

# DISTRE

## Etude de création de la ZAC

### « Sous la Bosse »



Réunion publique de présentation du projet  
27 septembre 2016



# Sommaire :

- 1- La procédure de Zone d'aménagement Concerté
- 2- Eléments de rappel : le PLU, le PPRI, les données de terrain, et l'étude de faisabilité de 2014
- 3- Les compléments de diagnostic : le volet environnemental
- 4- Les esquisses
- 5- Le schéma d'aménagement, support du futur dossier de création de ZAC

# DISTRE

## Etude de création de la ZAC

### « Sous la Bosse »



1- Rappel de la procédure de ZAC

Dont les modalités de concertation de la population

# 1- Rappel de la procédure de ZAC



## Synopsis de l'ensemble de l'étude

ETUDES PREALABLES ET COMPLEMENTAIRES	DOSSIER DE CREATION ET CONCERTATION	DOSSIER DE REALISATION
<p>1. <u>Diagnostic environnemental</u> = une nécessité dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas Objectif = vérifier si l'Etude d'Impact sera requises <b>Qui ? Urbago</b></p>	<p>1. <u>CONCERTATION sur base d'esquisse validée</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exposition publique</li> <li>Réunion publique <ul style="list-style-type: none"> <li>Bilan</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Qui ? Urbago</b></p>	<p>1. <u>ETUDE D'IMPACT</u> / à compléter si nécessaire</p> <p><b>Qui ? Urbago</b></p>
<p>2. <u>Dossier Loi sur l'Eau</u> / obligatoire à partir de 1ha <b>Qui ? Aménagement Pierres et Eau</b></p>	<p>2. <u>Définir le Schéma d'aménagement</u> Avec périmètre, principes d'organisation, programmation résidentielle, gestion des eaux pluviales, ambiances paysagères, coupes de principe de voirie + estimatif, etc.</p> <p>Objectif : Dresser le 1<sup>er</sup> bilan d'opération Définir les tranches opérationnelles Vérifier la recevabilité par les services de l'Etat Déposer la demande d'examen au cas par cas auprès de la DREAL</p> <p><b>Qui ? Travail d'équipe – Urbago + E.Duret + APE</b></p>	<p>2. <u>AVANT PROJET SOMMAIRE</u> Vers un projet détaillé</p> <p><b>Qui ? Travail d'équipe – Urbago + E.Duret</b></p>
<p>3. <u>Vérification de la programmation urbaine</u> = vérifier la faisabilité commerciale de l'opération et de l'application du P.L.H. + simulation financière <b>Qui ? Urbago / base SCoT et PLH</b></p>	<p>3. <u>MONTER LE DOSSIER DE CREATION</u> Avec périmètre, programme, et grandes intentions d'organisation + Dossier Loi sur l'Eau + Lancement si nécessaire (suite retour DREAL) de l'étude d'impact</p>	<p>3. <u>CONSEIL MUNICIPAL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tirer le bilan de la concertation</li> <li>Approbation du dossier de création</li> <li>Approbation du dossier de réalisation</li> </ul>
<p>⌚</p>	<p>⌚</p>	
<p>Objectif = recalculer l'esquisse au regard de ses données nouvelles – programme résidentiel, données environnementales, VRD, étude hydraulique – <b>Qui ? Travail d'équipe – Urbago + E.Duret + APE</b></p>	<p>Définir s'il y a utilité à lancer une déclaration d'utilité publique</p>	
<p>DISPOSER D'UNE ESQUISSE FIABLE ET REALISTE, futur support de projet et de concertation</p>		

Etude de création de la ZAC  
Secteur de « Sous la Bosse » à DISTRE



# 1- Rappel de la procédure de ZAC

## Dont les modalités de concertation de la population

— article L300-2 du code de l'urbanisme



Elements de mission / Etudes de ZAC "Sous la Bosse " - Distré	PLANNING
<b>ETUDES PREALABLES ET DOSSIER DE CREATION DE ZAC</b>	
<b>ETUDES DIAGNOSTIC ET ESQUISSES</b>	
Réunion de lancement d'étude / expression du programme et retour sur les attendus et nouvelle présentation de l'étude de faisabilité à l'équipe municipale	N+15j
Visite de terrain technique	
Diagnostic environnemental complémentaire - cartographie et rédaction	N+ 1 mois
Réexpression des enjeux pour prendre en compte les données environnmentales et de programmation du site carto et écrits	
Recalage d'esquisse sur base du nouveau programme- possibilité de variantes ; commentaires et analyses des avantages et inconvénients	
<i>Réunion de présentation au comité de pilotage - validation du parti d'aménagement</i>	N+ 2 mois
Modification de l'esquisse / vérification des données programmatiques	N+ 2,5 mois

08 février 2016

Mars 2016

1<sup>er</sup> Avril 2016

Etude de création de la ZAC  
Secteur de « Sous la Bosse » à DISTRE

# 1- Rappel de la procédure de ZAC

## Dont les modalités de concertation de la population

— article L300-2 du code de l'urbanisme



2- PHASE DE CONCERTATION ET SCHEMA D'AMENAGEMENT	
Ouverture de la phase de concertation sur les éléments fondamentaux / - montage d'une exposition publique illustrée format A1 + dossier complet format A3 - avec registre	N+ 3 mois
<i>Réunion publique de présentation du projet et débat</i>	N+ 3,5 mois
Bilan de concertation	
Réalisation du plan d'aménagement sur la base de l'esquisse validée / travail d'équipe avec le VRD	
Réalisation de coupes de principes	
Note écrite descriptive	
Estimatif prévisionnel par poste sur réseaux, voirie et paysage	
<i>Réunion de présentation au comité de pilotage / validation</i>	N+ 4,5 mois
<i>Contact avec les personnes publiques associées et consultées - DDT, DREAL, SCoT, Conseil Général, etc..</i>	N+ 5 mois
<i>Rappel pour mémoire / analyse de procédure et montage financier avec Siam Conseil</i>	
Reprise de schéma d'aménagement	N+ 5 mois
Examen au cas par cas / note écrite et envoi à la DREAL	N+ 6 mois

