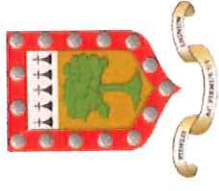


# VILLE DE LIGNE

## ZAC MULTISITES



## DOSSIER DE CREATION

### 3 RAPPORT DE PRESENTATION

AVRIL 2007

SOGREAH CONSULTANTS / XAVIERE HARDY  
JACQUES LE BRIS / CAP URBAIN

**SOMMAIRE**

<b>&gt; PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
Une maîtrise du développement de l'urbanisation .....	3
<b>&gt; LE CONTEXTE</b> .....	<b>4</b>
Localisation géographique .....	4
Une organisation spatiale dominée par un paysage de bocage agricole .....	5
Un contexte démographique favorable .....	7
Un parc de logements en forte augmentation mais peu diversifié .....	8
Des équipements en projet .....	9
<b>&gt; LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>11</b>
Zonage au P.L.U. ....	11
Organisation urbaine .....	13
Paysage et Occupation du sol .....	16
<b>&gt; JUSTIFICATIONS DE L'OPERATION</b> .....	<b>20</b>
Le choix d'une procédure de ZAC .....	20
Les objectifs de la ZAC multisites .....	21
Le parti d'aménagement .....	22
<b>&gt; PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL</b> .....	<b>26</b>

## > PREAMBULE

### *Une maîtrise du développement de l'urbanisation*

La ville de Ligné a décidé de créer une ZAC multisites d'environ 14.5 hectares intégrant trois secteurs :

- Le secteur de la Perretterie (environ 2ha),
- Le secteur Croix Douillard (environ 7ha),
- Le secteur Fromentin (environ 5.5ha).

La ville de Ligné souhaite maîtriser le développement de son urbanisation qui connaît une très forte croissance depuis la fin des années 1990 par la réalisation d'importantes opérations de lotissements profitant d'un POS qui proposait des zones ouvertes à l'urbanisation. Elle a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en juillet 2005, lui donnant ainsi les moyens d'organiser le développement de son territoire selon plusieurs grands

objectifs :

- Le respect du paysage rural et des hameaux dans une volonté de préserver l'architecture locale,
- La gestion du développement urbain par le choix de zones futures à urbaniser en veillant à leur bonne intégration au reste de la ville,
- L'adaptation des équipements aux besoins induits par l'augmentation de population,
- L'aménagement des espaces publics visant à améliorer l'image d'ensemble, l'articulation entre quartiers et futurs équipements, avec en point d'orgue l'aménagement de la place centrale.

Les perspectives de développement du PLU supposent à moyen terme un ralentissement du rythme de construction et une diversification plus importante du parc de logement.

En effet, la Ville de Ligné est confrontée à une importante demande de création de logements neufs à laquelle il est indispensable de répondre, mais de manière maîtrisée et respectueuse des objectifs en matière d'intégration urbaine et sociale.

Afin de mener au mieux ce projet urbain, la municipalité a décidé de lancer l'urbanisation sous forme de ZAC par délibération du conseil municipal en date du 13 octobre 2005. Cette procédure permet une réelle maîtrise de l'aménagement et de l'équipement des terrains de la zone concernée et associe pleinement la population à la conception du projet par l'organisation d'une concertation tout au long du processus d'aménagement.

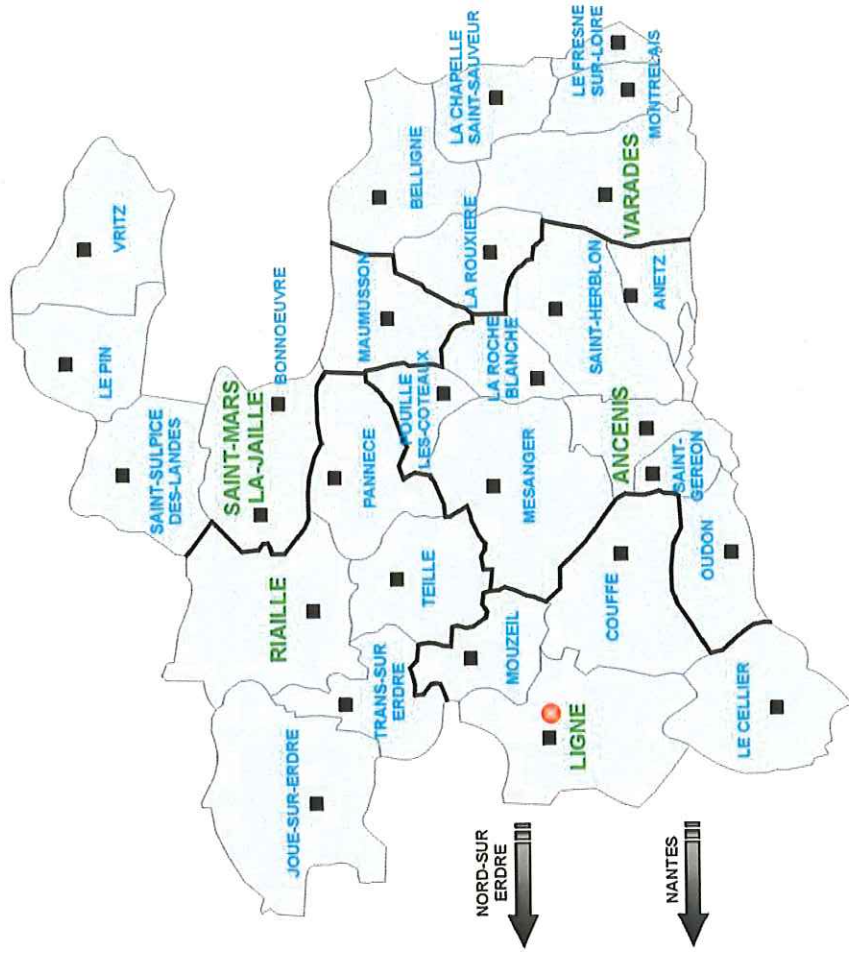


## > LE CONTEXTE

### Localisation géographique

La commune de Ligné se situe à 30 km au nord-est de Nantes à proximité de pôles urbains de taille moyenne : Ancenis (17km) et Nord-sur-Erdre (10km).

Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis qui est composée de cinq cantons : Ligné, Riaillé, Saint-Mars-La-Jaille, Varades et Ancenis regroupant 29 communes.



