



ZAC DE < SOUS LA BOSSE >

COMMUNE DE DISTRE



DOSSIER DE REALISATION

PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

FEVRIER 2018

urbago ●
Atelier d'urbanisme

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

 Benoît ONILLON - Emmanuel DURET
Pierre MENEGUZZER - Romuald BUCHER
Géomètres Experts Fonciers Associés

SOMMAIRE

| | |
|---|-----|
| LE PROGRAMME | P 3 |
| DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET AMENAGEMENTS URBAINS | |
| ▪ L'accueil d'équipements publics et l'aménagement d'espaces publics communs | P 3 |
| ▪ Le programme des voiries et réseaux | P 5 |
| ▪ Mode de concession et maîtrise d'ouvrage | P 8 |
| ▪ Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps | P 8 |

LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET AMENAGEMENTS URBAINS

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

- Les équipements publics

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.

Cet équipement ne fait pas partie de la première tranche et se fera selon l'estimation des besoins dans le temps. Il reste donc en option.

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.

- 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.

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 1^{er} plan végétal en rive nord afin d'intégrer les fonds et façades de parcelles disparates. Des places de stationnement longitudinales sont proposées en alternance des accès aux parcelles nord.

Il est en outre proposé 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 permettant l'accès aux ilots et lots.

- Les connexions piétonnes

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 trois grandes liaisons douces nord/sud permettant de connecter le bourg (la rue d'Aubigny) 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 (liaison transversale est/ouest traversant l'ensemble du projet). Il s'agit de créer un cheminement ayant des fonctions multiples – liaison piétonne, et collecte des eaux pluviales – prenant la forme d'un chemin creux.

La rue d'Aubigny bénéficiera aussi dans le cadre de son réaménagement de la création d'une continuité piétonne unilatérale différenciée et sécurisée.

L'ensemble de ces connexions est traité de façon différenciée en fonction de leur usage et disposition dans la ZAC : en stabilisé et vise un aspect naturel quand elles sont intégrées aux espaces verts ; de façon plus minérale quand elles sont associées à la chaussée sous forme de trottoir.

- Le stationnement se fera sous deux formes principales :
 - Un stationnement privé à la parcelle,
 - Un stationnement collectif, rendu possible par le positionnement de poches de stationnement collectif, et le stationnement ponctuel le long des voiries. Ce dernier stationnement 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.

- Les espaces verts et les principes de gestion des eaux pluviales

Le site sera composé de plusieurs espaces verts et éléments verts dont certains possèdent un rôle dans la gestion des eaux pluviales.

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 espaces verts

- ✓ 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.

Un principe d'agro-pâturage pourra aussi être mis en œuvre dans cette bande, avec une vocation pédagogique en lien avec des actions à mettre en œuvre avec l'école et les animaux qui s'y trouveront. 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.

- ✓ 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.
- ✓ Le noyer en frange nord du quartier sera l'occasion d'un aménagement de placette le long de la rue d'Aubigny.
- ✓ Des séquences végétales d'orientation nord/sud, intégrant continuités piétonnes et noues rythmeront le futur quartier.
- ✓ 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 une partie des placettes et des bas-côtés des voies en lien avec les noues et les places de stationnement.

■ Le programme des voiries et réseaux

D'une façon générale, la nature, la localisation et le dimensionnement des réseaux décrits ci-après sont donnés à titre indicatif. Ils pourront varier en fonction des contraintes du chantier.

1- Terrassements

La terre végétale et les déblais issus des terrassements des voiries et liaisons douces seront réutilisés au maximum sur le site notamment sur les espaces paysagers et pour la requalification du site de l'ancienne STEP.

2- Voiries

Equipements existants

L'opération sera desservie depuis la rue de la vacherie et la rue d'Aubigny.

Aménagements

➤ Organisation

La voie principale de l'opération présentera une emprise de largeur variable avec une chaussée de 5m et un trottoir d'une largeur minimale de 2m. Elle sera ponctuée d'arbres d'alignements situés alternativement de part et d'autre de la chaussée.

La desserte générale du quartier sera complétée par des placettes et voies secondaires connectées à la voie principale. Quelques lots au nord seront desservis directement depuis la rue d'Aubigny qui fera l'objet d'une requalification complète avec création d'un trottoir..

➤ Structure

Les chaussées et stationnements seront constituées d'une couche de fondation en matériaux recyclés 0/60 ou d'un

traitement sur une épaisseur de 30 cm posée sur géotextile, avec contrôle d'une portance PF2 (50 Mpa), d'une première couche de base en G.N.T 0/31.5 sur une épaisseur de 15 cm, un monocouche en chaussée provisoire, d'une seconde couche de base en G.N.T 0/31.5 après reprofilage et scarification, et d'un revêtement de surface en enrobé dosé à 125 kg/m² en chaussée définitive. Une partie des placettes et voies secondaires pourront être traitées en matériaux différenciés de type béton teinté.