27 Septembre  
2016

Juillet 2016

Septembre 2016

3- MONTAGE DU DOSSIER DE CREATION	
Retour d'avis de la DREAL sur la nécessité ou non de l'Etude d'Impact	N+ 7 mois
Montage du dossier de création / note descriptive et justificative	N+ 7 mois
<i>Réunion de travail sur le dossier de création</i>	
Modifications du dossier et fourniture en 2 exemplaires	N+ 8 mois

Novembre 2016

Etude de création de la ZAC  
Secteur de « Sous la Bosse » à DISTRE

# 1- Rappel de la procédure de ZAC

## Dont les modalités de concertation de la population

— article L300-2 du code de l'urbanisme



3- MONTAGE DU DOSSIER DE CREATION	
Retour d'avis de la DREAL sur la nécessité ou non de l'Etude d'Impact	N+ 7 mois
Montage du dossier de création / note descriptive et justificative	N+ 7 mois
<i>Réunion de travail sur le dossier de création</i>	
Modifications du dossier et fourniture en 2 exemplaires	N+ 8 mois

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC	
Poursuite du travail sur l'avant projet sommaire - VRD, urbain, paysage - et traduction réglementaire	N+ 9 mois
vérification technique - réseaux et voirie	
complément et ajustement des coupes de voiries	
Estimatif détaillé par poste	
Proposition des 1ers éléments de règlement écrit	
<i>Réunion de présentation du dossier de réalisation au comité de pilotage - validation du parti d'aménagement</i>	N+ 9,5 mois
Modification du dossier de réalisation	
Calage définitif des éléments réglementaires et proposition d'un cahier de cession des terrains	
<i>Réunion du Conseil Municipal - approbation du dossier de création et du dossier de réalisation</i>	N+ 10 mois

Etude de création de la ZAC  
Secteur de « Sous la Bosse » à DISTRE

# DISTRE

## Etude de création de la ZAC

### « Sous la Bosse »

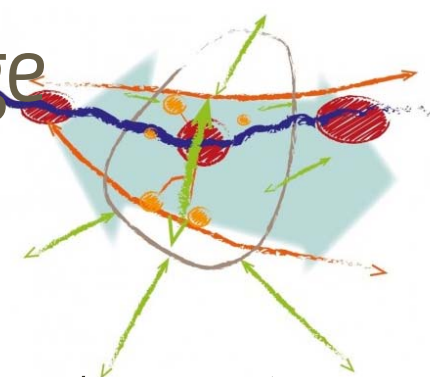


2- Rappel des éléments de cadrage :

- Le SCoT du Grand Saumurois, les éléments de programme à prendre en compte
- Le Plan Local d'Urbanisme
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation
- La prise en compte d'une canalisation d'eau potable
- L'étude de faisabilité de 2014

## 2- Rappel des éléments de cadrage

Elaboration du SCOT du GRAND SAUMUROIS en cours,  
Les données de cadrage chiffrées:



- Appliquer une densité minimale de 20 logements / ha (VRD et équipements nécessaires à l'opération compris)  
⇒ cette densité minimale à vocation à être dépassée lorsque le secteur et la configuration urbaine s'y prêtent
- 20 logements/ ha c'est quoi? Sur 6,5 ha = 130 logements à minima à répartir sur l'ensemble de la zone dans des formes mixtes
- En tenant compte d'un pourcentage d'espaces publics (VRD, gestion eaux pluviales...) d'environ 30% de la superficie totale du terrain = environ 1,9 ha
- En ce sens il s'agit plutôt de 130 logements sur une superficie cessible de 4,6 ha
- Cela se traduit par des parcelles de taille moyenne de environ 350 m<sup>2</sup>
- Cependant selon les formes d'habitats, la taille moyenne peut être plus importante dans une zone et moins importante dans une autre = notion d'équilibre pour atteindre l'objectif moyen de 20 logements/ha



# 2- Rappel des données de cadrage du P.L.U.

Un site couvert par une orientation d'aménagement et de programmation à respecter dans le futur projet d'aménagement



- **Eléments de programmation**
- **objectifs de mixité urbaine et sociale**, diversité des tailles de parcelles, des types de logements et des formes résidentielles
- **part des logements sociaux** = environ 1/3 de la production totale de logements neufs.
- Au minimum, la **densité du secteur devra se situer aux environs de 15 logements/ha**
- **Desserte viaire et déplacements doux**
- **L'accès au quartier** se fera par deux accès principaux : l'un sur la RD205 - l'autre au sud-ouest à l'intersection de la rue des Topannes et de la rue de la Vacherie.
- Afin de mieux desservir le quartier et de répondre à l'augmentation du trafic, la **rue d'Aubigny sera élargie** et proposera un **aménagement urbain de qualité**
- A l'intérieur du nouveau quartier, **les déplacements à pied ou à vélo seront privilégiés** ; une **continuité douce** pourra être intégrée aux voies communales.
- **Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère**
- La frange sud/ **Une zone paysagère, privée ou publique**, sera aménagée au sud du quartier afin de jouer un **rôle tampon de transition paysagère** avec la vallée et son caractère rural et inondable.
- A l'inverse, la frange nord aura un **caractère urbain plus marqué** avec l'implantation d'une façade urbaine le long de la rue d'Aubigny pour permettre l'accroche du quartier au bourg existant.