Plan de la Communauté de Communes du  
Pays d'Ancenis

### *Une organisation spatiale dominée par un paysage de bocage agricole*

Ligné s'étend sur 4540 hectares répartis en terres cultivables (81%) et zones urbanisées (4%).

Les zones urbanisées se composent du bourg et de nombreux hameaux.

Les zones d'urbanisation futures viendront se greffer au centre-bourg actuel, préservant ainsi les espaces agricoles et renforçant le poids du bourg.

Le bourg ancien se développe autour de l'église qui, de part sa situation atypique lui confère un rôle de carrefour routier.

De plus, le bourg se caractérise par une trame bâtie serrée le long de la rue du Souvenir, de la rue du Centre et de la rue de l'Hôtel de Ville. Puis le tissu urbain devient plus lâche, avec la présence de nombreux lotissements, de vastes espaces de stationnements. Les espaces libres, plantés pour la plupart, sont de grandes dimensions.

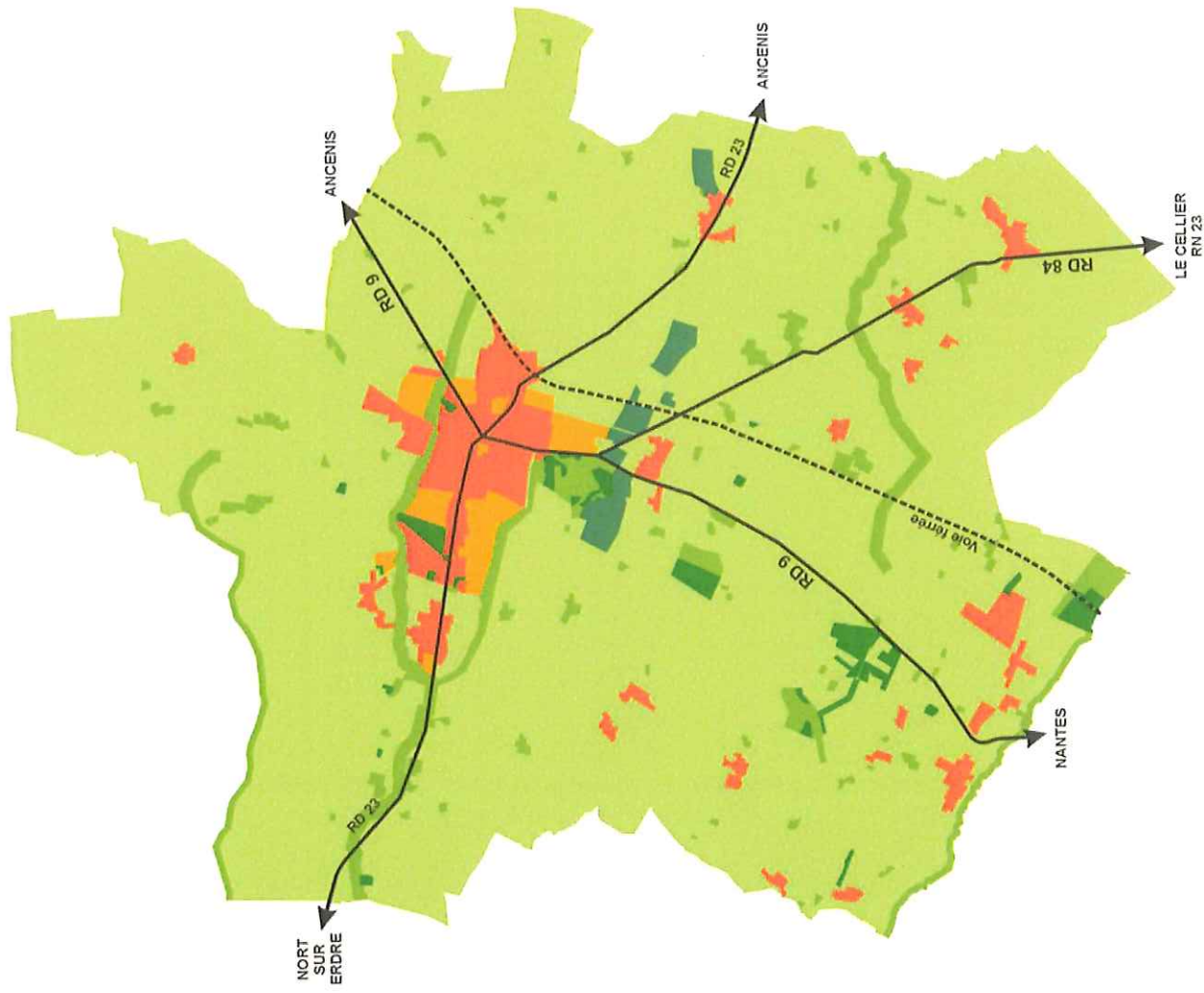
La commune de Ligné est une commune très rurale avec un bourg qui s'inscrit au centre d'importantes zones agricoles. Les zones boisées sont également peu importantes puisqu'elles ne représentent que 2% du territoire.

La commune est traversée par 3 axes de circulation :

- La RD9 (Nantes ↔ Saint-Mars-La-Jaille)
- La RD23 (Nort-sur-Erdre ↔ Ancenis). Cet axe permet également une desserte des villages et communes voisines.
- La RD84 permet de rejoindre la RN23 entre Ancenis et Nantes.

Une ancienne voie ferrée, traversant le territoire nord-sud, fait l'objet d'une étude relative à un aménagement d'itinéraire multi-randonnée.

Plan de l'organisation spatiale de la Ville de Ligné





### Un contexte démographique favorable

La commune de Ligné comptait 2948 habitants en 1999. Les derniers résultats du recensement indiquent que le nombre d'habitants atteint 3682 en 2005 soit une hausse de 25% depuis 1999. Cet accroissement démographique est essentiellement lié à l'arrivée de jeunes ménages engendrant une augmentation du nombre des naissances qui ont pratiquement doublé depuis 1999.

Evolution de la population depuis 1968 :

	1968	1976	1984	1992	2000	2005
Population	1664	1662	2211	2730	2948	3682
variation absolue	-2	+ 549	+ 519	+ 218	+ 734	

Le solde migratoire a été largement supérieur au solde naturel entre 1975 et 1990 avant de connaître un ralentissement entre 1990 et 1999 puis une nouvelle augmentation est apparue à partir de 2000 grâce à l'arrivée de nouvelles populations au travers d'opérations de lotissements.

