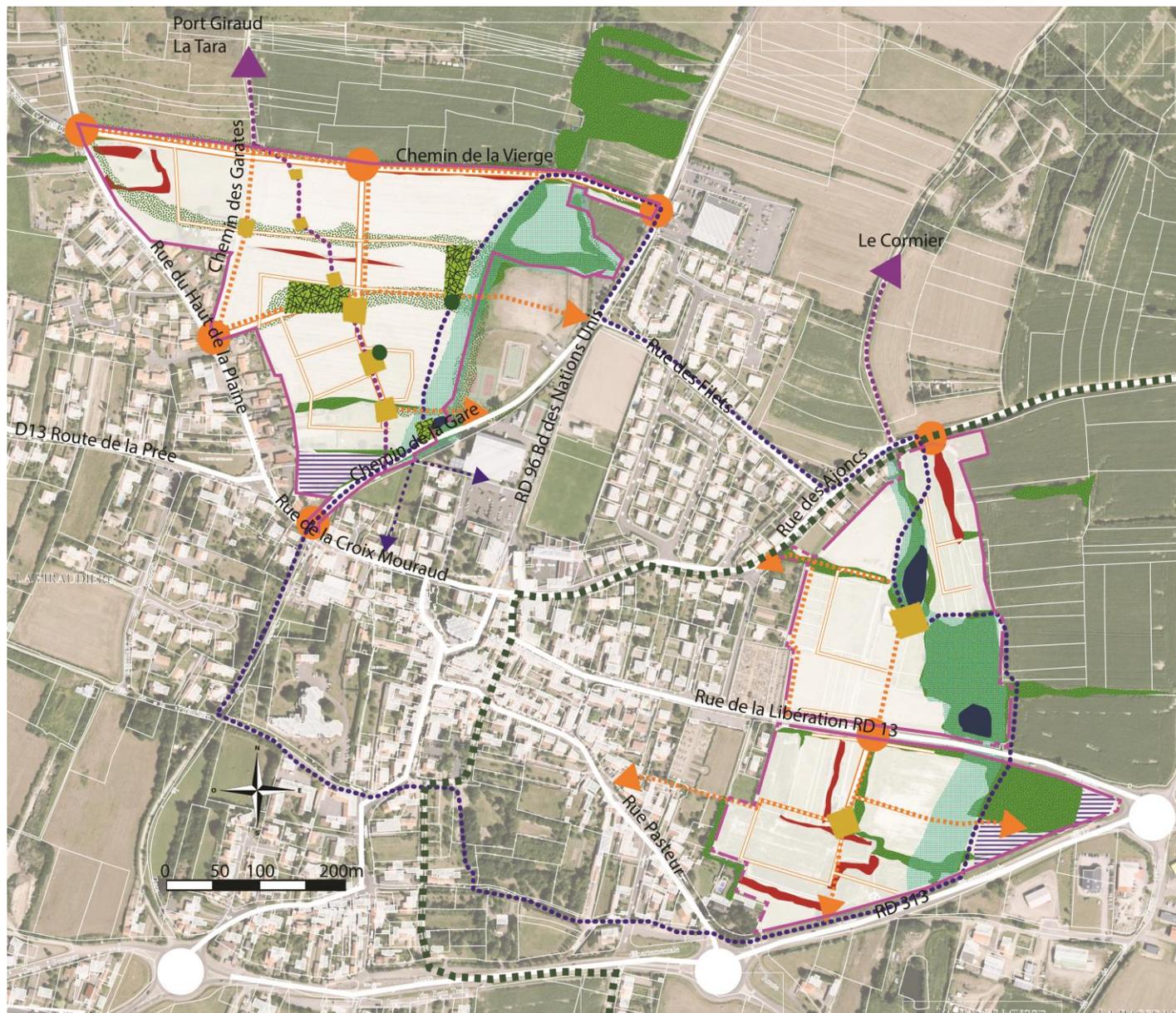
Le projet présenté tient compte des principes de développement durable. En effet, plusieurs thématiques ont guidé la construction du projet, notamment ce qui concerne le cadre de vie avec pour objectifs :

- La préservation de la qualité de vie des riverains au regard des nuisances visuelles et sonores limitées,
- La prise en compte des milieux naturels : préservation et valorisation des secteurs d'intérêt,
- La recherche de qualité architecturale des constructions.

// Un espace public structurant et créateur de LIEN SOCIAL

Les espaces publics sont au cœur de la dynamique des villes et des processus urbains actuels.

Ils permettent d'articuler les logiques des lieux, celles des flux et des paramètres macro et micro-sociaux. **Ils impliquent les usages publics, la mobilité, la sociabilité, l'identité** et à ce titre ils sont essentiels pour la cohésion sociale. **Mettant en scène la vie urbaine, ils doivent être conçus, aménagés et gérés dans l'esprit du développement durable.**



LÉGENDE

-  Périmètre
- Trame paysagère**
 -  Bocage existant
 -  Bocage supprimé
 -  Zone humide
 -  Mare
 -  Trame paysagère à compléter
 -  Arbres isolés conservés
 -  Espaces paysagers à créer
- Liaisons douces**
 -  Liaisons douces internes
 -  Circuit touristique
 -  Circuit bourg piétons vélos
 -  Voies à créer
 -  Vélocéan
- Espaces à aménager**
 -  Espaces publics à créer
 -  Réserve foncière

Principe indicatif d'espaces publics s'appuyant sur la trame verte et bleue – Paysages de l'Ouest – juillet 2015

// Un quartier à priorité douce avec une « juste » place pour la voiture

Le projet fixe des objectifs ambitieux, conformes à la définition d'une ville durable :

- **Réduire l'impact de la voiture dans le paysage** (éviter des organisations spatiales faisant habiter les gens dans un parking), mettre en place une véritable réflexion sur l'organisation du stationnement,
- **Hiérarchiser les voiries** (inter-quartier et intra-quartier) et rendre lisible le plan de déplacements pour éviter des transits inutiles,
- **Limiter « naturellement » la vitesse de la voiture** par le tracé de voiries, le dessin au sol, les matériaux, l'implantation du mobilier urbain,... **Limiter des nuisances sonores** liées à la circulation par des choix judicieux de revêtements de sol.
- **Aménager la desserte tertiaire** sous forme de « **plateaux partagés** » à **priorité piétonne et cycles** pour la sécurité des usagers (vitesse limitée à 20km/h) et pour économiser le foncier, les coûts d'aménagement puis de gestion,
- **Faciliter les déplacements des 2 roues,**
- Créer un réseau dense de **continuités douces dont en site propre** et en particulier **par les coulées vertes**, pour faciliter les **déplacements piétons** vers les arrêts de bus et les itinéraires de promenade et pour **offrir une réelle alternative à la voiture.**
- **Adapter les aménagements des espaces publics** aux besoins particuliers de personnes âgées, de jeunes enfants, de personnes à mobilité réduite et aux autres handicaps.