# 2- Rappel : le Plan de prévention des risques d'inondation

## L'application du PPRI



### SECTION 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES R2 ET R1

#### 1.2.2 – Sont autorisés sous conditions :

##### 1.2.2.1 – Règles d'urbanisme et autres règles d'utilisation et d'exploitation :

a. La réalisation des installations et ouvrages liés à des travaux d'infrastructures **présentant un caractère d'utilité publique** (voirie, station d'épuration, station de pompage et traitement d'eau potable, ouvrages de lutte contre l'inondation ...), leurs équipements ainsi que les remblaiements qui leur sont strictement indispensables, notamment ceux rendus nécessaires pour améliorer la sécurité des populations, peuvent être admis à condition que les règles cumulatives suivantes soient respectées :

- **que leurs fonctions rendent économiquement impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables.**
- que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.
- que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.

q. Les plans d'eau, étangs et affouillements ainsi que les piscines non couvertes à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable.

p. Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m végétales ou ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lisses...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages....

l. Les abris de jardin dont l'emprise au sol ne devra pas excéder 10 m<sup>2</sup>.

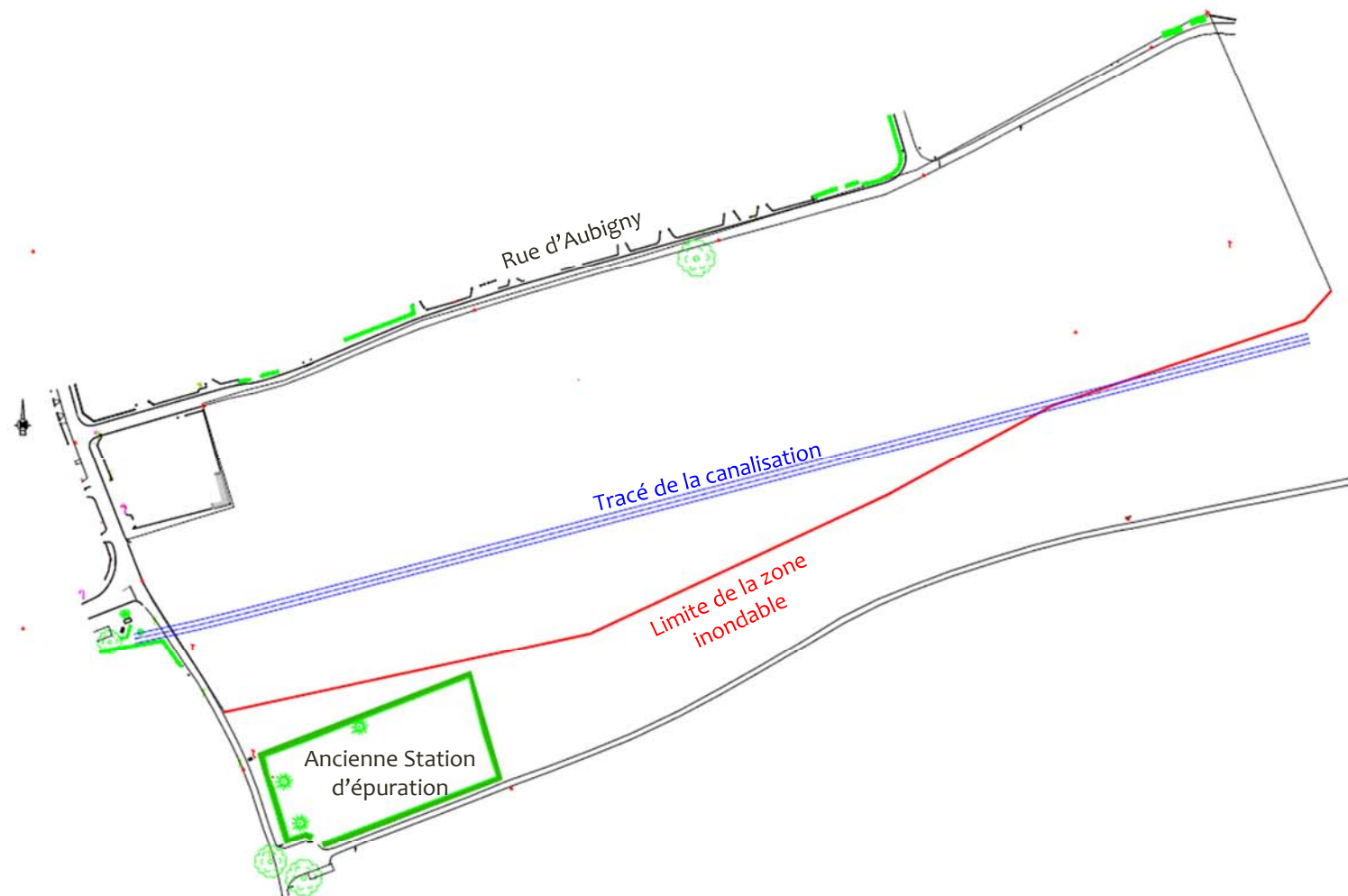
x Les plantations à basse tige et les haies.





## 2-Rappel : Les données hydrauliques et de terrain

Le passage de la canalisation et la limite de la zone inondable – à l'échelle cadastrale