La tranche d'âge des moins de 20 ans représente plus d'un tiers de la population engendrant de nombreux besoins au niveau de la petite enfance, des équipements scolaires, etc.

L'évolution de la composition des ménages fait apparaître que le nombre de ménages de une ou deux personnes a connu une augmentation entre 1990 et 1999 avant de connaître un ralentissement et une légère diminution. L'augmentation de ces petits ménages est due principalement à deux phénomènes : l'arrivée des jeunes ménages et la décohabitation liée au départ des enfants induisant alors de nombreuses demandes pour des logements plus petits.

### **Un parc de logements en forte augmentation mais peu diversifié**

Le parc de logement était estimé à 1072 logements en 1999.

La commune compte aujourd'hui 276 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 25.7%.

Le parc de logement est composé quasi exclusivement de maisons individuelles (95.8%) en ce qui concerne les résidences principales favorisant ainsi la présence de ménages relativement grands.

Le rythme de construction est relativement important depuis la fin des années 90 avec en moyenne 50 permis de construire délivrés par an avec un pic en 2001 (74 permis accordés). La tendance se caractérise par un ralentissement de ce rythme puisque la commune ne dispose plus actuellement de lots disponibles. Le rythme de construction prévu par la ville de Ligné au niveau du P.L.U sera en moyenne de 40 nouveaux logements par an correspondant ainsi à l'objectif de maîtrise de la forte demande en logements.

Le parc locatif représente en 2005, 16.4% soit une diminution de 3 points depuis 1999. Cette tendance ne se poursuivra pas puisque le P.L.U tend à favoriser le développement du parc locatif afin de maintenir un équilibre démographique sur la commune.

On note actuellement un manque de diversification des types de logements (insuffisance de T1, T2) avec de nouvelles demandes émanant :

- Des jeunes ménages et primo-accédants, désireux de trouver des logements en acquisition ou de petits terrains à coût maîtrisé,
- Des jeunes désireux de trouver un petit logement locatif (public ou privé),
- Des personnes âgées, désireuses de trouver un logement plus adapté à leur mode de vie : logements accessibles, adaptés, et situés à proximité des commerces et services.



### Des équipements en projet

La commune de Ligné a lancé en 2005, une étude de programmation sur l'ensemble des équipements afin d'évaluer les besoins en fonction de l'objectif démographique fixé à 5000 habitants en 2020.

Cette étude a mis en évidence que Ligné est relativement bien équipé. L'ensemble des équipements en dehors des bâtiments administratifs est regroupé et forme un véritable pôle au sud du bourg.

- o **Les équipements de service public** : mairie, poste, ateliers municipaux, maison des permanences, caserne de pompiers, trésorerie :

Une nouvelle mairie va être créée sur le site de La Perretterie. La Poste sera également repositionnée sur ce secteur.

- o **Les équipements socioculturels** : espace culturel, bibliothèque/maison des associations, salles des acacias.

Ils sont localisés au sud du bourg.

La commune s'est dotée récemment d'un espace culturel au rayonnement intercommunal.

- o **Les équipements scolaires** : collège Saint-Joseph, école Jules Verne, école Notre-Dame.

Ils sont intégrés à la zone d'équipements.

Les besoins à venir en équipements scolaires seront peu importants car la commune a déjà répondu aux besoins issus de la forte urbanisation de la fin des années 90. Le potentiel actuel de classes pourra répondre dans un premier temps à l'évolution démographique.

Des extensions pourront être réalisées sur les sites actuels.

En revanche, l'augmentation de la population induit des besoins en matière d'accueil périscolaires, de garderie. Afin de répondre à cette demande, la construction d'un pôle enfance débutera prochainement.

Un projet de collège public est également à l'étude.

- o **Les équipements sportifs** : stade, boudrome, salle des sports, court de tennis.

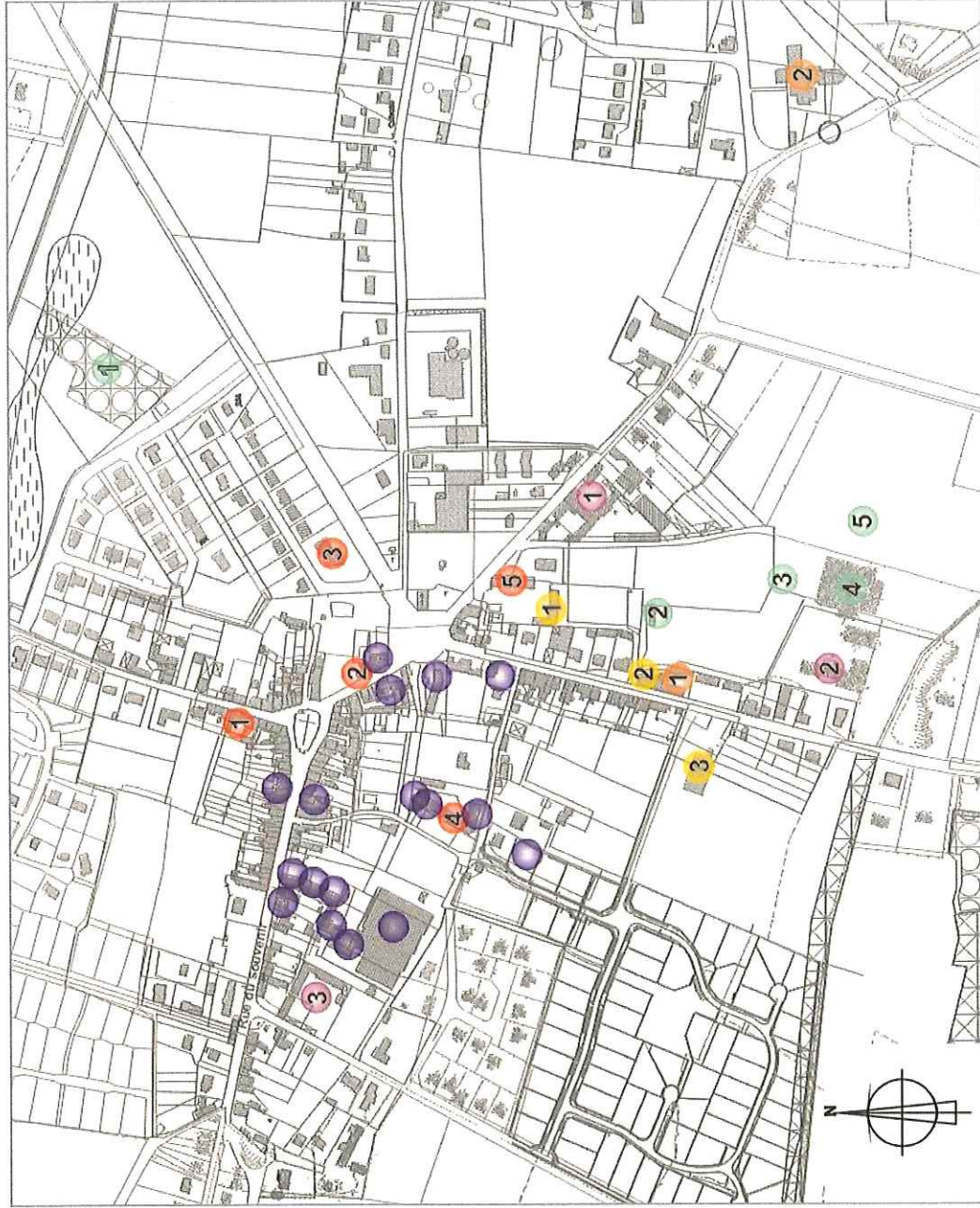
Un seul manque est à noter : des terrains multisports (basket-ball, skate, ...)

