

Zone d'Aménagement Concerté des Moulins



DOSSIER DE RÉALISATION

1 - NOTE DE PRÉSENTATION

Dossier approuvé par le Conseil Municipal du 11 février 2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 11 février 2020

Le Maire,

PRÉAMBULE

L'accueil de nouveaux habitants, résidents permanents est une préoccupation forte de la commune de Saint Georges de Didonne, site touristique, à la population vieillissante. La volonté de maîtriser la création de quartier d'habitats a donc incité les élus, dès le début des années 2000, à identifier les secteurs propices à la réalisation d'opérations d'aménagement et à identifier la procédure de ZAC comme outil adapté.

Le dossier de création de la ZAC des Moulins a été approuvé par le Conseil municipal le du 10 décembre 2019. Il entérine la réalisation de ce futur quartier sur le secteur « des Moulins », situés entre l'avenue des Agrières et la rue des Moulins, au nord-est du centre-ville, sur un site de 10,9 hectares environ.

La ZAC est concédée au groupement d'aménageurs GpM et PPV Invest, réunis dans la société SARL « Les Moulins », suite à sa désignation par le conseil municipal en date du 3 juillet 2018. Afin de répondre aux enjeux du développement durable de la commune, la SARL Les Moulins a engagé ce projet dans la démarche de labellisation Habitat et Qualité de Vie.

Parmi les obligations faites au maître d'ouvrage de l'opération, figure celle de réaliser le Programme des Equipements Publics (PEP) et le Programme Global des Constructions (PGC), dans le cadre des Modalités Prévisionnelles de Financement (MPF) établis dans le présent Dossier de réalisation de la Z.A.C.

AUX TERMES DE L'ARTICLE R.311-7 DU CODE DE L'URBANISME, LE DOSSIER DE RÉALISATION COMPORTE TROIS PIÈCES OBLIGATOIRES :

- 1. Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone (PEP),
- 2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC),
- 3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (MPF)

La ZAC des Moulins a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La MRAE a émis un avis en date du 3 juillet 2019. Le présent dossier de réalisation est complété du rapport de compléments à l'étude d'impact qui apporte réponses et précisions aux demandes de la MRAE.

I. PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel des constructions est conforme au programme figurant dans le dossier de création de la ZAC.

➔ **Environ 230 logements, répartis comme suit :**

- Environ 30 % de logements locatifs sociaux, réalisés sous forme d’habitat collectif et de maisons individuelles groupées ;
- Environ 30 % de logements en accession dite « maîtrisée », réservés en priorité aux ménages primo-accédants et réalisés sous forme de petits terrains à bâtir d’une surface moyenne de 250 m² ;
- Environ 40 % de logements en accession classique, proposés sous forme de maisons individuelles groupées et de terrains à bâtir libres de constructeur d’une surface moyenne de 450 m².

Le programme global prévisionnel des constructions s’appuie sur une surface de plancher maximale prévisionnelle de 29 000 m² environ.

➔ **Par ailleurs, il est également prévu au programme :**

- La réalisation d’espaces conviviaux de surfaces comprises entre 350 et 750 m², à disposer sein du quartier, afin que chaque habitation, individuelle ou collective, soit située à une distance raisonnable d’un tel espace.
- La réalisation d’un « parc » de 1,5 hectare environ au Nord du site à vocation de loisirs et pouvant accueillir des ouvrages de gestion des eaux pluviales paysagers.

Ce programme est assujéti au maintien de la surface opérationnelle figurant au plan programme ci-dessous.

II. PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

LES PRINCIPES STRUCTURANT L'AMÉNAGEMENT

Le plan de composition a été élaboré en concertation avec les élus, les services et les habitants intéressés par le projet qui ont participé aux ateliers organisés. Ces échanges ont permis d'éprouver et d'affirmer les grands principes d'aménagement :



Créer un quartier résidentiel, attractif pour les familles

L'enjeu de ce futur quartier est de faciliter l'installation des actifs et des primo-accédants sur la commune de Saint Georges, par une offre attractive financièrement et qualitativement. A cet effet, le futur quartier s'organise autour d'un maillage de petits jardins de quartier, reliés entre eux par des cheminements doux ou partagés.

Le programme prévoit une diversité de formes de terrains afin de répondre aux différentes demandes des habitants.

Le paysage du quartier privilégiera les vues sur la végétation à développer tant sur l'espace public que sur l'espace privé.

