

MAITRE D'OUVRAGE:

Commune de Mauges-sur-Loire
4 rue de la Loire
La Pommeraye
49620 MAUGES-SUR-LOIRE

Commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil
ZAC « LE TERTRE 4 »

DOSSIER DE CREATION



Novembre 2022



EQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE:

ATELIER SITES & PROJETS –
architectes urbanistes
paysagistes – **mandataire**
5 rue de la Marne, 85 600
Montaigu
Tél : 02.51.46.86.43

GCA
9 Avenue Jules Verne, 44230
Saint-Sébastien-sur-Loire
Tél : 02.40.80.66.55

ATLAM
38 Rue Saint-Michel, 85190
Venansault
Tél : 02.51.48.15.15

Commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil
ZAC « LE TERTRE 4 »

DOSSIER DE CREATION

Plan de situation

Plan de délimitation du périmètre

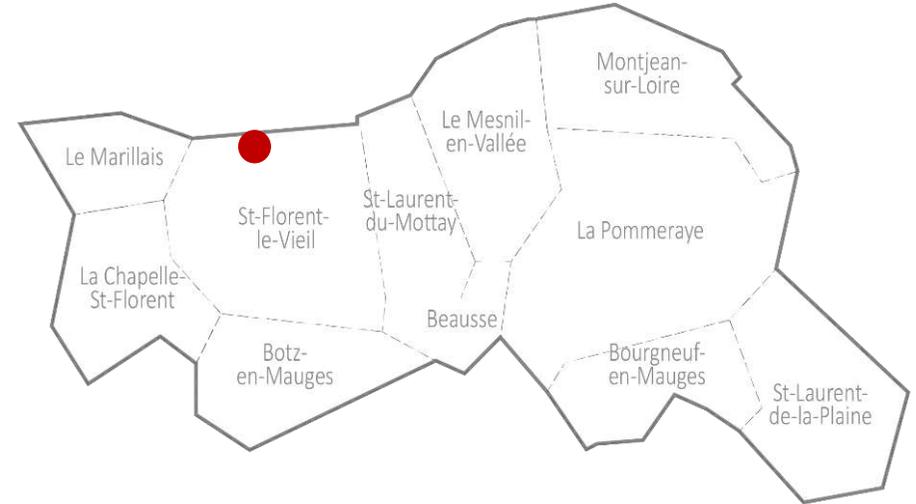
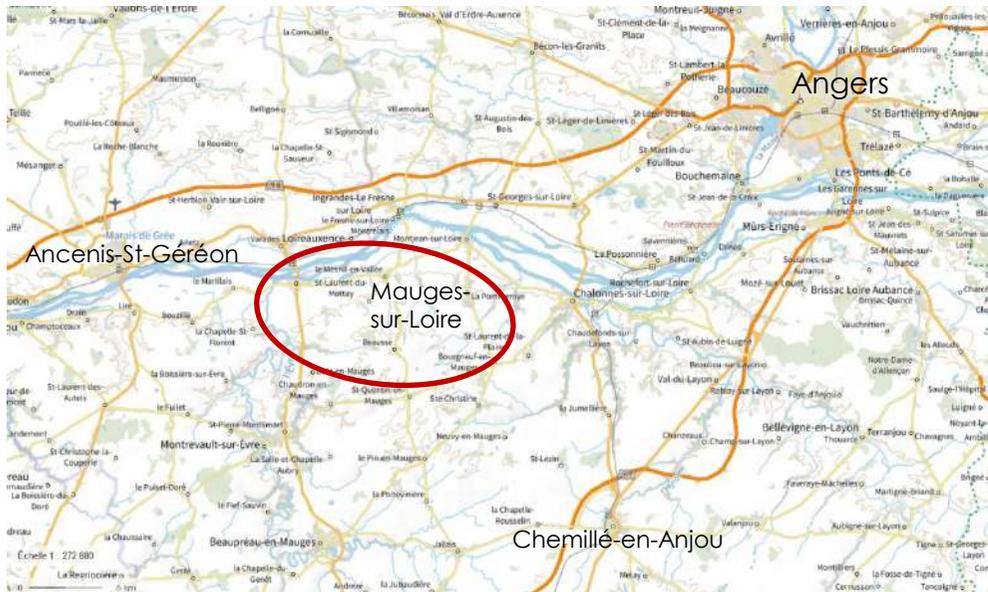
Rapport de présentation

Régime de la ZAC au regard de la Taxe d'Aménagement

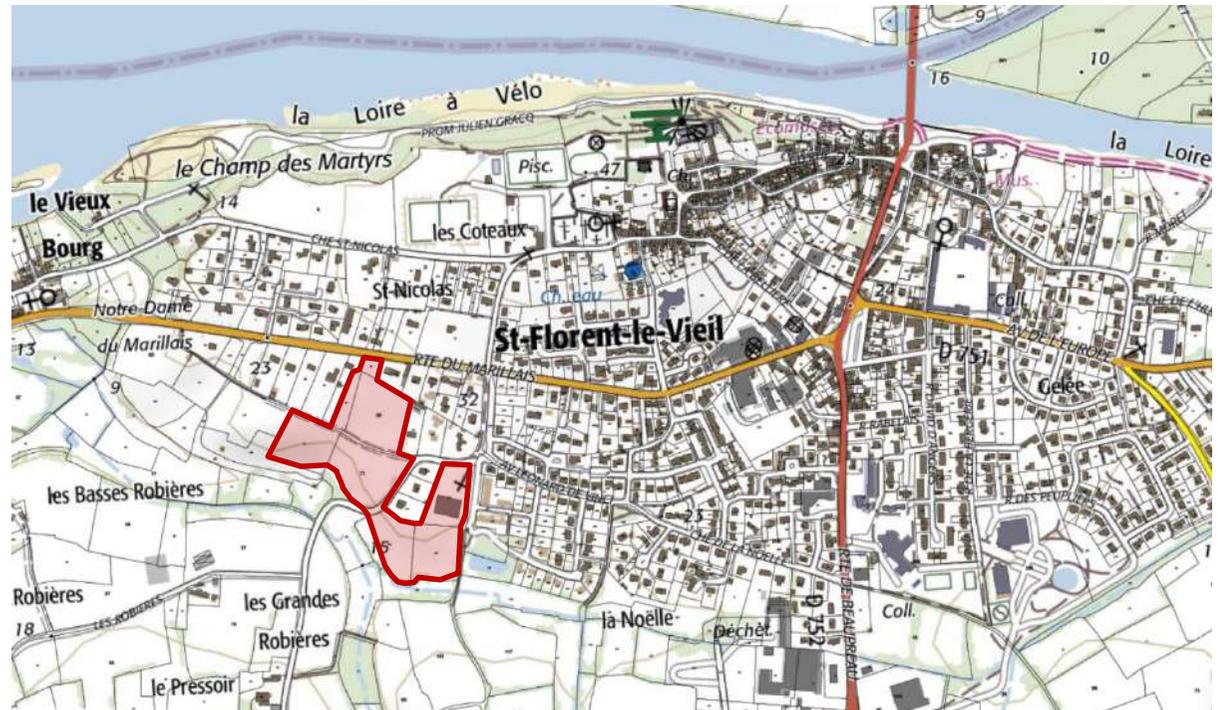
Etude d'impact

Novembre 2022

PLAN DE SITUATION



^ Carte de Mauges-sur-Loire



Source fond de carte: www.geoportail.fr

Commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil ZAC
« LE TERTRE 4 »

DOSSIER DE CREATION

Plan de situation

Plan de délimitation du périmètre

Rapport de présentation

Régime de la ZAC au regard de la Taxe d'Aménagement

Etude d'impact

Novembre 2022



Suite aux démarches de concertation réalisées dans le cadre de la création de la ZAC, le périmètre envisagé initialement a été modifié.

Le terrain d'assiette du projet couvre une superficie de 5,2 hectares (voir page suivante).



Commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil
ZAC « LE TERTRE 4 »

DOSSIER DE CREATION

Plan de situation

Plan de délimitation du périmètre

Rapport de présentation

Régime de la ZAC au regard de la Taxe d'Aménagement

Etude d'impact

Novembre 2022



/ SOMMAIRE

1. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT page 9
2. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS page 23
3. RAISONS DU CHOIX DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME ET DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT page 25

PREAMBULE

Le secteur du Tertre, localisé au sud-ouest du bourg de Saint-Florent-le-Vieil, a déjà été en partie urbanisé dans le cadre d'opérations antérieures.

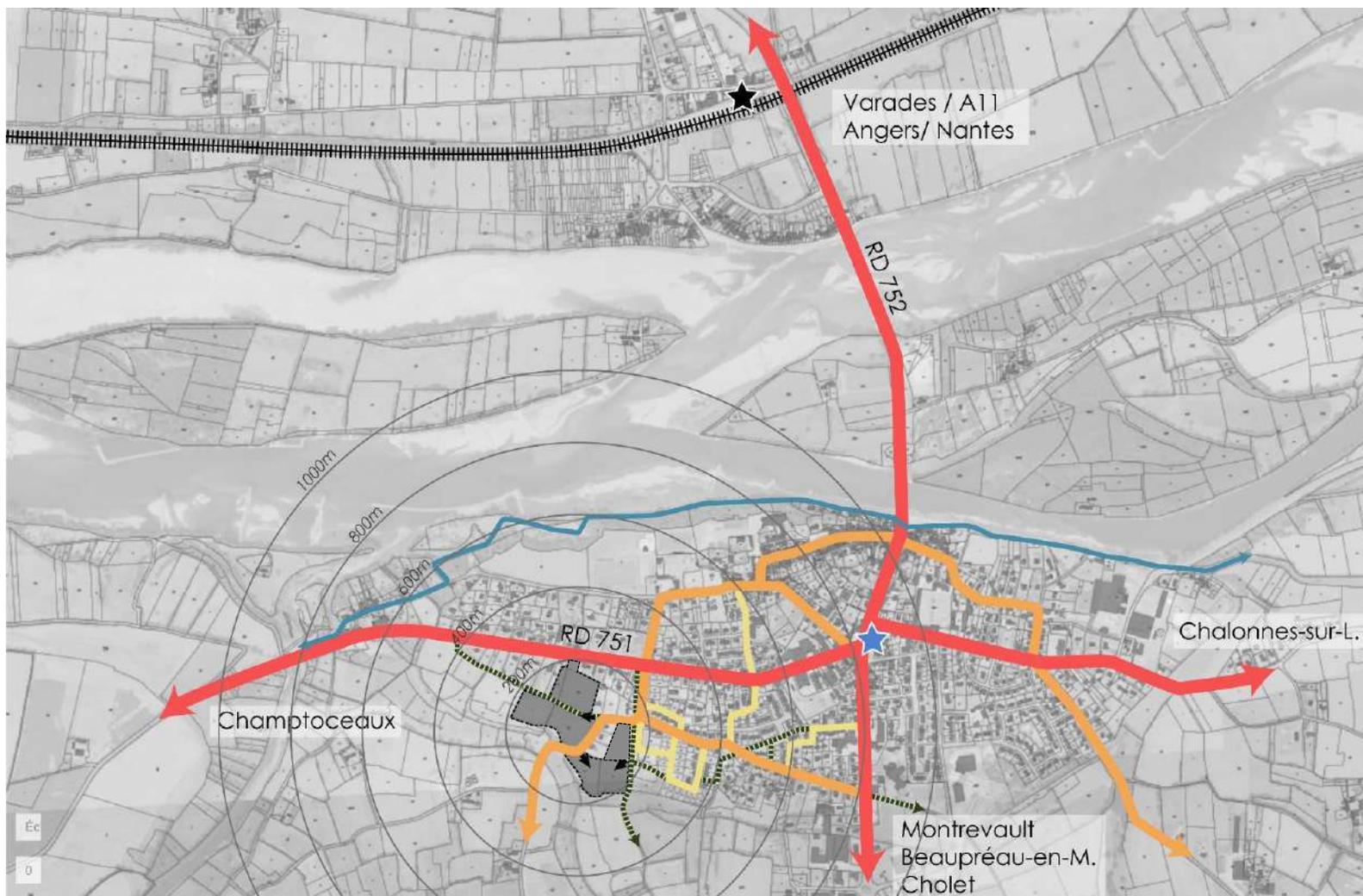
Le site de la ZAC « le Tertre 4 » bénéficie d'une situation privilégiée avec la proximité d'un vallon secondaire de l'Evre et du centre-bourg (environ 10min à pied).