- o **Les équipements commerciaux** :

La commune de Ligné bénéficie d'une variété de commerces et de services relativement attractifs. Ils sont situés principalement au sud de la rue du Souvenir, entre le vieux bourg et les quartiers récents au sud ainsi qu'à proximité de la place Saint-Mathurin.

## DOSSIER CREATION – RAPPORT DE PRESENTATION

La commune dispose également de deux zones d'activités (Bois Ferteau et Le Bignon) qui regroupent près de 500 actifs essentiellement grâce à une entreprise.



### Plan de localisation des équipements

#### ● Administrations

- 1- Mairie
- 2- Centre administratif
- 3- La Poste
- 4- Maison de la sécurité sociale
- 5- Centre de secours

#### ● Equipements culturels

- 1- Bibliothèque/ maison des associations
- 2- Salle des Acacias
- 3- Espace culturel

#### ● Equipements sportifs et de loisirs

- 1- Plan d'eau / parcours de santé
- 2- Boulodrome
- 3- Court de tennis
- 4- Salle de sports
- 5- Stade

#### ● Equipements scolaires

- 1- Collège Saint-Joseph
- 2- Ecole Jules Verne
- 3- Ecole Notre-Dame

#### ● Autres équipements

- 1- Centre Médico social
- 2- Maison de retraite

#### ● Commerces et services



## > LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

### Zonage au P.L.U

Le secteur de la Perretterie est classé en zone Ua et en zone Ub.

Le secteur Croix Douillard comprend trois zonages différents : AU2, N, A.

Le secteur Fromentin est principalement classé en zone AU2 avec au sud du site, une partie en zone N.

**Ua** : Secteur d'habitat central dense. Le secteur Ua est déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

**Ub** : Secteur d'habitat périphérique. Le secteur Ub est à dominante d'habitat, dans lequel des constructions sont déjà implantées. Les équipements collectifs, les services, les activités urbaines sont autorisées. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

**AU2** : Secteur d'habitat à urbaniser. Les secteurs AU2, non équipés, sont destinés à l'urbanisation future, à long terme. Ils sont inconstructibles. Ils peuvent être ouverts à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur (modification du P.L.U, création de ZAC).

**A** : Secteur agricole.

**N** : Secteur naturel à protéger.

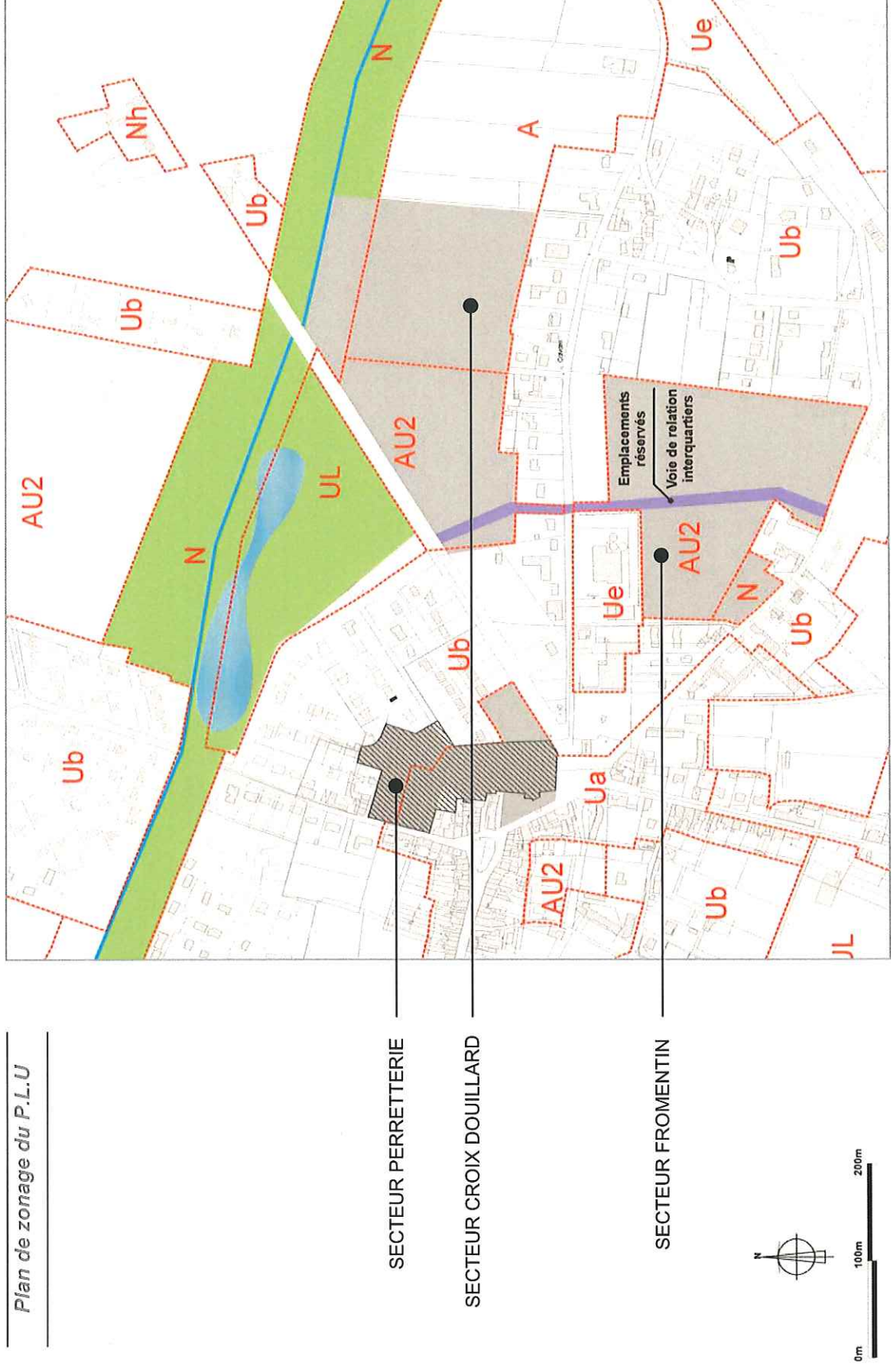
Les secteurs classés en zone AU2 et A feront l'objet d'une modification du P.L.U afin de permettre la réalisation d'un quartier d'habitat.