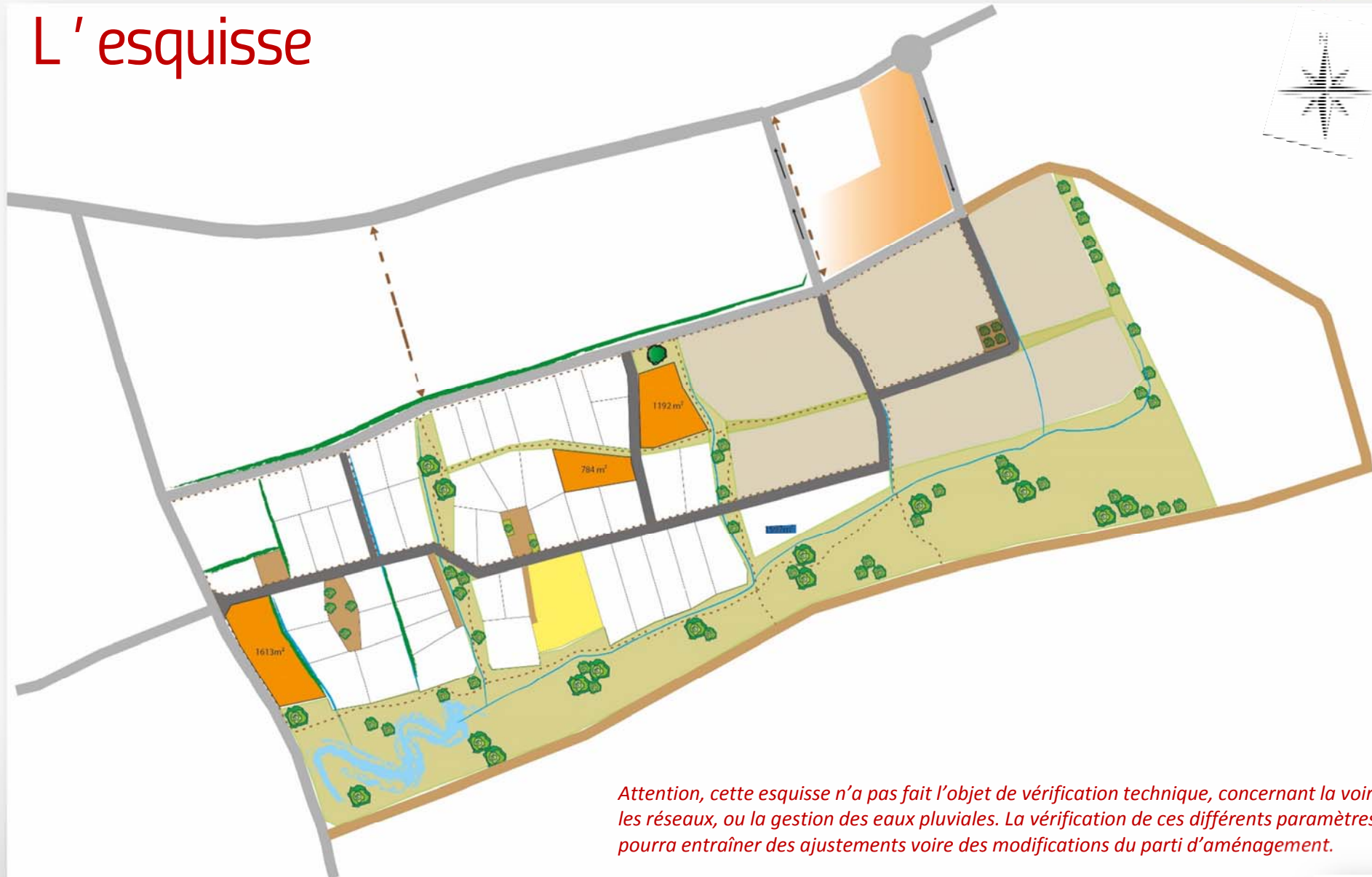


Etude de création de la ZAC  
Secteur de « Sous la Bosse » à DISTRE

## 2- Rappel / Présentation de l'étude de faisabilité du secteur de « Sous la Bosse » menée



### L' esquisse



*Attention, cette esquisse n'a pas fait l'objet de vérification technique, concernant la voirie, les réseaux, ou la gestion des eaux pluviales. La vérification de ces différents paramètres, pourra entraîner des ajustements voire des modifications du parti d'aménagement.*

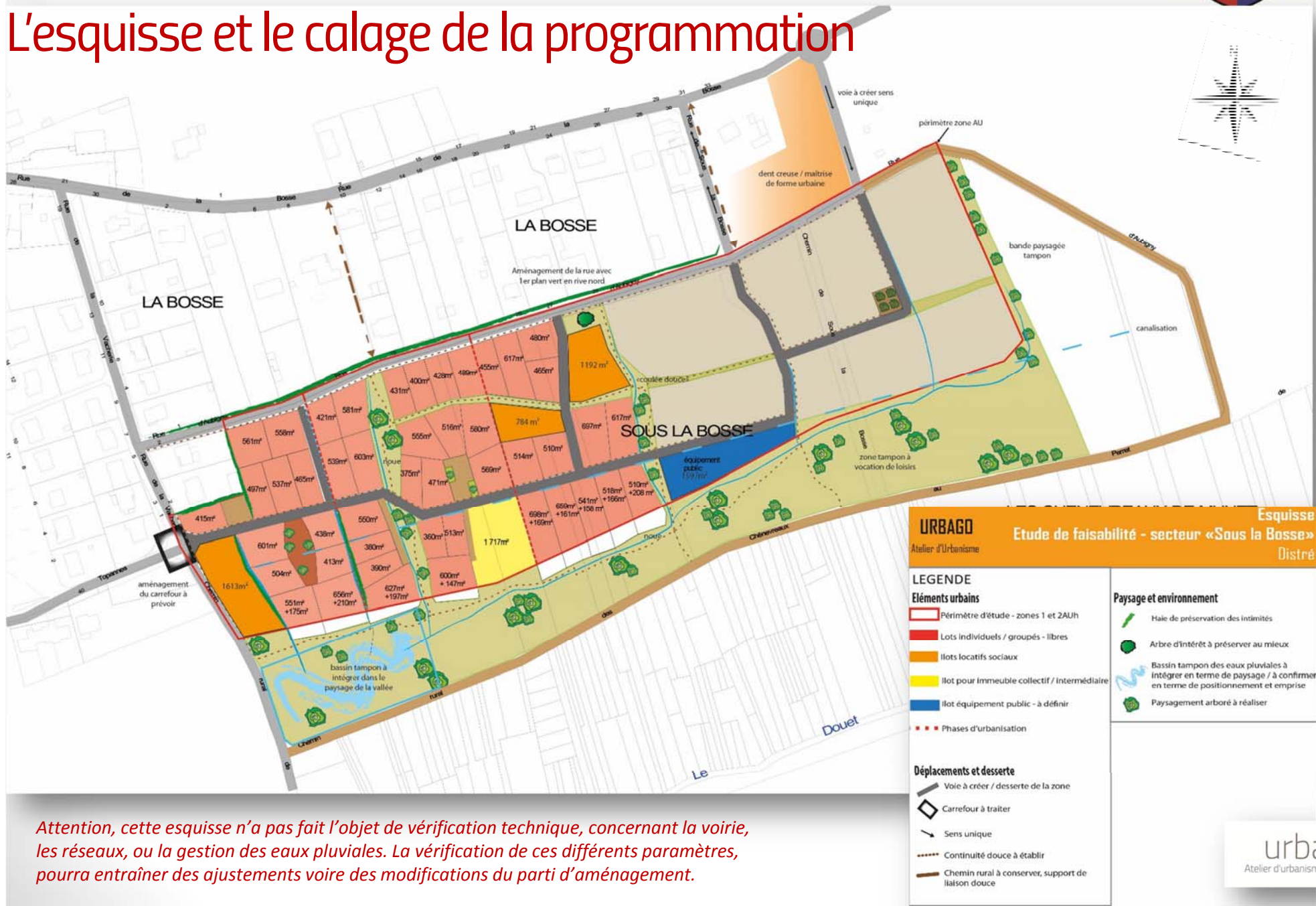
Etude de création de la ZAC  
Secteur de « Sous la Bosse » à DISTRE



