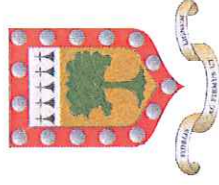


Ville de Ligné

ZAC MULTISITES DE LA PERRETTERIE



DOSSIER DE REALISATION

1 NOTE DE PRESENTATION

DECEMBRE 2007

AMENAGEUR

ataraxia

MAITRISE D'OEUVRE



SOMMAIRE

I- PREAMBULE	3
II- LOCALISATION	4
2.1- Situation	4
2.2- Périmètre.....	4
III- OBJECTIFS DE LA ZAC	5
IV- PARTI D'AMENAGEMENT	6
V- PROGRAMME DE LOGEMENTS.....	9
VI- DEROULEMENT DE L'OPERATION DANS LE TEMPS	10

I- PREAMBULE

L'aménagement des différentes zones se réalise dans le cadre de la **procédure de la « Zone d'Aménagement Concerté »**.

Cette procédure donne à la commune les moyens de maîtriser la programmation, l'aménagement, et le déroulement dans le temps de l'urbanisation, dans ses phases de conception puis de réalisation.

Cette opération s'inscrit dans les orientations retenues par la Municipalité dans son PLU le 7 juillet 2005.

Par délibération en date du 3 mai 2007, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Multisites et a décidé de confier à un aménageur la réalisation de l'opération dans le cadre d'une concession d'aménagement à venir.

La commune a donc choisi le **mode de réalisation de la concession d'aménagement**. Les conditions dans lesquelles l'aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la collectivité publique, seront établies dans le **Traité de concession d'aménagement**.

Parmi les obligations faites au concessionnaire de l'opération figurent celles de réaliser le **Projet de 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 quatre pièces obligatoires :

- 1. Le projet de Programme des Equipements 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)
- 4. Et des compléments éventuels à l'étude d'impact.

II- LOCALISATION

2.1- Situation

Commune rurale située dans le département de la Loire Atlantique (44), au nord-est de l'agglomération nantaise, Ligné s'étend sur 45.4 km² et dénombre 3801 habitants.

2.2- Périmètre

La ZAC multisites recouvre une superficie totale d'environ 14 hectares repartis en trois sites localisés autour du centre-bourg de la commune de

Ligné :

- Le secteur de la Perretterie est un site en cœur de bourg situé en face de l'église. Ce site est à plus de 60% occupé par des surfaces bâties et majoritairement bordé d'habitations.
- Le secteur de Croix Douillard est localisé en continuité est du centre-bourg. Il est bordé au nord-est par un cours d'eau affluent de la Marquerie, et au sud par des habitations.
- Le secteur de Fromentin est localisé au sud-est du bourg, au milieu de secteurs urbanisés.



Plan du périmètre de la ZAC

La ZAC multisites de la commune de Ligné constitue donc à la fois une greffe de centre-bourg et une transition progressive entre l'urbanisation du centre-bourg et le paysage agricole.

L'accès au secteur de la Perretterie s'effectue par les rues de l'Hôtel de Ville, de la Liberté et à la connexion entre les rues de l'Air du Temps et de la Fleur de Sel.

L'accès au secteur de Croix Douillard peut se faire par les rues de la Liberté et des Lias ainsi que par l'impasse de Croix Douillard.

L'accès au secteur de Fromentin s'effectue par les rues de Vieillevigne et des Lias.

III- OBJECTIFS DE LA ZAC

L'objectif de la ZAC multisites de la commune de Ligné est double :

- Conforter l'offre en matière de commerces et de services au niveau du centre-bourg,
- Créer de nouveaux quartiers d'habitats adaptés à une demande nouvelle, tout en respectant les objectifs démographiques invoqués par la commune pour l'horizon 2015, à savoir un pôle urbain secondaire de 5500 habitants.

La ZAC permet de répondre aux besoins importants en terrain pour l'implantation de logements et offre un emplacement particulièrement attractif à proximité immédiate du centre-bourg.

Il apparaît impératif de mener un projet d'ensemble pour intégrer les futurs quartiers d'habitat à la commune tout en préservant le cadre environnant plus rural. Ce développement urbain doit s'effectuer en accord avec la préservation du cadre de vie du bourg.