Les secteurs classés en zone N seront conservés et donc inconstructibles.

Un emplacement est réservé au PLU pour la création d'une voie interquartiers au niveau des secteurs Croix Douillard et Fromentin.



Plan de zonage du P.L.U



### Organisation urbaine

L'urbanisation autour du secteur de la Perretterie se caractérise par plusieurs entités :

- Au nord et à l'est, des zones d'habitats pavillonnaires récentes,
- A l'ouest, le centre bourg composé de commerces, services et de zones d'habitat dense
- Au sud, la place Saint-Mathurin, connexion entre la RD9 et la RD23.

Les secteurs Croix Douillard et Fromentin s'intègrent dans un tissu urbain diffus composé d'habitats pavillonnaires le long de la rue des Lilas et du plan d'eau au nord de Croix Douillard. Ces sites se caractérisent par une coulée verte au nord intégrant le ruisseau de la Marquerie et au sud-ouest par la présence d'une importante zone d'équipements (sportifs, scolaires, ...) qui accueillera prochainement un futur collège. Un secteur d'activités artisanales et commerciales est implanté au nord-ouest de la zone de Fromentin.








Le site de la Perretterie est facilement accessible : des accès sont possibles à partir de la rue de l'Hôtel de ville, de l'impasse de la Perretterie, de la rue du Centre, de la rue de la Liberté, et à la connexion entre la rue de l'Air du temps et la rue de la Fleur de sel.

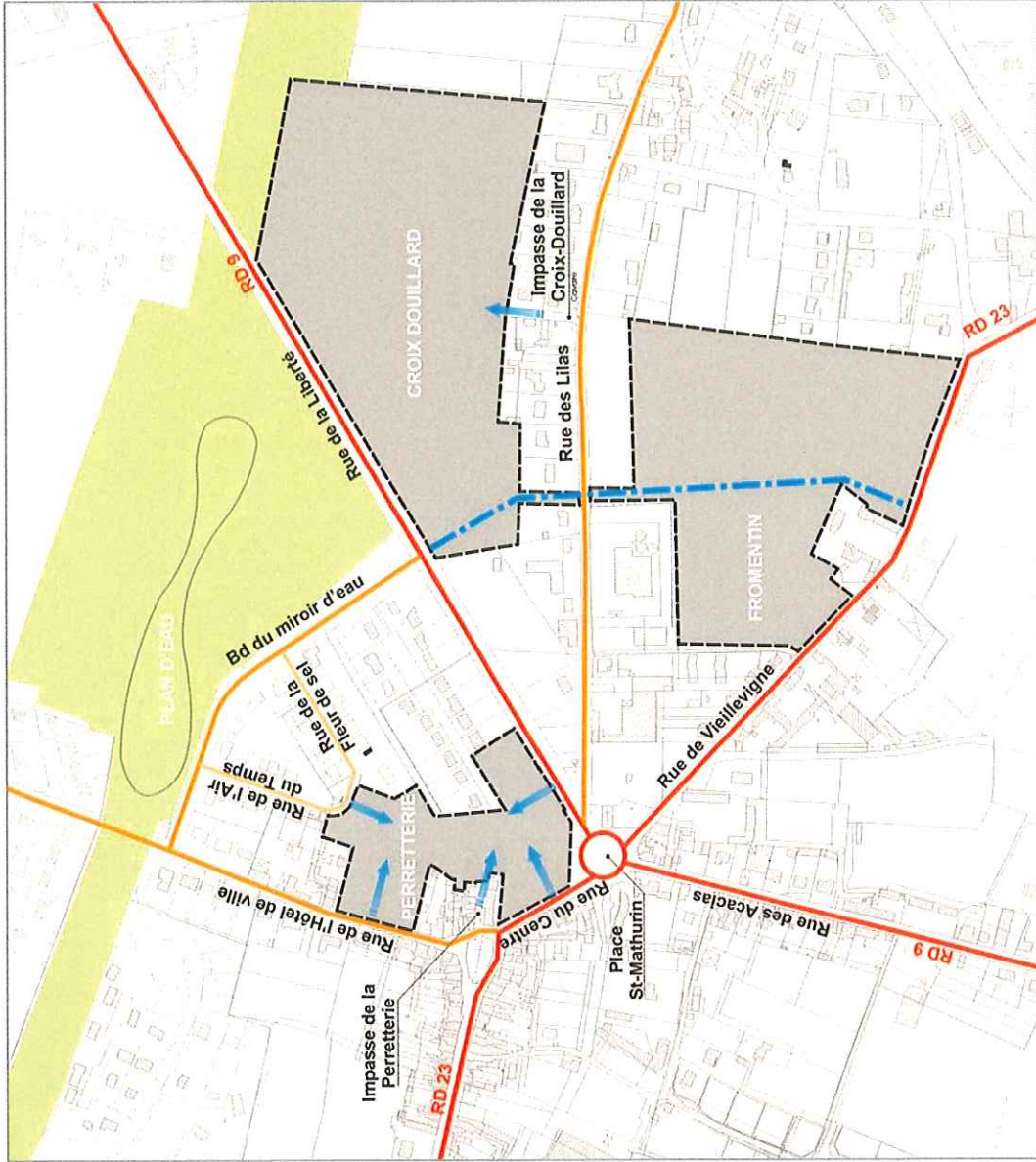
Les sites Croix Douillard et Fromentin sont bordés par deux axes majeurs la RD9 et la RD23 qui seront reliés par une voie interquartiers inscrite au P.L.U traversant les deux secteurs du nord au sud. Ces secteurs auront des accès limités principalement à cette emprise réservée. Un accès est possible pour le site de Croix Douillard au niveau de l'impasse de Croix Douillard.