Le périmètre de la ZAC représente une surface d'environ 5,2 hectares, délimitée comme suit:

- au nord et nord-est, des secteurs urbanisés,
- et au sud et sud-ouest, des espaces naturels et agricoles.

1. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

/ DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER



- axe majeur
- axe secondaire
- voie tertiaire
- voie ferrée
- ★ arrêt TER
- ★ arrêt bus
- continuité douce
- Loire à vélo et GR 3
- ↘ accès existant au site

> DEPLACEMENTS

UNE BONNE DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN:

Train TER > Gare de Varades 10min à vélo (7 allers-retours par jour avec Nantes, 9 avec Angers)

BUS

> AnjouBus (ligne 424) arrêt dans le centre-bourg à 10min à pied

(1 aller-retour par jour avec Ancenis, 3 allers-2 retours avec Angers)

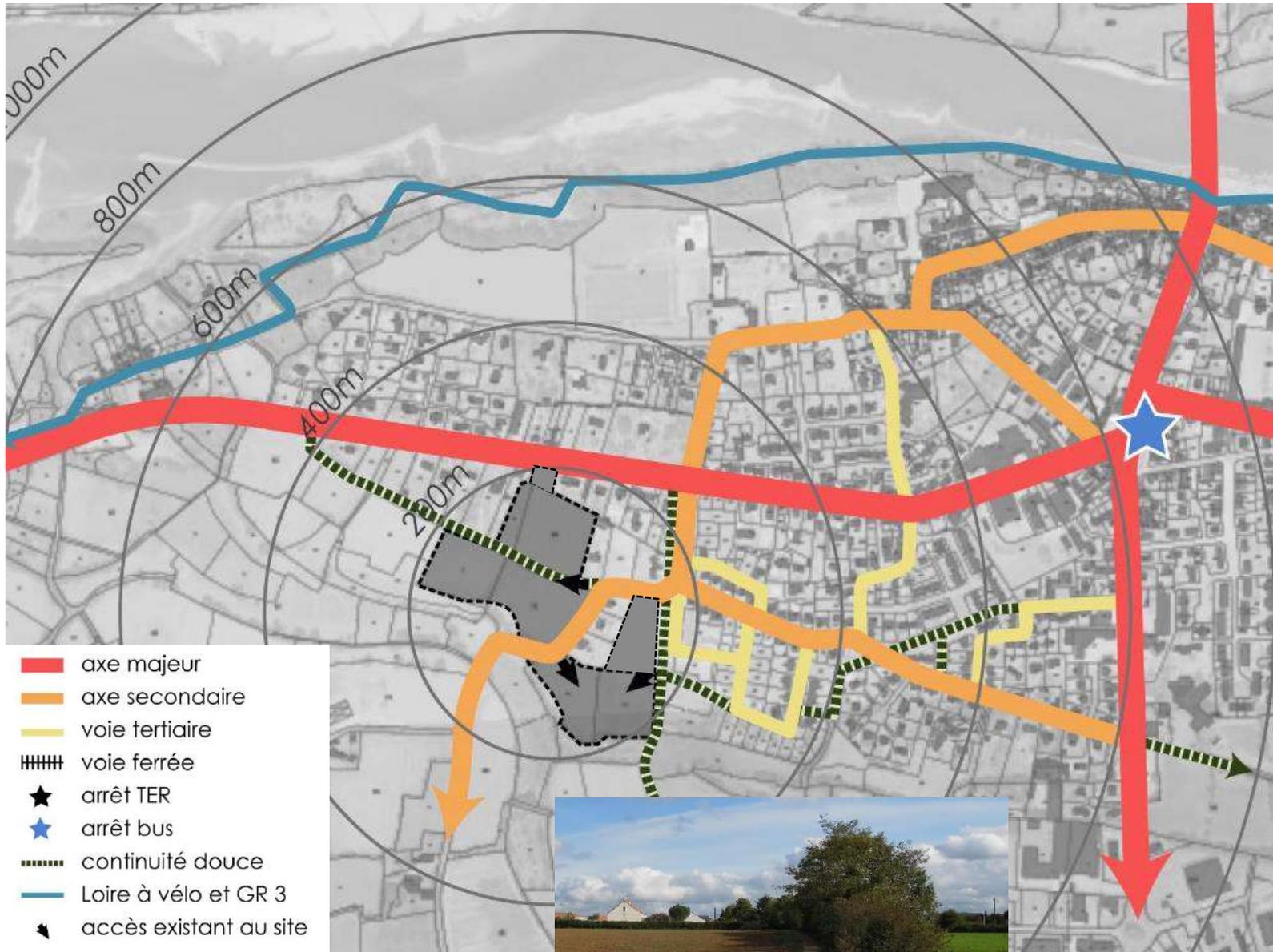
> Mooj! (ligne 8D)

(1 aller-retour par jour avec Montrevault)

DÉPLACEMENTS AUTOMOBILES:

À équidistance d'Angers et Cholet et Nantes (40 à 50 min)

/ DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER



> DEPLACEMENTS:
CONTINUITES DOUCES

ATOUPS

> De nombreuses continuités douces relient le site avec le centre-bourg et ses équipements (environ 10 minutes à pied)



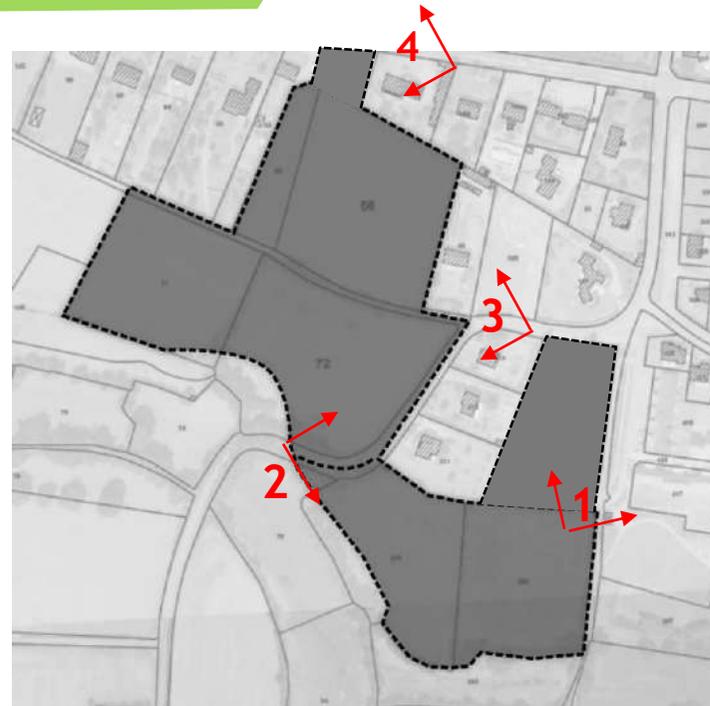
ENJEUX

> Prolonger les continuités douces existantes
 > Préserver et valoriser le caractère rural des chemins agricoles

/ DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

> DEPLACEMENTS: POINTS D'ACCES EXISTANTS

Les points d'accès possibles depuis la route du Marillais, la route de l'Etrie et l'allée Gaston Chaissac permettent des bouclages viaires au sein du futur quartier.



1 - depuis l'allée Gaston Chaissac



2 - depuis la route de l'Etrie



3 - depuis la route de l'Etrie



4 - depuis la route du Marillais

/ DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER



> FONCTIONS URBAINES ET PÔLES GÉNÉRATEURS DE DÉPLACEMENT

La commune bénéficie d'un niveau attractif en équipements, commerces et services (pôle structurant de Mauges-sur-Loire);

Le site bénéficie:

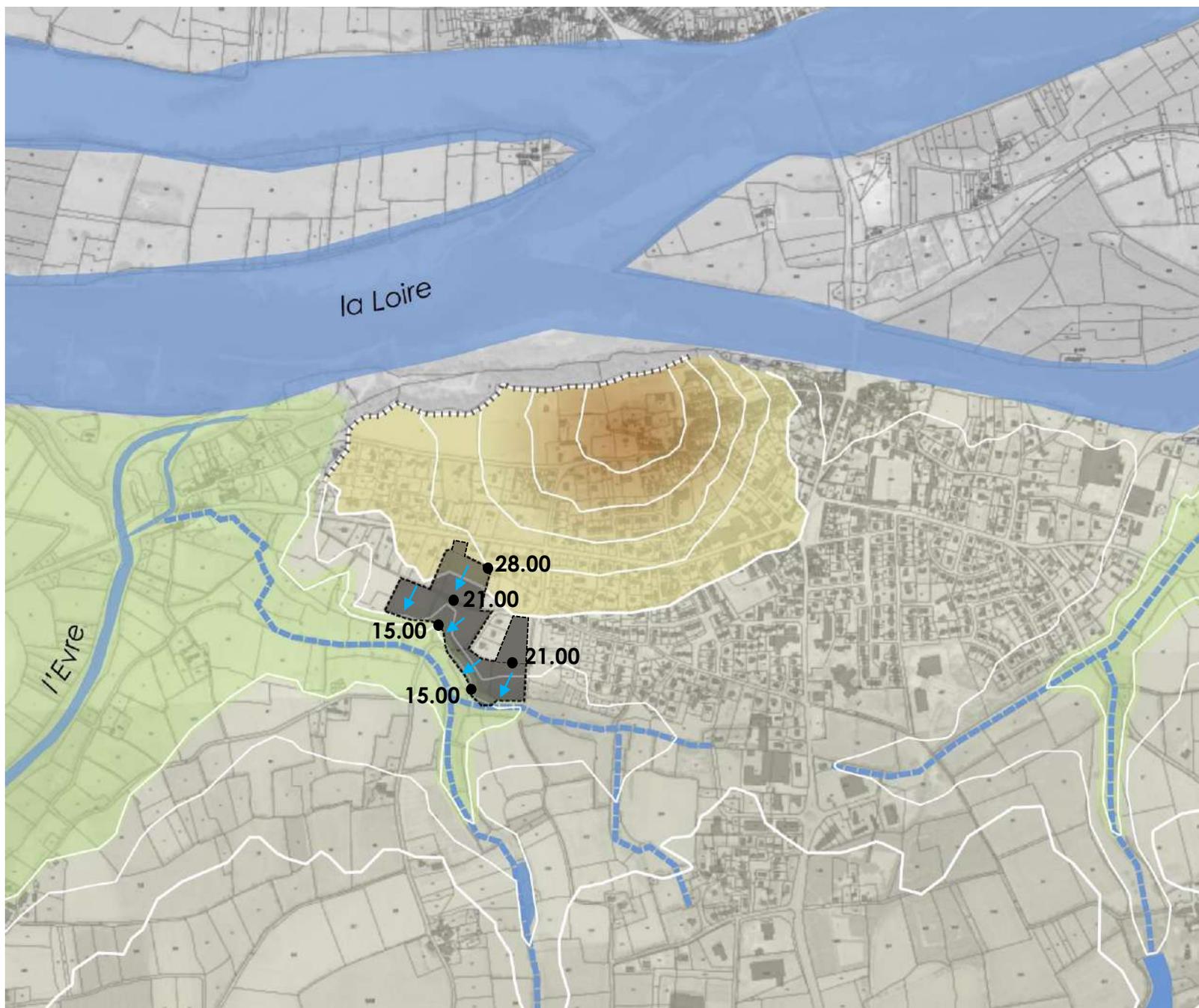
> de la proximité avec le centre-bourg (10 à 15 min à pied des écoles et collèges...),

> de la proximité avec les bords de Loire et le centre historique (10min à pied).

ENJEUX:

prolonger et renforcer les continuités douces en direction des pôles générateurs de déplacement

/ DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER



> TOPOGRAPHIE /
HYDROGRAPHIE GENERALE

ATOUPS:

- > La déclivité du site vers le Sud procure une orientation solaire favorable pour les futures constructions.
- > Le vallon secondaire de l'Evre, présent en limite sud, offre quant à lui, un cadre naturel de qualité.

CONTRAINTE:

- > La topographie très prononcée et chahutée du site est une contrainte pour la constructibilité et la gestion intégrée des eaux pluviales.

ENJEUX:

- > Tirer parti de la topographie
- > Valoriser la proximité avec le vallon de l'Evre

/ DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER



> UNITES PAYSAGERES ET FONCTIONNEMENT VISUEL

- Le site est tourné au Sud vers le paysage bocager du plateau des Mauges. Les grands paysages ligériens, pourtant proches, ne sont pas perceptibles depuis le site.
- De fortes ruptures de pente en limite sud marquent le site. Les vues sont de ce fait fermées depuis le fond de vallon (vues courtes), et ouvertes depuis les points hauts du site (vues larges et lointaines sur le plateau bocager).
- Une vue d'intérêt, axée sur le sanctuaire de Notre-Dame-du-Marillais est perceptible depuis le chemin rural existant.

ENJEUX:

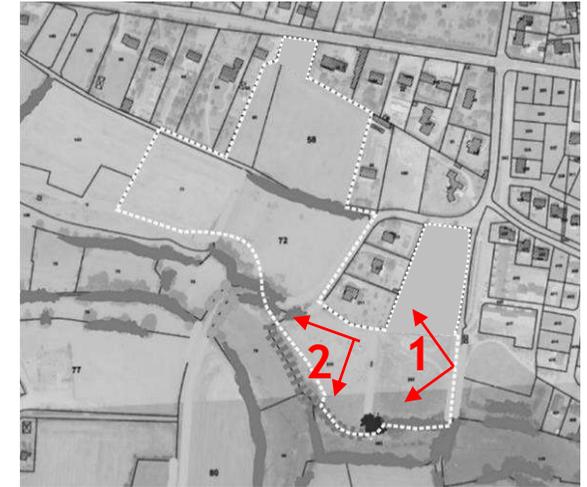
- Maitriser les co-visibilités au sud avec le grand paysage (intégration des nouvelles limites urbaines...)
- Mettre en valeur les vues sur le grand paysage (plateau bocager) et sur la chapelle

/ DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

> FONCTIONNEMENT VISUEL



1- Vues courtes, le regard est arrêté par la végétation et les limites d'urbanisation



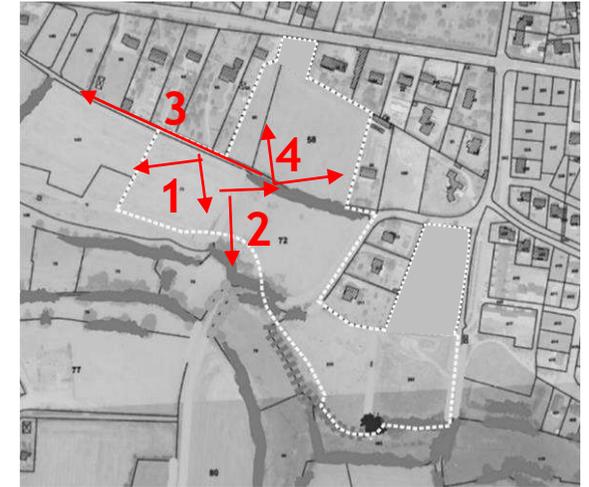
2- Vues ouvertes vers le plateau bocager

/ DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

> FONCTIONNEMENT VISUEL



1- Vues larges et lointaines vers le sud, perceptibles depuis le nord-ouest du site



2- Vues courtes, le regard est arrêté par la végétation



3- Vue axée sur le sanctuaire de Notre-Dame du Marillais



4- Vues courtes, au nord du site, le regard est arrêté par les limites urbaines

/ DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER



> TRAME VEGETALE

ATOUTS:

- Une trame végétale bien présente notamment en limite sud du site (haies bocagères + ripisylve)

ENJEUX:

Une trame végétale à préserver autant que possible et à valoriser

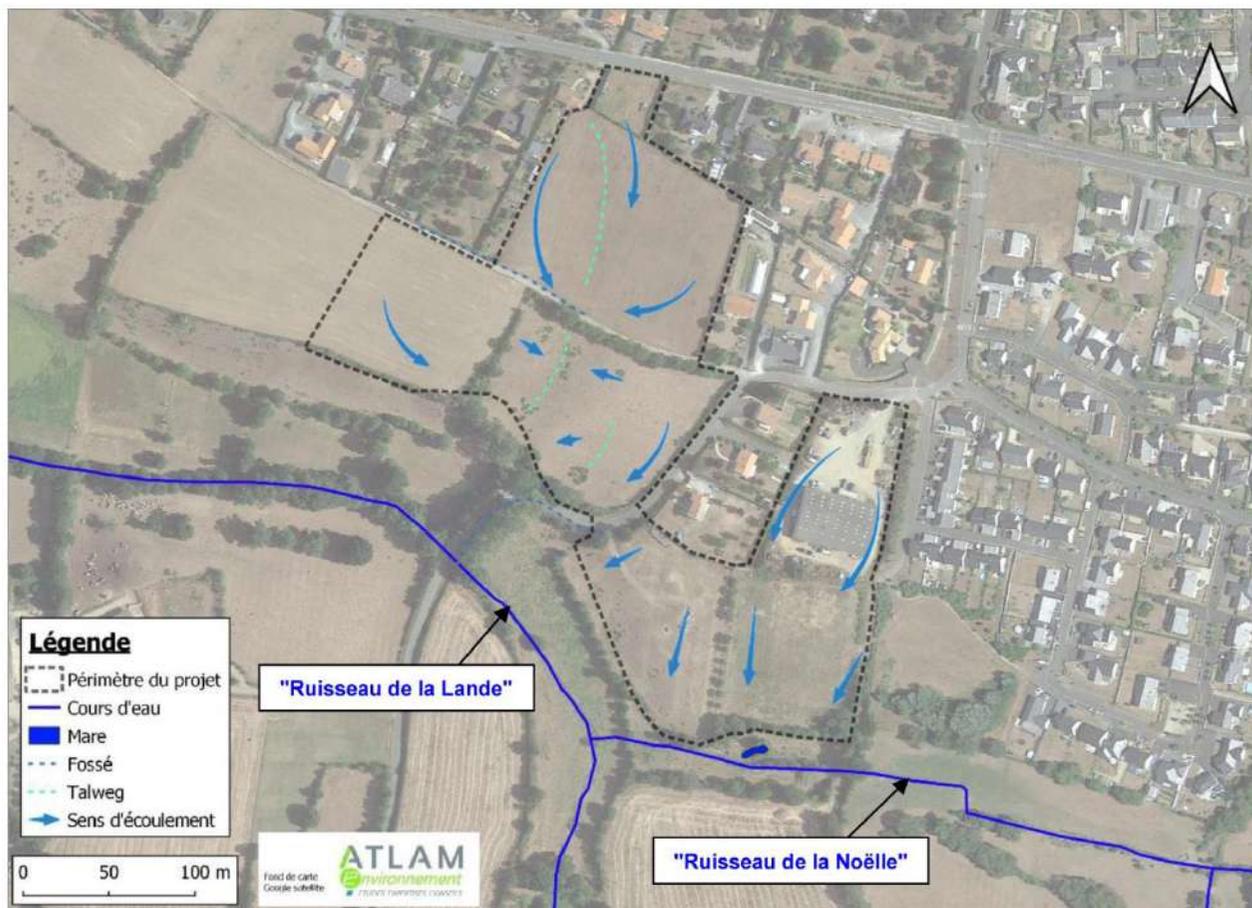
-  haie arborée
-  vestige de haie arborée
-  haie arbustive
-  alignement de peupliers
-  bosquet de pins



< Haie arborée

< Haie arbustive

/ APPROCHE HYDRAULIQUE



D'un point de vue hydraulique, le site fonctionne en 2 parties indépendantes:

- ✓ La partie nord-ouest qui est coupée par un léger talweg en son centre, qui oriente les écoulements et se jette directement dans le "ruisseau de la Lande".
- ✓ La partie sud-est, où les eaux suivent les pentes marquées du terrain, pour rejoindre le "ruisseau de la Noëlle".

/ SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

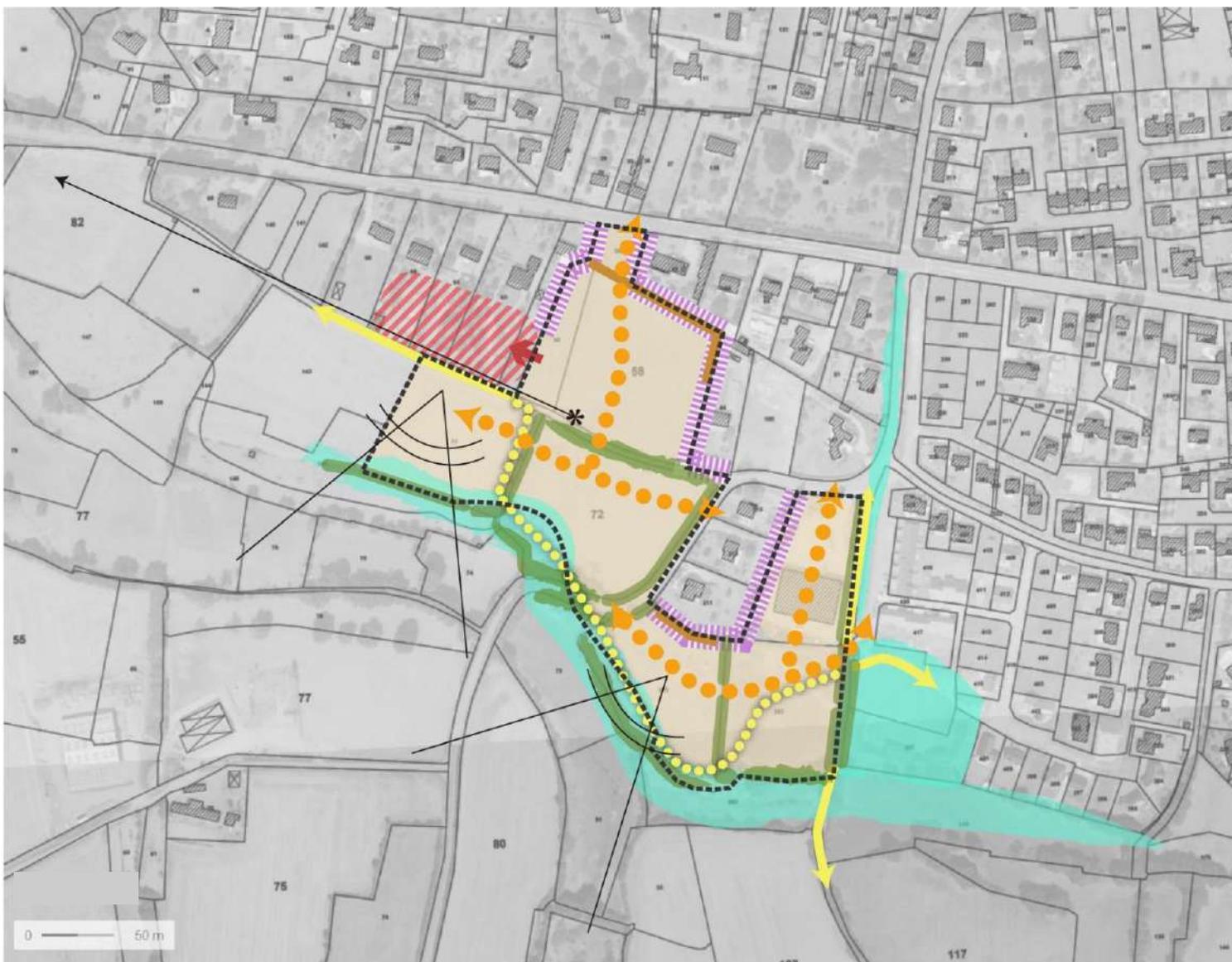
Thèmes	Enjeux
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	
Topographie - Géologie	⇒ Enjeu fort : Topographie à prendre en compte dans le projet
Climat	⇒ Enjeu moyen : Problématique du réchauffement climatique à prendre en compte au travers de la transition énergétique et en lien avec le plan Climat Air Energie de la Communauté de Communes
RESSOURCE EN EAU	
Hydraulique	⇒ Enjeu fort : Assurer une gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, dans le respect des dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE Evre Thau Saint-Denis, ainsi que du schéma d'assainissement communal (infiltration – pluie de retour 10 ans -débit de fuite de 3l/s/ha).
Zones humides	⇒ Enjeu faible : Surface limitée de zones humides en bordure Sud du site (45 m ²)
ENVIRONNEMENT NATUREL	
Dispositifs de protection de la biodiversité	⇒ Enjeu fort : Veiller à la préservation du corridor écologique en limite Sud du projet. Ne pas dégrader la qualité du milieu, notamment d'un point de vue hydraulique et paysager.
Occupation du sol - Habitats	⇒ Enjeu fort : Trame végétale (structure bocagère) à prendre en compte dans la conception du projet, mais absence d'habitats floristiques à enjeux
Faune	⇒ Enjeu très fort : Préserver (éviter) les habitats des espèces protégées patrimoniales et les continuités écologiques (oiseaux et chiroptères en particulier).
ENVIRONNEMENT PAYSAGER / PATRIMOINE	
Paysage	⇒ Enjeu fort : Maitriser les co-visibilités au Sud avec le vallon et le grand paysage / Préserver les zones bâties riveraines
Patrimoine	⇒ Enjeu très fort : Disposition à prendre au regard du périmètre de protection de la "Chapelle Saint-Sauveur du cimetière", sur la partie Nord-Ouest du site du projet / Fouilles d'archéologie préventive réalisées sur le site du projet.

/ SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

ENVIRONNEMENT HUMAIN ET ECONOMIQUE	
Démographie	⇒ Enjeu moyen : Croissance démographique constante / Demande de terrains à construire sur la commune à satisfaire
Développement économique	⇒ Enjeu faible : Dynamisme économique favorable à la croissance démographique
Equipements communaux	⇒ Enjeu faible : Capacité de la commune à offrir les équipements nécessaires au développement de sa population
Propriété foncière Activité agricole	⇒ Enjeu faible : Acquisition des parcelles presque totalement réalisée / Maintien d'une activité agricole sur le site, dans le cadre d'un bail précaire
Voisinage	⇒ Enjeu moyen : Proximité de maisons d'habitation à prendre en compte dans le projet / Contraintes agricoles à prendre en compte (orientation vis-à-vis du vent d'Ouest)

Thèmes	Enjeux
RESEAUX	
Réseaux de desserte	⇒ Enjeu moyen : Pas de difficultés de connexion au réseau de desserte existant / Permettre tous les modes de déplacements et assurer la sécurité des usagers
Transport en commun Déplacements doux	⇒ Enjeu fort : Capacité pour les futurs habitants d'utiliser les transports en commun et les liaisons douces vers le bourg / Ces pratiques sont encouragées et à développer pour réduire l'usage de la voiture qui reste très important.
Réseaux d'alimentation	⇒ Enjeu faible : Pas de problème de raccordement aux réseaux
Gestion des eaux usées	⇒ Enjeu faible : Pas de problème de raccordement au réseau / Station communale apte à recevoir les eaux usées du projet.
Gestion des déchets	⇒ Enjeu faible
RISQUES ET NUISANCES	
Risques naturels et technologiques	⇒ Enjeu faible : Pas de risques importants sur le site du projet
Nuisances sonores	⇒ Enjeu moyen : Pas de nécessité de mettre en place des aménagements de protection acoustique. Limiter les nuisances sur les riverains
Qualité de l'air Gestion de l'énergie	⇒ Enjeu fort : Contribuer à limiter les consommations énergétiques à l'échelle intercommunale et du projet et à la mise en place d'énergies renouvelables.

/ ENJEUX D'AMENAGEMENT



-  Adapter la programmation immobilière au marché local
-  Anticiper l'évolution possible du foncier mutable
- Prendre en compte et tirer parti de la topographie
-  Valoriser la proximité avec le vallon
-  Préserver et valoriser les murs et les haies existantes
-  Valoriser les vues sur le grand paysage et la chapelle, et maîtriser les co-visibilités
-  Soigner la couture urbaine avec l'existant
-  Prolonger les continuités douces existantes au sein du futur quartier
-  Assurer la desserte du nouveau quartier en préservant l'identité rurale du site et en permettant des bouclages viaires

2. PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

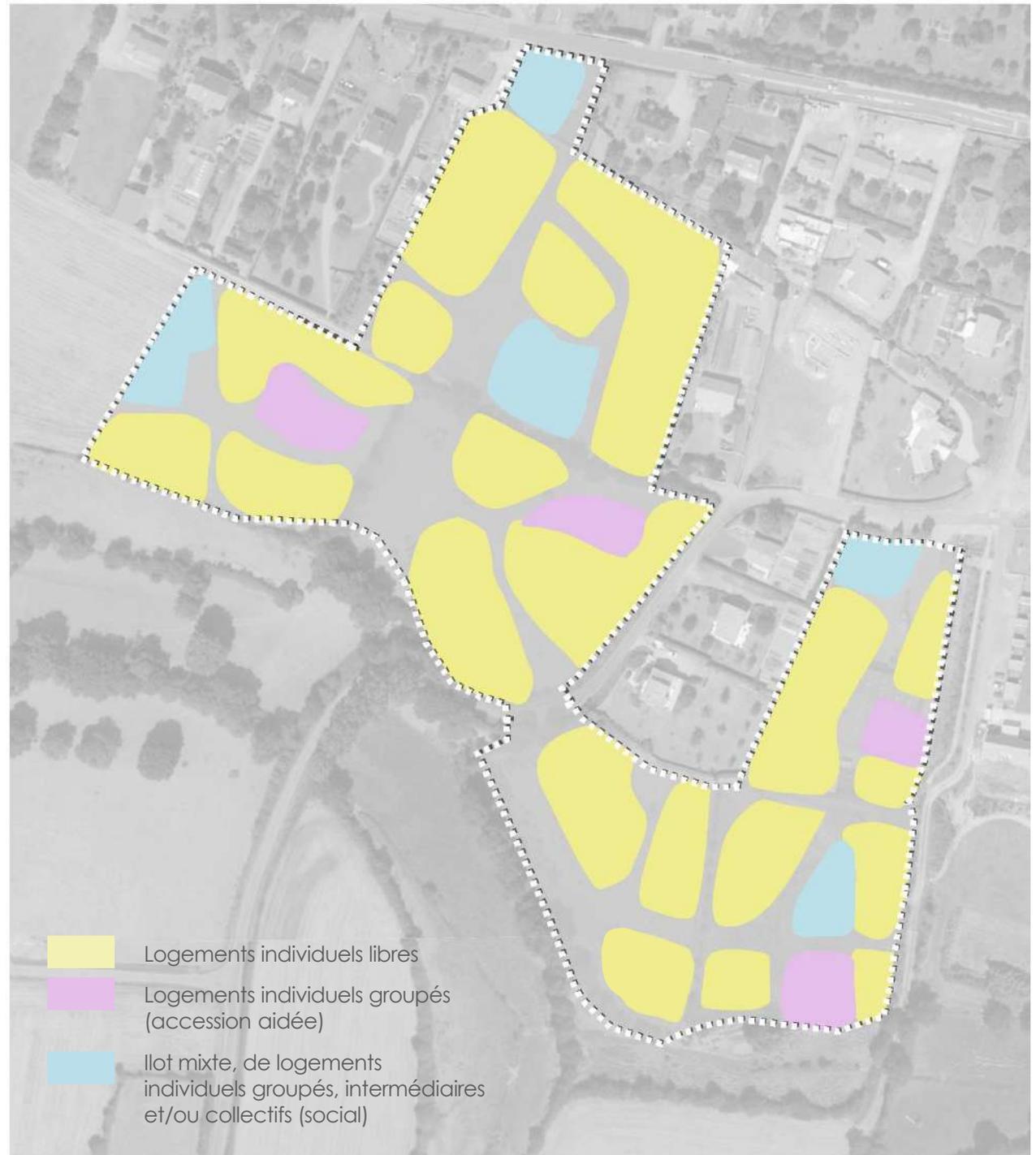
La ZAC du Tertre 4 est destinée à accueillir **principalement du logement**.

Les typologies proposées sont **mixtes**: logements individuels majoritaires, opérations groupées de maisons de villes, opérations de logements intermédiaires et/ou petits collectifs (dans des proportions cohérentes au regard du marché).

Au total, le quartier devrait compter un peu plus de 100 logements répartis sur une surface de 5,2 hectares pour atteindre un objectif de densité de 20 logements/ha.

Conformément aux exigences du PLU, 20% des logements minimum sont prévus sous forme de programme social.

La réalisation du projet se fera suivant un découpage en plusieurs tranches opérationnelles, réalisé en fonction des besoins communaux en matières de production de logement (et en lien avec les objectifs du PLH et du PLU).



Emplacement de principe de différentes typologies >

3. RAISONS DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

3.1. DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

3.1.1. LE SCoT DU PAYS DES MAUGES

Le territoire communal de Mauges-sur-Loire est concerné par le SCoT du Pays des Mauges approuvé le 8 juillet 2013. Son périmètre correspond à celui de Mauges Communauté. Il regroupe six communes nouvelles dont Mauges-sur-Loire, pour un total de population de 121 000 habitants.

Le SCoT du Pays des Mauges établit son modèle de développement autour de :

- l'activité, qui affirme la caractère entreprenant et dynamique du territoire,
- L'environnement, garant de la ruralité du territoire,
- La ville, garante de la proximité du territoire.

Parmi les objectifs spécifiques à la commune de Mauges-sur-Loire, se trouve :

- **La structuration et maillage du territoire: les pôles urbains**

Le Pays des Mauges souhaite organiser son développement selon un objectif de mixité fonctionnelle, de rapprochement des lieux de résidence avec les lieux de travail et d'accès aux infrastructures. Le Pays a donc établi un maillage de polarités hiérarchisées dans lequel la commune de Saint-Florent-le-Vieil (associée à la commune de Varades) est un des pôles principaux. A ce titre, elle doit présenter un niveau de croissance supérieur aux pôles secondaires.

- **Les objectifs de construction de logements**

En réponse aux ambitions de développement résidentiel prévu au PADD, le SCoT prévoit la production de 19000 nouveaux logements dans le Pays de Mauges sur la période 2010-2030. Sur Mauges-sur-Loire, l'objectif de production est de 2300 logements (soit 1150 logements sur 10ans) dont 60% devra être réalisé dans les 3 pôles de Saint-le-Florent-le-Vieil, la Pommeraye et Montjean-sur-Loire.

- **Les objectifs de logements sociaux**

Entre 5% et 10% de l'ensemble des logements réalisés à Mauges-sur-Loire devront être des logements locatifs sociaux.

Un premier bilan du SCoT a été tiré et la révision complète du SCoT a été prescrite par délibération du 19 juin 2019.

3.1.2. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Mauges Communauté, par délibération du 20 novembre 2019, a approuvé son premier Programme Local de l'Habitat (PLH).

Ce document définit des objectifs et orientations, ainsi qu'un plan d'actions. Il précise en particulier la quantité et la qualité des logements à produire pour chaque commune de Mauges Communauté.

Pour Mauges-sur-Loire, les objectifs sont les suivants :

- Produire **570 logements sur 6 ans** (95 par an):
 - ✓ dont 92% en construction neuve,
 - ✓ dont 30% au sein des enveloppes urbaines,
 - ✓ dont 60% dans les 3 pôles structurants dont Saint-Florent-le-Vieil,
- Construire **90 logements locatifs sociaux sur 6 ans** (15 unités par an), soit 16% de la production totale,
- Etoffer la production des logements de petites tailles de type T1 et T2:
 - 32% de T1/T2,
 - 63% de T3/T4,
 - 5% de T5 et plus.

3.1. DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

3.1.3. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le PLU de Mauges-sur-Loire a été approuvé le 16 décembre 2019. Ses objectifs en matière d'habitat sont:

- La production de 950 logements en 10 ans sur l'ensemble de la commune de Mauges-sur-Loire, soit une production annuelle de 95 logements,
- Un objectif de densité de 20 logements/hectares minimum à Saint-Florent-le-Vieil (commune pôle).

Le périmètre de la ZAC, situé en zone 1Aua, est par ailleurs concerné par:

- plusieurs Servitudes d'Utilité Publique,
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir page suivante),
- le plan de zonage eaux pluviales qui définit les zones et les mesures de gestion des eaux pluviales qui s'y appliquent.

Une modification du PLU a été approuvée le 19 mai 2022.



AC1

Périmètre de protection des monuments historiques classés

PM1

Plans de prévention des risques naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers

^ Extrait du plan de servitudes



- Inventaire des zones humides
- Eléments de paysage
- Orientation d'aménagement
- PPRNI Saint-Georges : R3 la préservation du champ d'inondation
- Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue: Corridor local

^ Extrait du plan de zonage du PLU (Source: GéoPortail de l'Urbanisme)

3.1. DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (AOP)

PROGRAMMATION	
Vocation	Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif
Surface	Environ 5,8 ha.
Densité attendue	20 logts/ha
Nombre de logements minimum	115 dont 20% de logements sociaux, en lien avec la prise en compte du patrimoine archéologique

CONTEXTE	
<ul style="list-style-type: none"> - Situé au Sud-Ouest du bourg - Un nouveau quartier résidentiel au Nord-Est - Des secteurs agricoles au Sud et à l'Ouest - Des arrières de terrains déjà bâtis (jardins privés) à l'Ouest - Une façade sur la route du Marillais (RD 751) - Une entreprise de travaux agricoles à l'Est - Traversé par la route de l'Etrie - Présence de prairies au Nord et au centre - Haies bocagères et murets en pierres sèches à préserver - Présence d'un bassin de gestion des eaux pluviales paysager à l'Est - Une zone humide est présente en limite extérieure Sud - Frange Sud-Ouest concernée par le PPRI (secteur inondable) - Une topographie accentuée 	

Le site actuel



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	
Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte le dénivelé afin de proposer un projet cohérent et de qualité - Créer un réseau de cheminement doux permettant la traversé du secteur de manière sécurisée - Conserver les murets en pierres sèches (assurer cependant la création d'accès depuis la route du Marillais) - Sécuriser l'accès au nouveau quartier depuis la RD 751 - Une séparation physique est à prévoir entre les habitations et les parcelles cultivées limitrophes afin de limiter les incidences en cas de traitement agricoles. 	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une ceinture paysagère en limite Sud de la zone en lien avec la zone humide et le secteur inondable en s'appuyant notamment sur la conservation des haies existantes - Préserver le maillage bocager tout en permettant des percements ponctuels et raisonnés pour les accès - Prendre en compte la proximité d'habitations riveraines au Nord-Ouest du secteur



0 250m

3.1. DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

3.1.4. JUSTIFICATION DE L'OPERATION

La ZAC « le Tertre 4 » répond:

- à une forte hausse démographique attendue sur le territoire (+0,5 à 0,8%/an d'ici 2050 - source Insee), associée à un vieillissement marqué de la population, une poussée de la primo-accession et une forte progression des ménages d'une seule personne et de familles monoparentales,
- et aux objectifs de développement urbain définis par les documents d'urbanisme communaux et supra-communaux en vigueur : le projet prévoit, à Saint-Florent-le-Viel, la création d'un peu plus d'une centaine de logements dont 20% des logements minimum sont prévus sous forme de programme social.

Par ailleurs, dans le cadre de ce projet, la commune a pour objectifs de :

- Créer un quartier d'habitat s'inscrivant dans les objectifs généraux poursuivis par la commune et notamment celui d'un urbanisme durable, à savoir :
 - ✓ Proposer une qualité urbaine réelle ;
 - ✓ Préserver le site au maximum ;
 - ✓ Permettre l'accès du quartier à tous ;
 - ✓ Assurer des équilibres économiques maîtrisés.
- Assurer la connexion et l'intégration du quartier (liens avec le centre-bourg, les quartiers existants, les activités à proximité et le grand paysage).

