



ZAC DE < SOUS LA BOSSE >

COMMUNE DE DISTRE



DOSSIER DE REALISATION

NOTICE

PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

urbago ●
Atelier d'urbanisme

FEVRIER 2018

2 bis rue Raymond Meignan
49630 CORNE/LOIRE AUTHION
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr



Benoir UNILLON - Emmanuel DURET
Pierre MENEGUZZER - Romuald BÜCHER
Geometres Experts Fonciers Associés

SOMMAIRE

PREAMBULE p 3

PREMIERE PARTIE : P 4

DESCRIPTIONS DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

SITUATION DU PROJET p 4

DEUXIEME PARTIE : LE PARTI D'AMENAGEMENT P 5

LE PROJET D'AMENAGEMENT p 5

TROISIEME PARTIE : P 10

LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

PREAMBULE

La Commune de DISTRE souhaite aménager le site de « Sous la Bosse » sur lequel elle entend axer sa politique de développement en habitat et équipements publics. Le périmètre de l'opération porte sur 6.5ha.

Il s'agit notamment de mettre en œuvre les objectifs de construction de logements émis dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Saumurois approuvé le 23 mars 2017.

Le projet porte sur le secteur de « Sous la Bosse » classé en zone d'urbanisation future au PLU.

Suite à l'élaboration du PLU, la commune a mené en 2014 une étude de faisabilité afin de vérifier les conditions de mise en œuvre d'un tel projet d'urbanisation. Cette première étude de faisabilité a permis aux élus de conforter les grandes lignes d'aménagement du secteur, dans le respect du PLU et de son OAP, et d'affiner leurs attendus en termes de programmation mais aussi de forme urbaine.

La commune a donc décidé en 2016 de poursuivre cette réflexion en menant les études de Zone d'aménagement concerté en régie directe avec le montage des études, la création puis la réalisation de ce futur quartier d'habitat.

Le projet porte sur le secteur de Sous la Bosse classé en zone 1AUh (1 ha) et 2AUh, sur une surface totale de 6.5 ha au PLU de Distré approuvé le 29 mars 2011. Une modification du PLU a été menée ultérieurement afin de permettre l'ouverture à urbanisation d'une partie de la zone AUh sur le dit secteur Sous la Bosse.

Le dossier de création a été approuvé par le Conseil Municipal le 19 décembre 2017 ; le bilan de la concertation publique a été tiré lors du même Conseil Municipal.

Les présentes études consistent donc à projeter l'aménagement de ce futur quartier au travers d'une étude de projet et à concevoir le dossier de réalisation de ZAC. L'étude d'impact n'a pas été requise au stade du dossier de création suite à la demande d'examen au cas par cas déposé auprès de la Dreal comme le confirme l'arrêté préfectoral en date du 05 avril 2017.

Le présent dossier de réalisation constitue un projet d'aménagement tenant compte des éléments suivants : périmètre circonscrit entre la rue d'Aubigny au nord, de la Vacherie à l'ouest et Marais de Distré au sud, définition du nombre et de la répartition des logements de l'opération, intégration potentielle d'un équipement de quartier, gestion naturelle des eaux pluviales, etc.

Comme précisé à l'article R*311-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation comprend :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Nous vous proposons, afin de faciliter la mémoire du dossier un dossier reprenant les grands thèmes suivants :

