
**ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

DOSSIER D'APPROBATION

*Pièces 7.8 – Zones
d'Aménagement Concerté*

SEPTEMBRE 2019



OCTOBRE 2012

U 95 Saint Germain des Moines (49) _ Site GEP

ZAC DE L'USINE GEP DOSSIER DE CREATION 1 . RAPPORT DE PRESENTATION

MAITRISE D'OUVRAGE

Commune de Saint Germain sur Moine
Sodemel

EQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE

magnum architectes et urbanistes
ARCHITECTE URBANISTE

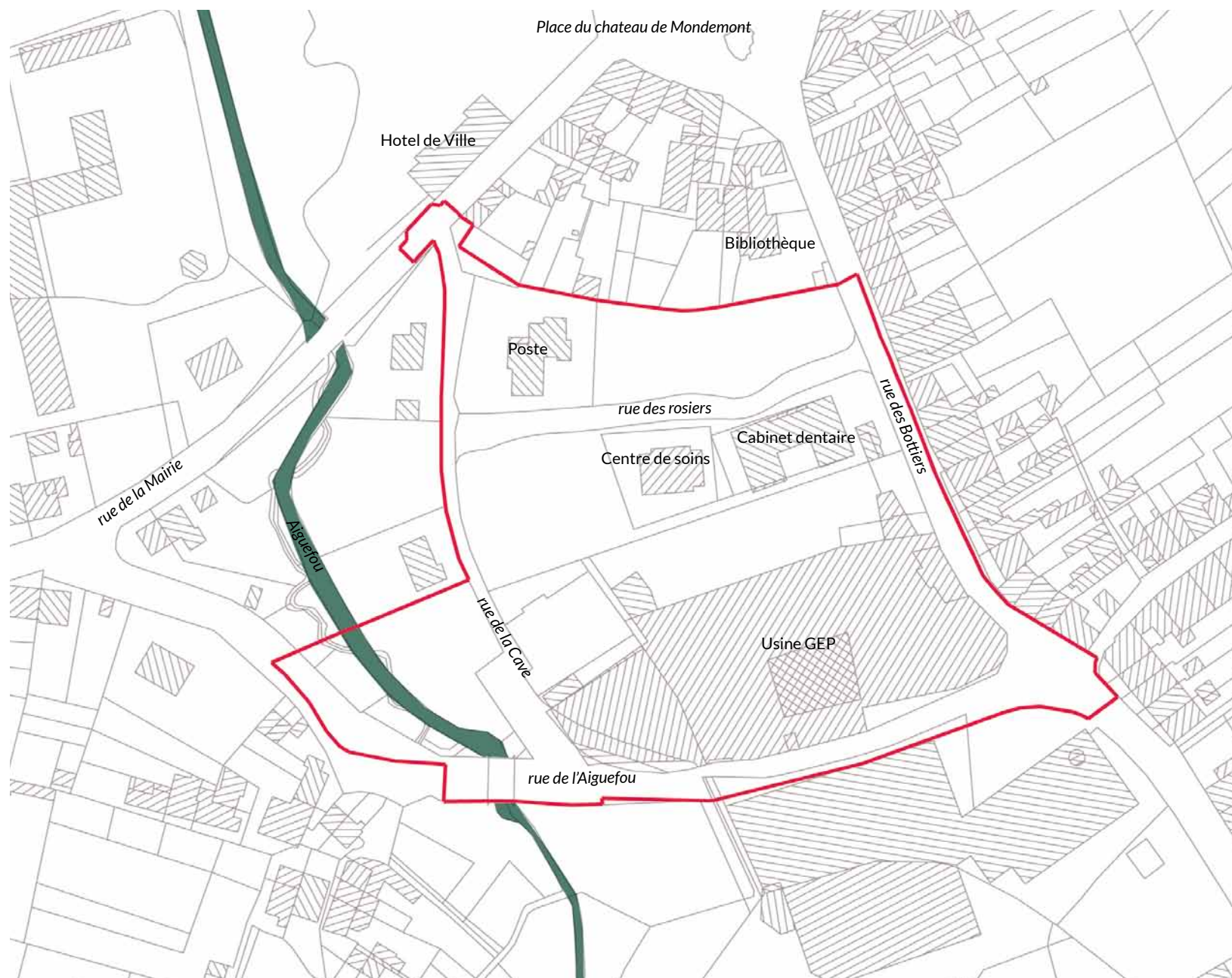
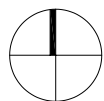
PHYTOLAB
PAYSAGISTE

G.C.A
BET VRD

SOMMAIRE

1. Le site-les éléments d'appui du projet	p.3	3. Le cadre juridique	p.18
1.1- Positionnement de la commune		3.1 – Concertation préalable à la création de la ZAC	
1.2 – Localisation du site		3.2- Justification du projet au regard des documents d'urbanisme	
1.2.1 Site par rapport à la ville		3.2.1 Le SCOT du Pays des Mauges	
1.2.2 Plan du périmètre d'intervention du site de reconversion		3.2.2 Les documents locaux d'urbanisme	
1.3 – Les éléments d'appui du projet		-PDH	
1.3.1 La greffe urbaine		-PADD	
- la greffe physique		-PLU	
- la greffe sociale			
1.3.2 La Trame paysagère		4. Présentation du projet	p.20
2. Objectifs et justification de l'opération	p.7	4.1 – Parti d'aménagement	
2.1 –Analyse à l'échelle de la ville		4.2 – Les enjeux urbains et paysagers	
2.1.1 Élément patrimonial		4.2.1 Les accès	
- <i>Le bourg ancien</i>		-Réseau primaire	
- <i>Les extensions urbaines, années 70</i>		-Circulations douces et pistes cyclables	
- <i>Les espaces pavillonnaires</i>		4.2.2 Articulation avec le bourg	
- <i>Patrimoine Industriel</i>		4.2.3 Les espaces publics	
2.1.2 Élément paysager		4.2.4 Le végétal dans le projet	
2.1.3 Élément humain		4.2.5 Une vision à long terme	
- <i>Aspect démographique</i>			
2.2- Analyse à l'échelle du site		5.Programme global prévisionnel de construction	p.34
2.2.1 Tissu urbain environnant			
2.2.2 Cadre paysager		6. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement	p.35
- <i>Topographie</i>			
- <i>Cadre végétal</i>			
2.2.3 Déplacement et desserte routière			
2.2.4 Éléments remarquables			
2.2.5 Plan cadastral			

1.2.2 Plan du périmètre du site d'intervention



1.3 – Les éléments d'appui du projet

1.3.1 La greffe urbaine

La notion de greffe renvoie à deux notions que nous ne dissociions pas : la greffe physique et la greffe sociale.

La greffe physique est la capacité du projet à donner l'impression d'avoir toujours été là. Il ne s'agit pas là de pasticher le contexte local mais bien de s'en inspirer pour le comprendre et le réinterpréter avec respect et modernité. Cela passe par des choix de matériaux, des proportions d'ouvertures, des hauteurs de mur de clôture pour se fondre dans le tissu historique. De même les pentes de toit seront particulièrement étudiées afin qu'elles trouvent un écho dans le bourg. Des typologies de toitures pourront cependant renvoyer à l'effet de shed afin d'entretenir la mémoire industrielle du site.