Images de références à titre indicatif – Paysages de l'Ouest – juillet 2015

Les voies sont hiérarchisées et adaptées à chaque mode de déplacements (largeur de profils dimensionnés aux caractéristiques typologiques du bourg).

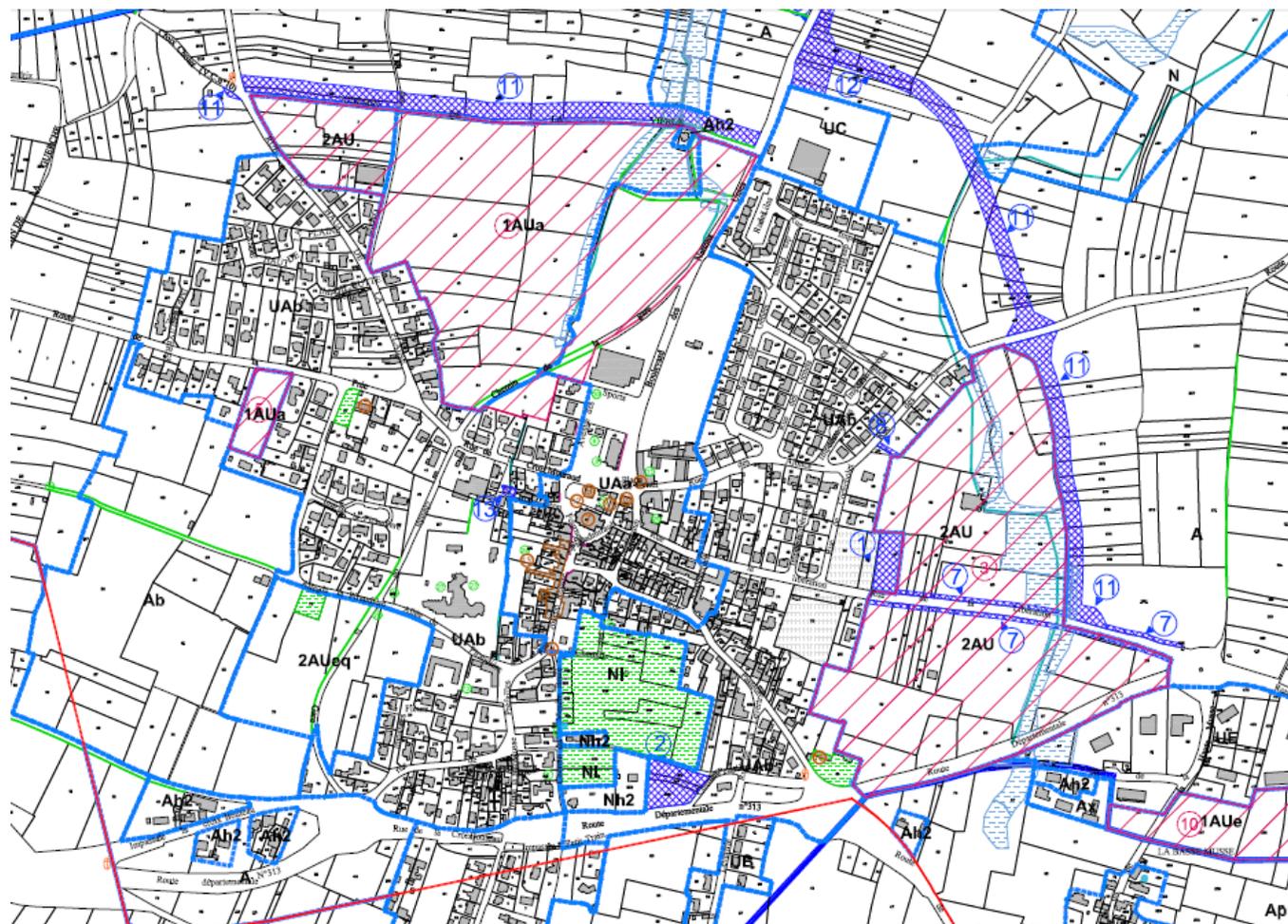
Les déplacements doux occupent donc une large place dans les aménagements proposés, tant pour les cheminements de proximité que pour les accès aux commerces et équipements du centre bourg.

Une attention particulière doit être portée aux revêtements de voiries et cheminements piétons afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Les profils de voiries seront dimensionnés au site afin d'économiser les surfaces cessibles.

