

# ZAC CENTRE BOURG NORD

## Commune de La Plaine sur Mer

### Dossier de création modificatif

Notice de présentation | Mars 2023

Dossier initial en septembre 2015

Réalisé par l'équipe Paysages de l'Ouest, Artélia Ville et Transports,  
Cibles et Stratégies & Caradeux.



#### **MAITRISE D'OUVRAGE**

##### **COMMUNE DE LA PLAINE SUR MER**

Place du Fort Gentil - 44770 LA PLAINE SUR MER

#### **MAITRISE D'OEUVRE ZAC**

##### **MAGNUM Architectes & Urbanistes**

10, rue Marceau - 44000 NANTES

##### **CERAMIDE**

3, rue Edouard Nignon - 44300 NANTES

##### **PHYTOLAB Paysagistes**

4bis, rue du Général Leclerc de Hauteclocque - 44000 NANTES

##### **METAVISION**

3 rue de Brosses - 44100 NANTES

##### **NOCTILUCA**

35, rue des Olivettes - 44000 NANTES

#### **DOSSIERS RÉGLEMENTAIRES**

##### **THEMA Environnement**

250 rue Jean Mermoz - 44150 ANCENIS

##### **Atelier Anne Tessier / STED**

47, rue des Fontaines - 56640 ARZON

# PRÉAMBULE

Le présent dossier de création de ZAC fait l'objet d'une modification suite aux reprises études menées entre 2018 et 2022 par LAD-SELA avec l'équipe de maîtrise d'oeuvre composée des agences Magnum, Phytolab, Céramide, Noctiluca et Métavision.

Les modifications substantielles du projet portent sur l'abandon des secteurs Est (Nord et Sud) initialement prévus dans le dossier de création initial.

En effet, les études environnementales menées entre 2018 et 2020 par Céramide et Théma Environnement ont mis en évidence des enjeux forts, tant sur les zones humides que sur la présence d'espèces faunistiques protégées (voir étude d'impact jointe au présent dossier de création modificatif).

Au regard des impacts sur les milieux, les possibilités d'urbaniser le périmètre Est se sont largement réduites. Ce secteur ne constituant pas un ensemble compact et cohérent, il a donc été décidé d'abandonner les projets d'urbanisation sur ce site.

Le périmètre de la ZAC a donc évolué en ce sens, en ne conservant que le secteur Nord. Par ailleurs, et dans un objectif de sobriété foncière, il a été décidé de retrancher à ce périmètre Nord le secteur classé en 2AU au PLU.

Il est ainsi proposé de renommer la ZAC multisites en ZAC Centre Bourg Nord.

Les conditions de desserte de ce secteur Nord ont également été modifiées, avec notamment l'abandon de l'aménagement du chemin de la Vierge en voie de contournement du centre-bourg.

Par ailleurs, le programme prévisionnel du secteur Nord conservé a sensiblement évolué afin de répondre au mieux au marché actuel et aux besoins de la commune (besoin de plus de logement social ou abordable, besoin de plus d'offre de logements intermédiaires ou petits collectifs permettant de proposer un parcours résidentiel diversifié...). Le programme ajusté est ainsi détaillé en page 41 du présent document.

# SOMMAIRE

	<b>pages</b>
<b>1. Le site de projet : Etat actuel</b> _____	4
1.1 Le site de projet dans son contexte géographique et naturel : un cadre de vie agréable à préserver	4
1.2 Une occupation actuelle à dominante agricole et naturelle	7
1.3 Perspectives et point de vue	10
1.4 Une desserte du site intégrée dans une réflexion globale de déplacement	12
<b>2. Objectifs et justification de l'opération</b> _____	15
1.5 Enjeux habitat	18
1.6 Enjeux paysagers et environnementaux	22
1.7 Enjeux en terme de cadre de vie	23
1.8 Compatibilité du projet au regard des documents d'urbanisme	28
<b>3. Le projet d'aménagement de la ZAC Centre Bourg Nord</b> _____	30
1.9 Concept et ambiances du projet	30
1.10 Projet de périmètre et proposition de phasage	37
<b>4. Le programme prévisionnel des constructions</b> _____	39

# 1. Le site de projet : Etat actuel

## 1.1 Le site dans son contexte géographique et naturel : un cadre de vie agréable à préserver

La Plaine-sur-Mer est une commune côtière située à l'ouest du département de la Loire-Atlantique, à 15km environ au sud de Saint-Nazaire et à 58 km à l'ouest de Nantes. La commune de La Plaine-Sur-Mer fait partie de la Communauté de communes de Pornic, au même titre que Pornic, Chauvé, Arthon-en-Retz, Saint Michel-Chef-Chef, Préfailles, La Bernerie-en Retz et Les Moutiers en Retz.

Sa côte littorale et touristique s'est développée de façon dense et est aujourd'hui dotée d'une urbanisation continue.

Cependant, son centre-bourg, situé au coeur des terres, reste sous-dimensionné au regard du dynamisme de son territoire.

L'évolution permanente de sa population incite la commune à soutenir son développement urbain et à maîtriser celui-ci par le biais de la création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), à vocation d'habitat essentiellement.

L'apport de nouvelles populations permettra, en outre, de soutenir les commerces existants, de développer éventuellement des nouveaux services et commerces et de mettre en place une activité économique locale dynamique et permanente sur la commune alors moins tributaire des périodes estivales.

La ZAC Centre bourg Nord couvre une surface d'environ 10 ha au nord du centre bourg actuel.



Images illustratives du site de projet  
*mises à jour par photos de site - 2018*

Le site d'étude est situé en périphérie du cœur de bourg, en entrée d'agglomération Nord de La Plaine-sur-Mer.

Il bénéficie d'une situation privilégiée :

- A proximité de la côte Atlantique,
- Dans un cadre paysager authentique,
- A proximité immédiate du bourg de La Plaine-sur-Mer,
- A proximité de pôle d'équipements publics en cœur de ville,
- Facilement accessible depuis le réseau viaire existant
- Sur les parcours piétons et cycles

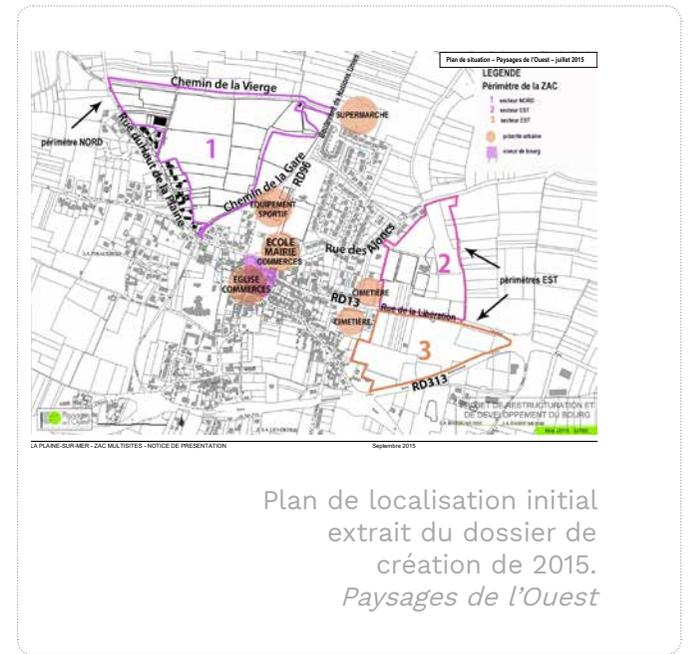
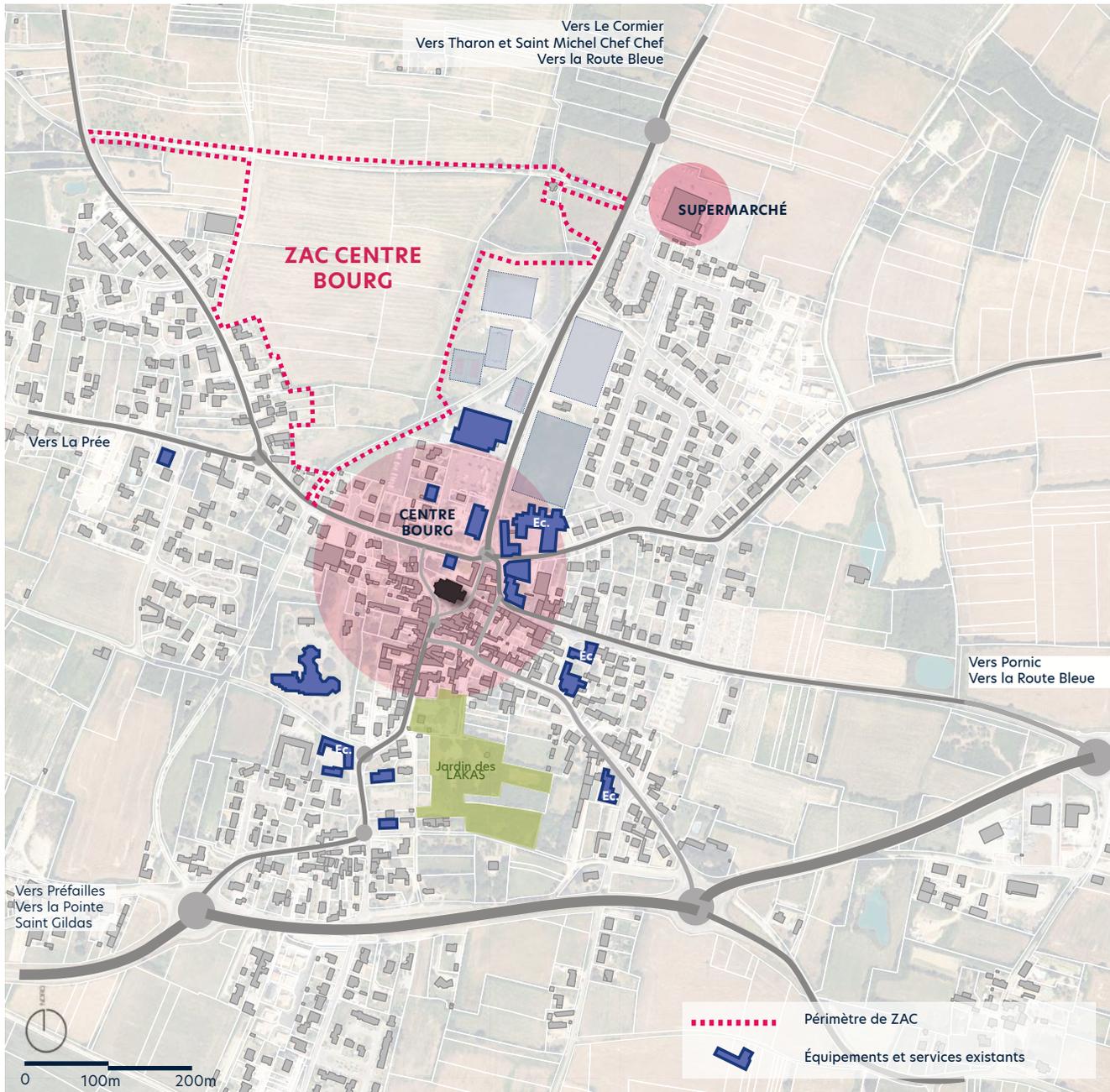
Le site est délimité par :