DOSSIER CREATION – RAPPORT DE PRESENTATION

Plan Accessibilité/dessertes

-  Périmètre de l'opération
-  Voie primaire
-  Voie secondaire
-  Voie de desserte
-  Accessibilités ZAC
-  Voie interquartiers (emprise réservée P.L.U.)
-  Espaces naturels





*Planche photographique Accessibilité/desserte*



Rue de l'Hôtel de Ville



Place Saint-Mathurin



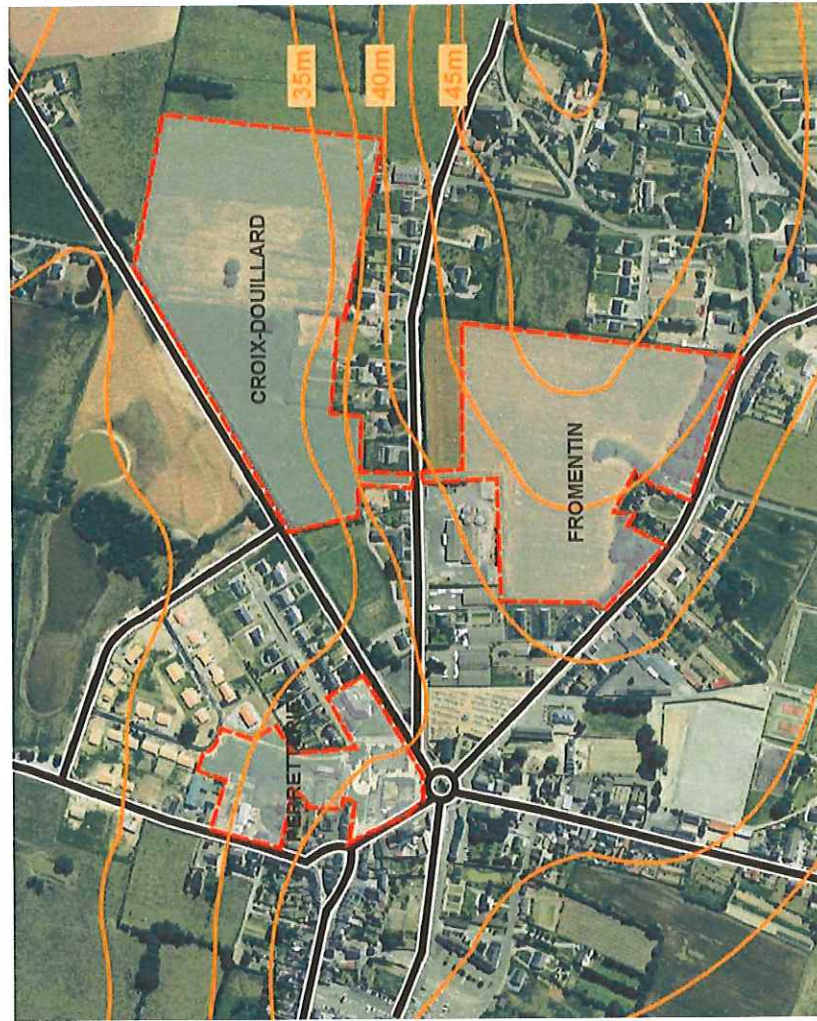
Impasse de la Perretterie



Impasse de Croix Douillard

### **Paysage et Occupation du sol**

Le site de la Perretterie a une topographie qui décroît légèrement du sud (38.70m NGF) au nord (32.70m NGF). Les deux autres secteurs sont plus vallonnés avec une ligne de crête au niveau du site de Fromentin dont l'altitude maximum est de +46m NGF puis qui décroît vers le nord au niveau du ruisseau de la Marquerie et au sud vers l'espace boisé. Les vues de l'ensemble des secteurs se dirigent vers le cadre naturel du plan d'eau.



*Plan topographique*



## DOSSIER CREATION – RAPPORT DE PRESENTATION

Les éléments remarquables perceptibles au niveau du paysage concernent :

- L'église, perceptible de l'ensemble des sites,
- Le cèdre du Liban sur le site de la Perretterie,
- Les boisements et la demeure en partie sud du site de Fromentin.

Le secteur de la Perretterie est occupé par :

- Des espaces bâtis composés d'une construction regroupant la boulangerie, la halte-garderie, et le local des permanences, de silos à grains, de hangars, de dépendances agricoles, et du bâtiment de La Poste.
- Des espaces de stationnements au nord de la place Saint-Mathurin et à proximité du presbytère,
- Un espace de prairie au nord du site,
- Des cheminements piétons reliant les zones récentes d'habitat au centre-bourg et au plan d'eau.

Les franges du site de la Perretterie sont constituées par un front urbain de part et d'autre de la rue de l'Hôtel de Ville, un front urbain sur la façade ouest de la rue du centre et des zones d'habitats dispersées au nord et à l'est. Un axe est-ouest dessiné par l'église et le presbytère est particulièrement perceptible depuis ce site et sert d'accroche au centre-bourg.



Eglise - Presbytère

Les sites de Croix Douillard et de Fromentin sont actuellement occupés par des prairies. Un ensemble de fossé traverse le site de Croix Douillard jusqu'au ruisseau de la Marquerie.

Des boisements se développent le long de la rue de Vieillevigne entourant une demeure au style architectural intéressant.