# 2- Rappel / Présentation de l'étude de faisabilité du secteur de « Sous la Bosse »



## L'esquisse et le calage de la programmation



Attention, cette esquisse n'a pas fait l'objet de vérification technique, concernant la voirie, les réseaux, ou la gestion des eaux pluviales. La vérification de ces différents paramètres, pourra entraîner des ajustements voire des modifications du parti d'aménagement.

# 2- Rappel / Présentation de l'étude de faisabilité du secteur de « Sous la Bosse »



## L'esquisse : implantation du bâti



*Attention, cette esquisse n'a pas fait l'objet de vérification technique, concernant la voirie, les réseaux, ou la gestion des eaux pluviales. La vérification de ces différents paramètres, pourra entraîner des ajustements voire des modifications du parti d'aménagement.*

Etude de création de la ZAC  
Secteur de « Sous la Bosse » à DISTRE

# DISTRE

## Etude de création de la ZAC



### « Sous la Bosse »

3- Les compléments de diagnostic : le volet environnemental



### 3- Diagnostic environnemental / Contexte général

- Situation du site en bordure d'une Aire de Protection de Biotope

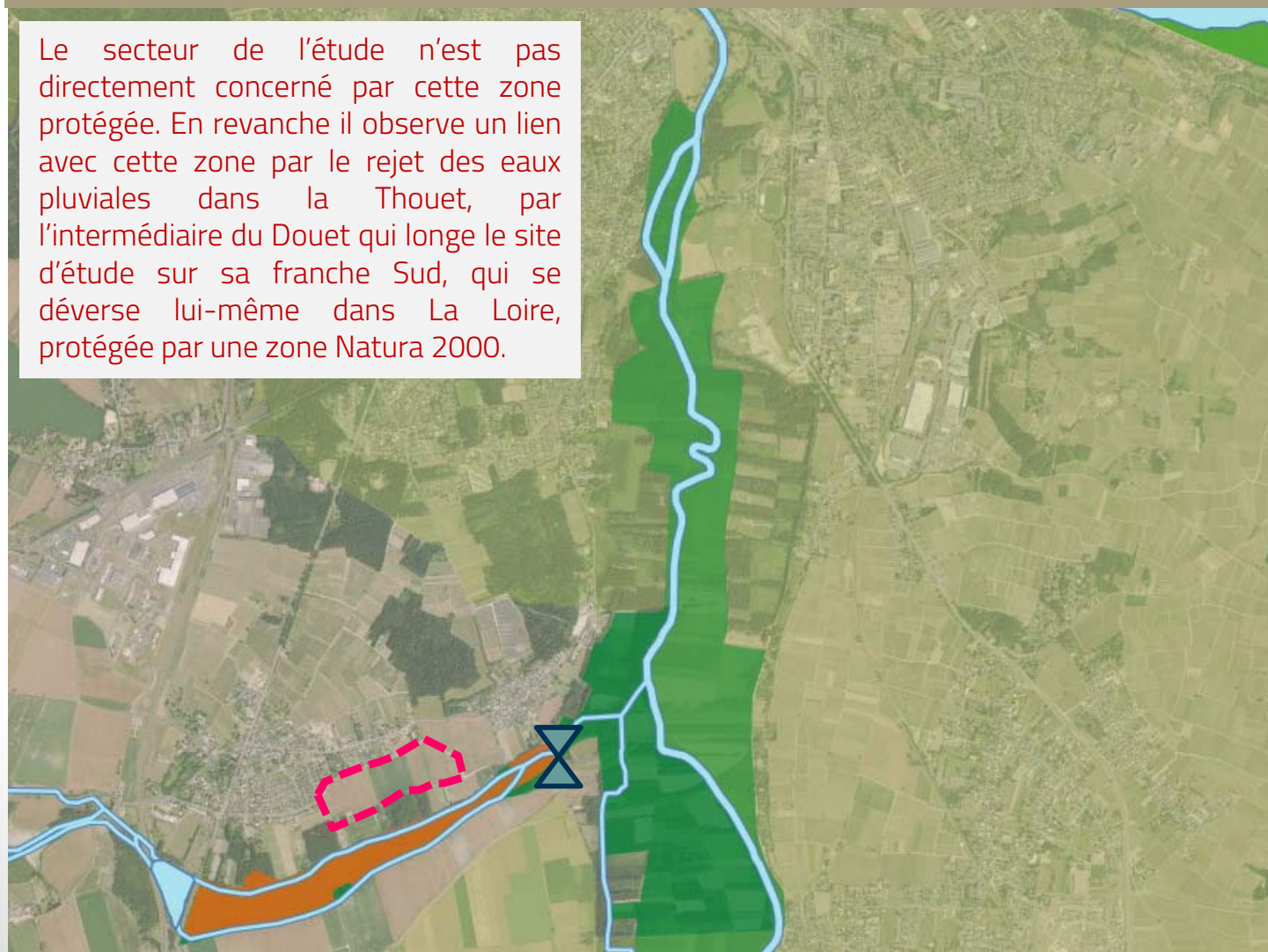
#### Aire de Protection de Biotope « Marais de Distré »