A l'Ouest : la rue du Haut de la Plaine, au contact du centre-bourg.

Au Nord : le chemin de la Vierge, dont le caractère de chemin rural accueillant les modes actifs sera conforté dans le projet.

A l'Est : Une zone humide et un pôle sportif.

Au Sud : Un tissu urbain composé de maisons individuelles.



Plan de localisation initial  
extrait du dossier de  
création de 2015.  
*Paysages de l'Ouest*

Plan de localisation  
*extrait du diagnostic-  
enjeux*  
2018

## 1.2 Une occupation actuelle à dominante agricole et naturelle

Le secteur de projet se caractérise actuellement par un paysage ouvert.

Le site est traversé par le ruisseau de Port Giraud qui délimite des zones naturelles qui seront préservées.

Ce ruisseau marque fortement l'identité de ce site.

Le ruisseau de Port Giraud est accompagné d'un cadre paysager intéressant à valoriser : haies, zones humides, mare existante.

Ces deux entités « eau » et « végétal » participent au corridor écologique à préserver.

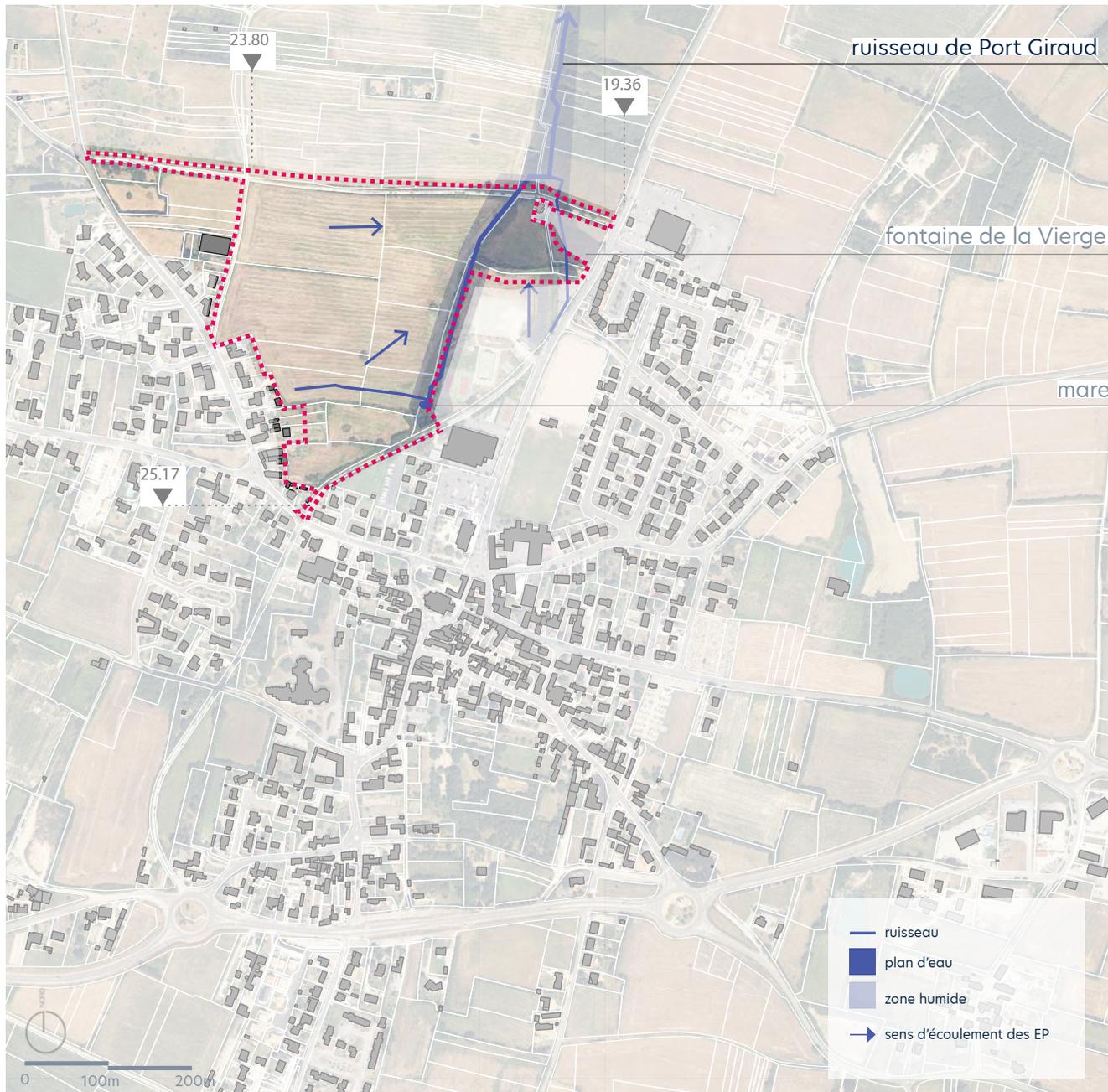
Par ailleurs, d'autres éléments paysagers contribuent à l'identité des lieux en offrant un maillage de cheminements qui structurent les lieux:

- Le chemin de la Gare, liaison douce arborée,
- Le chemin de la Vierge,
- Le chemin des Garates,
- Quelques arbres isolés.

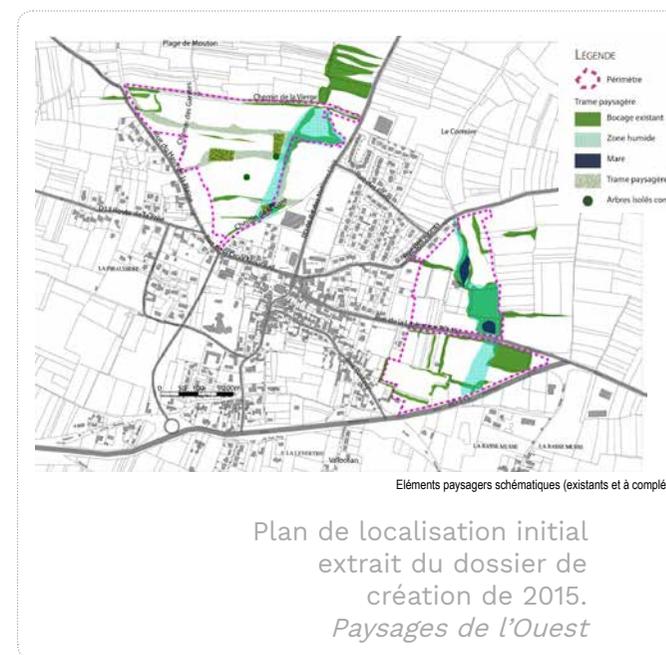
La fonction agricole de la majorité des parcelles confère aux sites une certaine uniformité.