L'aménagement de jardins de quartier et d'un parc ludico-écologique proposant des activités ludiques et sportives variées seront des lieux propices à la vie du quartier.

Ouvrir le quartier sur la commune :

Situé en extrémité nord de la zone urbanisée et longé par la voie départementale 25, l'aménagement doit faciliter les interactions avec le centre-ville et les autres quartiers. C'est pourquoi :

- Les connexions principales sont situées au sud du site, par la rue du Grouail, l'avenue des Agrières et le plus au sud possible de la rue des Moulins. L'accès situé au nord de la rue des Moulins est réservé au sens entrant uniquement.
- Le quartier résidentiel est longé d'une large bande conservée en parc urbain qui le sépare de la route départementale 25. Afin de protéger les habitants des nuisances atmosphériques, sonores et visuelles liées à la circulation, un merlon sera aménagé. Il sera ainsi le support possible d'une piste à bosses, propice aux jeux pour les deux-roues, trottinettes, rollers, joggeurs et trailers en recherche de dénivelés. Cet équipement a vocation à servir à l'ensemble de la population : pour qu'il devienne un véritable parc de loisirs identifié, il sera accompagné d'autres fonctions telles que des jardins partagés, une aire de jeux et des zones d'observations de la biodiversité aux abords des bassins de gestion des eaux pluviales.

S'engager dans une démarche Habitat et Qualité de Vie

Un premier objectif est d'aménager et de gérer le quartier de façon à enrichir les fonctions écologiques des milieux conservés en pleine terre et à apporter un confort climatique.

- **Les ouvrages de gestion d'eau pluviale recueillent, collectent, infiltrent et stockent l'eau** : leur dimensionnement et leur conception paysagère permettront de gérer des pluies d'orage en privilégiant l'infiltration.
- **L'aménagement paysager** est conçu pour créer des zones propices au développement de la **biodiversité urbaine** : les essences locales et variées seront également conseillées pour l'aménagement des jardins privés. La commune s'engagera également à gérer les espaces publics de façon différenciée entre les zones fréquentées et les zones moins accessibles pour conserver les fonctionnalités écologiques des espaces verts.
- **Pour contribuer au rafraîchissement estival et au confort des espaces publics** d'une part, contribuer à la qualité du paysage d'autre part, des arbres d'essences et de port diversifiés seront plantés le long des chemins doux structurants et dans les jardins de quartier.

La limitation des émissions de gaz à effet de serre du quartier est un enjeu qui cadre les actions suivantes :

- L'aménagement de voies partagées et la création de cheminements doux dédiés et structurants ont pour ambition de **favoriser les déplacements doux**, moins générateurs de gaz à effet de serre.
- **La recherche d'économie d'énergie** se traduit par la limitation des emprises de voiries, le traitement du sol en place et le recours aux matériaux locaux d'une part. L'éclairage public sera choisi et géré pour adapter les périodes d'éclairage aux pratiques des usagers (abaissement de l'intensité lumineuse ou extinction pendant quelques heures dans la nuit possibles). L'importance d'une implantation bioclimatique sera conseillée aux acquéreurs et constructeurs dans le CPAPE. La zone ne sera pas desservie en gaz afin d'encourager le recours aux énergies renouvelables.
- **La conception d'un « ilot jardin »** procède à la fois d'une ambition d'agir pour l'environnement et de proposer un cadre de vie différent, complétant la palette des logements proposés : en cœur de quartier, proposer de rentrer chez soi en traversant un jardin plutôt qu'une rue permet ainsi de développer un espace de respiration et de calme central et de permettre aux habitants et aux promeneurs de disposer d'un lieu de repos ou d'activités collectives. Cet espace, plus perméable et végétalisé qu'une rue,

fonctionne grâce au regroupement des fonctions urbaines aux entrées : déchets, stationnements, distribution du courrier.

Ci-dessous : esquisse et illustrations d'ambiance d'un îlot jardin situé en tranche deux : les stationnements privés sont situés en entrée d'îlot. L'espace jardin central est, a priori, de statut communal. La participation des riverains à l'aménagement de cet espace doit permettre d'adapter le lieu à leurs usages. **Les aménagements présentés sont indicatifs.**



2. COMPATIBILITÉ DU PROJET AU REGARD DU DOSSIER DE CRÉATION

Les études préalables à la création de la ZAC ont abouti à la conception d'un schéma d'aménagement et d'un programme répondant aux enjeux suivants :