Planche photographique du site de la Perretterie



Vue vers l'église



Chemin Point du Jour



Cèdre du Liban



Silo à grains et dépendances agricoles

*Planche photographique des sites Croix-Douillard et Fromentin*



*Vue de Croix-Douillard vers le plan d'eau*



*Boisements et demeure au sud de Fromentin*



*Espaces naturels du ruisseau de la Marquerie*



*Mare au sud du site de Fromentin*



## > JUSTIFICATIONS DE L'OPERATION

### *Le choix d'une procédure de ZAC*

Afin de maîtriser son développement urbain, la ville de Ligné a décidé la mise en œuvre d'une procédure de « Zone d'Aménagement Concerté » qui permet notamment de :

- Conserver le contrôle complet des choix d'aménagements et de la politique d'habitat menée par la ville de Ligné.
- Acquérir des terrains qui permettront de construire de l'habitat et de réaliser de nouvelles voies de desserte, des parkings publics, de nouveaux équipements et places publiques, de rénover ou de démolir des bâtiments existants, etc. dans le but d'améliorer la vie collective de la commune dans son ensemble.
- Associer la population à la conception du projet.

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'initiative et de compétence publique définie au code de l'urbanisme.

« Les Zones d'Aménagement Concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra, en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés » (Code de l'urbanisme, L311.1.1)



### Les objectifs de la ZAC multisites

La ville de Ligné s'est fixée un objectif de 5000 habitants en 2015, tout en maîtrisant son développement urbain. Cet objectif nécessitera la mise en place d'opérations permettant de répondre à la demande de résider à Ligné.

Le marché du logement est très attractif sur la commune mais aujourd'hui, il n'est pas adapté aux besoins de certaines catégories sociales et d'âge (insuffisance de petits logements de type T1 et T2 et manque d'évolution du parc locatif).

La ZAC multisites qui s'étend sur environ 14.5 hectares a pour objet la création de nouveaux quartiers d'habitat.

Parallèlement, une étude commerciale a été réalisée sur la ville de Ligné mettant en évidence un potentiel de développement de l'offre commerciale. Les premiers résultats de l'étude indiquent que la ville de Ligné possède un tissu commercial et artisanal dense, diversifié, dynamique, présentant un contexte économique satisfaisant (évolution positive des chiffres d'affaires, des effectifs et des investissements) avec de nombreux projets d'extension ou de transfert.

La ville de Ligné a décidé de réaliser une ZAC multisites afin de répondre à plusieurs objectifs :

- Offrir un habitat diversifié alliant petits collectifs, maisons de ville et habitats individuels, afin de répondre à un large panel de demandes en matière résidentielle et en favorisant la mixité sociale,
- Conforter l'offre en matière de commerces et de services,
- Développer des espaces publics de qualité à caractère urbain et paysager,
- Accompagner l'évolution du cœur de bourg, en dotant la place Saint-Mathurin et la rue du Centre, d'un socle urbain qui complète les fronts bâtis actuels et enrichisse l'offre d'espaces publics qualifiants pour l'accueil de la future mairie,
- Soigner l'intégration, et notamment les liaisons entre les parties existantes et les parties à aménager de ce quartier,
- Adopter une démarche globale d'aménagement répondant aux principes de développement durable.

### **Le parti d'aménagement**

Les propositions d'aménagement de la ZAC multisites reposent sur la volonté de proposer différents types d'habitats afin de répondre au mieux aux attentes des futurs résidents et de satisfaire ces nouveaux venus en terme de commerces, de services de proximité et d'équipements publics.

#### **> Les principes de desserte**

La zone de la Perretterie est desservie par une voie principale reliant la rue de l'Hôtel de Ville à la rue de la Liberté.

Les stationnements seront intégrés à l'aménagement en évitant l'effet de zones de stationnements.

Une voie primaire traversera les secteurs Croix Douillard - Fromentin suivant un axe nord-sud, de la rue de la Liberté à la rue de Vieillevigne en continuité du boulevard du Miroir d'eau créant ainsi un véritable maillage structurant. En partie nord de ces deux sites, des cheminements piétons structureront les zones d'habitats et desserviront l'espace de loisirs du plan d'eau.

#### **> L'habitat**

En réponse à la volonté et à la nécessité de diversifier l'offre en logements, la future opération assurera la mixité de la population préconisée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U).

Le secteur de la Perretterie présentera un programme de logements relativement dense :

Les logements collectifs avec des rez-de-chaussée commerciaux viendront s'implanter en frange de la place Saint-Mathurin et en Façade Est de la rue du Centre afin de créer une continuité des rues commerçantes.

Des maisons de ville poursuivront la continuité du front bâti existant le long de la rue de l'Hôtel de Ville.

Les logements pour personnes âgées seront situés autour de placettes ou mails préservant ainsi leur tranquillité.

**DOSSIER CREATION – RAPPORT DE PRESENTATION**

Les logements intermédiaires, groupés viendront s'implanter de part et d'autre d'une voirie reliant la rue de l'Hôtel de Ville à la rue de la Liberté. Les secteurs Croix Douillard seront exclusivement composés d'habitats pavillonnaires intégrant des lots libres, des logements groupés ainsi que des logements pour personnes âgées. Ces derniers seront implantés à proximité des axes structurants se dirigeant vers le centre-bourg.

**> Les équipements, commerces et services**

Un des objectifs majeurs de la future opération d'aménagement consiste à renforcer l'attractivité et la vitalité du centre-bourg :

Le projet prévoit l'accueil de nouveaux commerces et services de proximité afin de développer une offre commerciale diversifiée en continuité des axes commerçants du centre-bourg, soit le long de la rue du Centre et en façade de la place Saint-Mathurin. La création de ces nouveaux commerces (au niveau rez-de-chaussée des logements collectifs) et services (implantation de la nouvelle mairie) s'accompagnera d'une valorisation des espaces publics de proximité ainsi qu'une amélioration de la qualité et de la lisibilité des cheminements, des accès et des stationnements.

Le projet de la nouvelle mairie prévoit deux hypothèses :

- Une restructuration du bâtiment actuel de La Poste,
- Une démolition du bâtiment de La Poste puis reconstruction d'une nouvelle mairie.

**> La composition paysagère**

Les ouvertures visuelles, vers le plan d'eau, seront conservées et mises en valeur par l'aménagement des ensembles bâtis et les continuités piétonnes.

Les cheminements piétons existants reliant les quartiers récents au centre-bourg seront conservés et confortés pour mettre en relation les nouveaux secteurs d'habitats avec le centre-bourg et avec les espaces naturels existants ou créés.

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.

Les boisements, les espèces végétales (cèdre du Liban) et les éléments architecturaux de qualité (murets en pierre) seront également conservés et serviront de lignes directrices pour la composition paysagère et urbaine des nouvelles zones d'habitats.