1.8 Compatibilité du projet au regard des documents d'urbanisme

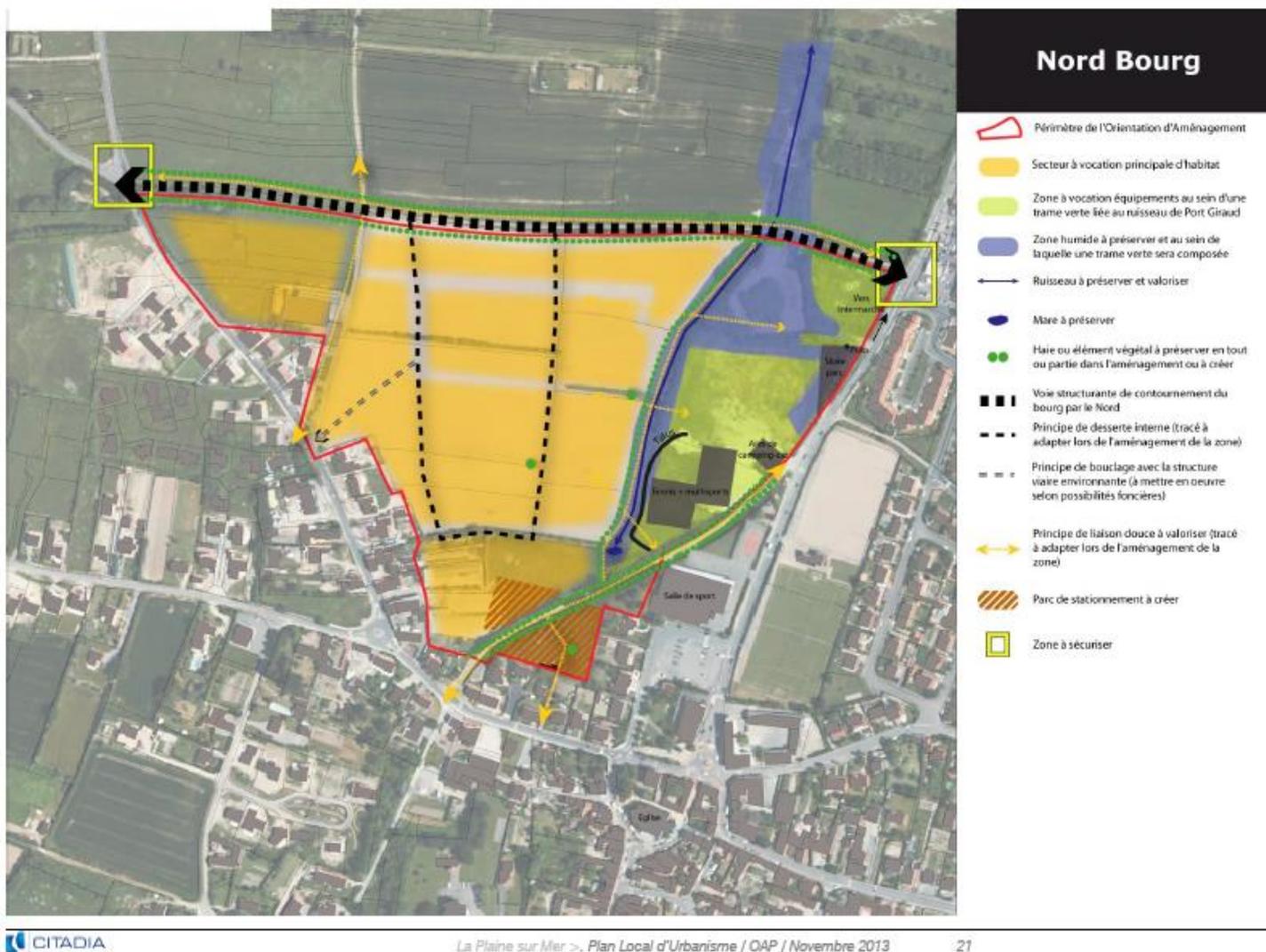
Les sites de ZAC de La Plaine-sur-Mer sont inscrits au PLU de la commune, approuvé le 16 Décembre 2013, en zones 1AUa et 2AU de développement futur de l'urbanisation. Ce développement a donc été intégré à l'équilibre global de la commune. Le secteur Nord étant en zone 1AUa sera l'espace de la première tranche de la ZAC.

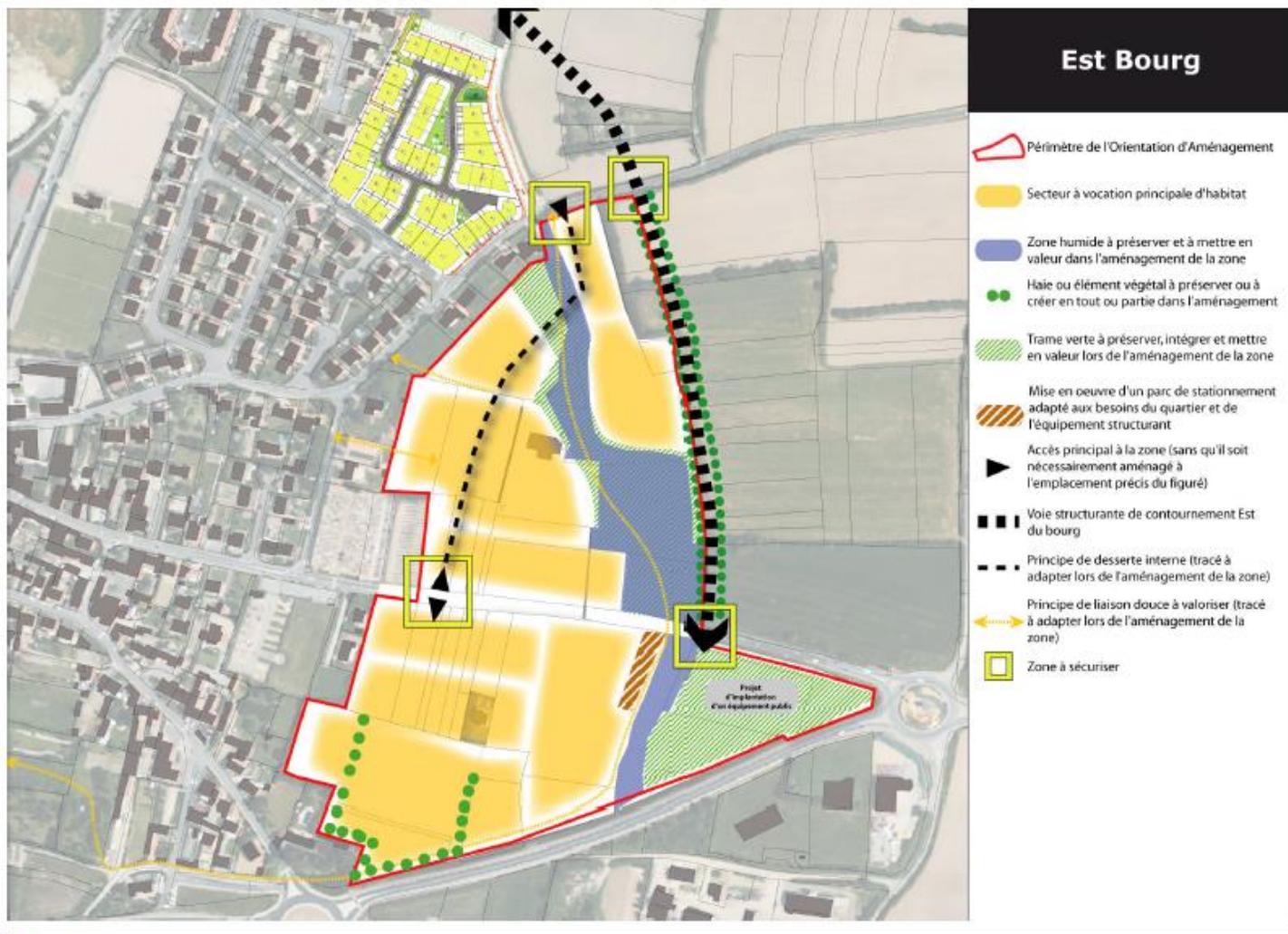
Deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les secteurs de la ZAC. Le projet prend en compte ces orientations et s'appuie sur ses préconisations.