Zone humide relictuelle formée par le ruisseau du Douet et de ses anciennes prairies attenantes. C'est aujourd'hui un marais délaissé. Il présente un intérêt hydrologique important /pas d'espèces protégées mais des espèces devenues rares en Pays de La Loire telles que le Pigamon Jaune, la Populage des Marais, la Fritillaire Pintade /une avifaune très variée

Le secteur de l'étude n'est pas directement concerné par cette zone protégée. En revanche il observe un lien avec cette zone par le rejet des eaux pluviales dans la Thouet, par l'intermédiaire du Douet qui longe le site d'étude sur sa franche Sud, qui se déverse lui-même dans La Loire, protégée par une zone Natura 2000.



#### Contexte environnemental général du site d'étude



- ZNIEFF de type 1  
« BASSE VALLEE DU THOUET »
- Arrêté de protection de biotope  
« MARAIS DE DISTRE »
- Zones NATURA 2000  
« VALLEE DE LA LOIRE DES PONTS DE CE A MONTSOREAU »
- Cours d'eau et fleuve
- Ouvrage hydraulique du Douet avant déverse dans le Thouet
- Périmètre d'étude du projet

Etude de création de la ZAC  
Secteur de « Sous la Bosse » à DISTRE

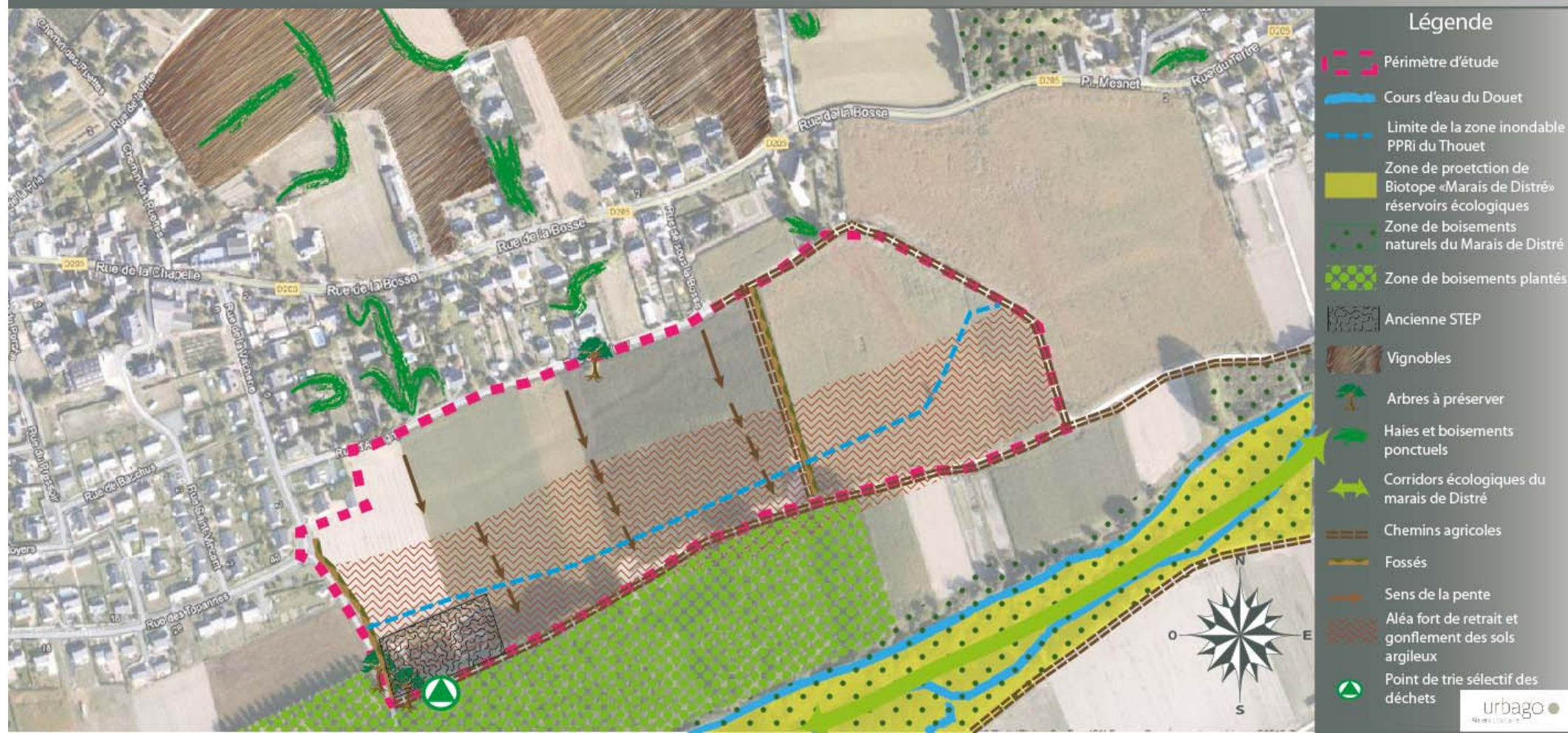


### 3- Diagnostic environnemental / Contexte du site d'étude

- Une zone d'étude:
  - actuellement en prairie plantée → peu d'intérêt écologique (faune/flore)
  - concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations du Val du Thouet
  - en bordure d'une aire de protection de biotope, qui est aussi un réservoir de biodiversité au sein du SRCE Pays de la Loire et un corridor écologique à l'échelle régionale
  - en bordure d'une zone plantée, servant de zone tampon avec l'aire de protection de biotope
  - qui ne recense aucune zone humide (étude ZH – Pierre et Eau – Juillet 2013)



#### DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL - ZAC «SOUS LA BOSSE» - COMMUNE DE DISTRE (Mars 2016)





### 3- Diagnostic environnemental / Contexte du site d'étude



Etude de création de la ZAC  
Secteur de « Sous la Bosse » à DISTRE



# 1- Diagnostic environnemental / Les enjeux environnementaux



- Inscrire et insérer le projet dans son contexte environnemental et paysager
- Créer une zone tampon au Sud du site aux multiples fonctions (*Apporter un aspect qualitatif à la zone en proposant des espaces verts conviviaux ; Permettre la gestion des eaux pluviales du site ; Diminuer les impacts sur la biodiversité et sur la zone protégée des marais de Distre ; Créer une transition paysagère du site avec les espaces naturels*)
- Recycler les aménagements existants de l'ancienne station d'épuration en ouvrage de rétention des eaux pluviales
- Préserver et intégrer les arbres existants
- Maitriser la quantité et la qualité des eaux rejetées vers le Douet
- Intégrer des coulées vertes au cœur du projet ayant pour vocation à la fois la qualité du cadre de vie, le déplacement doux, et la préservation de continuités écologiques
- Conserver les cheminements doux existants
- Tenir compte de l'aléa fort de retrait et gonflement des sols argileux dans l'aménagement du site

## ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX - ZAC « SOUS LA BOSSE » - COMMUNE DE DISTRE ( mars 2016 )



# DISTRE

## Etude de création de la ZAC

### « Sous la Bosse »



#### 4- L'étude des esquisses

# 4- Les esquisses : éléments de programme



## ❑ La répartition des logements et équipements sur 6,5 ha

### Exemple théorique de répartition pour une opération de 6,5 ha

- 65 logements individuels sur parcelles de 550 m<sup>2</sup> (moyenne) **35 750m<sup>2</sup>**  
(+ 30% voirie - espaces publics) **10 725 m<sup>2</sup>**
- 40 logements individuels groupés sur parcelles de 300 m<sup>2</sup> **12 000 m<sup>2</sup>**  
(+ 30% voirie – espaces publics) **4 000 m<sup>2</sup>**
- 25 logements intermédiaires ou collectifs en R+1+c **1 000 m<sup>2</sup>**  
+ espaces publics et stationnement **2 000m<sup>2</sup>**
- TOTAL = 65 475 m<sup>2</sup>**

Soit 130 logements

**16 725 m<sup>2</sup> d'espaces publics** (26% de l'ensemble de l'opération)

### Choix de répartition de la commune Validation de la densité de 20 logements / ha soit environ 130 logements

- 65 lots libres individuels sur parcelles de 550 m<sup>2</sup> (moyenne) **35 750m<sup>2</sup>**
  - 40 logements individuels groupés sur parcelles de 300 m<sup>2</sup> **12 000 m<sup>2</sup>**
  - 25 logements intermédiaires ou collectifs en R+1+c **2 500 m<sup>2</sup>**
- Dont 30% de logements sociaux, soit environ 40 logements