Cependant, une trame bocagère est présente et quelques ensembles végétaux sont à remarquer :

- Le corridor formé par le ruisseau de Port Giraud, avec la végétation d'accompagnement
- Les ensembles boisés
- Les quelques arbres isolés
- La trame bocagère existante



Plan de la trame bleue  
*extrait du diagnostic-  
 enjeux*  
 2018



- chemin existant
- plaine agricole
- placette, jardin paysagé du centre bourg
- jardin potager
- friche
- boisement
- haie
- arbre isolé et/ou arbre signal
- boisement remarquable: repère visuel

Plan de la trame paysagère .  
extrait du diagnostic-enjeu  
2018

### 1.3 Perspectives et points de vue

Le périmètre d'étude s'inscrit dans un contexte topographique assez peu marqué.

Sa situation, à l'interface de l'agglomération et des espaces agro-naturels limitrophes très présents autour du bourg, induit des ambiances paysagères contrastées, par la densité de la trame bocagère et des formes urbaines périphériques.

Depuis le site de projet, peu de vues directes sont offertes vers le centre bourg. Le tissu urbain existant ainsi que la végétation bloquent les perspectives visuelles.

Cependant, quelques points de vue sont à valoriser, en direction des éléments paysagers et architecturaux forts existants : les zones humides, les mares, les haies bocagères et arbres isolés, ainsi que le clocher de l'église.

Ces éléments naturels fortement identitaires du lieu et de la commune serviront de structure au projet.

De par sa situation dans la commune, la ZAC Centre Bourg Nord porte un fort enjeu de mise en valeur de l'entrée de bourg Nord.

Les principaux enjeux paysagers dans le cadre du projet d'extension du centre-bourg sont les suivants

- Préserver les perspectives sur le bourg et le clocher.
- Maintien de la trame bocagère,
- Valorisation des entrées de ville Nord,
- Traitement des points noirs : zone de remblais
- Gestion des co-visibilités avec l'habitat riverain.



Vue sur le clocher de La Plaine sur Mer



Vue vers le supermarché depuis le chemin de la Vierge



Vue sur les fonds de jardins des particuliers



Prairie bordée de haies existantes



Hangar existant



Chemin de la Vierge

Images illustratives du site de projet  
*extrait de visite de site 2018*

## 1.4 Une desserte du site intégrée dans une réflexion globale de déplacement

### Les déplacements des véhicules

La ZAC Centre Bourg Nord est facilement accessible et est desservie par la RD96 ainsi que par la rue du Haut de la Plaine. Deux accès depuis ces axes sont prévus pour desservir le quartier.

Le chemin de la Vierge et le chemin de la Gare, bordés par des haies existantes resteront eux des chemins uniquement réservés aux modes actifs (piétons, cycles).

### Les déplacements doux

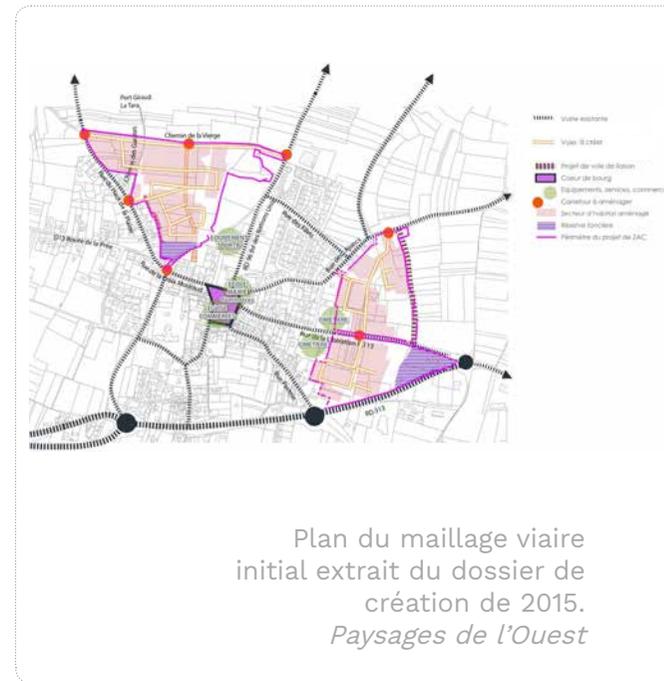
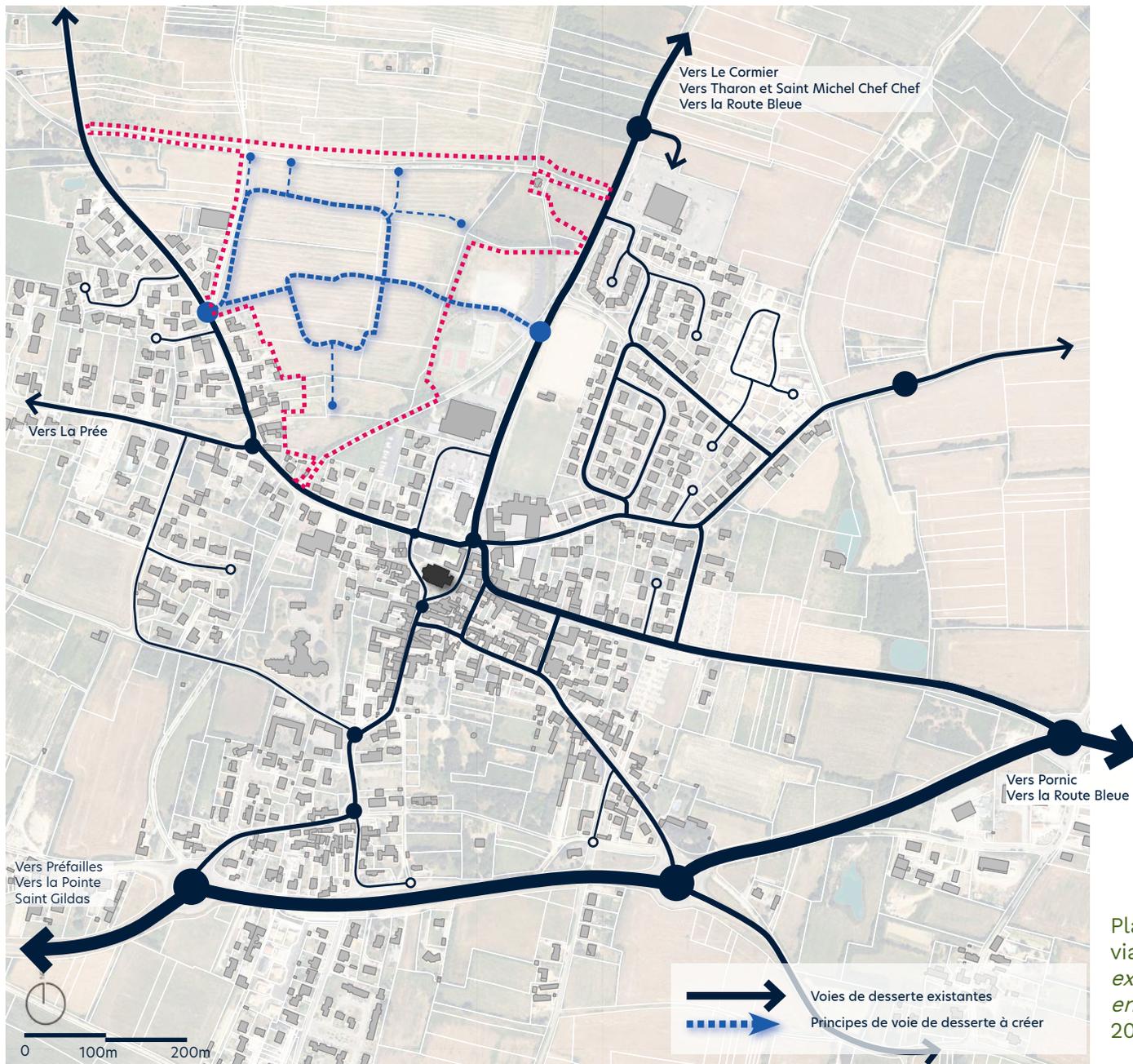
Une réflexion est également portée sur la mobilité douce à l'échelle du centre-ville.

Le projet s'appuyera sur le chemin de la Vierge et le chemin des Garates pour proposer un réseau de circuits doux cohérent permettant aux habitants de se déplacer en dehors des axes motorisés. Le chemin de la Gare offrira également des parcours piétons vers le centre bourg.