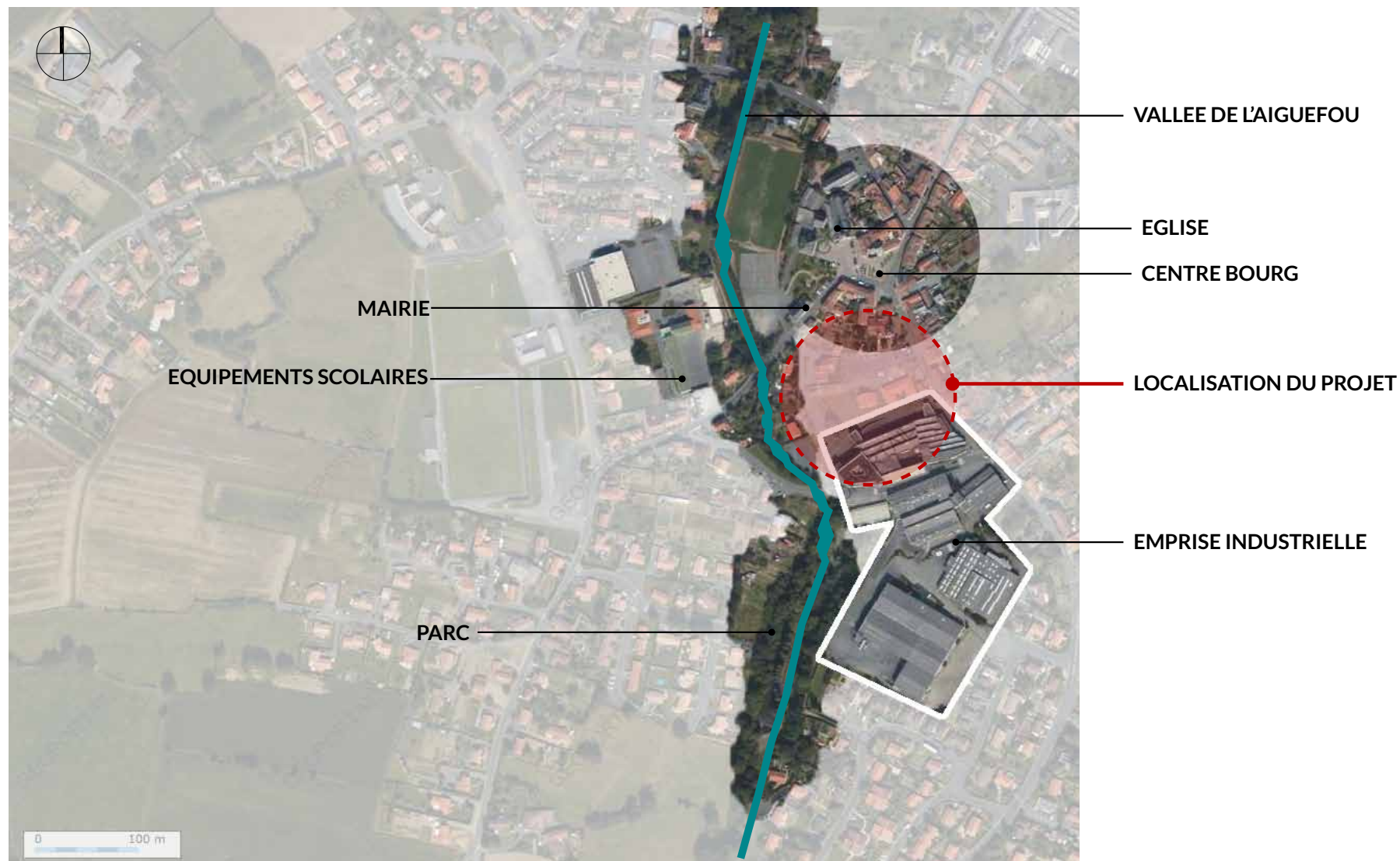
Se greffer, c'est surtout qualifier les limites, ne pas laisser la place à l'à peu près. Les riverains ne devront pas être impactés visuellement par des traitements hasardeux, des vues plongeantes, brisant leur intimité ou des masques leur cachant le soleil. Ainsi, le projet est-il étudié pour être extrêmement vigilant sur ces questions.

La greffe sociale passe par ces attentions et par la capacité à les expliquer. Un autre vecteur d'acceptation est la plus value que peut apporter le projet aux riverains. Qu'avaient ils avant, qu'auront ils après ? Le projet doit permettre à tous d'accéder à des espaces de qualité. L'organisation des parcours cherchera à inciter les riverains à traverser le site et que ce dernier devienne un élément à part entière du continuum d'espaces publics de Saint Germain sur Moine.

1.3.2 La Trame paysagère

Il s'agira pour le projet de conserver au maximum les éléments qualitatifs de l'existant, principalement le rapport très étroit maintenu avec le cours d'eau de l'Aiguefou à l'Ouest de la zone d'étude, qui peut être considéré comme un véritable fil conducteur paysager ; et des éléments majeurs comme le cèdre qui est un élément qualitatif très fort .





Un site central, mettant en relation l'histoire industrielle de la commune, le centre bourg et la vallée de l'Aiguefou, présentant des potentiels de développement important pour la commune et ses habitants.

2 Objectifs et justification de l'opération

2.1 Analyse à l'échelle de la ville

2.1.1 Élément patrimonial

La commune de Saint Germain possède un important passé industriel, datant du XX siècle et lié étroitement à l'activité de la chaussure, et de la peausserie.

Le bourg, tissu ancien caractéristique, avec ses maisons de villes en R+1+combles.



Le tissu linéaire de la rue des Bottiers, constitué de maison de ville mitoyennes en R+1+combles.



Un tissu pavillonnaire des années 70 aux abords directs du centre bourg



Des espaces pavillonnaires récents, consommateurs d'espaces



Un patrimoine industriel au coeur de la commune

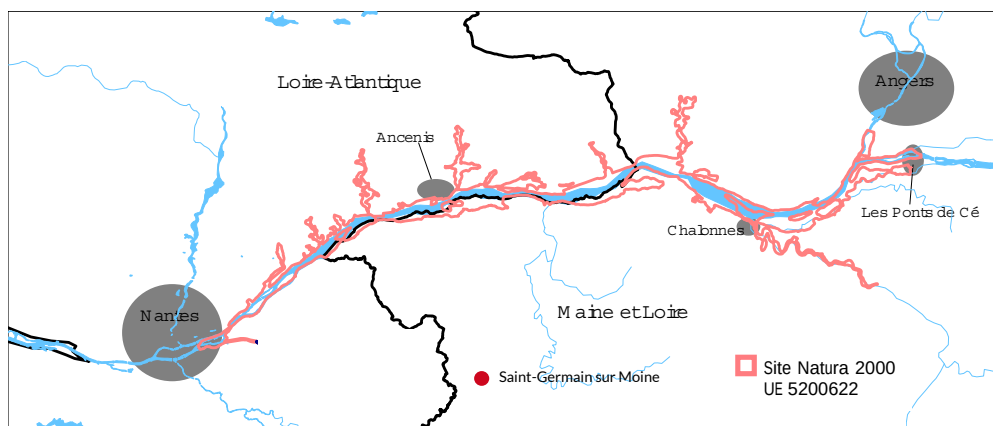


2.1.2 Éléments paysagers

Le paysage de Saint-Germain sur Moine s'inscrit à l'échelle du département de Maine et Loire dans l'unité paysagère des Mauges aux caractéristiques très marquées et aux ambiances clairement identitaires : contexte bocager dominant, vallées et vallons entaillant le plateau, organisation urbaine compacte.



Le projet devra faire l'objet d'une étude d'impact sur la zone Natura 2000 toute proche.



Les relevés floristiques n'ont pas mis en évidence d'espèces végétales patrimoniales et/ou protégées sur cette zone

La pelouse, tondue régulièrement, présente un intérêt floristique très limité. Elle est de surcroît agrémentée de haies composées d'espèces ornementales (thuyas et lauriers) présentant une très faible diversité floristique.



Dans ce secteur, la présence, en direction du ruisseau, d'un alignement d'arbres et d'arbustes (aubépine, chèvrefeuille, bouleau verruqueux), est, dans ce contexte, à signaler.

Le parc au sud présente également un caractère très artificialisé sauf en bordure immédiate du ruisseau où aulnes et frênes constituent une ripisylve intéressante. Au nord du pont, la ripisylve est plus clairsemée. Des essences telles que le peuplier apparaissent par ailleurs. Les berges abruptes sont largement envahies par le gaillet gratteron, espèce très commune qui dénote un caractère nitrophile. On relève dans ce secteur la présence de la Renouée du Japon, espèce invasive.

C'est en rive droite du ruisseau, au sud du pont de la rue de l'Aiguefou, que l'on observe la plus grande diversité floristique sur une surface qui reste très restreinte. Il s'agit d'une végétation de type prairiale envahie localement par des saules marsault en bordure du cours d'eau.

L'identification d'une formation rivulaire de Frênes et d'Aulnes mais également la prairie humide caractérisée par la présence d'Epilobe hirsute (dont la surface de recouvrement excède 50% sur la surface considérée) a permis d'établir clairement la présence de zones humides dans ce secteur, selon la réglementation en vigueur (arrêté du 24 juin 2008, annexe II Tables A et B).

2.1.3 Élément humain

-Aspect démographique

Le tableau suivant présente l'évolution démographique de la population communale entre 1968 et 2007.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	1 807	2 080	2 345	2 505	2 481	2 708
Densité moyenne (hab/km²)	67,5	77,6	87,5	93,5	92,6	101,1

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Après avoir enregistré une croissance démographique relativement forte entre 1968 et 1990, qui s'est traduite par un gain d'environ 700 habitants, la commune a connu un léger déclin démographique en relation avec la crise dans l'industrie de la chaussure dans les années 90.

La croissance démographique a repris dans les années 2000 (augmentation de la population de 10% entre 1999 et 2007).