Les trottoirs et sentes seront constitués d'une couche en G.N.T 0/31.5 sur une épaisseur de 20 cm environ, et d'un revêtement de surface qui sera adapté au contexte (grave, sable stabilisé, enrobé ...)

3- Eaux Pluviales

Equipements existants

Un réseau de fossé existe rue de la vacherie.

Aménagements

Les acquéreurs auront l'obligation de traiter leurs eaux pluviales sur leur parcelle par l'intermédiaire de puisards définis et dimensionnés dans le dossier « Loi sur l'Eau » de l'opération. Aucun branchement individuel d'eaux pluviales ne sera construit.

Les eaux de ruissellement des voiries seront collectées par des grilles et/ou bouches d'engouffrement mises en place sur les voies, puis dirigées vers la zone de rétention et d'infiltration située au Sud de l'opération. Cet acheminement sera assuré par un nouveau réseau constitué de canalisations en PVC ou en béton armé et de noues paysagées

4- Eaux Usées

Equipements existants

Le futur quartier bénéficie d'un réseau d'eaux usées rues de la Vacherie et d'Aubigny.

Aménagements

Le réseau de l'opération sera construit en PVC selon le cahier des charges de la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire) en deux parties. La moitié ouest sera raccordée au poste existant au niveau de l'ancienne STEP. Les eaux usées de l'autre partie à l'est seront dirigées vers un nouveau poste à construire avec un refoulement en direction du réseau ouest.

Les logements situés en rive de la rue d'Aubigny seront raccordés au réseau existant de cette même rue.

Les eaux vannes et usées des logements seront acheminées vers une boîte de branchement en PVC à passage direct munie d'un couvercle hydraulique en fonte. La liaison de la boîte au collecteur principal sera en PVC.

5- Réseau Eau Potable / Défense incendie

Equipements existants

Un réseau d'eaux potables existe rues de la vacherie et d'Aubigny.

Une canalisation de transport Ø300 d'adduction d'eau potable traverse l'opération d'Est en Ouest. Elle fera l'objet de précautions particulières à la conception des équipements à construire à proximité et pendant les travaux.

Aménagements

➤ Alimentation en eau potable

Le nouveau réseau sera constitué d'une canalisation principale Ø110 en PVC raccordée sur les réseaux existants de la rue de la vacherie et d'Aubigny. Il sera complété par d'autres canalisations moins importantes implantées sous les placettes et voies secondaires.

Ce nouveau réseau sera construit sous contrôle de la CASVL, pour l'alimentation des citernes implantés à l'intérieur des parcelles.

Les logements situés en rive de la rue d'Aubigny seront raccordés au réseau existant de cette même rue.

➤ Défense Incendie

La protection incendie sera assurée par la construction d'un ou plusieurs nouveaux poteaux incendie selon les règles du SDIS49.

6- Réseau d'éclairage

Equipements existants

Un réseau d'éclairage public existe rue de la vacherie.

Aménagements

Une armoire d'éclairage public sera installée dans un emplacement réservé dans un des nouveaux postes de transformation nécessaires à la desserte électrique de l'opération.

Le nouveau réseau d'éclairage public sera posé sous fourreaux en tranchée commune avec un câble de mise à la terre.

7- Réseau de télécommunication

Equipements existants

Un réseau de télécommunications existe sur une partie des rues de la vacherie et d'Aubigny.

Aménagements

Un réseau de fourreaux sera installé conformément aux prescriptions habituelles. Chaque logement sera raccordé au réseau créé dans un regard branchement 30x30.

8- Réseau électrique

Equipements existants

Un réseau d'électricité basse tension existe rues de la vacherie et d'Aubigny ainsi qu'une ligne haute tension aérienne au nord du futur quartier.

Aménagements

Deux postes transformateurs seront construits dans le nouveau quartier, alimentés depuis la ligne haute tension existante. Depuis ces postes, un nouveau réseau d'électricité basse tension desservira chaque parcelle selon les études du Syndicat Intercommunal d'Energies du Maine et Loire (SIEML)

Chaque parcelle sera équipée d'un coffret individuel de raccordement à ce réseau.

■ Mode de concession et maîtrise d'ouvrage

Le montage juridique opérationnel prévoit la réalisation de ces travaux en régie directe par la commune de Distré.

■ Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

Tous les équipements d'infrastructure et de superstructure seront sous maîtrise d'ouvrage communale et financés par la commune.

| | | | | | | | | |
|--------|----|-------|-----------|--------------|----|----|--------------|----------------|
| Détail | du | bilan | financier | prévisionnel | et | de | l'échéancier | prévisionnel ? |
|--------|----|-------|-----------|--------------|----|----|--------------|----------------|

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20230209-2023-010-DC-S-DE
Date de télétransmission : 17/02/2023
Date de réception préfecture : 17/02/2023

ZAC « LE CLOS DE VILLIERS » - DOSSIER DE CREATION