L'OAP du PLU définie sur la ZAC va au-delà des objectifs du SCOT, en imposant 20 % de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou logement en accession sociale à la propriété).

Extrait du PLU – juillet 2015





3. Le projet d'aménagement de la ZAC de La Plaine-sur-Mer

Le projet de ZAC s'inscrit dans une stratégie globale de développement de la commune.

Les secteurs concernés par le projet de ZAC correspondent aux zones AU à urbaniser du PLU. Il s'agit donc d'un projet de développement à long terme, défini à l'échelle du centre-ville et plus largement, à l'échelle du territoire communal.

Le PLU anticipe la desserte de la ZAC en inscrivant des emplacements réservés pour des voies nouvelles à créer.

1.9 Concept et ambiances du projet

Le projet propose un quartier construit à partir d'une structure paysagère existante que l'on vient conforter et renforcer jusqu'au cœur des ilots.

// Une répartition équilibrée des espaces

La prise en compte de l'ensemble des contraintes d'aménagement et des potentialités paysagères du site a permis de définir les espaces aménageables (parcelles cessibles, voiries, espaces verts et cheminements doux) représentant environ 74,3 % de la surface de la ZAC. On retrouve ainsi :

- 9,5 ha env. de surface cessible
- 1,8 ha env. de voirie
- 6,2 ha env. d'espace naturel, compris les bassins de rétention des eaux pluviales,
- 6,6 ha env. d'espaces verts et cheminements doux

Afin d'assurer un aménagement de qualité, en adéquation avec les potentialités et les contraintes du site, et adapté au cadre économique, réglementaire, environnemental et technique de l'opération, des études préalables ont été menées, permettant d'aboutir à ce projet d'aménagement :

- L'adaptation du plan de composition à l'état des lieux du site, notamment en termes de trame végétale
- La préservation du corridor vert autour des deux ruisseaux traversant le site

- La réalisation d'espaces publics de qualité, forts d'usages, intégrant le paysage
- Le traitement d'entrée de ville par un travail de séquence
- La recherche de qualité des formes urbaines (bâti, espaces publics, développement des usages,...)

// Les dessertes

Le projet sera raccordé en plusieurs points à la trame viaire existante. Les voiries prévues sont de différents profils, afin de hiérarchiser les flux, de les rendre lisibles et de sécuriser les déplacements piétons et cycles.

Les voies de desserte sont-elles mêmes pensées comme des espaces publics fortement paysagers qui accompagnent et prolongent la trame bocagère existante.

Les accès aux sites se feront par les voies suivantes :

Secteurs Est :