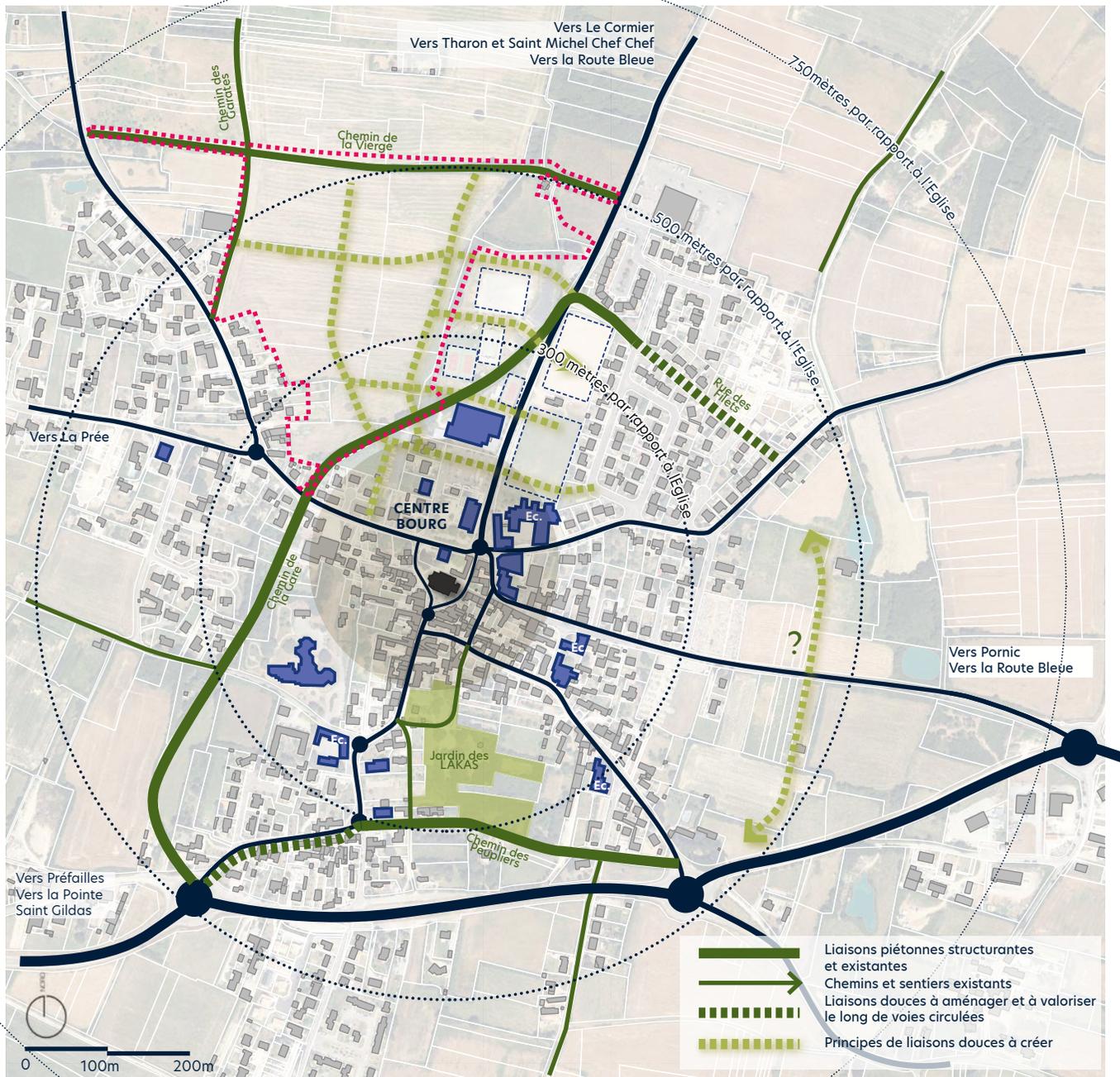
Les liaisons douces de la ZAC poursuivent le maillage du schéma global de déplacements établi en 2013 sur le centre-bourg.



Chemin de la Vierge existant  
*extrait de visite de site 2018*



Plan principe de la trame viaire existante et projetée  
extrait du diagnostic-enjeux  
2018



Plan du maillage doux initial extrait du dossier de création de 2015. *Paysages de l'Ouest*

Plan principe des déplacements doux existants et projetés...  
extrait du diagnostic-enjeux 2018

## 2. Objectifs et justification de l'opération

Le Développement Durable implique un EQUILIBRE entre les facteurs : SOCIAL, ECONOMIQUE et ENVIRONNEMENTAL. L'approche de la « Ville » qui mène ce projet place l'Homme au centre des préoccupations de l'aménagement. Ainsi, l'Environnement est abordé comme un élément indispensable de la protection de la santé et essentiel d'un cadre de vie agréable pour tous sans exclusion, et non comme une prouesse technique réservée à quelques-uns.

La Ville doit donc être socialement juste, basée sur des valeurs de mixité, de partage, de respect de l'autre au même titre que celui de l'environnement et des ressources naturelles.

### // La dimension sociale et le cadre de vie au coeur des préoccupations du projet

La réflexion sur la création d'un nouveau quartier tel qu'ici nécessite un grand respect :

- **de la VILLE**, de son patrimoine, de son paysage urbain, des traces du passé, qui permettent de mieux construire l'avenir, de réussir l'extension de l'urbanisation depuis son centre en préservant la trame bocagère, la lecture de la topographie, l'ouverture paysagère vers les terres agricoles, mais aussi organiser de manière lisible les aménagements urbains qui participent à son dynamisme et son attractivité au quotidien.

- **des HOMMES** : de tous les habitants, concernés par l'avenir de leur Ville, et de leur quartier.

Les dimensions sociale, culturelle et patrimoniale doivent ainsi être particulièrement prises en compte afin de répondre aux attentes des habitants et **d'organiser « la ville » de manière durable et agréable**. L'habitant est ici considéré dans un cadre global de modes de vie, de lien social, de relations familiales et de voisinage.

Cette dimension qualitative se traduit dans le projet urbain par une recherche de :

> la plus large mixité des usages à l'échelle de la Ville:

- habitat diversifié, innovant et de qualité,
- équipements, activités, commerces et services facilement accessibles par des cheminements doux,
- création d'espaces de détente et de loisirs,

> la mixité sociale et générationnelle à travers une offre de logements variée (taille, type de financement), permettant un parcours résidentiel et répondant aux besoins spécifiques et en particulier des primo accédants et des personnes âgées,

> d'organisations formelles associant qualités d'usage et économie du foncier (formes d'habitats intermédiaires, maisons sur un petit parcellaire).

**- des espaces publics agréables, «lisibles», sécurisés, mettant en relation la « VILLE » et la « NATURE »** et en particulier par l'aménagement et la préservation des espaces verts semi-naturels et création des jardins, lieux de détente et vie de quartier assurant des connexions douces majeures ainsi que la gestion alternative des eaux pluviales, et contribuant à une ambiance d'« écrin vert habité ».



Images de références  
*mises à jour et extraites des études 2018-2022*

## 1.5 Enjeux Habitat

### // Accueillir une population mixte en proposant une offre diversifiée de logements

L'objectif de ce projet de développement du centre bourg est d'accueillir de nouveaux habitants tout en leur permettant de trouver des logements adaptés à leurs besoins tout au long de leurs parcours résidentiels.

Le projet répond aux objectifs du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) du Pays de Retz et propose des logements locatifs sociaux : 12% de logements locatifs sociaux dans les constructions neuves et des logements en accession à prix maîtrisé pour les jeunes ménages.

Le projet ira au delà de ces objectifs en offrant **25% de logement social et abordable**.

Ce projet anticipe les nouveaux modes de vie et les nouveaux rapports sociaux en intégrant le vieillissement de la population et en proposant des logements adaptés aux séniors qui souhaitent se rapprocher du bourg et des services, ainsi que des logements abordables.

Le programme permet le développement d'une offre en habitat adaptée en location ou en accession à la propriété. La diversité des tailles de parcelles contribuera à cette diversité de formes d'habitat et de mixité souhaitée.

### // Densité

Les obligations de densité urbaine devront être respectées : le SCOT impose une moyenne de 15 log/ha au minimum, et le PLU a porté l'effort de densité dans le centre-bourg à 20 log/ha afin de pouvoir répondre aux besoins en matière de logement sur 10 ans tout en limitant la consommation d'espace.

## // Mixité sociale

La mixité du programme permet de structurer le tissu urbain des secteurs à urbaniser et d'accueillir une diversité de population :

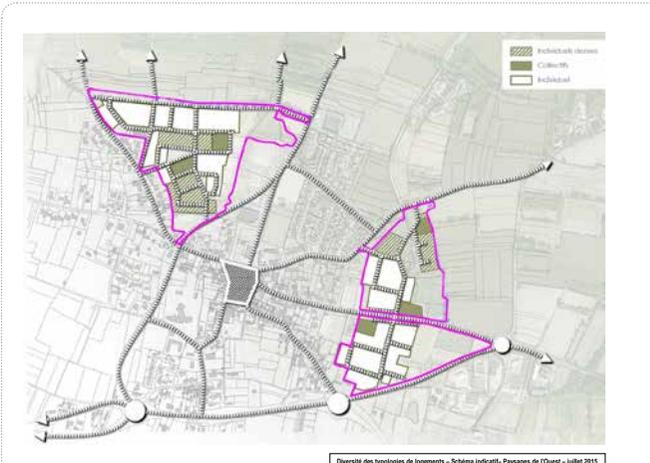
- Diversité des tailles de parcelles (de 150m<sup>2</sup> à plus de 500m<sup>2</sup>, avec 350m<sup>2</sup> moyen sur les terrains à bâtir)
- Diversité de l'offre de logement (lots libres, lots groupés, ou intermédiaires, petits collectifs)
- Diversité de population : locataires, propriétaires dont les primo-accédants, personnes âgées ou encore habitants à revenu modeste.