Les objectifs de la future opération de la ZAC multisites :

- ↳ Offrir une diversité de commerces et de services en centre-bourg.
- ↳ Offrir un habitat diversifié alliant des terrains à bâtir pour l'accession à la propriété en maison individuelle, des logements individuels groupés, et des logements collectifs et associer une offre immobilière privée et une offre en accession libre afin de répondre à un large panel de demandes en matière résidentielle.
- ↳ Intégrer des éléments paysagers et végétaux de qualité et conserver les boisements, haies bocagères de qualité dans la mesure où ils s'intègrent à l'aménagement général de la ZAC.
- ↳ Développer des espaces publics de qualité à caractère urbain et paysager dans la mesure où ils s'intègrent à l'aménagement général de la ZAC

- ↳ Soigner l'intégration, et notamment les liaisons entre les parties existantes et les parties à aménager de ce quartier : prise en compte des cheminements piétons existants, en direction du bourg et des équipements publics, et se poursuivant au sein de la ZAC par un maillage de liaisons douces sécurisées.
- ↳ Adopter une démarche globale d'aménagement répondant aux principes de développement durable

IV- PARTI D'AMENAGEMENT

Le secteur de la Perretterie

La création d'un mail dans la continuité de l'axe de l'église et du presbytère constitue l'un des points forts de l'aménagement du site de la Perretterie. Cet espace public à vocation essentiellement piétonne permettra la mise en valeur d'un nouvel équipement public ainsi que des éléments végétaux et architecturaux remarquables existants que sont le pigeonnier, les murets en pierres, le puits et le cèdre du Liban.

L'aménagement du site de la Perretterie a également pour objet la confortation des commerces du centre-bourg. En effet, cette opération de cœur de bourg propose d'implanter, en rez-de-chaussée des logements collectifs, des commerces et services de proximité qui viendront renforcer l'attractivité et la vitalité du bourg de Ligné. Cette offre nouvelle et diversifiée se fera en continuité des axes commerçants du bourg, à savoir le long de la rue du Centre et en façade de la place Saint-Mathurin.

En dehors des collectifs, ce secteur accueillera exclusivement des maisons de ville.

L'entrée nord du site s'effectuera au niveau de la rue de l'Hôtel de Ville et l'entrée sud se raccordera au maillage existant au niveau de la rue du Centre.

Au niveau paysager, le projet s'appuie sur la conservation d'éléments formant l'identité du site, à savoir les murets de pierres, le pigeonnier, le puits et le cèdre du Liban. Par ailleurs, la création d'un espace détente au nord du site et d'un espace jeux d'enfants à proximité du mail vient renforcer le caractère végétal du site.

Les secteurs de Croix Douillard et de Fromentin

L'aménagement d'un axe nord-sud structurant permettra la desserte des quartiers actuels et futurs. Cet axe se situe dans le prolongement du boulevard du Miroir d'Eau et permet de relier la rue de la Liberté au nord à la rue de Vieillevigne au sud en passant par la rue des Lilas.

Ces secteurs sont composés exclusivement d'habitat individuel intégrant des lots libres et des lots soumis à plan masse strict.

Ainsi, en proposant des parcelles de tailles variées, les sites de Croix Douillard et de Fromentin seront propices à la réalisation d'un parcours résidentiel au sein de la commune.

Un autre objectif majeur de l'aménagement réside dans la conservation du caractère végétal du site avec une préservation des haies bocagères, des arbres remarquables et des boisements de qualité.

Sur le secteur de Croix Douillard,

Un espace tampon végétalisé, intégrant un cheminement piéton, longera les habitations existantes situées rue des Lilas. Il permet de protéger les fonds de parcelles, de la future zone d'habitat.

Une coulée verte sera aménagée au cœur de la zone d'habitat et intégrera l'ensemble des arbres à sauvegarder. Cet espace permettra une gestion de la topographie - création d'un talus, et intégrera un cheminement piéton qui se poursuivra au nord du site jusqu'au ruisseau de la Marquerie.

La haie bocagère au nord du site sera conservée afin de diminuer l'impact visuel et sonore depuis la rue de la Liberté.