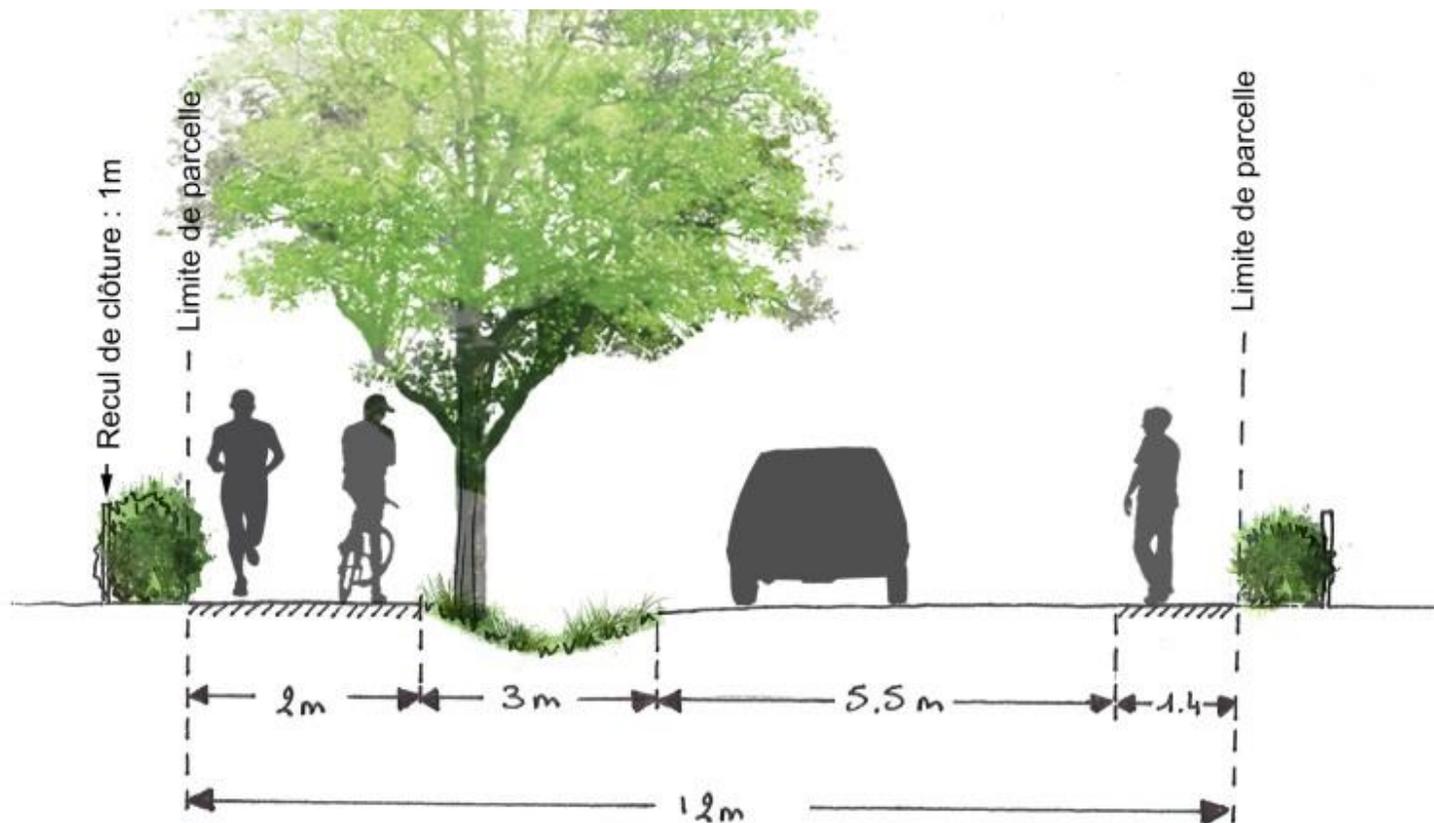
- Rue de la Libération
- Rue des Ajoncs

Secteur Nord :

- Rue du Haut de la Plaine
- Boulevard des Nations Unies par le chemin de la Vierge voué à être transformé en voie de desserte
- Le projet prévoit également une desserte par le chemin de la Gare pour accéder à la réserve foncière située au sud du secteur nord.

La desserte interne s'organisera, de manière hiérarchisée à partir de ce réseau viaire. Le projet cherche à répondre aux besoins d'une population « quotidienne » plainaise en termes d'espaces à vivre et de cadre de vie.

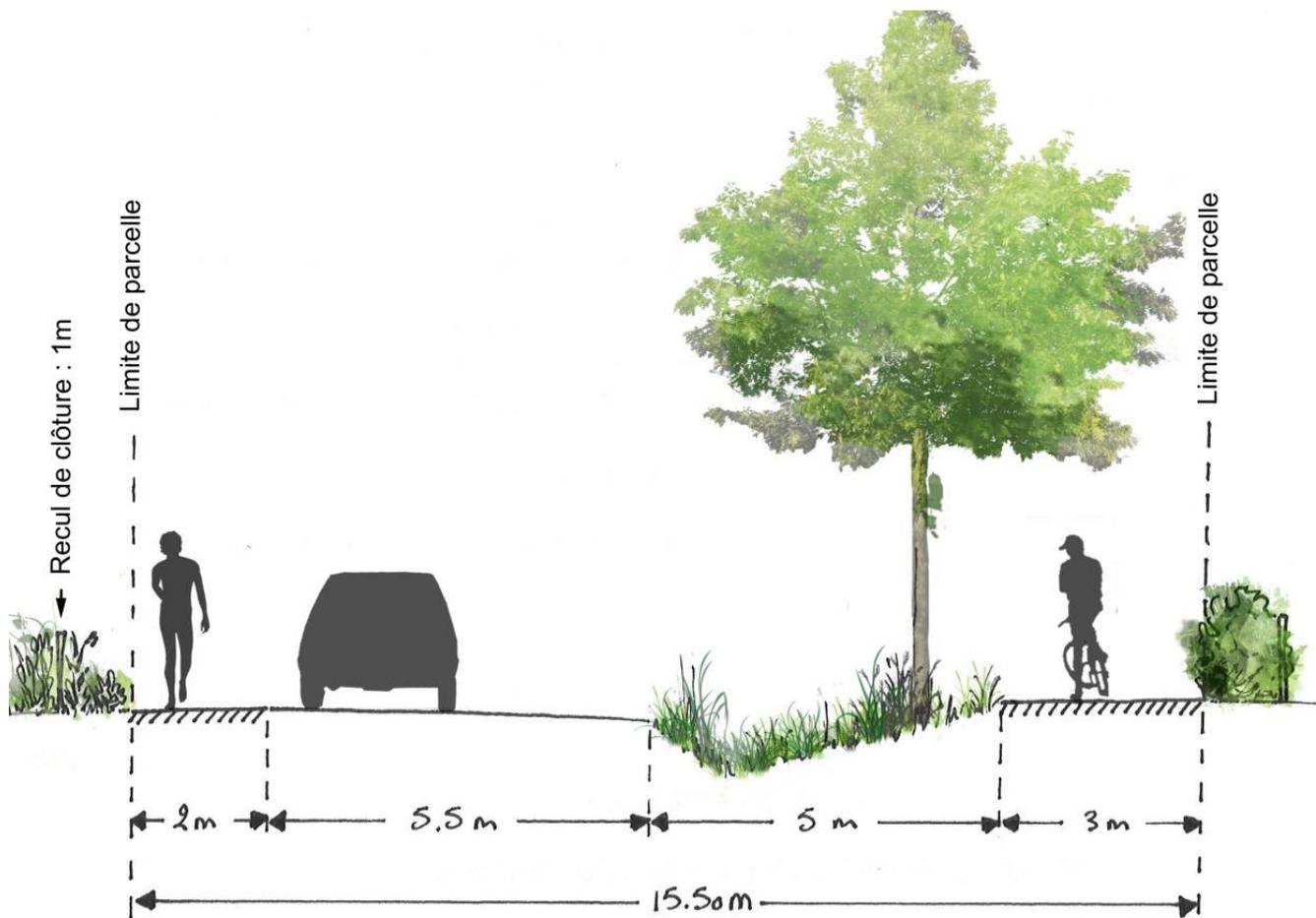
- Voirie principale en cœur de site : emprise 12,00m