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,0	+1,7	+0,8	-0,1	+1,3
- due au solde naturel en %	+1,0	+0,9	+0,8	+0,1	+0,3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,0	+0,8	+0,0	-0,2	+1,0
Taux de natalité en ‰	19,0	18,5	17,6	10,9	14,7
Taux de mortalité en ‰	9,0	9,4	9,3	9,8	12,1

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

Cette évolution démographique récente est essentiellement liée à un solde migratoire positif du fait du renouveau du dynamisme économique choletais et du phénomène de résidentialisation des actifs de Nantes ou Cholet qui touche de plus en plus les communes rurales.

La population communale est moins concernée par le phénomène de vieillissement que bon nombre de communes rurales. Depuis 1999, la part des tranches 60-74 ans et 75 ans et plus a diminué au bénéfice des 0-14 ans et des tranches intermédiaires 30-59 ans.

Les nouveaux modes de vie (décohabitation, séparation, familles mono-

parentales...) s'accompagnent par ailleurs d'un desserrement des ménages.

En 2007, la commune comptait 1319 actifs ayant un emploi +20% par rapport à 1999, soit 48,3 % de la population.

Entre 1999 et 2006, le taux de chômage a légèrement augmenté (6,4% contre 5,9%) mais reste relativement faible.

Parmi les actifs ayant un emploi, 27,9% travaillent et résident sur la commune, part qui a nettement diminué depuis 1999 (43,6%), ce qui induit des déplacements domicile-travail de plus en plus importants. 808 emplois étant recensés sur la commune en 2007 contre 1062 en 1999 (-23,1%).

Le secteur du commerce, transports et services (29,9%) est le mieux représenté. Viennent ensuite l'administration, l'enseignement, la santé (24,6%), le secteur industriel (22,5%), la construction (12,3%) et l'agriculture (10,7%).

Les ouvriers forment la catégorie socioprofessionnelle (CSP) la plus re-

	2006	%	1999	%
Ensemble	2 076	100,0	2 024	100,0
Agriculteurs exploitants	52	2,5	56	2,8
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	52	2,5	64	3,2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	100	4,8	32	1,6
Professions intermédiaires	280	13,5	160	7,9
Employés	313	15,1	216	10,7
Ouvriers	635	30,6	656	32,4
Retraités	428	20,6	464	22,9
Autres personnes sans activité professionnelle	216	10,4	376	18,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations complémentaires.

présentée, avec 44,2% des actifs résidants (donnée 2007), puis les employés professions intermédiaires et avec, respectivement 22 et 19,6 % des actifs. Les cadres et professions intellectuelles supérieures, artisans et agriculteurs, ne représentent respectivement que 7 %, 3,6% et 3,6%.

2.2 Analyse à l'échelle du site

2.2.1 Tissu urbain environnant

La production proprement dite a disparu du centre bourg de Saint Germain Sur Moine mais a laissé de nombreuses traces de son passé industriel. Traces qui seront amenées à être remodelées, détruites ou conservées pour partie.



Vue de l'usine GEP depuis la rue de la Cavé, partie récente datant de 1979.



En remontant la rue d'Aiguefou



Le carrefour Rue d'Aiguefou et rue des Bottiers, un espace patrimonial, lié à la mémoire ouvrière du lieu.



Ébénisterie, et les locaux administratifs du site GEP.



L'habitat caractéristique de la rue des Bottiers, habitat ouvrier en R+1, maison en bande.

Près du vallon de l'Aiguefou la composante végétale devient beaucoup plus présente.



les parcours, autour de la rue des Rosiers ne sont pas optimisés, les espaces verts existants sous valorisés.

L'église est un point de repère constant, présent sur tout le site.



Confrontation entre deux types de construction qui cohabitent très mal, le cabinet médical assimilable à du pavillonnaire construit sur un grand espace vert de pelouse ; derrière les vestiges de l'usine.

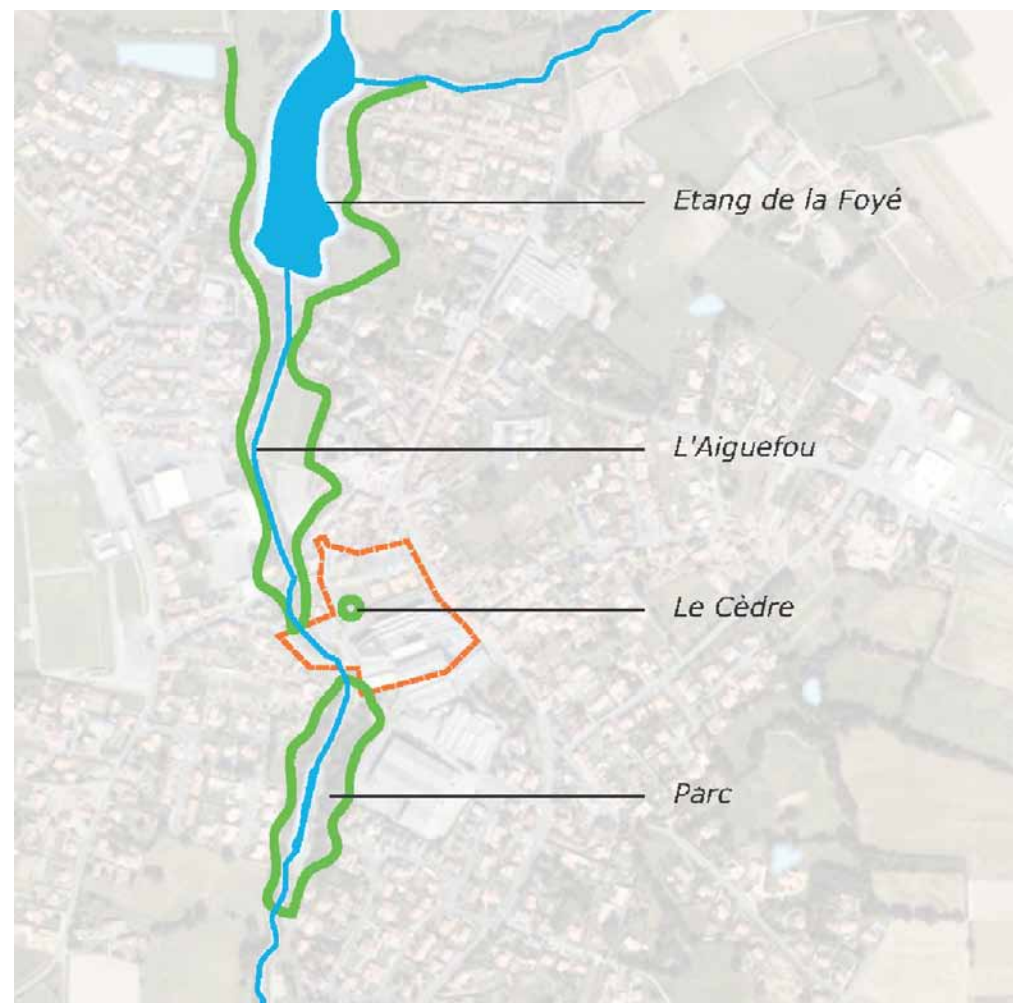
2.2.2 Cadre paysager

La zone définie intègre une séquence de l'Aiguefou, ruisseau traversant la commune reliant l'Etang de la Foyé au Nord, au Parc de Saint germain sur Moine au Sud. Cette séquence crée aujourd'hui une interruption de ce corridor vert.

La zone est marquée en sa partie centrale par la présence d'un cèdre, un élément majeur de l'environnement.

Le périmètre d'étude est majoritairement imperméabilisé, la végétation se concentre à quelques endroits :