L'objet de la ZAC

La description synthétique du parti d'aménagement retenu

Le projet de programme des équipements publics et aménagements urbains avec plan

Le projet de programme global des constructions avec plan

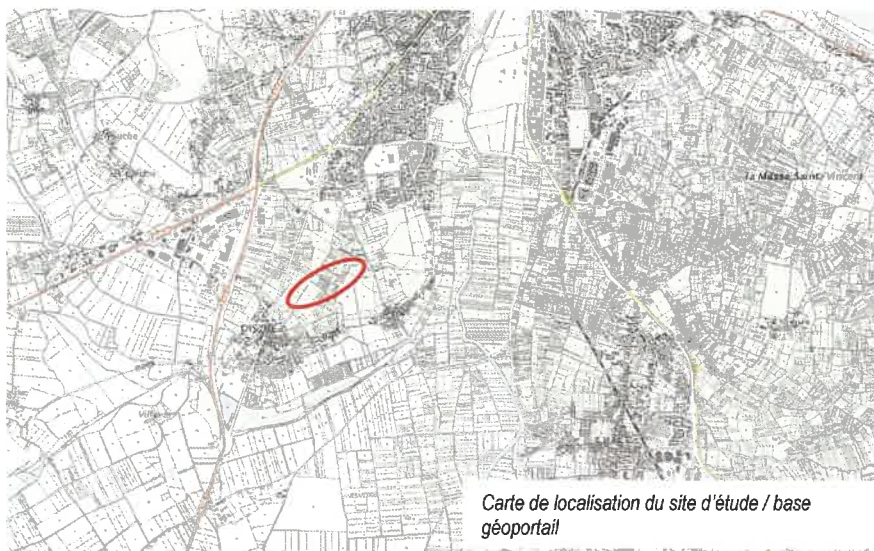
PREMIERE PARTIE : SITUATION DE LA ZAC

SITUATION DU PROJET :

Le site de la ZAC de Sous la Basse trouve en frange sud du bourg, au sein d'un secteur de plaine délimité par :

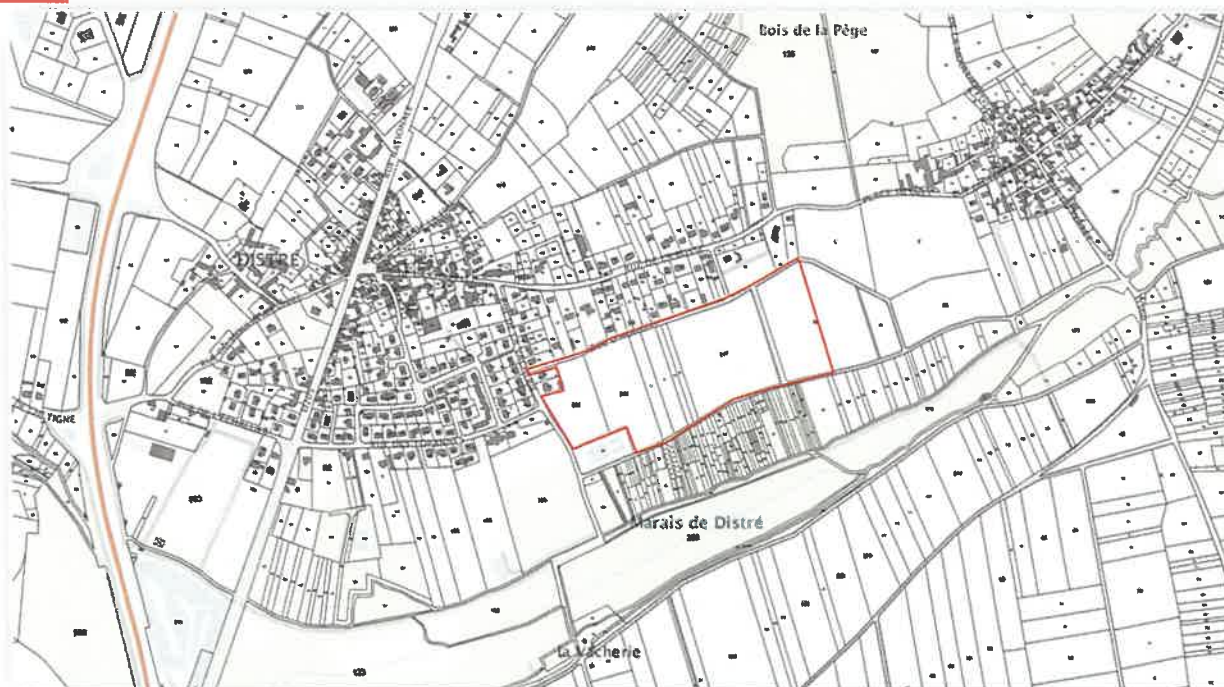
- A l'ouest par la rue de la Vacherie et un habitat pavillonnaire sous forme de lotissement
- Au sud par la zone inondable et la vallée du Thouet
- A l'est par le chemin agricole de desserte du site et une zone cultivée, dénuée d'urbanisation qui joue un rôle de coupure urbaine entre le bourg de Distré et le village de Munet
- Et au nord par la rue d'Aubigny qui dessert des maisons en habitat diffus.