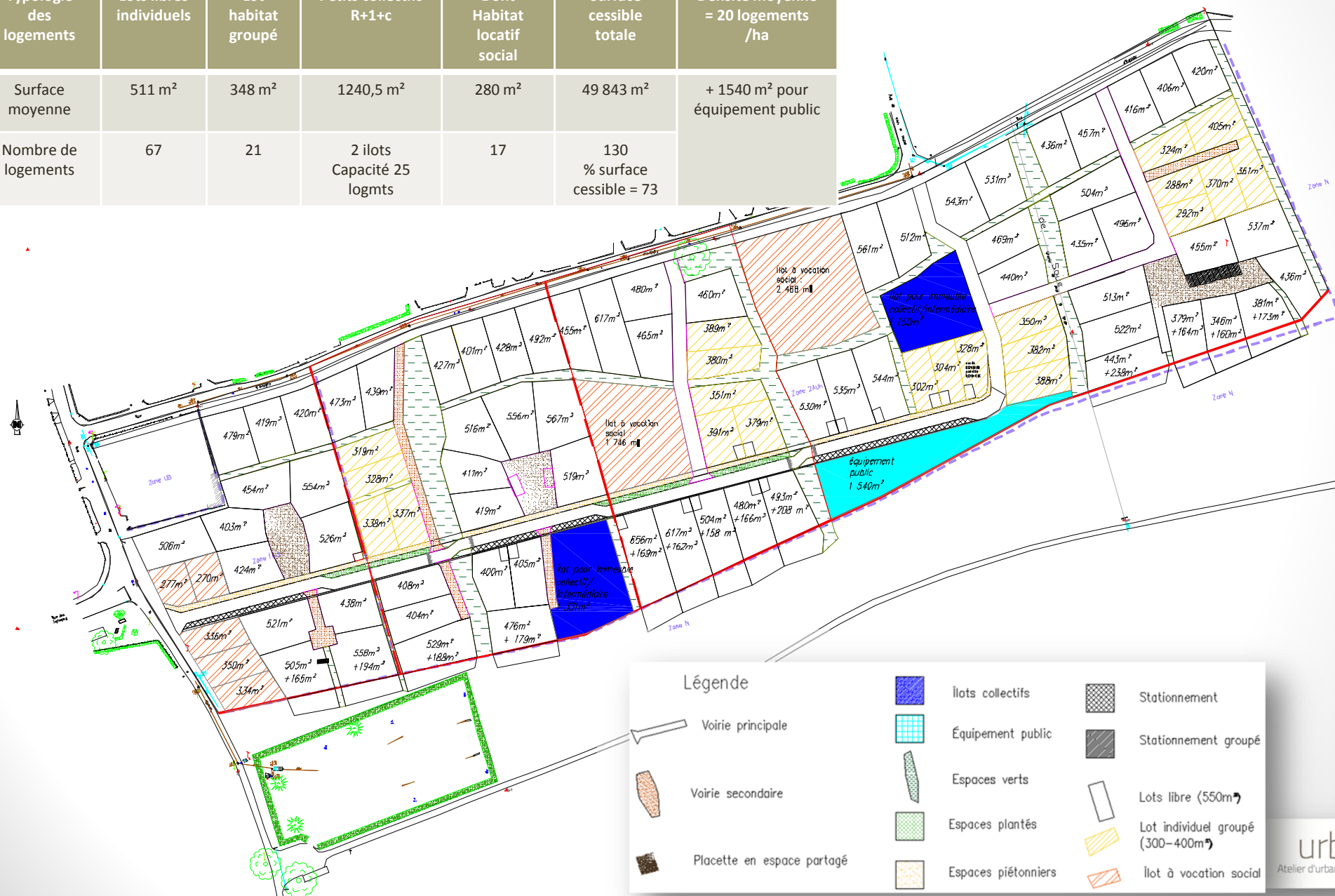




# 4 – Les esquisses

Esquisse 1 / passage de canalisation sous voirie principale ; obligation d'une voirie déconnectée  
De la rue des Topannes

Typologie des logements	Lots libres individuels	Lot habitat groupé	Petits collectifs R+1+c	Dont Habitat locatif social	Surface cessible totale	Densité moyenne = 20 logements /ha
Surface moyenne	511 m <sup>2</sup>	348 m <sup>2</sup>	1240,5 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	49 843 m <sup>2</sup>	+ 1540 m <sup>2</sup> pour équipement public
Nombre de logements	67	21	2 ilots Capacité 25 logmts	17	130 % surface cessible = 73	



Etude de création de la ZAC  
Secteur de « Sous la Bosse » à DISTRE

# 4 – Les esquisses

Esquisse 2 / créer un carrefour au droit de la rue des Topannes tout en respectant le tracé de la canalisation sous domaine public



Typologie des logements	Lots libres individuels	Lot habitat groupé	Petits collectifs R+1+c	Dont Habitat locatif social	Surface cessible totale	Densité moyenne = 20 logements /ha
Surface moyenne	512 m <sup>2</sup>	357 m <sup>2</sup>	1240,5 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	49545 m <sup>2</sup>	+ 1405 m <sup>2</sup> pour équipement public
Nombre de logements	66	21	2 ilots Capacité 25 logmts	17	130 % surface cessible = 73	

# DISTRE

## Etude de création de la ZAC



### « Sous la Bosse »

5- Le schéma d'aménagement potentiel...support du dossier  
de création de la ZAC



# 5- Le schéma d'aménagement potentiel

## Les éléments de programme

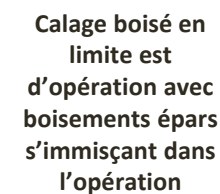
Sur l'ensemble de l'opération – 6 ha :

Typologie des logements	Lots libres individuels	Lot habitat groupé	Petits collectifs R+1+c	Habitat locatif social	Surface cessible totale	Densité moyenne = 20 logements /ha
Surface moyenne	512 m <sup>2</sup>	357 m <sup>2</sup>	1240,5 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>		+ 1379 m <sup>2</sup> pour équipement public
Surfaces totales	34 728 m <sup>2</sup>	7 760 m <sup>2</sup>	7 954 m <sup>2</sup>		49 310 m <sup>2</sup>	
Nombre de logements	66	23	2 ilots Capacité 26 logmts sur 2381 m <sup>2</sup>	19	134 % surface cessible = 73	

Sur la première tranche – 1 ha :

Typologie des logements	Total	Lots libres individuels	Lot habitat groupé	Petits collectifs R+1+c	Ilot Habitat locatif social	Surface cessible totale	Densité moyenne = logements /ha
Surface moyenne	1 ha	6 098m <sup>2</sup>	709 m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>	1166 m <sup>2</sup>	7 973 m <sup>2</sup>	19 logements /ha
Nombre de logements	19	13	2	0	4	79 % surface cessible	





## Etude de création de la ZAC Secteur de « Sous la Bosse » à DISTRE



# 5- Le schéma d'aménagement potentiel



Etude de création de la ZAC  
Secteur de « Sous la Bosse » à DISTRE



# 5- Le schéma d'aménagement potentiel

## Zoom sur la 1<sup>ère</sup> tranche



Etude de création de la ZAC  
Secteur de « Sous la Bosse » à DISTRE



# 5- Les coupes de principe

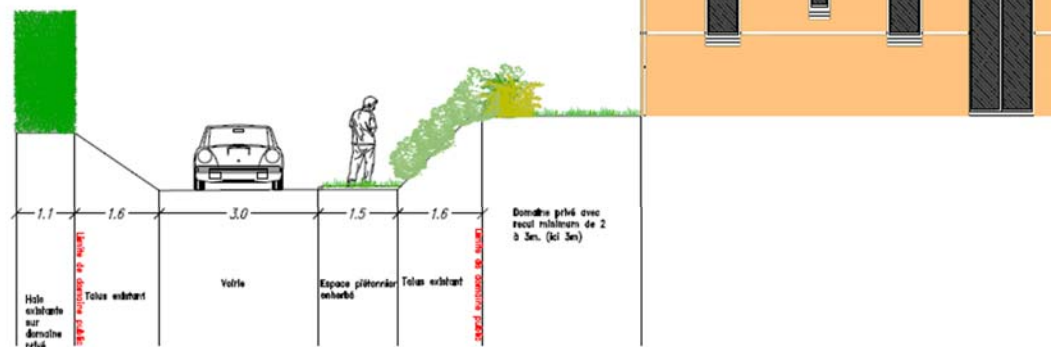


## Coupe rue de la Vacherie

A

A'

EST







# 5- Les coupes de principe



Coupe rue d'Aubigny