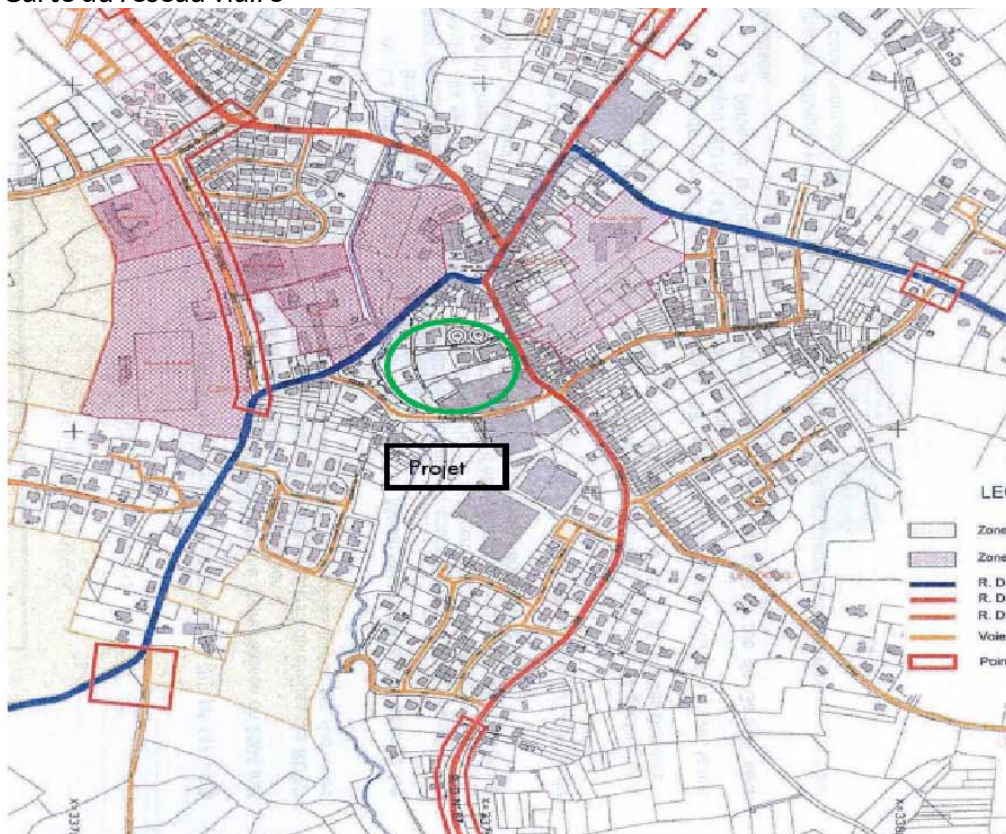
- Pelouse au Nord du site de GEP,
- Les bords de l'Aiguefou en rive gauche, à l'Est du site,
- Un jardin au Sud-Est du site, en rive droite de l'Aiguefou, offre un fond de scène à cet environnement,
- Le parc de Saint Germain su Moine au Sud du site,



2.2.3 Déplacement et desserte routière

La situation de l'opération en centre bourg lui confère un accès aisé. La rue de l'Aigufou qui borde le site est amené à voir croître le trafic qui l'emprunte mais dans des proportions qui resteront a priori modérées.

Carte du réseau viaire



(source : Dossier d'étude Classement / Déclassement de rues et de routes départementales en centre-bourg – SARL de Géomètres Experts associés BIENVENU – CHRISTIAENS – RIGAUDEAU – Avril 2010)

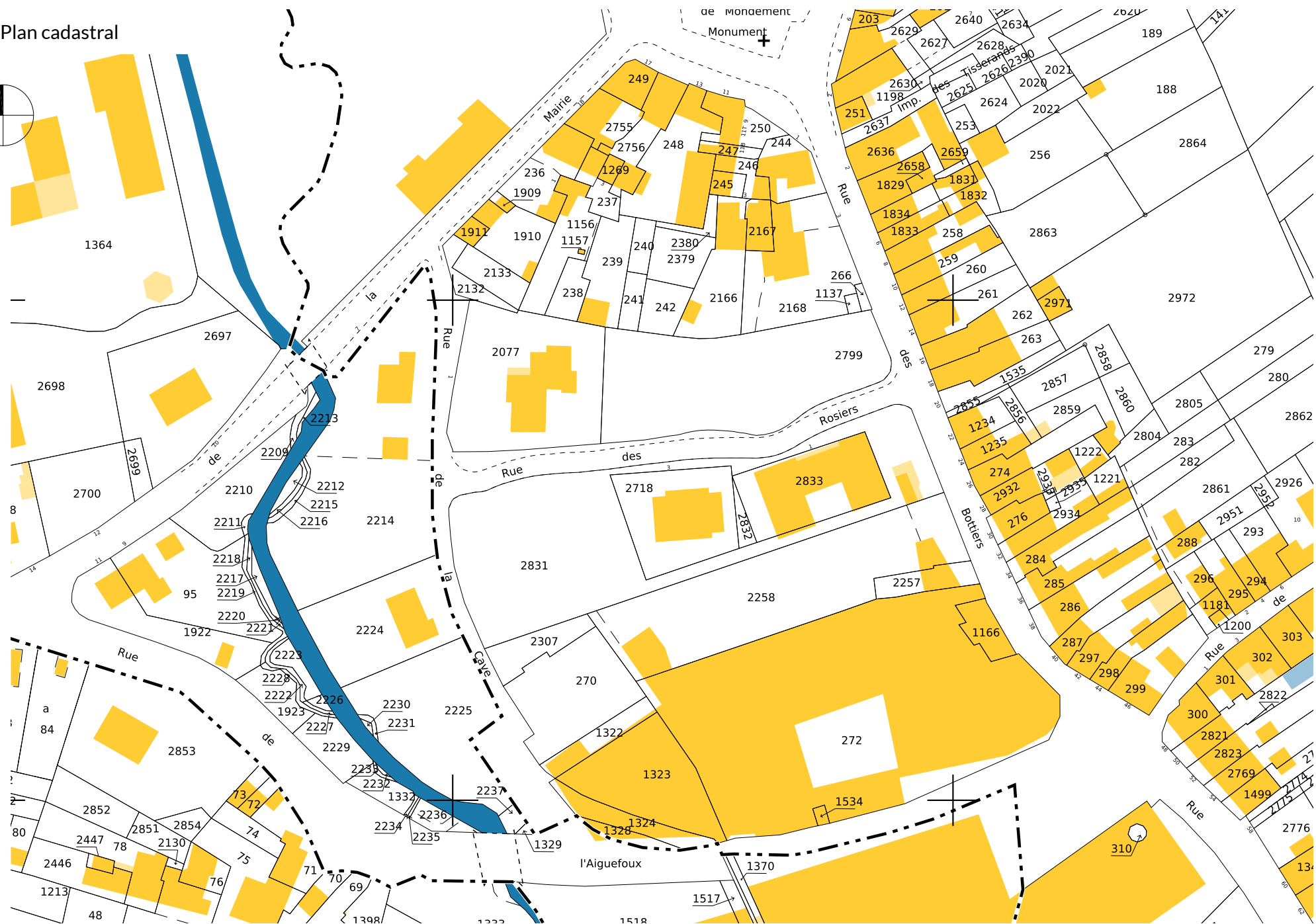
2.2.4 Eléments remarquables

Le territoire de Saint-Germain-sur-Moine compte un seul monument historique (au sens du Code du patrimoine) classé par liste de 1889 ; il s'agit du Menhir dit La Haute-Borne, dépendant de la ferme de la Davière.

Cet édifice est localisé à environ 1,5 km au nord-est du bourg.

Le périmètre de protection de 500 m de rayon autour de cet édifice n'interfère pas avec le périmètre d'étude.

La commune ne compte par ailleurs aucun site inscrit ou classé (au titre du Code de l'environnement).



3. Le cadre juridique

La réalisation de l'opération s'inscrit dans le respect des dispositions juridiques tant en ce qui concerne les procédures, que les documents d'urbanismes applicables.

3.1 Concertation préalable à la création de ZAC

Par délibération en date du 2 avril 2012, le conseil municipal de la commune de Saint Germain sur Moine a conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme décidé l'ouverture de la phase de concertation préalable à l'urbanisation du site de l'usine GEP et défini les modalités qui s'y rattachent.

A ce titre, un registre a été mis à disposition du public en Mairie pendant toute la durée de la phase de concertation.

Deux permanences (communiquées par voie de presse : Ouest France et Courrier de l'Ouest) ont été organisées en Mairie de Saint Germain sur Moine les 2 et 11 mai 2012 permettant au public de dialoguer avec les différents intervenants présents et de faire part de leurs observations ou suggestions sur le projet.

De plus, une réunion publique s'est tenue le 5 juin 2012 au cours de laquelle un schéma d'organisation d'ensemble a pu être présenté à l'ensemble du public présent.

La chambre départementale d'agriculture a également été associée au processus de concertation.

Un courrier de présentation de l'opération a été adressé au Directeur de la Chambre d'Agriculture le 7 juin 2012.

Le bilan de la concertation et sa clôture seront approuvés conjointement à la création de la ZAC du site GEP.

Dans ce cadre, la phase de concertation préalable prévue par l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme a été respectée.

La phase de création de la ZAC doit débiter par l'approbation du présent dossier et se poursuivre par la constitution du dossier de réalisation

3.2 Justification du projet au regard des documents d'urbanisme applicables

3.2.1 Le SCOT du Pays des Mauges

Depuis avril 2009, le Syndicat Mixte du Pays des Mauges qui réunit 71 communes de l'arrondissement de Cholet a lancé les travaux visant à élaborer son schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Ce document de planification urbaine étant en cours d'élaboration, la compatibilité du projet avec le futur SCOT du pays des Mauges ne peut donc être appréciée, étant précisé qu'aucun autre Schéma Directeur ne préexiste sur la zone. Dans le cadre du futur SCOT, la commune demandera néanmoins à ce que le site à aménager soit confirmé en tant que potentialité de développement.