Il couvre une superficie totale d'environ 9.7 ha, occupée par des espaces agricoles cultivés, et une zone boisée en rive sud de peupleraies.



Carte de localisation du site d'étude / base géoportail

Plan de situation de la ZAC de Sous la Basse



Carte de périmètre d'étude / base photo aérienne / Géoportail

SECONDE PARTIE

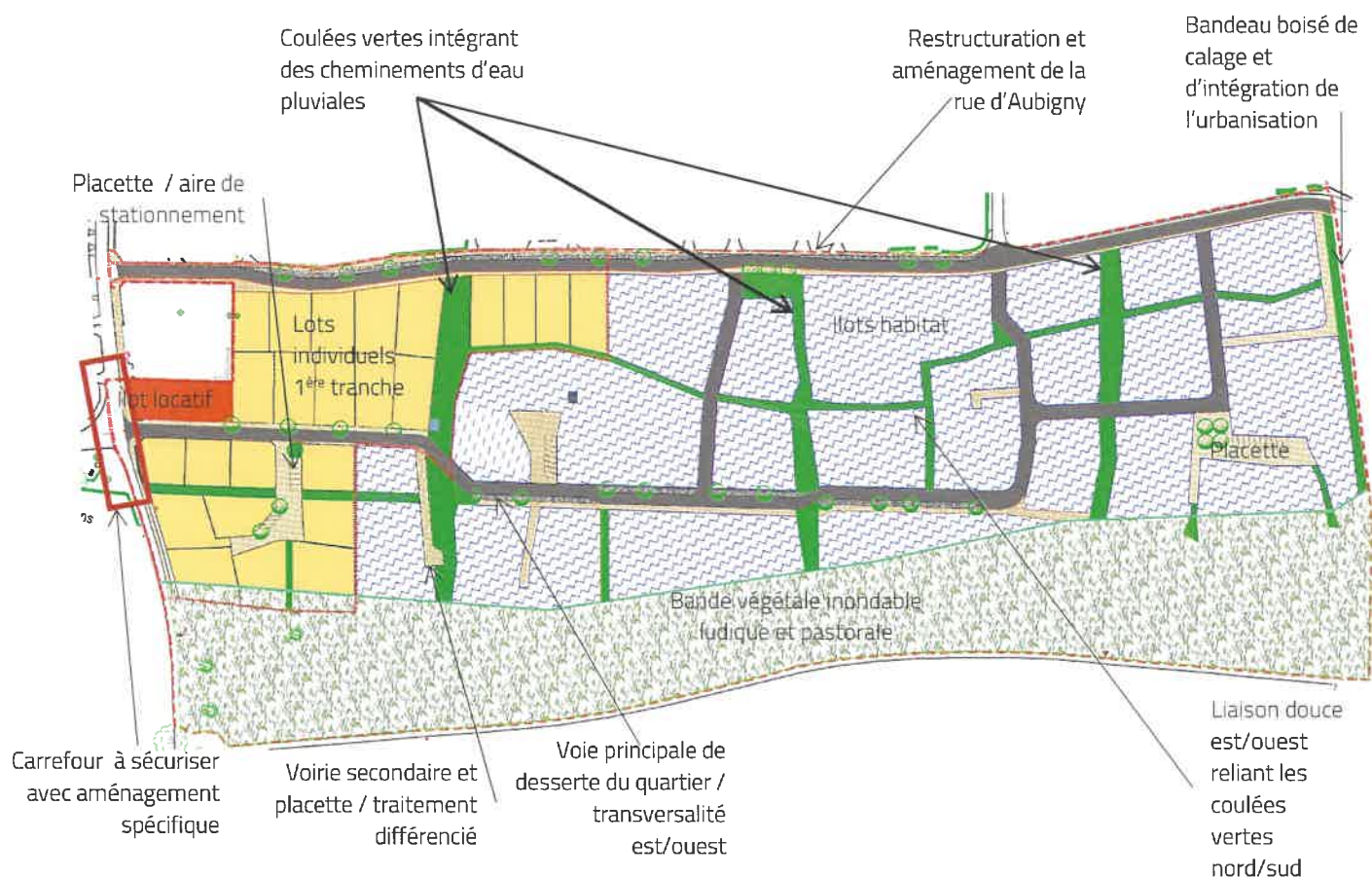
LE PARTI D'AMENAGEMENT

LE PARTI D'AMENAGEMENT

Les études préalables ont permis d'aboutir au schéma d'aménagement suivant. Il porte sur les points essentiels qui sont :