**DOSSIER CREATION – RAPPORT DE PRESENTATION**

En effet, le secteur de la Perretterie intégrera une mise en scène du cèdre au niveau du nouvel espace public intégrant la mairie : l'ouverture visuelle définit par l'axe de l'église et du presbytère est confortée par la composition urbaine d'un axe est-ouest d'espaces publics structurants s'ouvrant sur la future mairie.

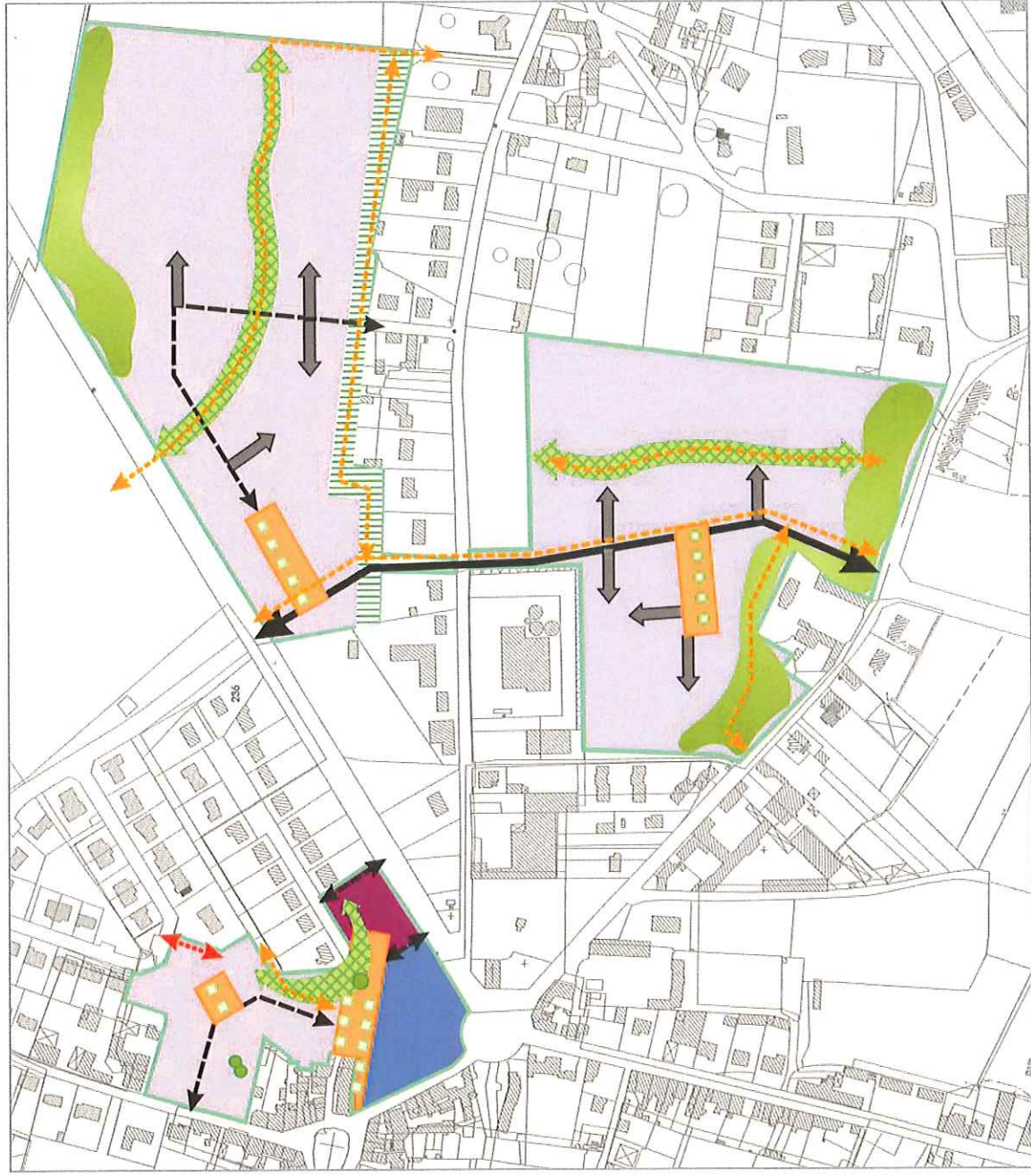
Les murets en pierre serviront de délimitation au niveau des fonds de parcelle au niveau du site de la Perretterie.

Les boisements en partie sud du secteur Fromentin seront conservés et pourront être aménagés en espaces de loisirs pour enfants.















**> La gestion des eaux pluviales**

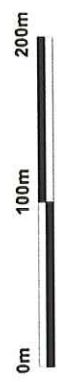
Une gestion des eaux pluviales liées à l'imperméabilisation des sites sera organisée sur l'ensemble des secteurs à urbaniser par la mise en place de bassins de rétention.

DOSSIER CREATION – RAPPORT DE PRESENTATION



*Schéma d'intention*

-  Périmètre d'étude
-  Espaces publics (placettes, mail, ...)
-  Couloirs verts
-  Espaces naturels préservés
-  Protection des fonds de parcelles existantes
-  Arbres préservés
-  Logements individuels
-  Logements collectifs et commerces
-  Equipement
-  Voies primaires
-  Voies secondaires
-  Voies de desserte interne
-  Cheminements piétons préservés
-  Cheminements piétons



**> PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL**

Le programme de la future opération d'aménagement comprendrait :

- environ 170 à 190 logements aux statuts diversifiés (locatif privé, locatif public aidé, propriétaires occupants) et répartis en :
  - o Terrains à bâtir pour l'accession à la propriété en maison individuelle,
  - o Logements individuels groupés,
  - o Logements intermédiaires du type logements superposés avec entrée séparée,
  - o Petits logements collectifs,

Soit une Surface Hors Œuvre Nette maximale d'environ 20 000m<sup>2</sup>. L'ensemble des logements permettra d'accueillir entre 400 à 500 personnes.

- Un potentiel d'environ 1300m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et de services en rez-de-chaussée des logements collectifs,
- Une nouvelle mairie d'une surface d'environ 600m<sup>2</sup>,
- L'aménagement d'une voie interquartiers sur les sites de Croix Douillard et de Fromentin,
- Le maintien en espace paysager inconstructible du secteur boisé situé au sud de Fromentin,
- L'aménagement de coulées vertes intégrant des cheminements piétons.