Coupe de principe – Paysages de l'Ouest – juillet 2015

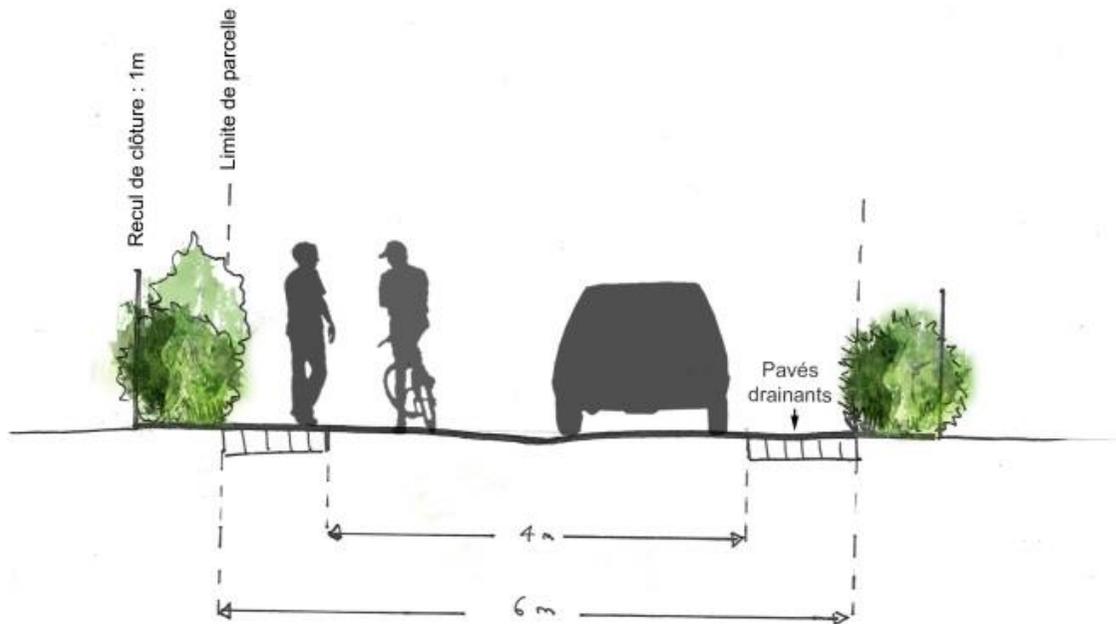
Une attention particulière doit être portée aux revêtements de voiries et cheminements piétons afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Les profils de voiries seront dimensionnés au site afin d'économiser les surfaces cessibles.

- Voirie de desserte du secteur nord ceinturant l'urbanisation au nord (en lieu et place du chemin de la Vierge) : emprise 15,50m

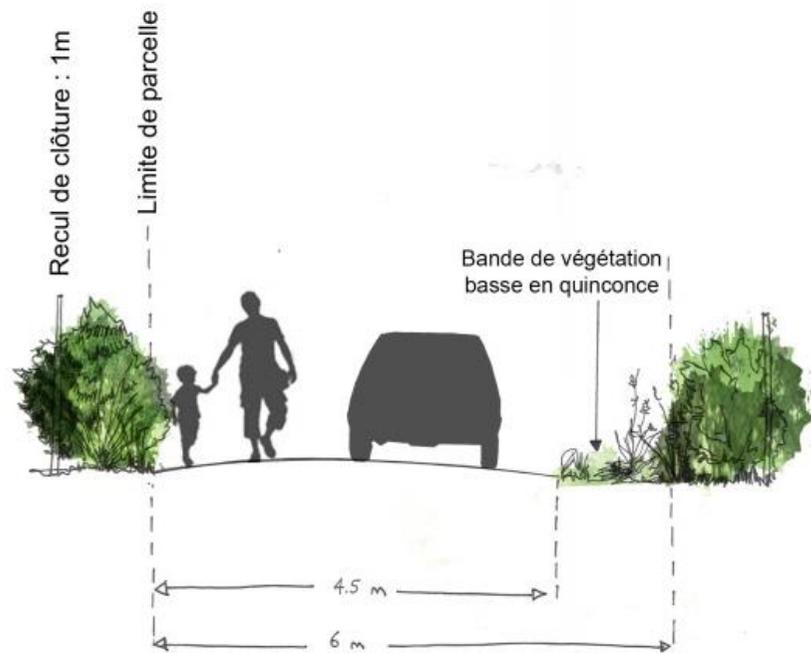


Coupe de principe – Paysages de l'Ouest – juillet 2015

- Voirie secondaire : **emprise 6,00m**



- Voirie tertiaire : **emprise 4,50m (voie partagée)**



Coupes de principe – Paysages de l'Ouest – juillet 2015

// Les continuités végétales, espaces partagés comme espace public pour tous



Coupe de principe d'une liaison douce en site propre – Paysages de l'Ouest – juillet 2015