- **Garantir la bonne intégration du futur quartier dans son environnement immédiat**, c'est-à-dire prendre en compte la proximité à la RD25, les zones habitées et la topographie du site.
- **Créer un quartier paysager et propice à la biodiversité**, arboré et fleuri.
- **S'engager pour l'apaisement de la circulation automobile et le confort des parcours doux**, par la rationalisation du stationnement, la mutualisation des services, la création de cheminement doux efficaces et de cheminements viaires limités à la stricte desserte des lots.
- **Concevoir les aménagements dans une logique de sobriété et de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.**
- **Organiser le programme bâti dans l'espace en créant quartier attractif pour les familles**, tant sur le plan financier par la proposition de logements adaptés à des primo- accédants, que sur les espaces conviviaux et la vie de quartier proposés.
- **Réaliser des réseaux suffisants pour desservir la zone.**



Schéma d'aménagement du dossier de création

Le plan d'aménagement du dossier de réalisation reprend les principes d'aménagement structurants figurant au dossier de création :

- Respect de la hiérarchisation des voies entre liaisons douces et voie routière et des accès principaux et secondaires en vue de répartir les circulations et sécuriser les déplacements doux.
- Maintien de la frange nord est en zone naturelle, accueillant des ouvrages de gestion des eaux pluviales pour assurer l'insertion urbaine du quartier dans son environnement
- Respect du programme global des constructions et sa répartition typologique en vue de faciliter l'installation des familles, des actifs et des primo-accédants sur la commune
- Développement d'un ensemble de jardins de quartier reliés entre eux par une promenade accessible aux piétons et aux cyclistes, ceci afin de qualifier le cadre de vie et de développer des lieux propices au développement de la biodiversité

Les études préalables ont permis d'affirmer ces partis de projet et de compléter les propositions au regard des investigations techniques :

- 1 La gestion des eaux pluviales s'opère par infiltration et par un réseau reliant noues et canalisations. Les noues ont une capacité de stockage et d'infiltration. Les bassins fonctionneront par infiltration avec autorisation de rejet de la surverse dans les réseaux existants.
- 2 La viabilisation intègre l'amenée des réseaux : un poste de relevage sera installé en cœur de quartier pour gérer les eaux usées.
- 3 La zone naturelle accueillera des aménagements de loisirs, adossés au merlon créé pour établir une transition entre le quartier et la route départementale : aire de jeux, piste à bosses, jardin potager sont programmés. Ce parc à vocations ludique et écologique sera ouvert à tous les habitants de la ville.
- 4 L'ensemble des accès viaire fonctionneront à double sens, à l'exception de l'accès situé au nord de la rue des Moulins : pour limiter la circulation sur cette voie adjacente à la ZAC, il est proposé d'interdire la sortie depuis la ZAC sur cette voie.
- 5 Les jardins du quartier sont conçus pour être des lieux permettant aux habitants de s'y installer, aux enfants d'y jouer, tout en proposant une ambiance particulière à chaque lieu.
- 6 Une partie du programme de logements est d'ailleurs établie autour de la proposition de « vivre dans un jardin » : les maisons seront bâties autour d'un espace vert public que les habitants auront la possibilité d'investir par des plantations et d'utiliser au quotidien grâce à une autorisation d'occupation du sol ou une convention passée avec la mairie.
- 7 Des participations financières aux équipements sont provisionnées au bilan pour conforter la requalification de la rue des Moulins et les loisirs à développer dans le parc ludico-écologique.

3. LE CONTENU DU DOSSIER DE REALISATION

Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation est composé :

De pièces obligatoires :

1. Le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la zone

Il se présente sous la forme d'un tableau qui comprend la liste des équipements publics prévus dans l'opération, en identifiant pour chacun d'eux le Maître d'Ouvrage, la Personne Publique qui prendra en charge et en assurera la gestion. Le coût et le financement des équipements est exposé dans la pièce n°3 « Modalités Prévisionnelles de Financement ».

En annexe :

- La notice descriptive des ouvrages contenant les plans de réseaux.

2. Le Programme Global de Constructions

Il présente le projet de réalisation des logements, répartis par types et statuts d'occupation, en indiquant la surface de plancher maximale autorisée.

3. Les Modalités Prévisionnelles de Financement échelonnées dans le temps

Elles font apparaître les charges financières échelonnées dans le temps, c'est-à-dire les engagements financiers assumés et l'époque où ils seront supportés.

Ce document comporte un bilan prévisionnel de l'opération publique, fait ainsi la synthèse des investissements qui seront mis en œuvre par l'Aménageur.