3.2.2 Les Documents locaux d'urbanisme

De par les objectifs poursuivis en termes de développement durable, nouvelles formes urbaines et mixité sociale, le projet envisagé est conforme aux orientations du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) approuvé par le Conseil Général en décembre 2007.

En effet, le PDH a retenu de grandes thématiques et enjeux que sont :

1- Diversifier les formes urbaines dans l'objectif d'une gestion économe des sols.

Pour conserver sa capacité d'accession à la propriété, l'individuel groupé sera favorisé, ainsi que le collectif compte tenu de sa très faible représentation. L'étalement urbain qui a été jusqu'à présent très consommateur d'espace sur la commune de Saint Germain sur Moine, sera maîtrisé, cherchant à aboutir à des densités plus importantes.

2- Développer une gamme de logements plus large pour s'inscrire dans la dynamique souhaitée des marchés de l'habitat.

L'enjeu de la diversification des formes d'habitat devrait permettre d'envisager une accession à la propriété plus importante.

3- Favoriser le renouvellement du parc locatif social

Développer une offre de logement locatif social accessible.
Réhabiliter le parc social existant pour y améliorer les conditions de vie.

4- Requalifier et adapter le parc privé.

Améliorer les logements des propriétaires occupants
Résorption de l'habitat indigne
Production de logements locatifs à loyer modéré
Remise sur le marché locatif de logements vacants

5- Développer une offre de logements pour tous

Le projet est également cohérent avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) puisque ce dernier prévoit comme objectif de « Privilégier la rénovation, la réhabilitation des secteurs enclavés et désaffectés ainsi que l'urbanisation des dents creuses ». « Favoriser l'accueil de nouveaux commerces, services permettant de compléter l'offre commerciale ».

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montfaucon-Montigné et de Saint Germain sur Moine approuvé le 14 février 2008 et modifié en 2011 identifie principalement le site de l'usine GEP comme une zone mixte d'habitat, d'activités et de commerces avec un classement du secteur en zone Ua.

Le périmètre de la ZAC intègre également des emprises classées en zone Ub correspondant à une zone d'habitat pouvant accueillir des constructions pavillonnaires groupées ou non, de petits immeubles collectifs ainsi que des activités et des équipements compatibles avec son caractère résidentiel.

Le projet d'urbanisation du site GEP est donc compatible avec le document d'urbanisme communal.



4. Présentation du projet

4.1 – Parti d'aménagement

Un projet greffé dans son contexte :

Le projet d'aménagement de l'usine GEP visera à tenir les limites de l'ilot, à le rendre urbain et à qualifier les espaces publics. Les volumétries accompagnent chaque rue par des séquences urbaines volontaires et assurent une continuité dans l'épanelage.

Le plan masse permet également d'opérer des liaisons nouvelles, conduisant les habitants de l'ilot et des alentours dans des espaces aux ambiances maîtrisées.

Il est important que les espaces privatifs soient identifiés et que les espaces publics soient intuitivement centraux et accueillants.

A ce titre deux approches distinctes ont été avancées :

- les espaces publics principaux ont des limites composées par des façades commerciales, les espaces privés sont reportés dans les étages augmentant le caractère urbain du projet,
- les espaces publics secondaires sont bordés de parcelles privées. La maîtrise des limites est dans ce cas assurée par un vocabulaire de mur, muret, pignon et façade de maisons en harmonie avec ce qui existe déjà sur la commune.

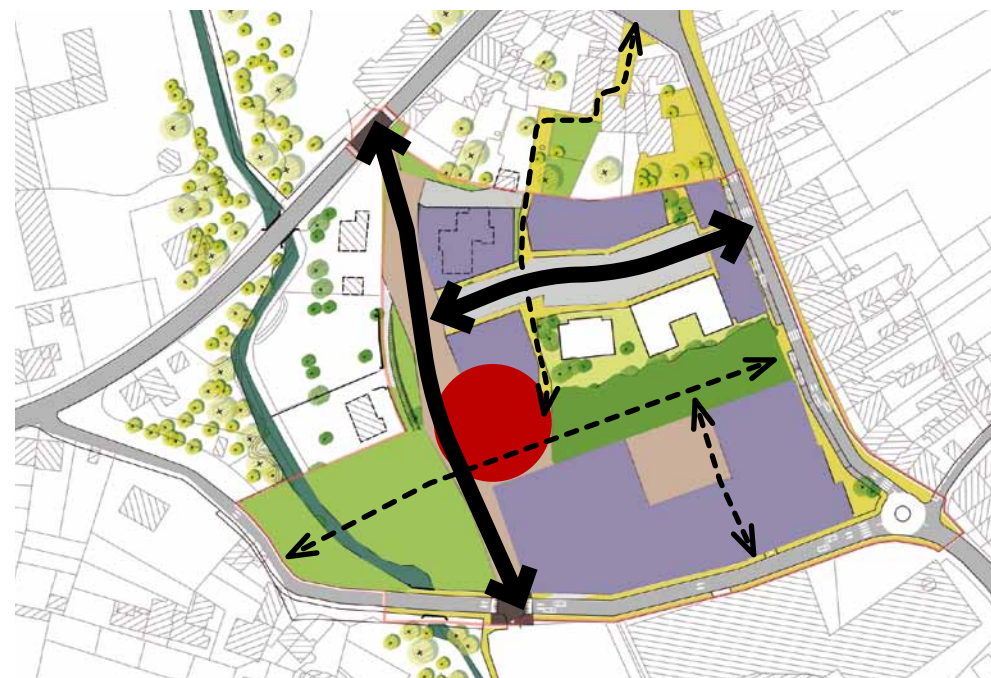
Le parti d'aménagement est de mettre en valeur les éléments identitaires de la commune, à savoir :

- conforter la trame bâtie, dense le long de la rue des Bottiers
- opérer des continuités douces à travers l'ensemble de l'ilot pour le greffer à la vie locale et aux parcours quotidiens
- créer un continuum commercial autour d'une voie mixte et permettre un accès facile au stationnement.

- Organiser des espaces publics offrant une grande polyvalence et mettant en valeur le ruisseau de l'Aiguefou.

Le projet n'est pas déconnecté d'une vision à très long terme sur les enjeux du centre bourg.

En effet, réfléchir sur une nouvelle centralité et sur la recomposition d'un espace aussi central oblige à élargir le périmètre de réflexion pour permettre des évolutions ultérieures.



↔ Circulation véhiculaire

↔ Liaison piétonne

● Centralité

CENTRE BOURG



4.2 – Les enjeux urbains et paysagers

4.2.1 Les accès

-Réseau primaire

Les voies subiront des aménagements visant à clarifier leurs usages, leur statut et à maîtriser leur sécurité. Ainsi les rues de la Mairie et de l'Aiguefou vont présenter des plateaux identifiant les accès de la nouvelle centralité et contenant la vitesse en arrivée sur la partie centrale du bourg.

La rue de la Cave sera traitée comme un plateau, une zone de rencontre, mixte, limitée à 20 km/h, avec un traitement de façade à façade.

La rue des Rosiers deviendra quant à elle une desserte de stationnement imposant une vitesse réduite.

La limitation des surfaces de voirie, par leur mutualisation avec les zones de stationnement et par une organisation rigoureuse des lots, permet de limiter les surfaces imperméables ainsi que les coûts (investissement et gestion).

Concernant les dessertes techniques: La répurgation se fera sur des points d'apports volontaires. Ces endroits sont sur les parcours quotidiens des habitants et ne nécessitent pas d'efforts particuliers. Ils seront généralement localisés à la sortie des poches de stationnements afin de rendre le parcours du camion-poubelle très optimisé.

La défense contre le feu pourra s'opérer en tous points du projet. En effet, toute construction se trouve à moins de 40 mètres d'une voie carrossable n'étant pas en impasse.



-Circulations douces et pistes cyclables

Les nouveaux parcours devront représenter un intérêt pour les riverains : un espace intime, calme, déconnecté de la voiture, mettant en scène le patrimoine végétal, industriel et aquatique de la commune....

Ces parcours seront d'autant plus fréquentés que la nouvelle centralité proposera une grande mixité.

Le parc sera le support d'un axe piéton traversant le site de part en part et rejoignant le quartier des équipements par une passerelle au dessus de l'Aiguefou.

Des parcours transversaux seront aussi organisés afin de tisser des liens avec la place de l'Eglise, à travers l'ilot existant. Ces liaisons préfigureront des parcours pour les phases ultérieures. Ainsi l'urbanisation des zones les plus au Sud du centre bourg anticipe déjà ces points de greffe.