## // De nouvelles formes urbaines économes (logements abordables et confortables)

La forme urbaine doit contribuer à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles par l'urbanisation. Elle doit aussi suivre les évolutions sociétales : allongement de la durée de vie, maintien au domicile plus tardif des personnes âgées, réduction de la taille de ménages, exigences de confort croissantes et nécessité d'adaptation aux handicaps, intégration sociale par le logement, désir de logement à soi et réponse au besoin de parcours résidentiel,...

La forme urbaine doit également intégrer l'évolution des normes (réglementation thermique, acoustique, PMR, ...). Face à ces exigences, le logement doit rester abordable (achat ou location et charges) ; la maîtrise du prix de logement est un enjeu majeur des prochaines années.

Il est donc essentiel de bâtir le projet urbain en imaginant **de nouvelles formes urbaines, économes en espace, en s'adaptant à la parcelle dont la taille est réduite, tout en offrant une qualité de vie optimale (ensoleillement, intimité, jardin d'agrément).**



Diversité des typologies de logement. Schéma initial extrait du dossier de création de 2015.

Plan principe de principe des typologies de logements. *extrait du document plan guide 2022*



Diversité des typologies d'habitat.  
Images de références  
*mises à jour et extraites des études 2018-2022*

## 1.6 Enjeux paysagers et environnementaux

L'urbanisation se fera dans le respect du site en tenant compte :

- Des secteurs d'habitat à proximité et en préservant l'intimité des riverains,
- Des milieux naturels, des ruisseaux et des zones humides,
- Du relief, ordonnant le système d'écoulement des eaux,
- Des éléments naturels de qualité : haies existantes et participant au paysage des secteurs créés, trame bocagère à conserver

Les enjeux majeurs sont donc :

- La préservation du cadre de vie agréable du centre-ville de La Plaine-sur-Mer : trame viaire, trame douce, espaces de convivialité, ...
- L'insertion dans l'environnement en termes de biodiversité, de continuité écologique, de fonctionnement hydraulique, de paysage,
- La prise en compte des nuisances occasionnées par le projet, aux riverains.

Le projet vise à réaliser une zone habitée, tenant compte de ses contraintes et potentialités, dans un souci de protection de l'environnement naturel et de préservation de ses éléments identitaires.

Ces éléments ont notamment été recensés lors de l'étude environnementale (mise à jour en 2018 par Céramide et en 2022 par THEMA Environnement) :

- Une forte présence des haies,
- Une biodiversité autour des ruisseaux, plans d'eau, et dans les haies

Les zones humides recensées et inscrites dans le PLU doivent ainsi être intégrées dans le projet ainsi que les haies bocagères et arbres isolés remarquables existants.

## **1.7 Enjeux en termes de cadre de vie**

Le projet présenté tient compte des principes de développement durable.

En effet, plusieurs thématiques ont guidé la construction du projet, notamment ce qui concerne le cadre de vie avec pour objectifs :

- La préservation de la qualité de vie des riverains au regard des nuisances visuelles et sonores limitées,
- La prise en compte des milieux naturels : préservation et valorisation des secteurs d'intérêt,
- La recherche de qualité architecturale des constructions.

## // Un espace public structurant et créateur de LIEN SOCIAL

Les espaces publics sont au coeur de la dynamique des villes et des processus urbains actuels. Ils permettent d'articuler les logiques des lieux, celles des flux et des paramètres macro et micro-sociaux.

Ils impliquent les usages publics, la mobilité, la sociabilité, l'identité et à ce titre ils sont essentiels pour la cohésion sociale.

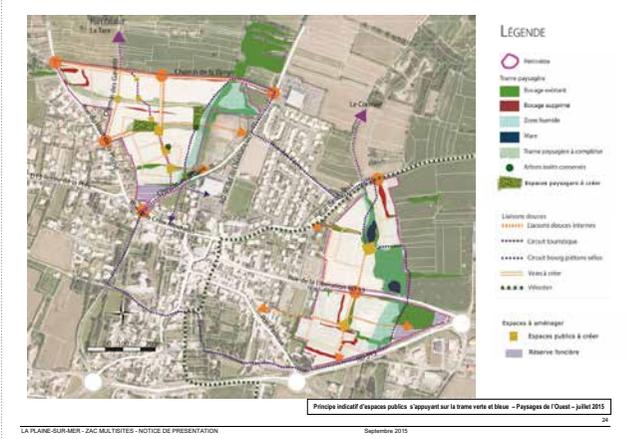
Mettant en scène la vie urbaine, ils doivent être conçus, aménagés et gérés dans l'esprit du développement durable.

Sur la ZAC Centre Bourg Nord, les espaces publics majeurs seront positionnés sur les parcours. Ils accompagneront la trame verte et bleue à l'Est de site, et proposeront de nombreux usages (type gradinage, jeux pour enfants, assises...) Ils ponctueront également le cheminement Nord/Sud en site propre, et offriront un espace de verger au sud de la ZAC, au contact de l'espace récemment aménagé en verger par la commune.

Enfin, des petites placettes de proximité ponctueront les voies et venelles circulées.



- Principe d'espace public
- Liaisons douces existantes structurantes
- Principes de liaisons douces à créer



Principe indicatif d'espaces publics. Schéma initial extrait du dossier de création de 2015. *Paysages de l'Ouest*

Plan principe indicatif des espaces publics. *extrait du document plan guide 2022*



## // Un quartier à priorité douce avec une « juste » place pour la voiture

Le projet fixe des objectifs ambitieux, conformes à la définition d'une ville durable :

- Réduire l'impact de la voiture dans le paysage (éviter des organisations spatiales faisant habiter les gens dans un parking ), mettre en place une véritable réflexion sur l'organisation du stationnement,
- Hiérarchiser les voiries (inter-quartier et intra-quartier) et rendre lisible le plan de déplacements pour éviter des transits inutiles,
- Limiter « naturellement » la vitesse de la voiture par le tracé de voiries, le dessin au sol, les matériaux, l'implantation du mobilier urbain,... Limiter des nuisances sonores liées à la circulation par des choix judicieux de revêtements de sol.



- Aménager la desserte tertiaire sous forme de « plateaux partagés » à priorité piétonne et cycles pour la sécurité des usagers (vitesse limitée à 20km/h) et pour économiser le foncier, les coûts d'aménagement puis de gestion,
- Faciliter les déplacements des 2 roues,
- Créer un réseau dense de continuités douces dont en site propre et en particulier par les coulées vertes, pour faciliter les déplacements piétons vers les arrêts de bus et les itinéraires de promenade et pour offrir une réelle alternative à la voiture.
- Adapter les aménagements des espaces publics aux besoins particuliers de personnes âgées, de jeunes enfants, de personnes à mobilité réduite et aux autres handicaps.

Les voies sont hiérarchisées et adaptées à chaque mode de déplacements (largeur de profils dimensionnés aux caractéristiques typologiques du bourg).

Les déplacements doux occupent donc une large place dans les aménagements proposés, tant pour les cheminements de proximité que pour les accès aux commerces et équipements du centre bourg.

Une attention particulière doit être portée aux revêtements de voiries et cheminements piétons afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Les profils de voiries seront dimensionnés au site afin d'économiser les surfaces cessibles.

## 1.8 Compatibilité du projet au regard des documents d'urbanisme

Le site de la ZAC Centre Bourg Nord est inscrit au PLU de la commune, approuvé le 16 Décembre 2013, et situé en zone 1AU. Ce développement a donc été intégré à l'équilibre global de la commune.

Une orientation d'aménagement a été inscrite au PLU sur ce secteur en 2013 pour en encadrer les grands principes. Suite aux études menées depuis 2019, il est apparu que certains points de cette OAP méritaient d'être questionnés.

- En accord avec l'ensemble des acteurs du projet (ville, aménageur, concepteur...), l'idée de transformer le chemin de la Vierge en voie de desserte circulée structurante à l'échelle du bourg n'a pas été retenue. Le projet viendra au contraire conforter ce chemin rural comme liaison dévolue aux modes actifs. Une proposition de mise en valeur, d'entretien et de confortement des plantations sera faite le long de ce chemin afin d'en affirmer le caractère rural. Ce choix est également une mesure d'évitement au regard des enjeux environnementaux relevés le long du chemin de la Vierge.

-Le parc de stationnement préconisé a été lui aussi requestionné au profit d'espaces publics généreux, plantés et supports d'usages; vergers, espace de pique nique, jeux pour enfants... Une offre de stationnement visiteur sera répartie dans le quartier.

Les modifications qui seront apportées au PLU viendront donc modifier l'OAP existante. Le règlement écrit sera également ajusté pour le zonage 1AUa.

Par ailleurs, des mesures de protection des haies et arbres relevés seront ajoutées au règlement graphique du PLU. Les emprises des zones humides ayant été précisées lors des études, leur délimitation sera également actualisée sur le règlement graphique.