Images de références à titre indicatif – Paysages de l'Ouest – juillet 2015

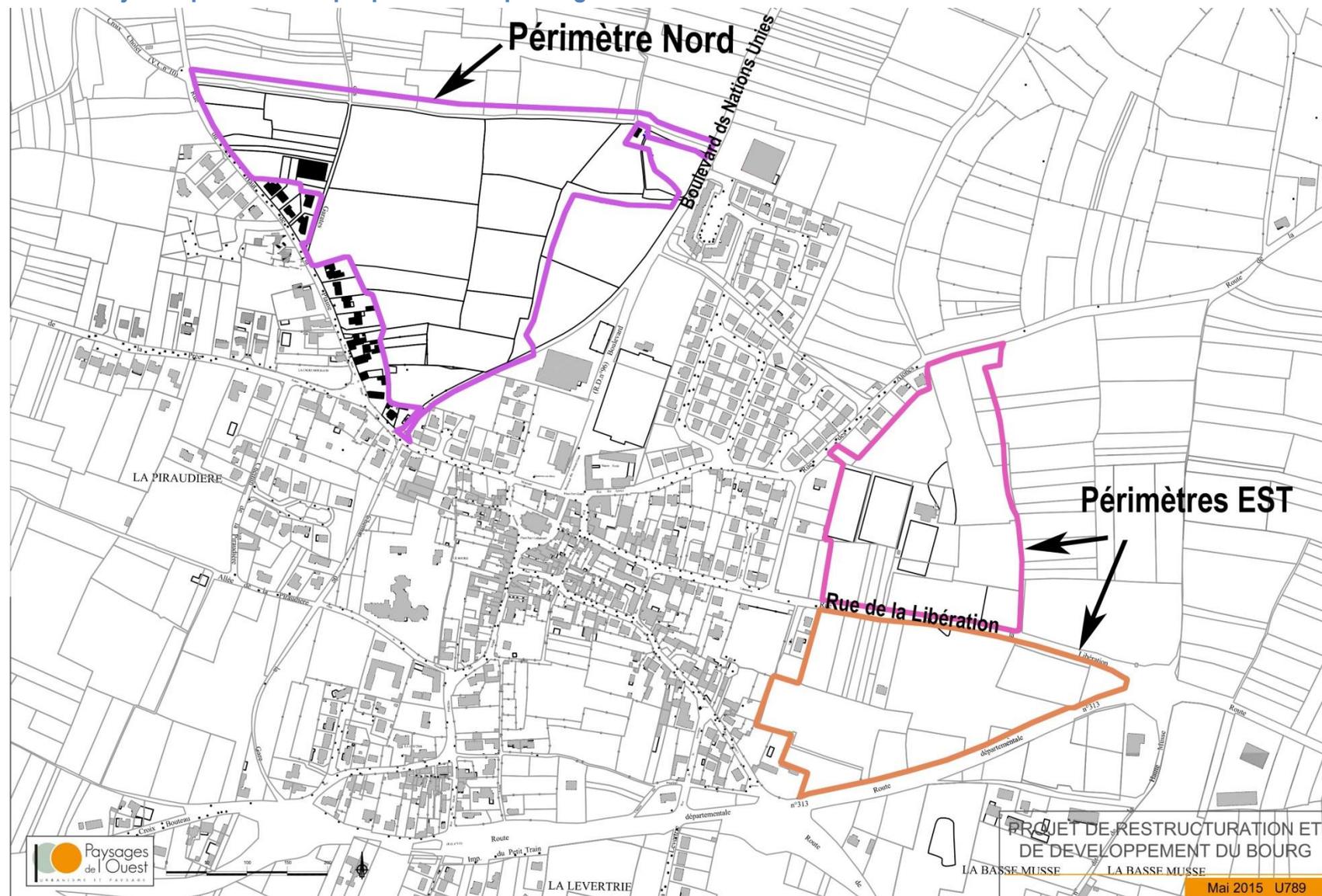


// Des espaces publics au cœur du projet pour bien vivre ensemble



Coupes de principe – Paysages de l'Ouest – juillet 2015

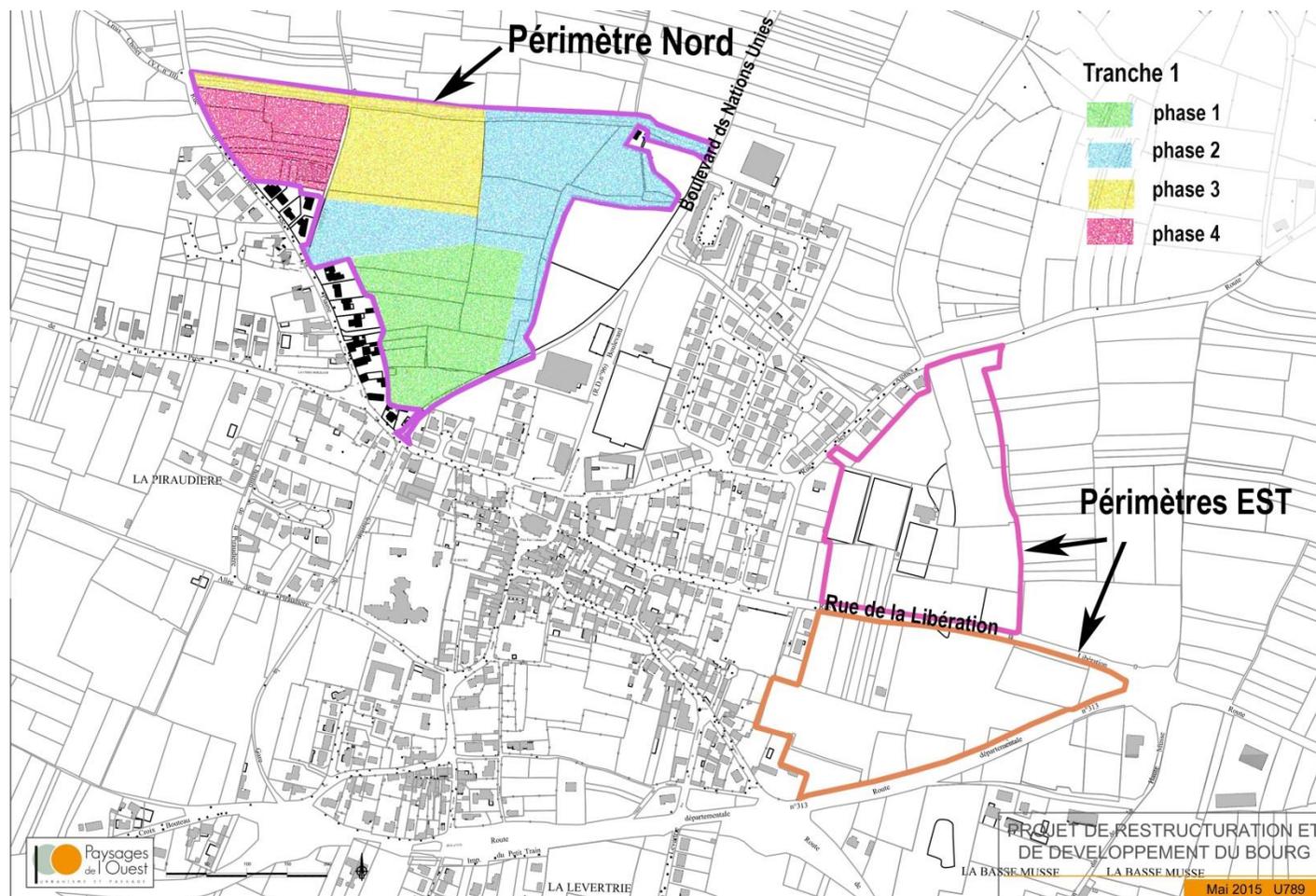
1.10 Projet de périmètre et proposition de phasage



Le secteur Ouest 1AUa, ouvert à l'urbanisation, constitue la première tranche de la ZAC.