Les piétons auront leur place partout sur le site du projet. En revanche les différences de niveaux marquées, liées au terrain naturel imposeront une prise en compte fine des parcours PMR.

Les cycles quant à eux auront des lieux de stationnement répartis sur l'espace public et dans les locaux vélos que chaque logement mettra à la disposition de ses habitants. C'est en imposant des locaux généreux, très accessibles et alimentés pour recharger les vélos électriques, que nous pourrons espérer remplacer certains déplacements automobiles.

4.2.2 Articulation avec le bourg

LA QUESTION DU PATRIMOINE

La vision du patrimoine sur ce site est multiple.

Le patrimoine industriel n'a pas été jugé suffisamment important pour faire l'objet de conservation. Cependant il apparaît important de ne pas faire abstraction de ce qui a été le cœur de la commune pendant un siècle.

Cette histoire fait le véritable lien entre tous les quartiers, et se doit d'être conservé en partie, puisqu'il a caractérisé pendant des années le site.

CREATION D'UN JARDIN COUVERT SOUS LES SHEDS DE L'USINE



Exemples de reconversion de structures industrielles à Nantes



CREATION D'UN JARDIN COUVERT SOUS LES SHEDS DE L'USINE

UNE NOUVELLE FAÇON D'HABITER

Le projet présente une alternative à la maison individuelle, une façon de répondre à la loi SRU et à l'augmentation du coût du foncier. Ainsi, différentes typologies de logements sont développées.

Les maisons individuelles groupées

Cette typologie de logement est dense, les maisons seront mitoyennes des deux côtés. L'intimité est préservée par des dispositifs d'écran (en bois, maçonnerie ou végétaux) et des décalages entre les constructions. Ces maisons pourront également s'organiser sous forme de maisons patio. La compacité de cette typologie sera une source de maîtrise des dépenses de chauffage. Des étages sont possibles. Ces parcelles ne seront généralement pas accessibles aux voitures (sauf rue de l'Aiguefou) mais des poches de stationnements se situeront à proximité directe. Des sentes permettront de rejoindre en toute sécurité les zones récréatives. Ces espaces partagés, sans voitures, seront alors appropriables pour les jeux, les discussions...

Les jardins Sud seront ajustés mais permettront à moindre frais de jouir d'une vie familiale extérieure.

Certaines de ces maisons seront en 'pleine terre' et d'autres seront disposées sur un socle constitué de la surface commerciale (A07). Dans ce cas les vues vers l'Ouest seront largement ouvertes vers le hameau des Rivières et les jardins individuels permettront de composer avec les vis à vis industriels au Sud (à court terme).

Les logements intermédiaires

Cette typologie a le grand intérêt d'augmenter sensiblement la densité du quartier sans conférer à l'habitat les stigmates et les inconvénients du logement collectif. En effet, chaque logement dispose de son accès individuel, de son ou ses espaces extérieurs intimes (terrasse ou jardin) et de son local de rangement individuel permettant de stocker poussette, vélo...etc.

L'imbrication des logements enrichit énormément la conception architecturale et le positionnement des terrasses, parfois plantées, dans les étages anime les façades et les usages. Les stationnements seront organisés dans des poches payagées à proximité directe.

La mixité des constructions conduira à des socles commerciaux et des étages habités. Les largeurs acceptables dans les surfaces de rdc compte tenu des zones de stockage permettront de composer de larges terrasses privatives dans les étages supérieurs.





Bureaux et services

Halle couverte réhabilitée
Maisons Patio

Commerces / Activités

Logements intermédiaires

Commerces et services au RDC

TPOLOGIE DES BATIMENTS



Exemples de bâtiments de logements sur RDC commercial



Renouvellement urbain et densification, La Milesse (72) - Philippe Rousseau, architecte

4.2.3 Les espaces publics

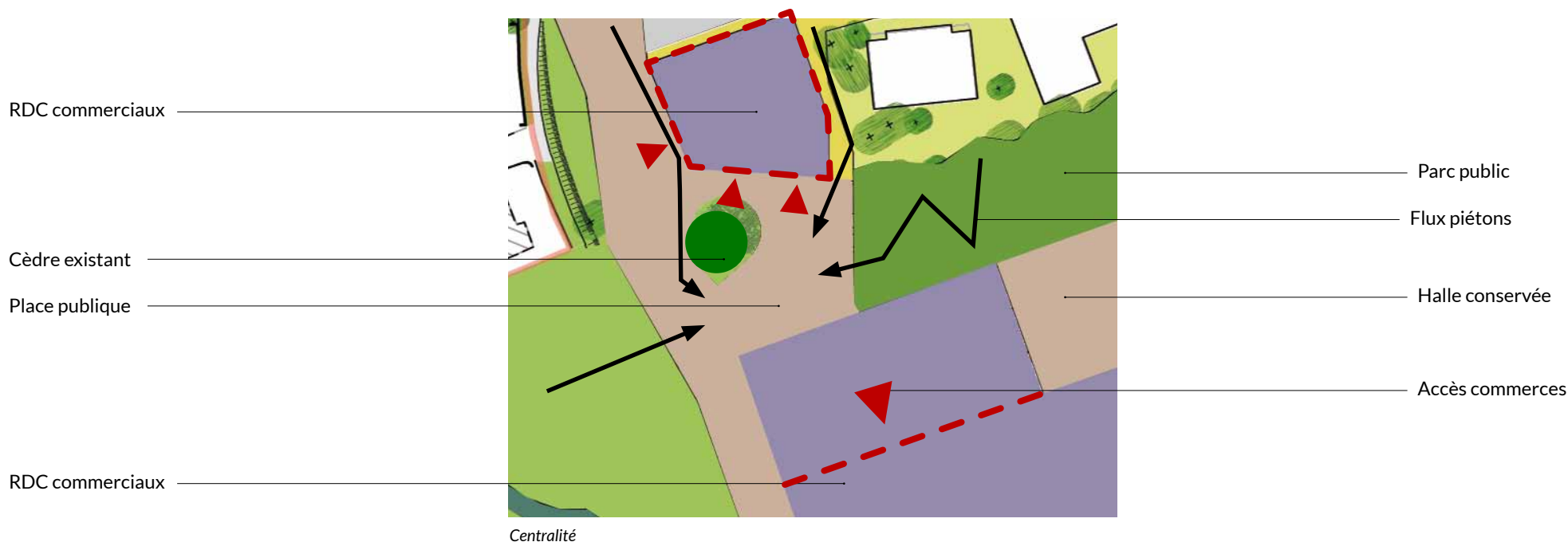
LES USAGES, LIEN SOCIAL ET GENERATIONNEL

Le cœur de l'îlot doit profiter à tous et être sur les parcours (mixité et polyvalence). Notre projet par sa géométrie et l'implantation des logements permettra de rendre intuitifs les usages collectifs et les usages réservés à la sphère privée.

La mixité ne se décrète pas, elle s'insuffle par le juste positionnement des usages et les parcours. Partager son cadre de vie c'est aussi mettre en commun des espaces : les stationnements, les cours, les boîtes aux lettres, les coffrets techniques, les conteneurs à déchets ; ces petits gestes quotidiens sont autant de moments de lien social.

Le projet cherche une densité, facteur indiscutable d'intensité mais il cherche également à dégager des espaces collectifs, ouverts et généreux où les liens sociaux peuvent s'opérer et où les aménagements sont suffisamment polyvalents pour ne pas figer les usages et permettre leur évolutivité.

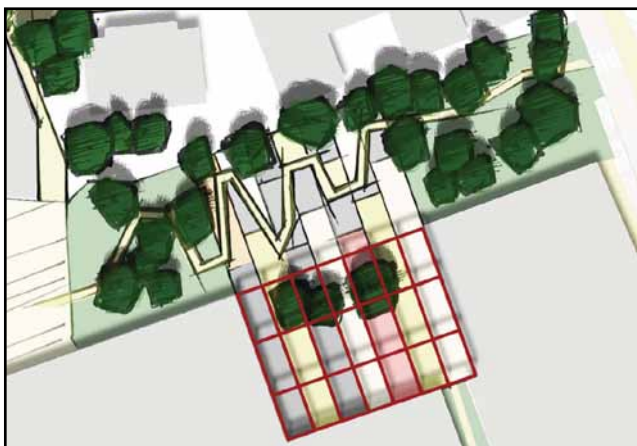
Les espaces de jardin, de place, de placette, seront traités pour permettre une appropriation par plusieurs types de populations. Ainsi les jeux pour les petits ne seront nécessairement exclusifs, comme des jeux à ressort par exemple, mais pourront être des poutres de bois, leur permettant de jouer tout autant mais servant également de banquette aux seniors d'appuis vélos aux ados...Etc.