### 3. Le projet d'aménagement de la ZAC Centre Bourg Nord

Le projet de ZAC s'inscrit dans une stratégie globale de développement de la commune. Il s'agit donc d'un projet de développement à long terme, défini à l'échelle du centre-ville et plus largement, à l'échelle du territoire communal.

#### 1.9 Concept et ambiances du projet

Le projet propose un quartier construit à partir d'une structure paysagère existante que l'on vient conforter et renforcer jusqu'au coeur des ilots.

##### // Une répartition équilibrée des espaces

La prise en compte de l'ensemble des contraintes d'aménagement et des potentialités paysagères du site a permis de définir les espaces aménageables (parcelles cessibles, voiries, espaces verts et cheminements doux).

Sur le secteur Nord, environ 4,5ha seront dévolus aux ilots cessibles soit environ 45% de la surface du secteur.

Les 55% restant correspondent aux emprises de voiries, de cheminements doux, aux espaces verts, zones humides non aménagées, et espaces publics.

Afin d'assurer un aménagement de qualité, en adéquation avec les potentialités et les contraintes du site, et adapté au cadre économique, réglementaire, environnemental et technique de l'opération, des études préalables ont été menées, permettant d'aboutir à ce projet d'aménagement :

- L'adaptation du plan de composition à l'état des lieux du site, notamment en termes de trame végétale
- La préservation du corridor vert autour des deux ruisseaux traversant le site
- La réalisation d'espaces publics de qualité, forts d'usages, intégrant le paysage
- Le traitement d'entrée de ville par un travail de séquence
- La recherche de qualité des formes urbaines (bâti, espaces publics, développement des usages,...)

## // Les dessertes

Le projet sera raccordé en plusieurs points à la trame viaire existante.

Les voiries prévues sont de différents profils, afin de hiérarchiser les flux, de les rendre lisibles et de sécuriser les déplacements piétons et cycles. Les voies de desserte sont-elles mêmes pensées comme des espaces publics fortement paysagers qui accompagnent et prolongent la trame bocagère existante.

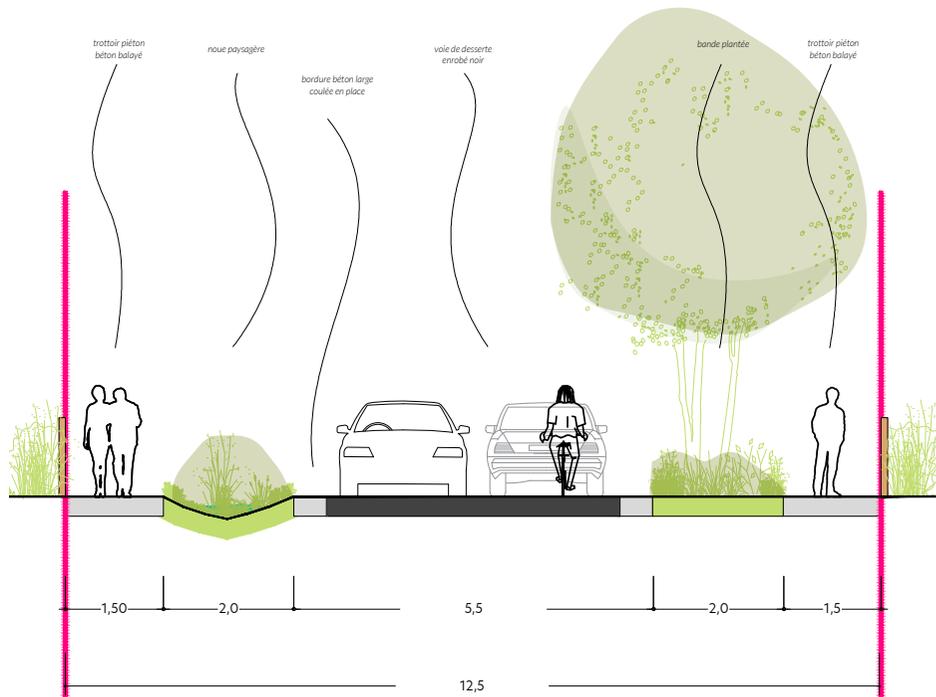
Les accès au site se feront par les voies suivantes :

- Rue du Haut de la Plaine
- Boulevard des Nations Unies

La desserte interne s'organisera, de manière hiérarchisée à partir de ce réseau viaire.

Le projet cherche à répondre aux besoins d'une population « quotidienne » plainaise en termes d'espaces à vivre et de cadre de vie.

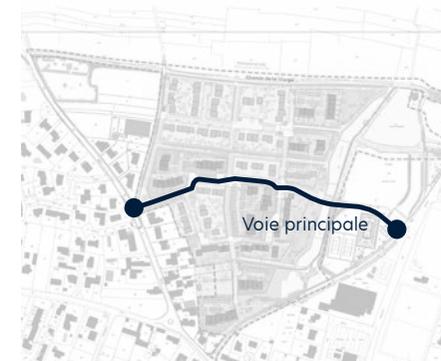
Une attention particulière doit être portée aux revêtements de voiries et cheminements piétons afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Les profils de voiries seront dimensionnés au site afin d'économiser les surfaces cessibles.



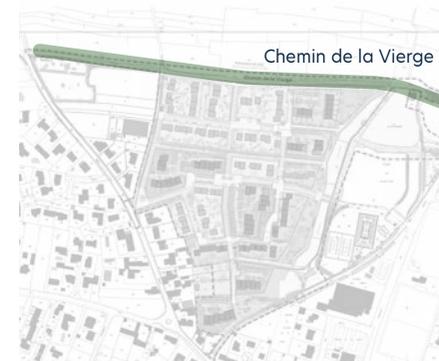
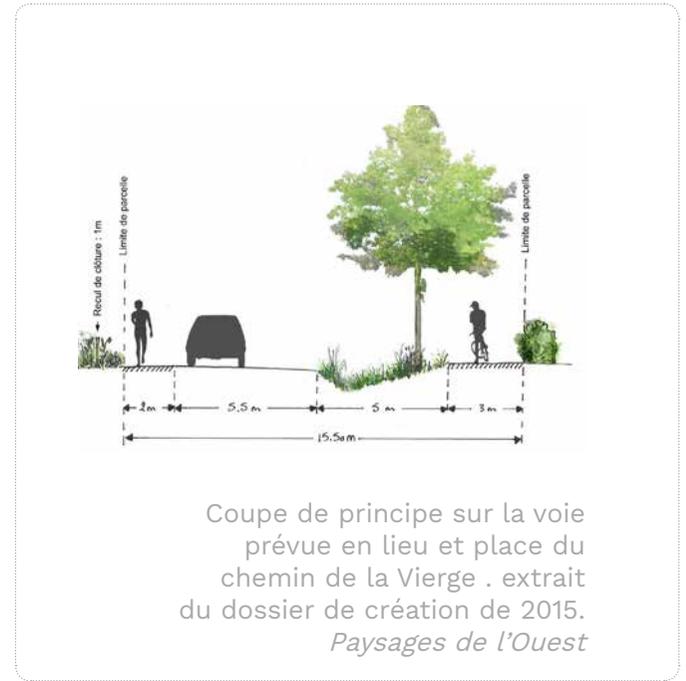
**Profil AA** - Principe de profil sur la **voie principale**  
 largeur 12,50 mètres



Coupe de principe sur la voie principale . extrait du dossier de création de 2015.  
*Paysages de l'Ouest*

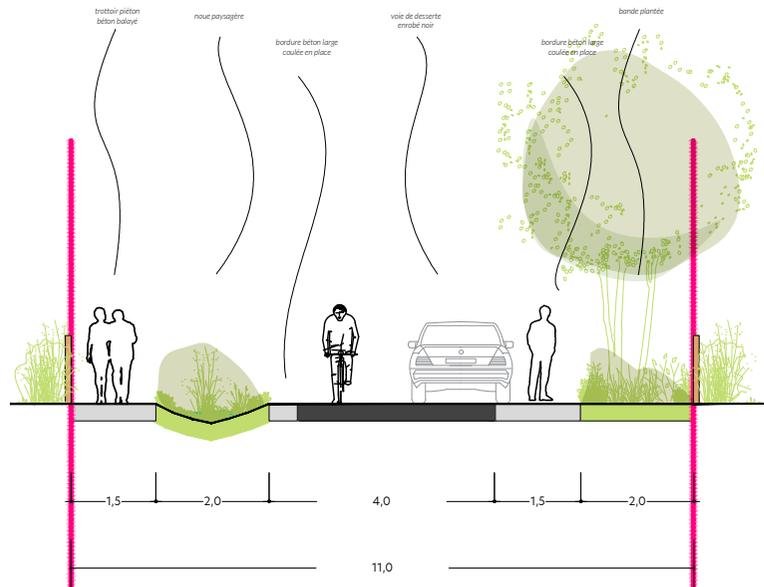


Profil de principe sur la voie principale. *extrait du document plan guide . 2022*