- La gestion paysagère des franges paysagées sud et est
- Le schéma des circulations routières et piétonnes
- L'organisation du programme envisagé dans le périmètre de l'opération ; notamment au regard de l'articulation entre le tissu existant et le futur quartier
- Le mode de gestion des eaux pluviales

Les grands éléments de composition de la zone :



ZAC « LE CLOS DE VILLIERS » - DOSSIER DE CREATION

La considération des limites du projet

Le diagnostic est venu confirmer la logique de la délimitation du site d'étude comme futur périmètre du dossier de création de la ZAC. Ainsi, le périmètre retenu inclut les zones 1AUh et 2AUh inscrites dans le P.L.U. sur le secteur de Sous la Bosse, mais aussi une partie sud classée en zone Ni correspondant à une bande tampon s'inscrivant entre plaine urbanisable et le marais planté de Distré.

Le périmètre opérationnel du projet s'appuie donc sur :

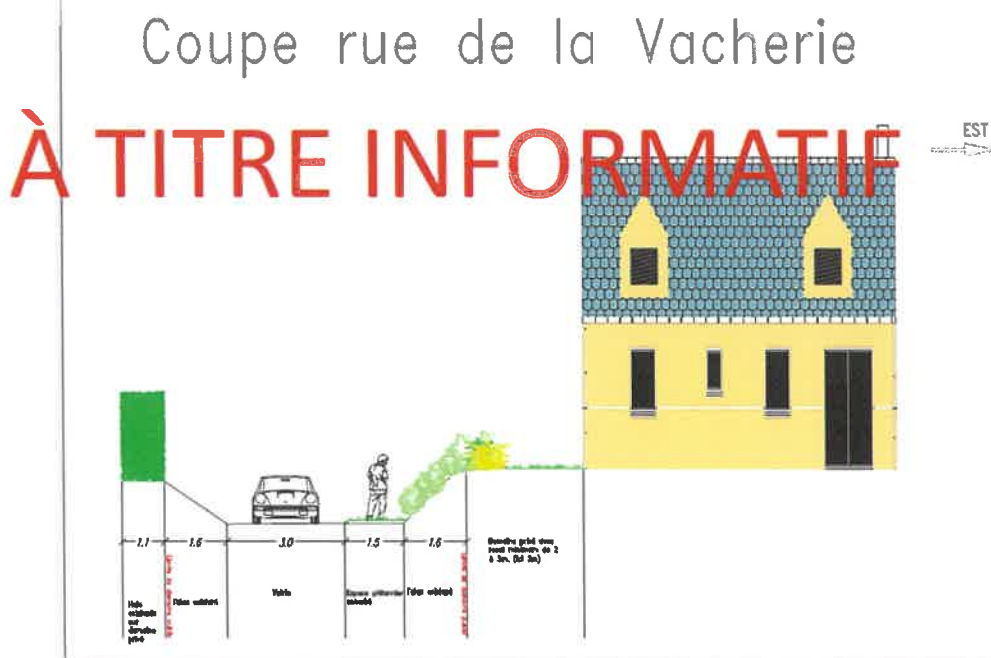
- La rue d'Aubigny en rive nord ainsi que son déboucher sur la rue de la Vacherie
- La rue de la Vacherie en rive ouest d'opération
- Au sud sur le chemin d'exploitation qui longe la peupleraie en zone inondable.
- La zone agricole en frange Est, maintenue afin de préserver une coupure naturelle entre le bourg de Distré et le village de Munet.