3.2. INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

3.2.1. LA VALORISATION DES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU LIEU

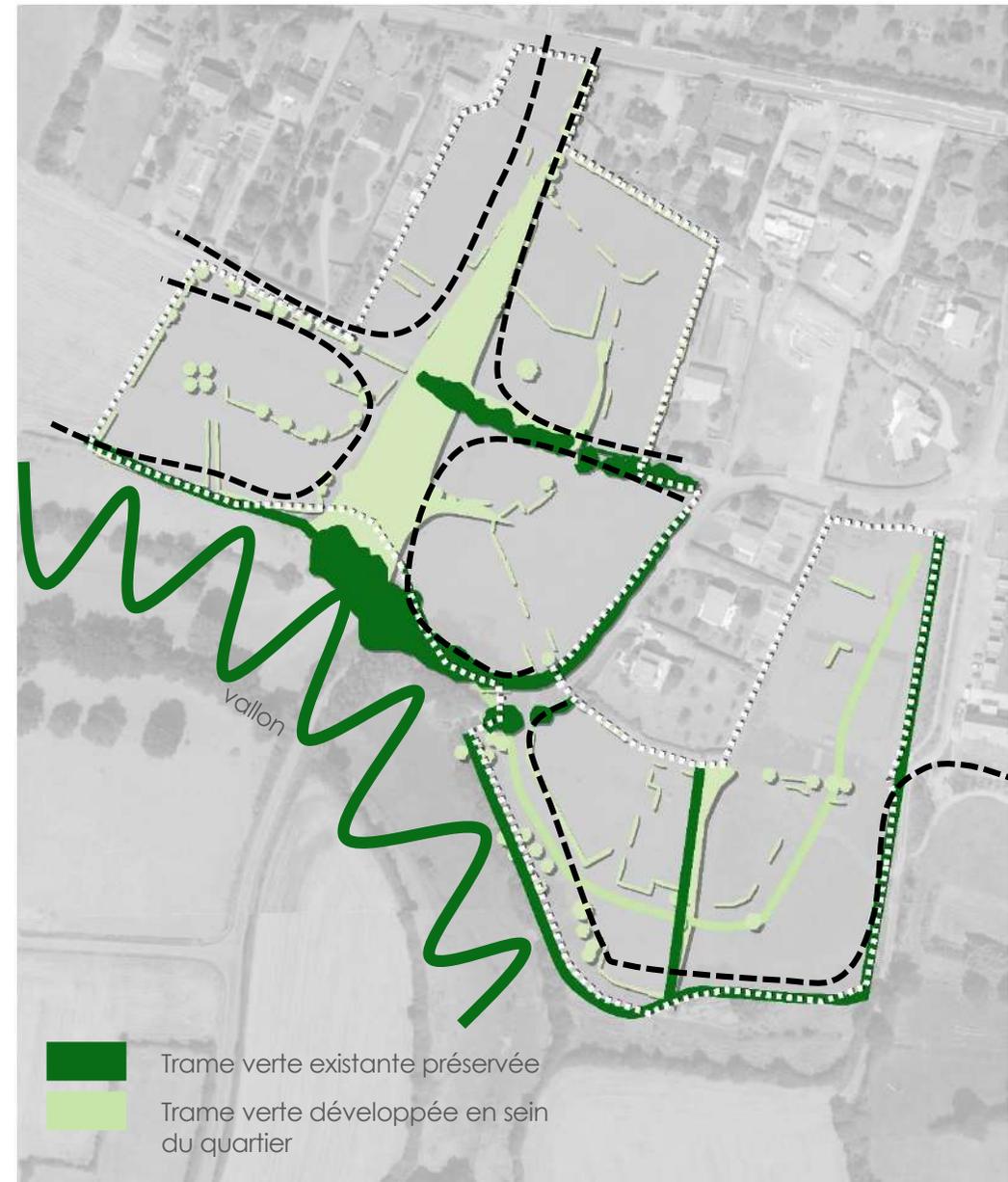
La proximité directe avec le vallon secondaire de l'Evre ainsi que la trame végétale existante constituent un atout indéniable pour ce nouveau quartier situé entre bourg et nature. Un des enjeux d'aménagement consiste à donner à voir et à vivre le plus intensément possible la proximité de cette nature tout en assurant l'intégration du projet dans le paysage.

Le projet met ainsi à profit sa proximité avec le vallon et s'attache à donner à lire et mettre en scène la déclivité du terrain vers le vallon, espace naturel situé en périphérie sud du site: aménagement des bassins de rétention et de continuités douces le long du vallon et dans le talweg existant, belvédère en surplomb...

La préservation des qualités paysagères du site et la valorisation des éléments identitaires du site ont guidé le travail de composition spatiale :

- ✓ la prise en compte de la topographie marquée, pour l'implantation des voies et le parcours d'écoulement des eaux de pluie (gestion par infiltration),
- ✓ la préservation et la valorisation de la trame végétale existante (ouverture des haies existantes de manière très ponctuelle pour la création des voies, accompagnement des haies par des continuités douces...),
- ✓ la mise en valeur des vues structurantes notamment sur le vallon et sur le sanctuaire Notre-Dame-du-Marillais.

L'intégration des nouvelles lisières urbaines sera assurée par la plantation de haies de type bocager.



3.2. INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

3.2.2 UN PROJET « CONTEXTUALISÉ » : UNE INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE MAÎTRISÉE

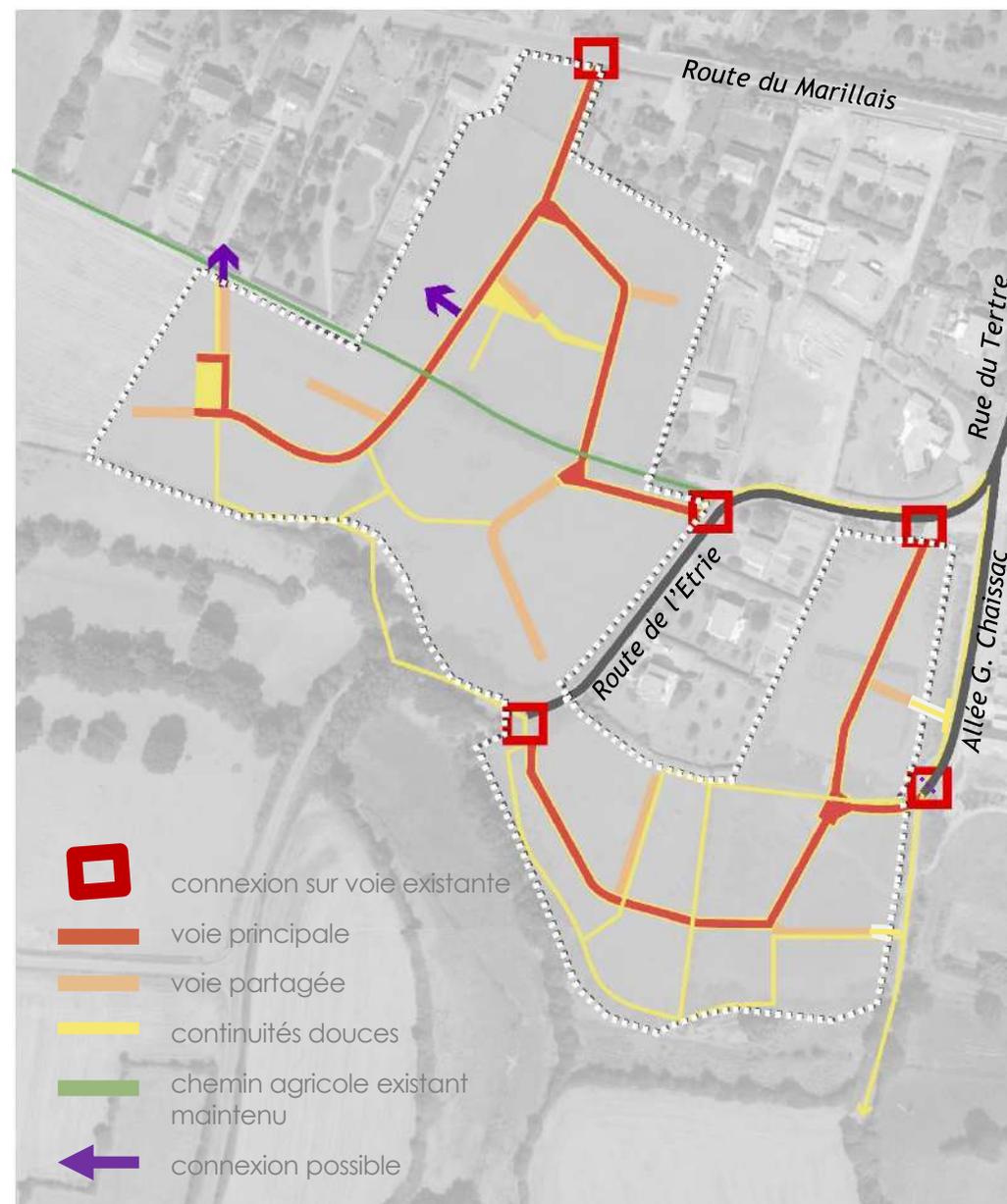
Du fait de la densité recherchée, le travail de composition urbaine a été guidé par la nécessité de concilier qualité d'usage des espaces privatifs (intimité des terrasses...) et qualité urbaine et paysagère des espaces publics (juste dimensionnement des espaces publics, réduction des espaces publics de desserte stricte au profit d'espaces publics de sociabilité/espaces verts de proximité).

> Une accroche soignée sur l'existant

Un des enjeux d'aménagement du quartier porte sur la qualité de son accroche à l'existant. Il s'agit de faire de ce nouveau quartier un prolongement "naturel" de l'urbanisation en place, et respectueux du site.

Cela implique :

- de préserver et valoriser les espaces naturels structurants existants tels que le vallon,
- de travailler la forme urbaine et les typologies d'habitat de manière à construire une transition douce avec le bâti existant tout en répondant aux modes de vie actuels et à venir (bâti à l'alignement sur rue, mitoyenneté, étage...),
- de trouver des continuités fonctionnelles et agréables en termes de déplacement:
 - du fait des contraintes topographiques, le projet est séparé en 2 secteurs en termes de fonctionnement viaire. Le secteur sud-est boucle sur la route de l'Etrie, avec une connexion possible en sens unique vers l'allée Gaston Chaissac. Le secteur nord-ouest permet un bouclage connectant la route de l'Etrie à la route du Marillais,
 - le chemin agricole existant est conservé. Un maillage de continuités douces prolonge les chemins existants et irrigue l'ensemble du projet.



3.2. INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

> Des espaces publics aux ambiances diversifiées:

- pour une bonne lisibilité du quartier

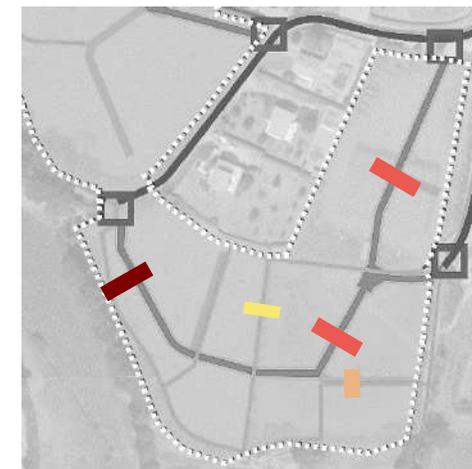
La hiérarchisation claire du réseau viaire, tant automobile que piéton, constitue un enjeu essentiel pour une bonne lisibilité de l'espace public : voie de desserte principale, voies secondaires partagées, cheminement piétons/vélos prioritaires et secondaires.... Ainsi, le projet vise à contraster les ambiances des différents types de voie de manière à faciliter le repérage.