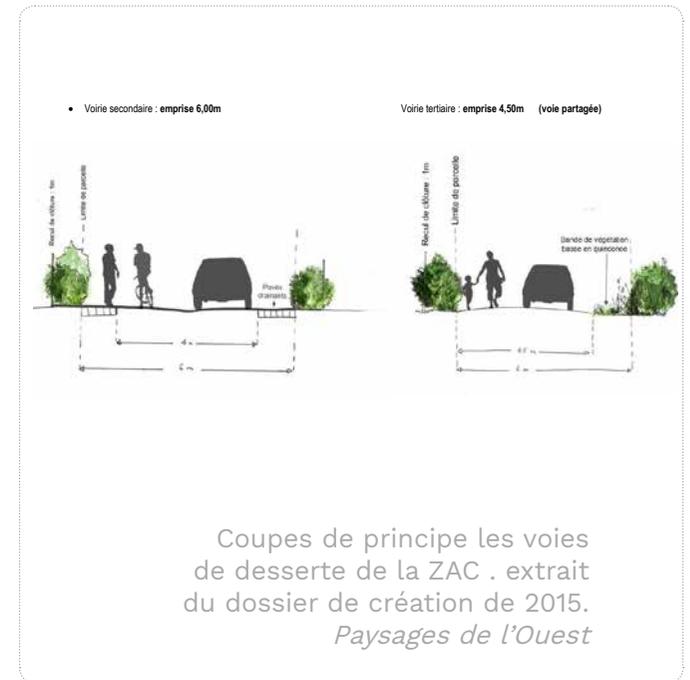
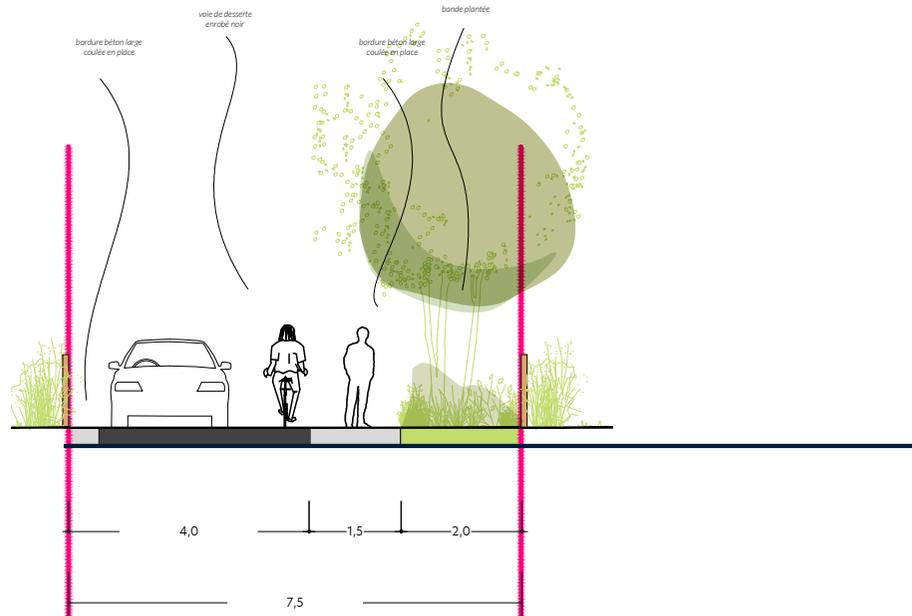


Ambiance recherchée sur le chemin de la Vierge. extrait du document plan guide . 2022

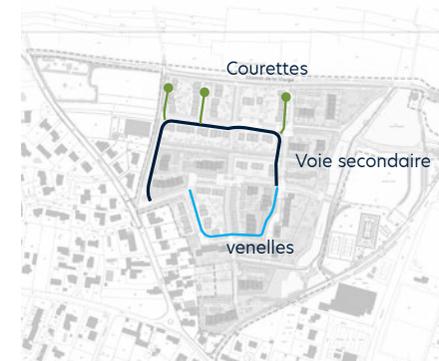
**Profil BB** -  
Principe de  
profil sur la **voie  
secondaire**  
largeur 11,00 mètres



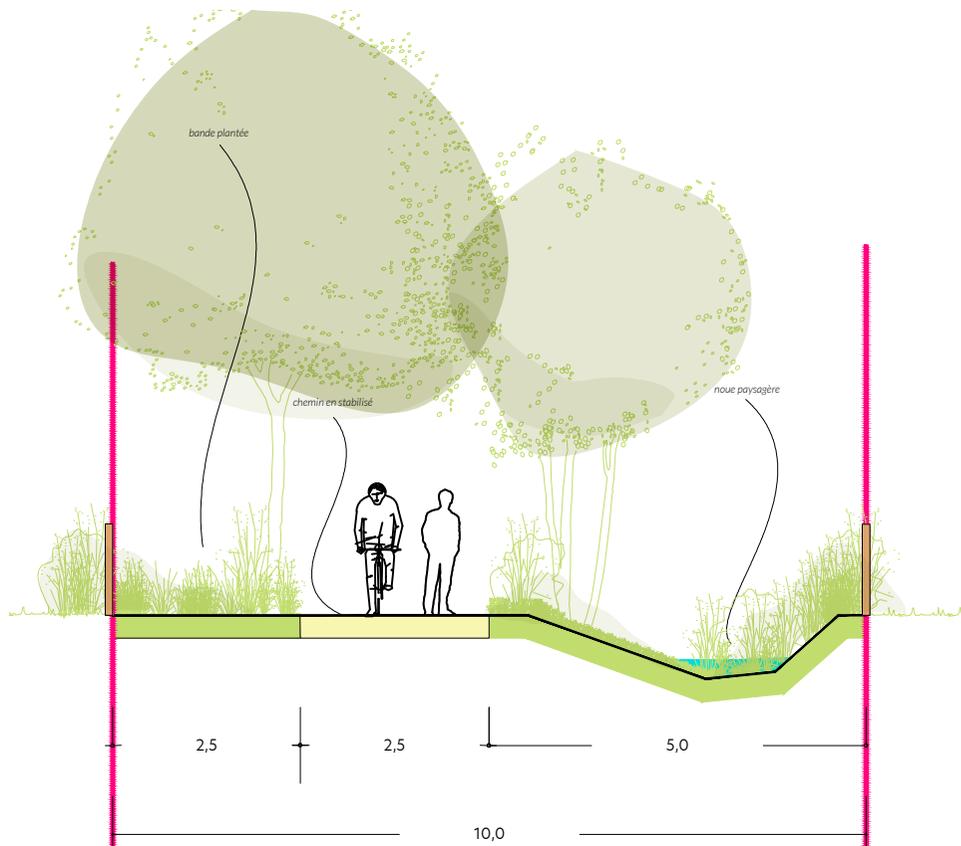
**Profil CC** - Principe  
de profil sur les  
**venelles**  
largeur 7,50 mètres



Coupes de principe les voies  
de desserte de la ZAC . extrait  
du dossier de création de 2015.  
*Paysages de l'Ouest*

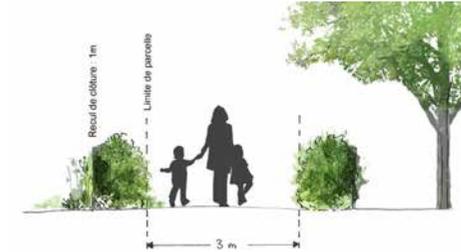


Principes de profils sur la voie secondaire,  
les venelles et les courettes . *extrait du  
document plan guide . 2022*



**Profil DD** - Principe de profil sur le **une liaison en site propre du site** largeur 10 mètres

// **Les continuités végétales, espaces partagés comme espace public pour tous**



Coupe de principe sur une liaison en site propre . extrait du dossier de création de 2015.  
*Paysages de l'Ouest*



Principe de profil et d'ambiance sur les liaisons piétonnes en site propre . *extrait du document plan guide . 2022*