Une desserte hiérarchisée du futur quartier

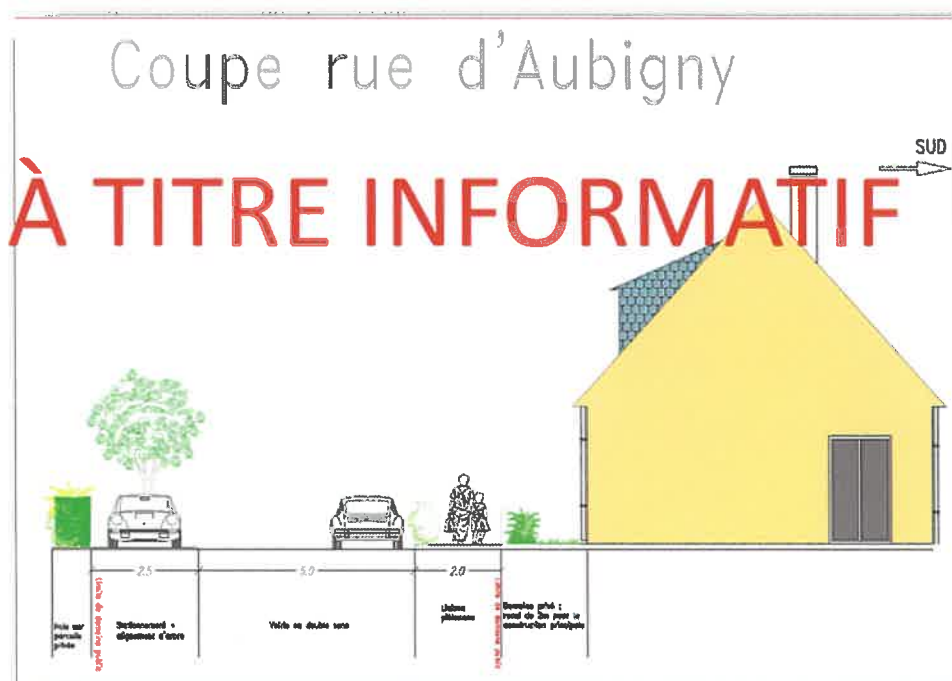
La desserte viaire

Elle s'organise de la façon suivante :

- Un principe de desserte principale en bouclage de l'opération est proposé en cohérence avec l'application de l'orientation d'aménagement avec 4 débouchés : 1 sur la rue de la Vacherie et 3 sur la rue d'Aubigny
- 2 débouchés sont en lien indirect avec la rue de Sous La Bosse, via une voie existante et une à créer inscrite dans le PLU ; la mise en place de sens uniques est proposée.
- Les carrefours insérant de nouveaux débouchés sur la rue de la Vacherie et la rue de La Bosse engendreront de nouveaux aménagements. La différence de niveau depuis la rue de La Vacherie sera gérée par un muret de soutènement permettant aux constructions desservies par l'intérieur de l'opération sur le tronçon sud de s'implanter avec une orientation solaire optimale, perpendiculaire par rapport à la rue. – *cf coupe de principe à titre informatif.*



- La rue d'Aubigny sera reprofilée afin non seulement de la qualifier, de casser sa rectitude en y intégrant une ample chicane à son entrée ouest, mais aussi de créer un 1er plan végétal en rive nord afin d'intégrer les fonds et façades de parcelles disparates – cf coupe de principe à titre informatif. Des places de stationnement longitudinales sont proposées en alternance des accès aux parcelles nord.



- Proposition d'une diversité des espaces publics et des placettes, tant dans leur forme, tracé que dans leur aménagement afin de rythmer le futur quartier ; ainsi une hiérarchisation des voies publiques est suggérée entre voie principale centrale et les voies secondaires mixtes.
- La desserte douce**
 - Une large place est laissée aux continuités douces, avec une desserte périphérique existante, empruntant un chemin rural
 - De façon complémentaire une irrigation propre au futur quartier par de multiples chemins est tissée avec des liaisons douces nord/sud permettant de connecter le bourg à la vallée.
 - Ces liaisons intégrées dans les coulées vertes, seront complétées par des aménagements piétons en rive de voirie principale mais aussi en fond de parcelles. Il s'agit de créer un cheminement ayant des fonctions multiples – liaison piétonne, et collecte de eaux pluviales – prenant la forme d'un chemin creux – cf coupe de principe.
 - La rue d'Aubigny bénéficiera aussi dans le cadre de son réaménagement de la création d'une continuité piétonne unilatérale différenciée.