Cela se traduit également par la création d'espaces aux ambiances diversifiées et facilement identifiables, comme la placette semi-piétonne, les jardins potagers, le jardin de pluie en terrasses et son belvédère, la promenade le long du vallon (et des ouvrages de rétention), ...

- pour favoriser le lien social

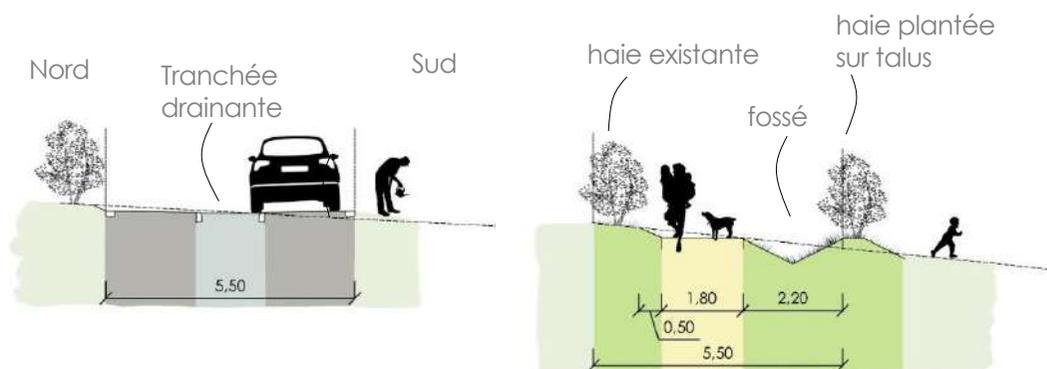
Il importe, pour un agrément au quotidien et une appropriation réussie du quartier par ses nouveaux habitants, que les espaces publics soient diversifiés tant en termes d'ambiances que d'usages. Le projet prévoit ainsi des espaces publics de qualité dédiés aux usagers en créant des lieux de rencontre et de partage.

La qualité de traitement des espaces publics constitue un enjeu fort, tant d'un point de vue esthétique qu'économique (dans un souci de maîtrise des prix de sortie des terrains ou des logements, ainsi que de maîtrise des coûts d'entretien pour la commune).



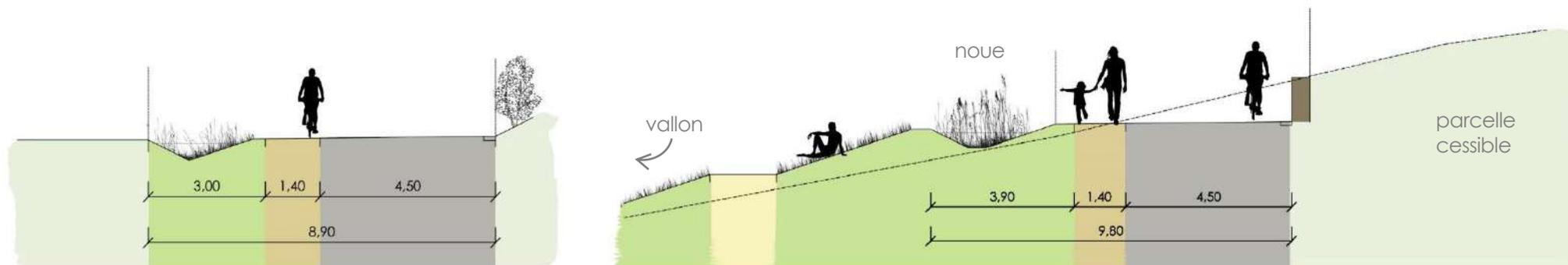
Voie partagée

Transparence hydraulique



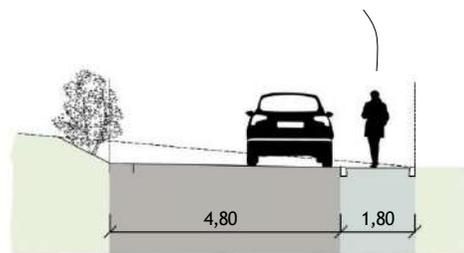
Voie principale – section courante

Voie principale en entrée de quartier



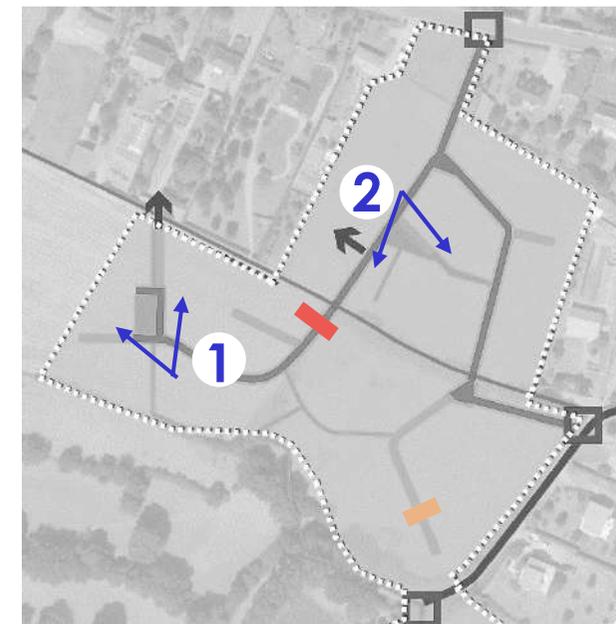
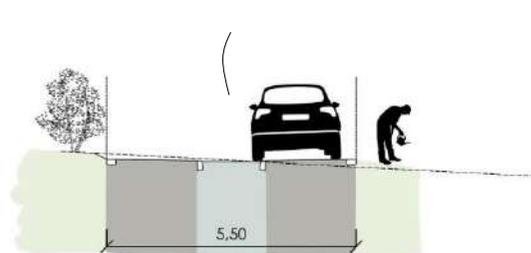
3.2. INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

 Voie principale
Bande mixte avec
tranchée drainante



 Voie partagée

Tranchée drainante



Cette placette aux contours marqués par du bâti implanté à l'alignement ou en léger retrait, accueille des voies et un espace dédié au piéton. Le stationnement de certains logements se trouve dissocié de la parcelle.

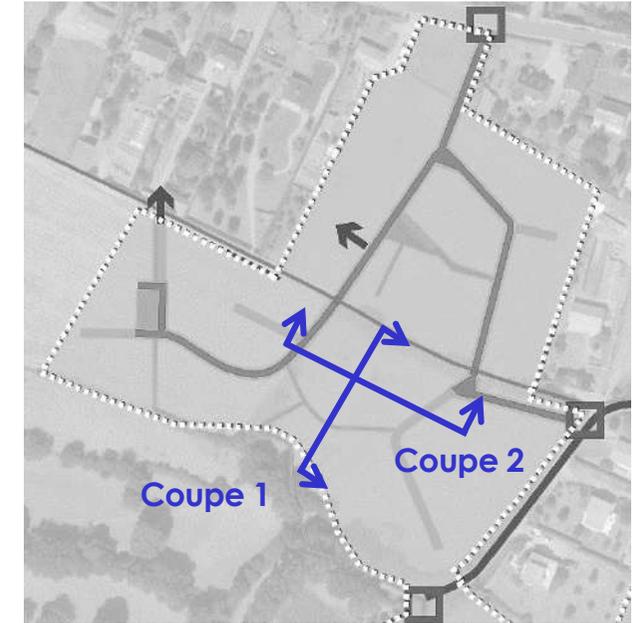


Les jardins potagers s'insèrent dans la trame verte du nouveau quartier. Associés à une placette conviviale, cet espace, destiné à créer des lieux de vie et de sociabilité, ponctue le parcours du visiteur.

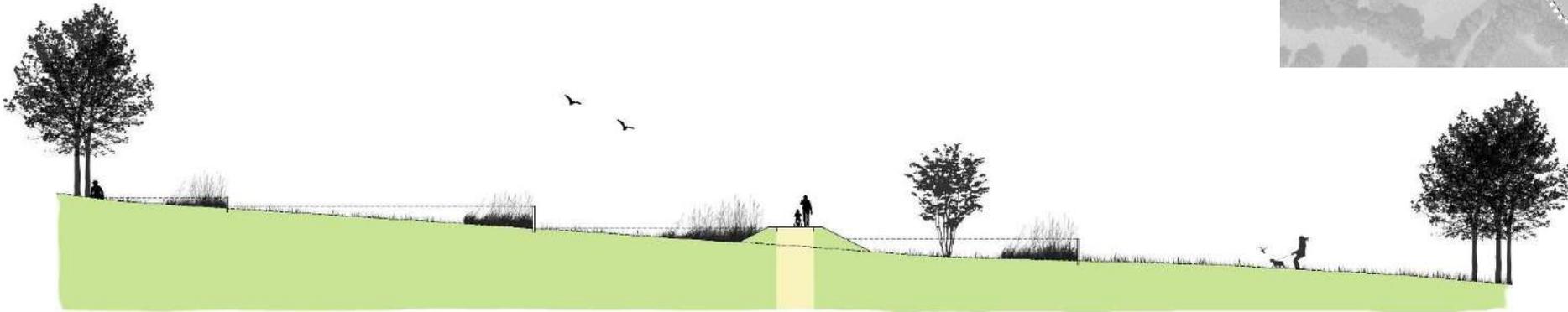
3.2. INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

> Le jardin de pluie en terrasses

Cet espace contribue lui aussi à la diversité des ambiances présentes dans le quartier.



Coupe 1



Coupe 2



3.2. INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

3.2.3 UN PROJET RESPONSABLE AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les grands enjeux environnementaux ont été intégrés dès la conception de ce projet, notamment par le biais de :

> La maîtrise de l'étalement urbain

La densité brute recherchée sur le projet de 20 logements/hectares tend à limiter la consommation de l'espace dans un contexte national de raréfaction du foncier. La recherche de cette densité se traduit notamment par :

- une réduction de la taille moyenne des parcelles libres de constructeur,
- une diversité des types de logements (logement individuel groupé, intermédiaire, petit collectif, maison individuelle), ce qui permet par ailleurs d'assurer un parcours résidentiel sur la commune.

Par ailleurs, elle permet indirectement :

- des économies d'énergie dans le Bâtiment (compacité des constructions), et donc une limitation des émissions de CO² liées aux bâtiments,
- une limitation des déplacements automobiles engendrant également des économies d'énergie (carburants) et une limitation des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements,
- la limitation de l'imperméabilisation des sols : réduction des linéaires et largeur de voiries, utilisation de matériaux de sols perméables, incitation à construire des maisons avec étage...