Aménagement paysager - Les ambiances



Le mail planté et jardin de la halle



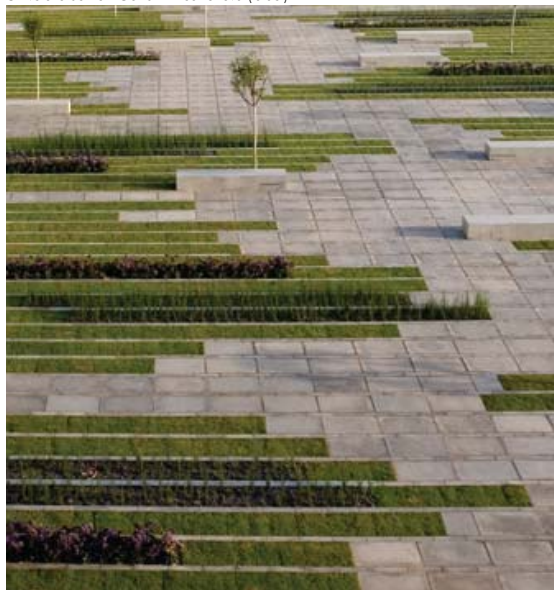
Promenade - Quai de la Fosse - Nantes



Ancienne halle industrielle - Bat-Yam (Tel Aviv - Israël)



Université de Ben-Gurion - Beer-Sheva (Israël)



Square Mathildeplein - Eindhoven (Pays-Bas)



Square Mathildeplein - Eindhoven - Plan masse



Les abords de l'Aiguefou



Parc de La erdure - Ste Luce/Loire



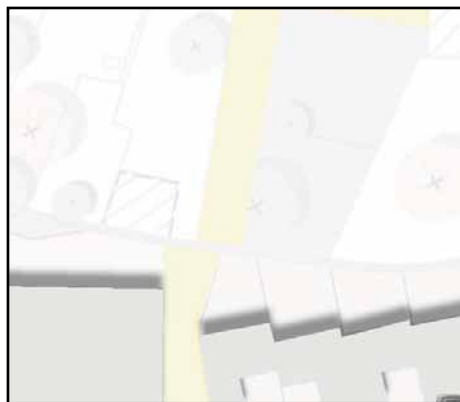
Gradines - bords de Saone - Lyon



Escaliers sur berge - Ile de Nantes



La liaison piétonne



Promenade champêtre sur pavés-joints gazon



Circulation piétonne - liaison en coeur d'îlot



Le stationnement



Stationnement engazonné (type evergreen)



Stationnement végétalisé - Caserne Desjardins - Angers



4.2.4 Le végétal dans le projet

Le projet paysager, respectueux du site (attention particulière à la végétation existante), se veut révélateur du site (mise en valeur du ruisseau Aiguefou) et se veut enrichisseur du site (création d'un jardin public).

L'aménagement du ruisseau de l'Aiguefou est pensé comme une extension naturelle de la coulée verte existante, tout en permettant le développement d'une ripisylve conséquente le long de ses berges, une renaturation de ses abords.

Le projet propose d'adoucir les berges, de les rendre accessibles et permettre leur rôle de halte avec la création de gradins bancs. Une plantation de ripisylve d'origine locale sera réalisée (saule, aulne...), la mise en place de micro seuils pour une oxygénation de l'eau pourra être débattus avec les services de la Police de l'Eau.

Le patrimoine arboré peut se résumer au cèdre existant : intégré dans le projet comme un élément de composition urbaine central et permanent, le projet sera attentif au nivellement à sa périphérie, ainsi qu'à la surface non imperméabilisée sur son pourtour pour donner toutes les chances d'adaptation à ces nouvelles conditions. En phase chantier, un périmètre interdit sera mis en place pour ne pas avoir ses racines écrasées par les engins de chantier.

Le nouveau jardin public est pensé avec une simplicité de moyens en privilégiant un contraste entre l'ombre et la lumière : prairie en façade de la halle sauvegardée, mini boisement faisant un effet de lambrequin avec les bâtiments nord.

La palette végétale sera débattue avec le futur gestionnaire, un panachage de végétaux à fleurs est sans doute une piste de travail. Cette typologie d'arbre diffusera en dehors du périmètre du parc pour conquérir les espaces de parkings.

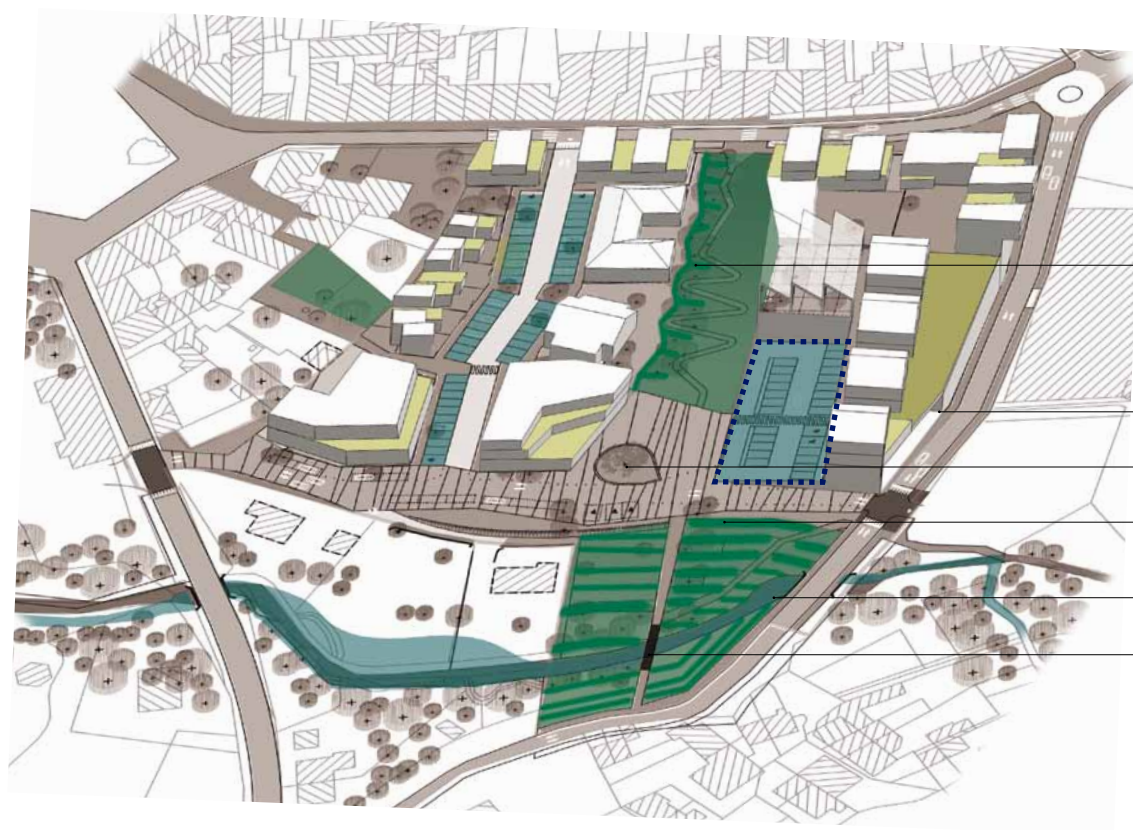


Le square couvert, sous l'ancienne halle conservée, joue un rôle spécifique dans l'aménagement urbain. Il centralise les usages de jeux des nouveaux espaces publics, il développe une végétation spécifique, voire exotique.

La pérennité d'un tel jardin couvert passe par la maîtrise des apports hydriques : un système d'arrosage sera mis en place, en s'appuyant sur les capacités de récupération des eaux pluviales qui seront mis en place.

La projet paysager obéit donc à notre volonté de mixité des usages et des ambiances, tout en recherchant à maintenir ou créer de nouveaux liens, en superposant la trame bleue et la trame verte.

Les espaces végétalisés, qu'ils soient publics ou privés, joueront un rôle de rétention des eaux pluviales. Cette rétention sera accompagnée, lorsque cela est possible par un traitement par épuration végétale. La biodiversité (animale et végétale) n'en sera que renforcée.