Le stationnement des résidents est prévu soit de façon longitudinale par rapport à la voie principale à créer, dans le cadre du reprofilage de la rue d'Aubigny, ou au sein des placettes au traitement différencié.

Le traitement des places de stationnement, qu'elles soient gérées individuellement ou sous forme de petit parking adoptera autant que possible un traitement au sol différencié, permettant de les intégrer en douceur dans le parti d'aménagement. Cependant elles pourront aussi adopter un traitement analogue à la voirie publique.

ZAC « LE CLOS DE VILLIERS » - DOSSIER DE CREATION

■ Un quartier s'insérant dans son environnement urbain et naturel

Une large bande paysagée permettra de constituer une transition entre la zone urbanisée et la peupleraie en rive sud de l'opération ; elle intégrera notamment un chemin de l'eau – large fossé peu profond s'appuyant en pied de chemin. Il est proposé que l'ancienne station EU soit rebouchée et ré-intégrée en terme de paysage à l'ensemble de la coulée verte sud ; des aménagements légers de type loisirs pourront être mis en œuvre en conformité avec le PPRI, notamment des aires naturelles de jeux. Son caractère écologique et son rôle de transition entre les marais inondables de Distré et le futur quartier pourront être assurés au travers d'une fonction d'agro-pâturage, que la commune souhaite mettre en place.

Une coulée verte boisée en rive Est assurera l'insertion du bâti dans le grand paysage ouvert ; elle pourra être renforcée par la plantation de quelques arbres de haut jet au sein même de l'opération, agrémentant les espaces publics. Il s'agit d'assurer la préservation du cône de vue qui s'opère depuis Munet en direction du grand paysage de vallée.

Le noyer en frange nord du quartier sera l'occasion d'un aménagement de placette.

Des séquences végétales d'orientation nord/sud, intégrant continuités piétonnes et noues rythmeront le futur quartier.

D'une façon générale, le principe de végétalisation se veut sobre en privilégiant l'intégration d'arbres de haut jet – frênes, chênes, etc. Qui pourront s'exprimer au sein d'espaces de prairies.

On privilégiera des ambiances très naturelles au niveau des traitements des espaces publics, et des clôtures, avec la possibilité d'adopter un traitement de type « chaussée végétale » sur tout ou partie des placettes et des bas-côtés des voies en lien avec les noues et les places de stationnement.

L'implantation du bâti devra épouser les tracés viaires et mettre en place une cohérence et une continuité avec l'urbanisation périphérique existante. A ce titre, des façades urbaines devront être mises en œuvre sur les rues principales – rue d'Aubigny, rue de la Vacherie au niveau du carrefour d'entrée ainsi que la voie structurante du futur quartier ; ce caractère de façade pourra être assuré par l'implantation de la façade principale de la construction, ou d'un pignon comprenant des ouvertures, par le registre de clôture non totalement fermée, ainsi que par l'implantation à l'alignement ou suivant un faible recul depuis l'alignement.

Une attention est aussi portée en terme énergétique, avec une orientation réfléchie du bâti, en préférant une exposition nord/sud et une attention aux ombres portées.

■ La gestion des eaux pluviales

Les capacités de perméabilité des sols incitent à une gestion à la parcelle des eaux pluviales par la mise en place de puisards dont la mise en place technique devra respecter les prescriptions du cahier des charges.

La gestion et l'acheminement des eaux pluviales résiduelles se feront au maximum par voie aérienne, sous forme de noues d'orientation nord/sud, profitant de la pente naturelle du terrain ; ainsi les eaux pourront être conduites du nord vers le sud en direction d'une cunette sinueuse, au sein des coulées vertes dissociées des voies (pour des raisons de facilité de mise en œuvre et d'entretien). Ce fil d'eau adossé au chemin rural adoptera un profil très doux, respectant un modelé naturel du sol.

Le bassin Eaux Usées inutilisé aujourd'hui, localisé dans la bande tampon sud, en zone inondable sera comblé et « effacé » reprofilé afin de lui donner un aspect plus « naturel » et s'intégrer en douceur dans le paysage intermédiaire en amont de la vallée inondable.