Proposition de phasage prévisionnel de la tranche 1 donnée à titre indicatif

Chaque tranche sera elle-même réalisée par phase afin de maîtriser le rythme de constructions. Chaque tranche cherchera le même équilibre que la ZAC totale en termes de répartition de typologie de logements.



4. Le programme global prévisionnel de construction

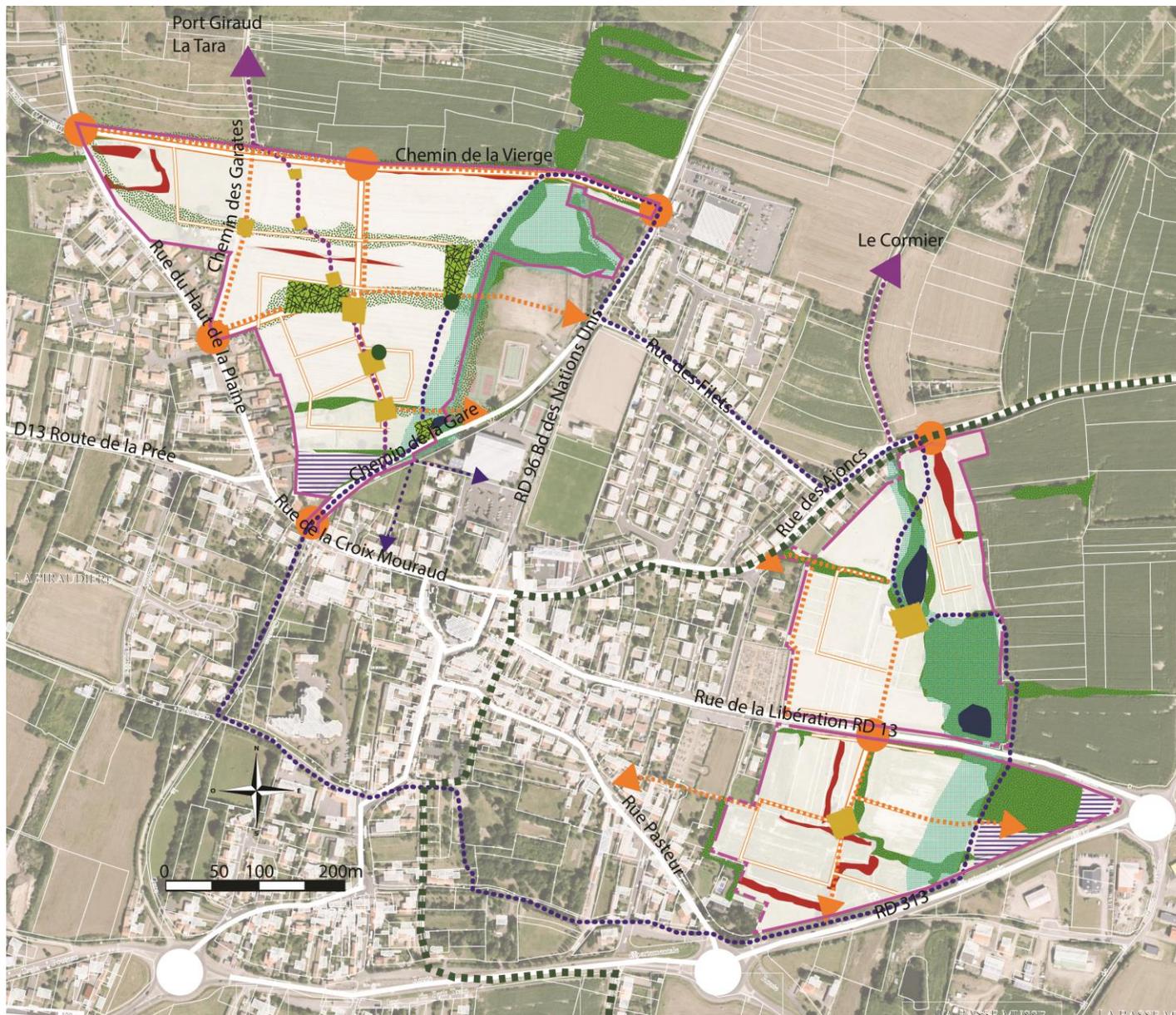
Le programme proposé comporte de façon indicative environ 350 logements répartis sur les deux sites :

- Secteur NORD : 180-190 logements
- Secteur EST : 160-180 logements.

Sont envisagées :

- Une mixité des financements :
 - 20% environ des nouveaux logements seront des logements sociaux.
- Une mixité des typologies de logements :
 - 20% de logements en petits collectifs
 - 20% de maisons groupées
 - 40% de logements individuels sur des petites parcelles (moyenne 350m²)
 - 20% de logements individuels sur des grandes parcelles (moyenne 550m²).

Le projet prévoit une réserve foncière sur le secteur nord et un équipement public (à définir) sur le secteur Est.



LÉGENDE

-  Périmètre
- Trame paysagère
 -  Bocage existant
 -  Bocage supprimé
 -  Zone humide
 -  Mare
 -  Trame paysagère à compléter
 -  Arbres isolés conservés
 -  Espaces paysagers à créer
- Liaisons douces
 -  Liaisons douces internes
 -  Circuit touristique
 -  Circuit bourg piétons vélos
 -  Voies à créer
 -  Vélocéan
- Espaces à aménager
 -  Espaces publics à créer
 -  Réserve foncière