Sur le secteur de Fromentin,

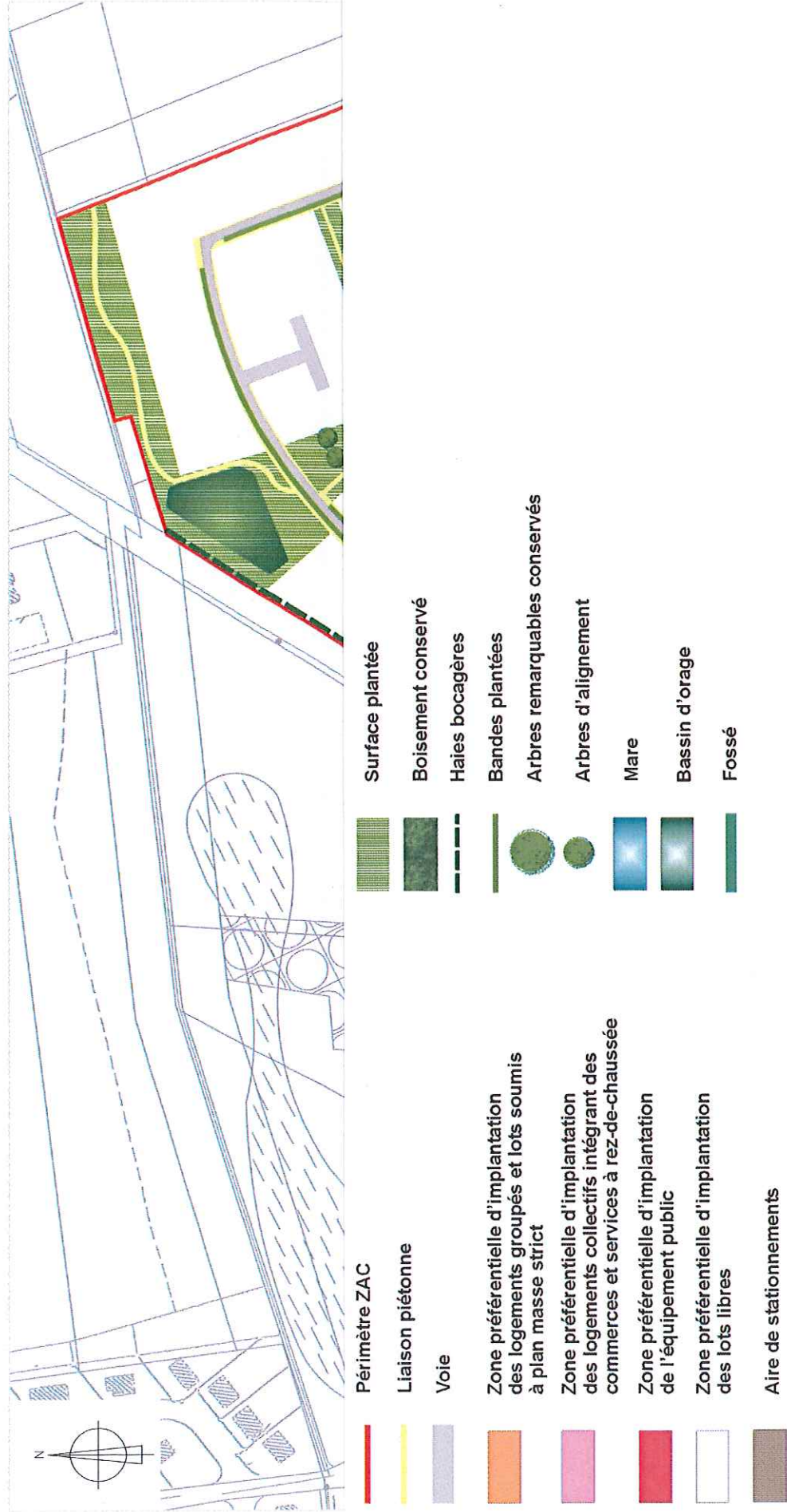
Deux secteurs d'habitats seront aménagés de part et d'autre de la voie structurante.

L'espace paysager au sud-est du site sera préservé et intégrera un cheminement piéton. La mare sera conservée et protégée.

La chénaie, au sud-ouest sera également conservée et permettra de dissimuler la présence des habitations derrière ce bandeau boisé.

Un cheminement piéton se développera entre les parcelles pour aboutir au nord de la ZAC sur un espace ouvert paysager intégrant un bassin d'orage.

Principe de plan d'aménagement de la ZAC multisites



V- PROGRAMME DE LOGEMENTS

Le programme de la ZAC d'environ 190 logements prévoit une mixité de l'habitat : habitat collectif, groupé ou diffus ainsi qu'une offre diversifiée en accession libre, accession social ou promotion privée.

Le secteur de la Perretterie accueillera des formes d'habitats denses (maisons individuelles groupées) favorisant la continuité du centre-bourg ainsi que des logements collectifs. De plus, les logements collectifs accueilleront au niveau des rez-de-chaussée, des commerces et services de proximité.

Les sites de Croix Douillard et de Fromentin, au cadre plus rural, accueilleront principalement de l'habitat individuel diffus ainsi que des logements groupés.

VI- DEROULEMENT DE L'OPERATION DANS LE TEMPS

L'opération se déroulera en 2 phases. Ces phases indicatives concernent des secteurs différents.

La phase 1 comprendra le secteur de la Perretterie, en centre bourg et le secteur de Croix Douillard. Cette tranche offrira une mixité de produits au niveau des logements (lots libres, groupés et collectifs) ainsi qu'une mixité de fonction avec l'aménagement de commerces, de services et de l'équipement mairie.

La phase 2, concerne le secteur Fromentin et intègre la réalisation de logements individuels en lots libres et groupés.



Plan de phasage