Il doit bénéficier d'un aménagement paysager afin de l'intégrer dans le paysage de la vallée, et en lien avec le thème « loisirs/détente » que la collectivité souhaite développer dans cette ceinture verte

■ Les objectifs en matière de développement durable

Ils sont de plusieurs ordres :

- ✓ Concentration des espaces « verts » du quartier en frange sud afin d'optimiser la transition avec les espaces naturels sensibles
- ✓ Optimisation foncière, avec superposition de certains usages – aménagement d'espaces publics récréatifs et espace naturel
- ✓ Objectifs énergétiques – orientation du bâti, bio-climatisme des constructions, norme thermique
- ✓ Mutualisation des espaces de stationnement au sein de placettes
- ✓ Gestion des eaux pluviales en aérien, sous forme de noues et bassins paysagers

TROISIEME PARTIE

LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

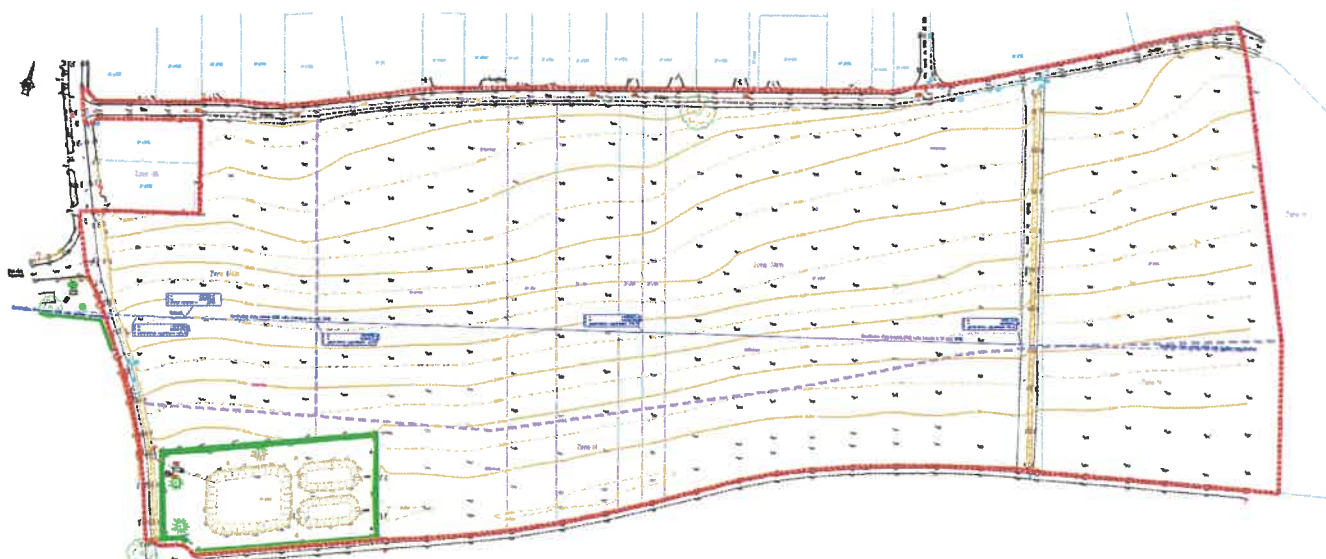
LE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

■ La mise en œuvre d'une opération d'ensemble sur un périmètre adapté :

La mise en œuvre de l'opération porte sur un périmètre de 9.7 ha qui inclut donc :

- Les parcelles / 244, 247, 250, 287 (comprenant l'ancienne STEP), 28, 29, 30 et 31 et partie de parcelle 26 ; dont une partie de ces parcelles se trouvent en zone inondable au PPRI
- La rue d'Aubigny en rive nord ainsi que son déboucher sur la rue de la Vacherie
- La rue de la Vacherie en rive ouest d'opération

Aucune construction n'est incluse dans ce périmètre.