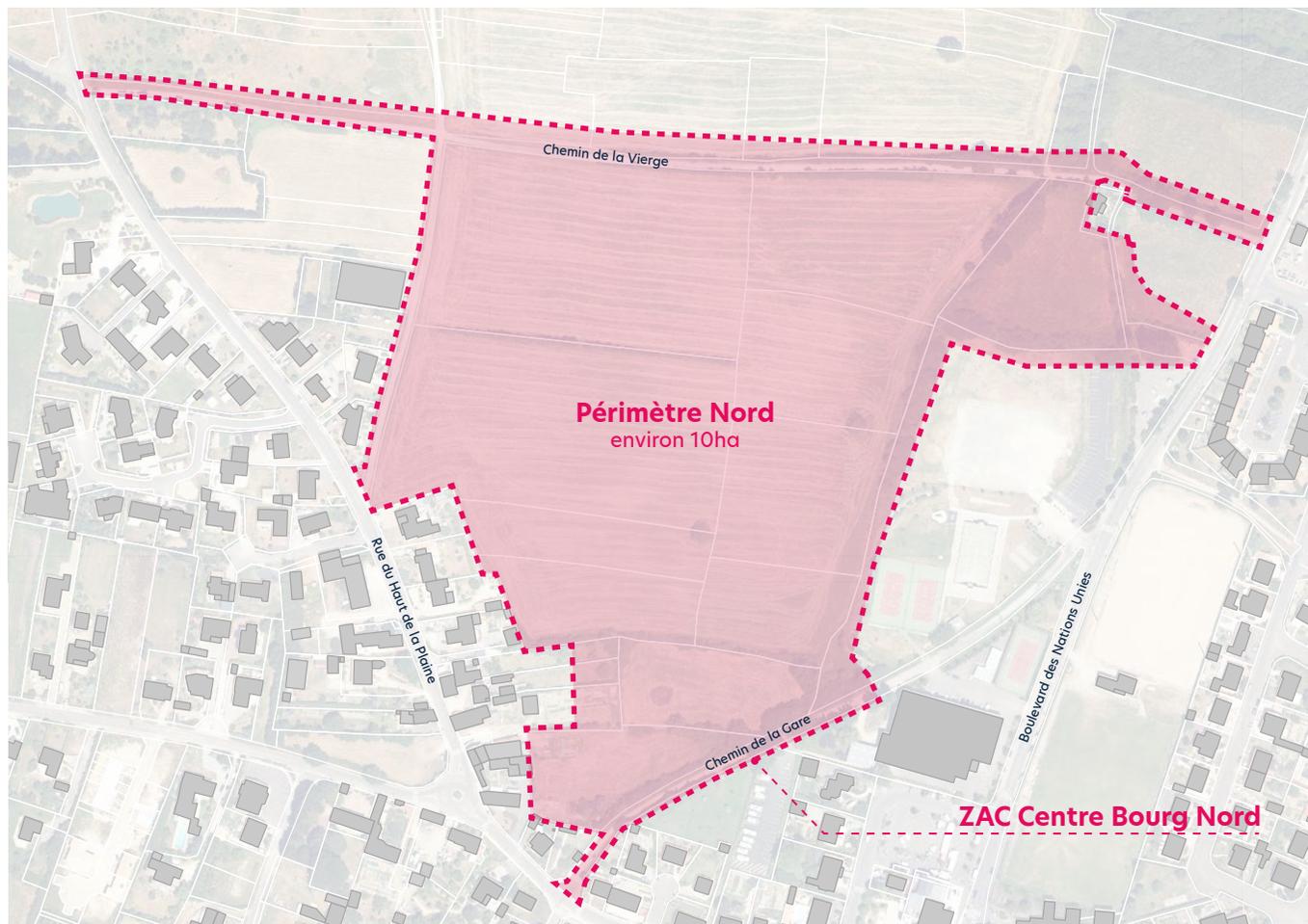


Coupe de principe sur les espaces publics . extrait du dossier de création de 2015.  
*Paysages de l'Ouest*

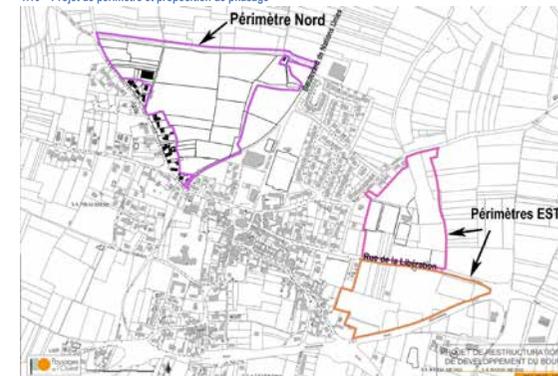


Images de référence des espaces publics  
extrait du document plan guide . 2022

## 1.10 Projet de périmètre et proposition de phasage

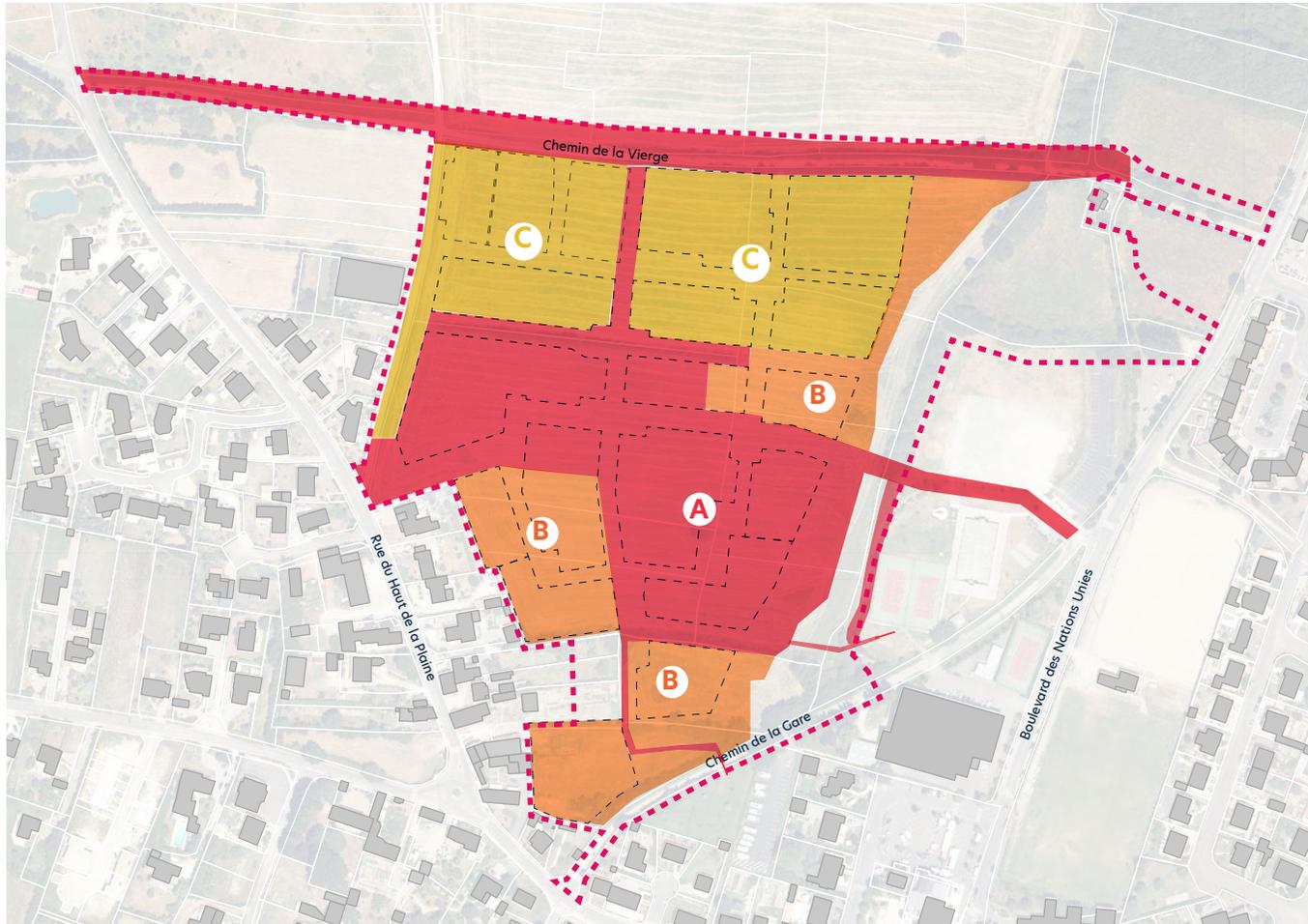


1.10 Projet de périmètre et proposition de phasage

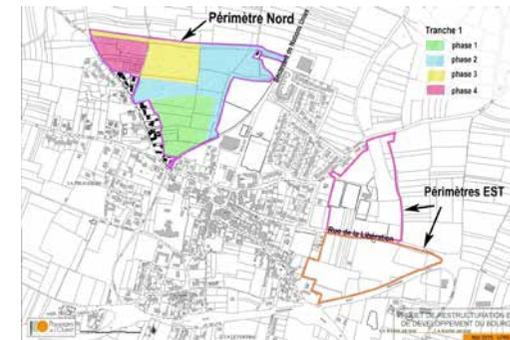


Coupe de principe sur les espaces publics . extrait du dossier de création de 2015.  
*Paysages de l'Ouest*

Plan du périmètre du secteur ZAC Centre Bourg Nord . *extrait du document plan guide* . 2022



Principe indicatif de phasage . *extrait du document plan guide . 2022*



Principe de phasage prévisionnel initial . *extrait du dossier de création de 2015. Paysages de l'Ouest*

Une hypothèse de phasage en trois tranches a été proposée en phase esquisse, afin de maîtriser le rythme de constructions.  
Chaque tranche cherchera le même équilibre que la ZAC totale en termes de répartition de typologie de logements.

## 4. Le programme global prévisionnel de construction

Le programme proposé comporte de façon indicative environ 175 logements sur le périmètre ZAC Centre Bourg Nord.

Sont envisagées :

### - Une mixité des financements

- environ 25% des nouveaux logements seront des logements sociaux, dont une part de logements abordables en BRS.

### - Une mixité des typologies de logements pour répondre à des parcours résidentiels diversifiés

- environ 50% de logements intermédiaires ou petits collectifs
- environ 15% de maisons individuelles groupées
- environ 35% de terrains à bâtir sur des parcelles de tailles variées (moy. 350m<sup>2</sup>).