Retention dans les espaces verts

Retention dans les espaces verts

Retention dans les espaces verts

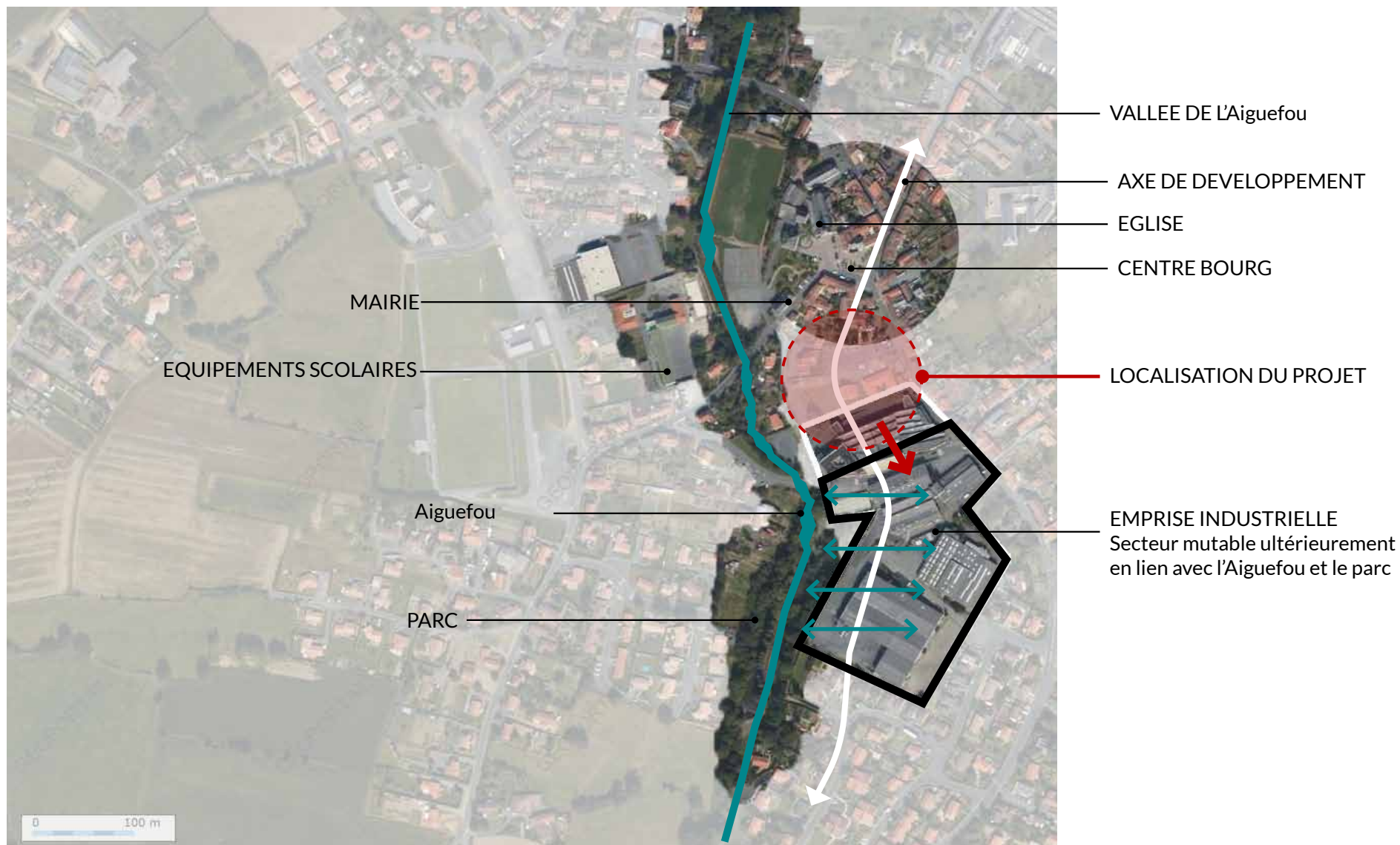
Stockage dans les déflexions du parc

Aiguefou, profilé

Franchissement

4.2.5 Une vision à long terme du projet

Le projet s'inscrit dans une vision à très long terme sur les enjeux de développement du centre bourg vers le sud, le long de l'Aiguefou. La constitution d'une nouvelle centralité en complément du centre bourg permet d'anticiper la mutation éventuelle de l'emprise industrielle au sud du site. Le projet devra permettre de faciliter le couturage du site industriel dans son tissu urbain.



5. Programme global prévisionnel de construction

Lot 2A :	7 logements intermédiaires 500 m ² commerce / services
Lot 3A :	20 logements intermédiaires 1000 m ² commerce / 400 M ² Réserves
Lot 3B :	5 logements intermédiaires
Lot 3C :	10 logements intermédiaires 420 m ² bureaux
Lot 6A :	6 logements intermédiaires 500 m ² commerces / services
Lot 6B :	6 logements individuels
Lot 6C :	1 logement intermédiaire 140 m ² bureaux
Lot 6D :	2 logements intermédiaires 250 m ² centre médical

TOTAL

foncier : 6 330 m²

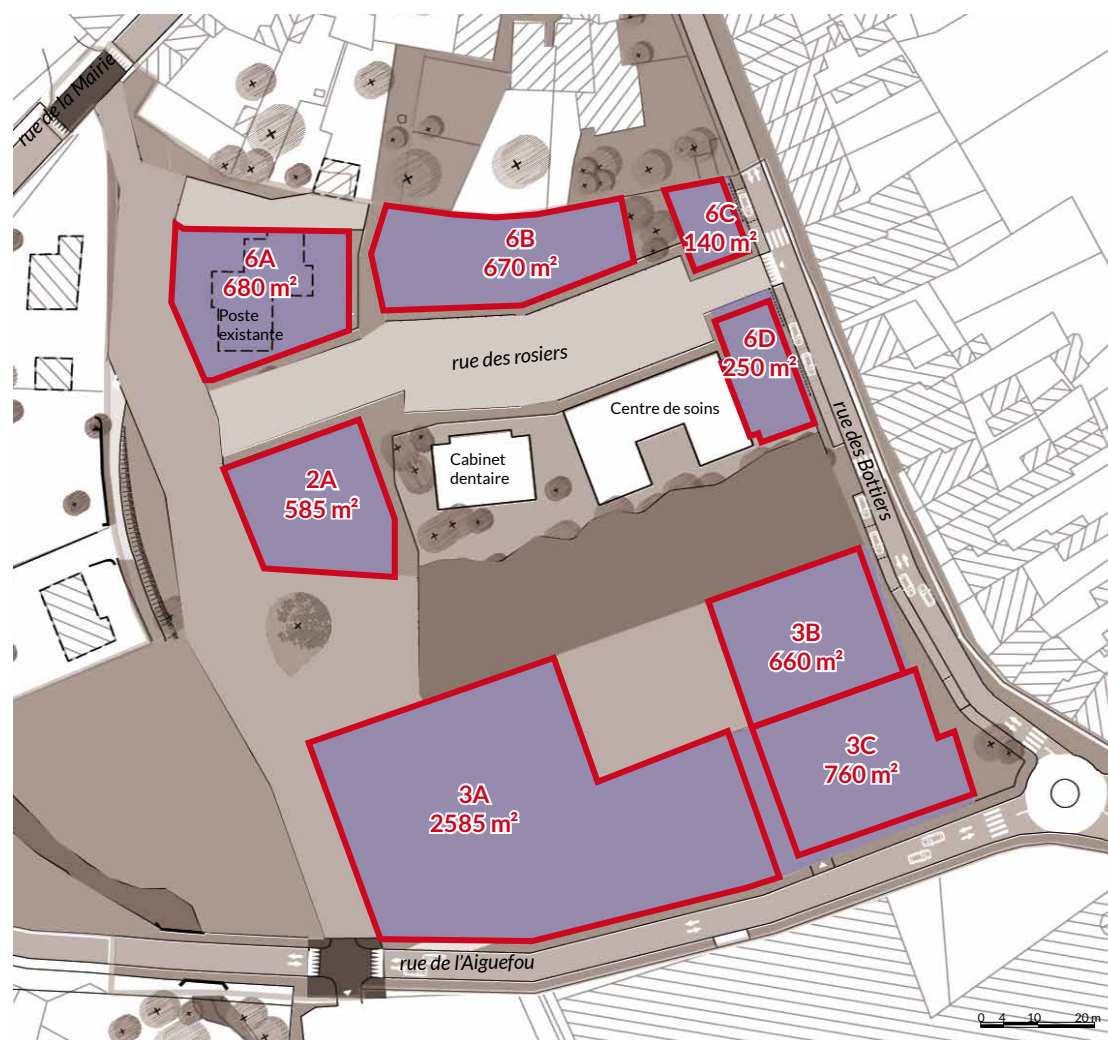
logements : 50 intermédiaires
6 individuels

commerces / services : 1000 m²

cabinet medical : + 250 m²

superette : 1400 m² (y compris réserves)

bureaux : 560 m²



6. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement

S'agissant d'une ZAC autre que de rénovation urbaine, sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements publics énumérés à l'article R 331-6 du Code de l'Urbanisme, soit :

- Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone,
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

Ainsi, en vertu de l'article L 331-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.