Carte de périmètre de la ZAC

■ Un découpage en tranches :

Afin de respecter une commercialisation progressive, qui corresponde au PADD du PLU de la commune de Distré et, de prendre en compte les autres opérations situées dans l'aire du SCoT à l'échelle de la communauté d'agglomération du Grand Saumurois, une programmation est définie correspondant entre 4 à 6 phases d'urbanisation d'environ 15/30 logements.

Une 1^{ère} tranche de 24 à 30 logements est proposée en rive ouest du site, correspondant à la fois à une logique technique puisqu'elle permet les raccordements aux réseaux qui transitent sur les rue d'Aubigny et de la Vacherie, d'assurer l'écoulement des eaux pluviales en direction de la bande tampon verte au sud au sein d'une vaste noue, et une logique urbaine avec le calage de l'entrée principale.

ZAC « LE CLOS DE VILLIERS » – DOSSIER DE CREATION

La collectivité envisage une programmation totale de l'opération sur une dizaine d'années en respectant les objectifs du SCoT sur le pôle saumurois. Il s'agit pour Distré de miser sur un développement correspondant à l'échelle de la commune, et lissé dans le temps afin d'amortir ses équipements scolaires, de petite enfance et de sports et loisirs.

Chacun des ilots comprendra une diversité de typologies de logements – individuel, individuel groupé et/ou collectif –.

■ Un programme résidentiel diversifié :

Ce quartier à dominante résidentielle propose une véritable mixité urbaine et sociale qui repose sur :

- La création d'environ 130 logements minimum dont 1/3 de locatifs sociaux, soit 42 unités minimum
- Une répartition entre logements individuels, habitat groupé, et petits collectifs comprenant du R+1+combles maximum.

La densité globale qui avoisine 20 logements/ha, avec ventilation de tailles de parcelles allant d'environ 200 m² pour l'habitat social individuel à quelques lots vastes de 700m², 2 ilots d'accueil des petits collectifs et plusieurs ilots répartis sur l'ensemble de l'opération pour accueillir des logements locatifs sociaux.

Les typologies envisagées sont les suivantes :

- L'HABITAT GROUPE, TRES DENSE OU EN RESIDENCE POUR DU LOCATIF SOCIAL : Il s'agit de logements groupés, accolés. Ils sont réalisés par un bailleur social. On trouvera exclusivement du locatif social sur des assiettes de terrains d'environ 200 m².
- L'HABITAT INDIVIDUEL GROUPE OU DENSE : Il s'agit de logements individuels accolés. Ils sont réalisés par un opérateur ou libres de constructeurs. On trouvera prioritairement de l'accession à la propriété ou du locatif privé sur des assiettes de terrains de 250 à 450 m².
- L'HABITAT INDIVIDUEL : Il s'agit de logements individuels accolés ou non. Ils sont essentiellement libres de constructeurs. On trouvera prioritairement de l'accession à la propriété sur des assiettes de terrains de 400 à 700 m².

■ L'accueil d'équipements publics et l'aménagement d'espaces publics communs

Il est prévu la possibilité d'accueillir un équipement public complémentaire aux offres présentes sur le territoire communal – accueil personnes âgées, salle de quartier, etc. Sa localisation, hors 1^{ère} tranche sera adaptée en fonction de sa vocation et de son ouverture au public. Toutefois son implantation devra privilégier à la fois son accessibilité mais aussi son cadre de vie et le dialogue qu'il pourra établir avec le paysage environnant.

La bande sud à dominante végétale (classée en zone naturelle au PLU et soumise au risque d'inondation) sera conçue comme un espace vert tourné vers l'agro-pâturage (présence de chevaux notamment) et ouvert partiellement au public avec des aires de jeux « naturelles » pour enfants (ex : terrain de sports) et adultes (ex : terrain de pétanque), tout comme des espaces de repos et de convivialité, intégrés le plus naturellement possible dans le site. Des cheminements piétons viendront desservir ce site à usage de l'ensemble de la population, venant se raccorder sur les trames douces qui circuleront à l'intérieur de ce quartier.

En outre des aménagements d'espaces publics viendront agrémenter le quartier : cheminements piétonniers reliant les rues d'Aubigny et de la Vacherie ; aménagements de noues transversales d'orientations nord/sud ; création de placettes publiques avec traitement différencié au sol.