> La maîtrise des consommations d'énergie

Cela se traduit par la recherche d'une maîtrise des besoins en énergie des logements au travers d'un plan masse bioclimatique favorisant les apports solaires passifs dans les nouvelles constructions :

- ✓ parcelles disposées de façon à orienter les jardins privatifs au Sud (ou dans une dérive de 35°) et à inciter l'ouverture des constructions au Sud (sans systématisme excessif),
- ✓ réduction des ombres portées entre constructions (objectif de 2h minimum d'apports solaires en hiver sur la pièce de vie),
- ✓ insertion de la trame verte jusqu'en cœur d'îlot, afin de limiter les phénomènes d'îlot de chaleur et de surchauffe estivale,

- ✓ à l'échelle des bâtiments, les plantations devront être pensées pour limiter les surchauffes : arbres à feuilles caduques au sud pour optimiser l'apport solaire en hiver, et lutter contre le rayonnement solaire en été,
- ✓ compacité des constructions encouragée (gestion des eaux pluviales à la parcelle, ratio de surfaces imperméabilisées imposé, encadrement des surfaces constructibles)

> La maîtrise des déplacements

- Maîtrise de la place laissée à la voiture : réduction des emprises de chaussée, dissociation partielle du stationnement de certains logements, organisation du stationnement visiteur par petites poches réparties de manière homogène sur l'ensemble du projet...

- Modalités de gestion des cheminements doux : dans un souci de réduction des gaz à effet de serre et d'utilisation d'énergie fossile, le projet favorise les déplacements dits « doux » ou « alternatifs » (marche, vélo). La proximité du centre bourg constituant un atout indéniable, un des enjeux d'aménagement du site consiste à offrir un maillage suffisamment dense et pratique de cheminements dédiés aux piétons et aux vélos. Ainsi, un maillage de continuités douces prolonge les continuités existantes et irrigue l'intérieur du quartier.

La voie principale et les voies secondaires sont accompagnées de cheminement et/ou trottoir. Sur les voies tertiaires, les circulations douces s'effectuent sur les voies en partage avec les automobiles.

Accessibilité PMR

Le nouveau quartier est accessible pour les personnes à mobilité réduite dans la limite des contraintes techniques imposées par la topographie du site.

3.2. INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

> La gestion intégrée des eaux de pluie

Les eaux de ruissellement du projet sont gérées par infiltration. De plus, les acquéreurs seront tenus de gérer leurs eaux sur leur parcelle.

Le principe d'infiltration des eaux pluviales, outre ses bienfaits en terme d'agrément et de qualité de vie, a pour objectif notamment d'améliorer la qualité et le cycle de l'eau, et de favoriser la biodiversité.

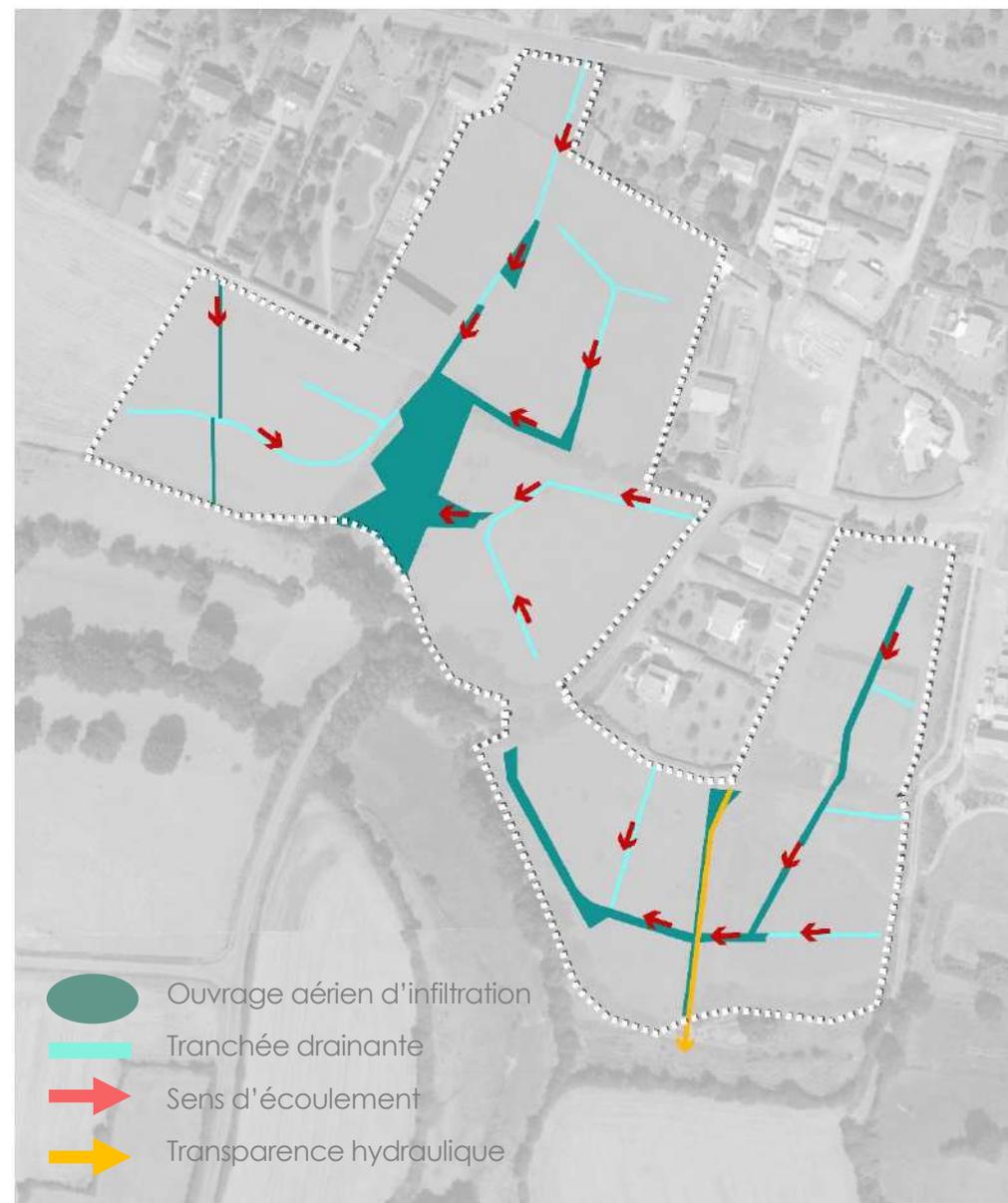
Sur les espaces publics, ce principe de gestion des eaux pluviales se traduit:

- ✓ dans l'organisation générale du plan masse permettant d'assurer un écoulement gravitaire des eaux pluviales dans des ouvrages à faible pente,
- ✓ dans les profils de voiries retenus afin d'infiltrer les eaux au plus près de leur point de chute et par acheminement en aérien autant que possible : noue d'infiltration (secteur sud-est) ou tranchée drainante (secteur nord-ouest) le long de la voie principale, tranchées drainantes au niveau des voies secondaires, fossés ou noues enherbés le long des haies existantes, ouvrage aérien d'infiltration en point bas du secteur nord-ouest,
- ✓ par la limitation des revêtements imperméables (juste dimensionnement des chaussées imperméabilisées, utilisation de revêtements de sol perméables).

> La prise en compte de la biodiversité

La trame végétale du quartier contribue à préserver et valoriser la biodiversité, en :

- ✓ préservant et valorisant les haies existantes,
- ✓ augmentant le patrimoine végétal de la commune par la plantation de végétaux adaptés au contexte local (essences rustiques correspondant aux conditions climatiques et pédologiques du site),
- ✓ créant des espaces verts (espaces plantés, fossés, noues...) en continuités les uns avec les autres (effet de continuités écologiques),
- ✓ favorisant la gestion aérienne des eaux pluviales (réseau de noues, fossés et bassin aérien)
- ✓ améliorant par ailleurs l'infiltration et la filtration des eaux pluviales par les végétaux),
- ✓ mettant en place une gestion différenciée des espaces aménagés.



3.2. INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

> Des espaces verts conçus pour être « durables » :

« Entretien des espaces publics autant que nécessaire mais aussi peu que possible »

Le projet s'insère dans la démarche engagée par la commune pour la mise en place d'un plan de gestion différenciée de ses espaces publics.

Le projet du Tertre 4 est conçu de manière à faciliter et limiter l'entretien des espaces plantés. La gestion différenciée de ces espaces doit pouvoir assurer un équilibre entre l'accueil du public, le développement de la biodiversité et la protection des ressources naturelles.

Voici quelques principes de gestion différenciée prévus pour les espaces publics du projet :

- ✓ Arbre-tige et cépées conduits de manière libre (taille de rééquilibrage les premières années pour les arbres-tiges),
- ✓ Prairie entretenue différemment selon les usages attendus (cheminements, prairie de jeux, espaces laissés naturels...) : le nombre de fauche sera différents selon les secteurs,
- ✓ Une intervention annuelle sur les quelques massifs de vivaces à rabattre avant leur reprise pour les graminées et après la floraison pour les vivaces à fleurs,
- ✓ Surface protégée par un couvert végétal suffisant et/ou un paillage naturel, limitant l'arrosage et le développement des adventices ("mauvaises" herbes).

Commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil
ZAC « LE TERTRE 4 »

DOSSIER DE CREATION

Plan de situation

Plan de délimitation du périmètre

Rapport de présentation

Régime de la ZAC au regard de la Taxe
d'Aménagement

Etude d'impact

Novembre 2022



Les voies intérieures, ainsi que les réseaux qui leur sont rattachés, les espaces verts, les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des habitants de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût sera intégré à la charge foncière.

En conséquence, les constructions réalisées dans la ZAC « le Tertre 4 » ne seront pas assujetties à la part communale de la Taxe d'Aménagement.

Commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil
ZAC « LE TERTRE 4 »

DOSSIER DE CREATION

Plan de situation

Plan de délimitation du périmètre

Rapport de présentation

Régime de la ZAC au regard de la Taxe d'Aménagement

Etude d'impact

Novembre 2022

Le terrain d'assiette étant supérieure à 5 hectares, une demande d'examen au cas par cas a été effectuée en application de l'annexe à l'article R122-2, rubrique 39, du Code de l'Environnement.

Conformément à l'arrêté portant décision d'examen au cas par cas pris par le préfet de Pays de la Loire le 16 novembre 2021, le projet de création de la ZAC « Le Tertre 4 » est soumis à étude d'impact.

L'étude d'impact est annexée au présent document.