Aménagement du site du Rocher – Saffré
Premier Réinventer Rural

Atelier n°3



2 Juin 2023

viabilis
L'accompagnement durable dans l'habitat

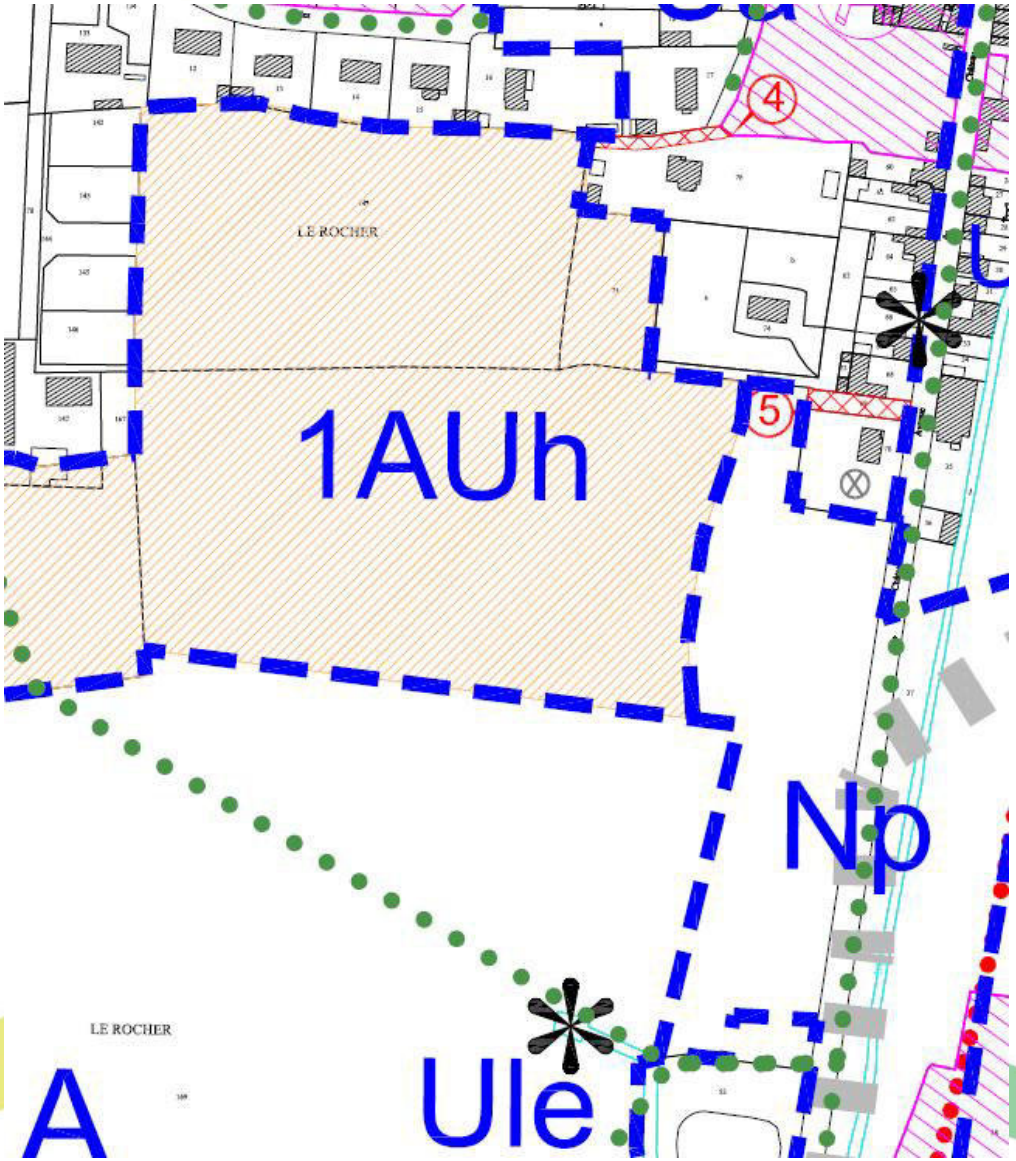
SITE DU ROCHER

HISTORIQUE DE LA DEMARCHE

LOCALISATION DU PROJET

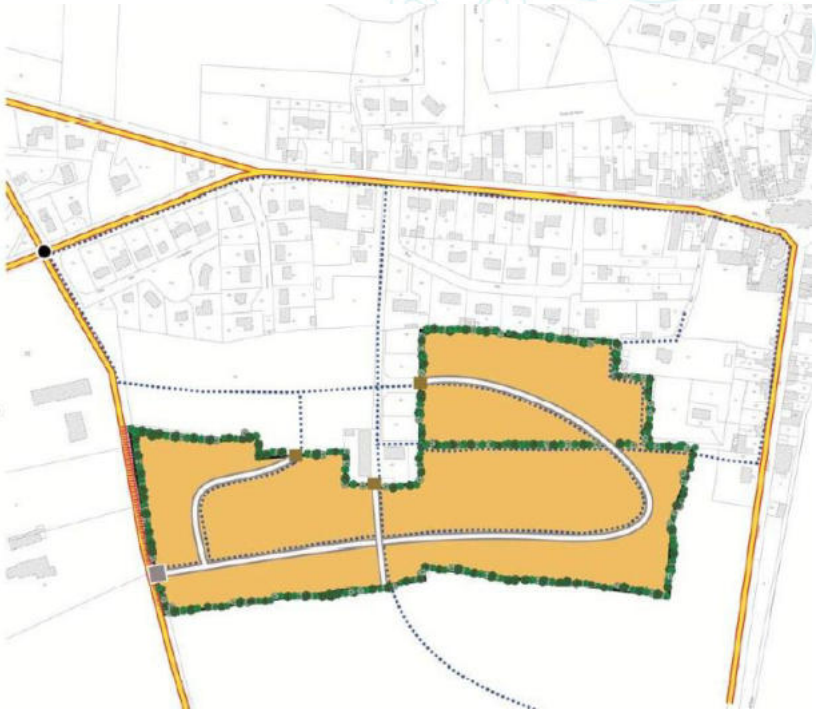


CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ACTUEL



PLU de septembre 2011

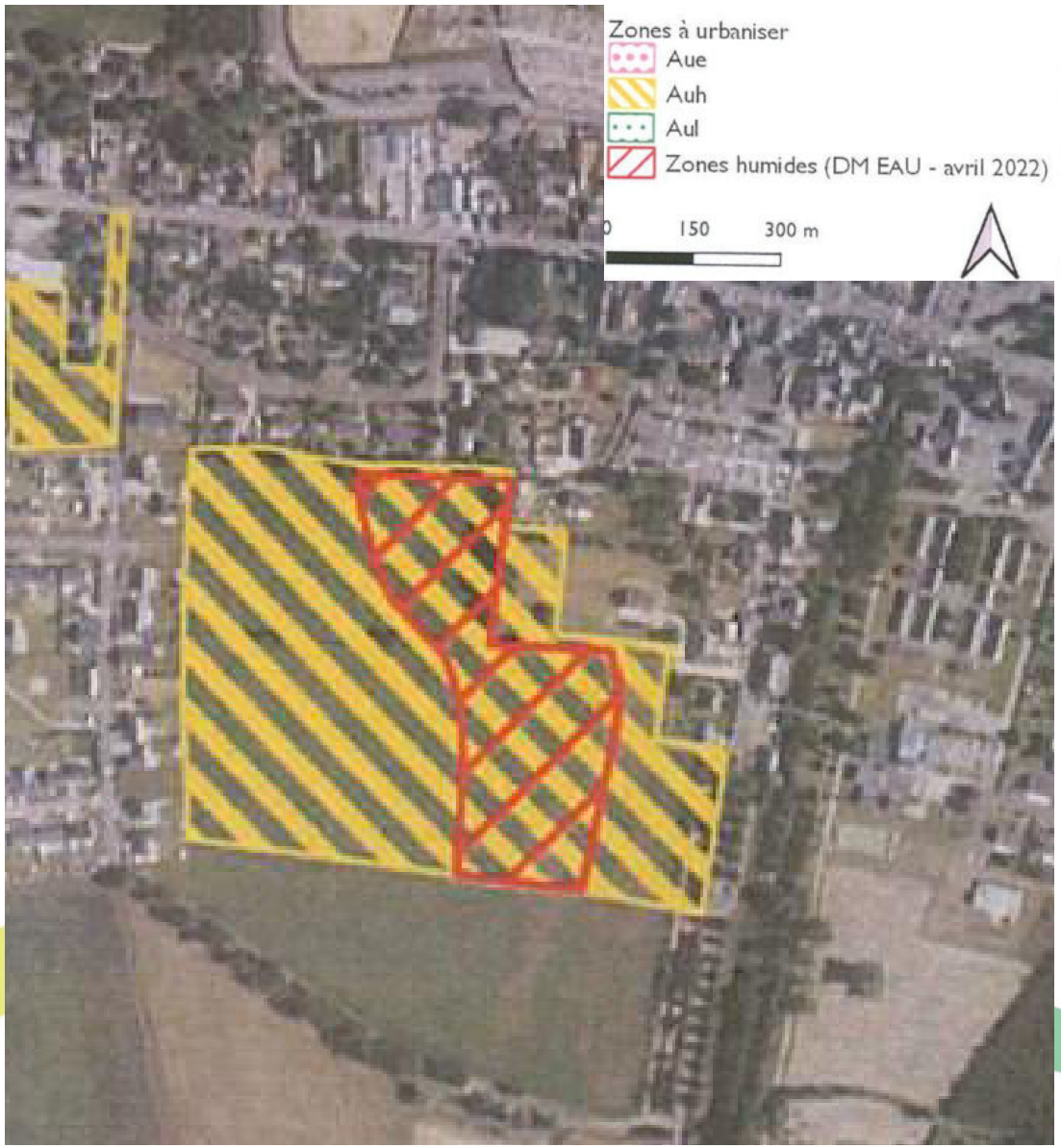




PLAN MASSE ISSU DES PREMIERS ATELIERS – AVRIL 2022



NOUVELLES PROBLÉMATIQUES



Inventaire Zones Humides par DM'EAU en avril 2022 :

- Nouvelle délimitation de la zone humide
- Remise en cause du projet initialement validé

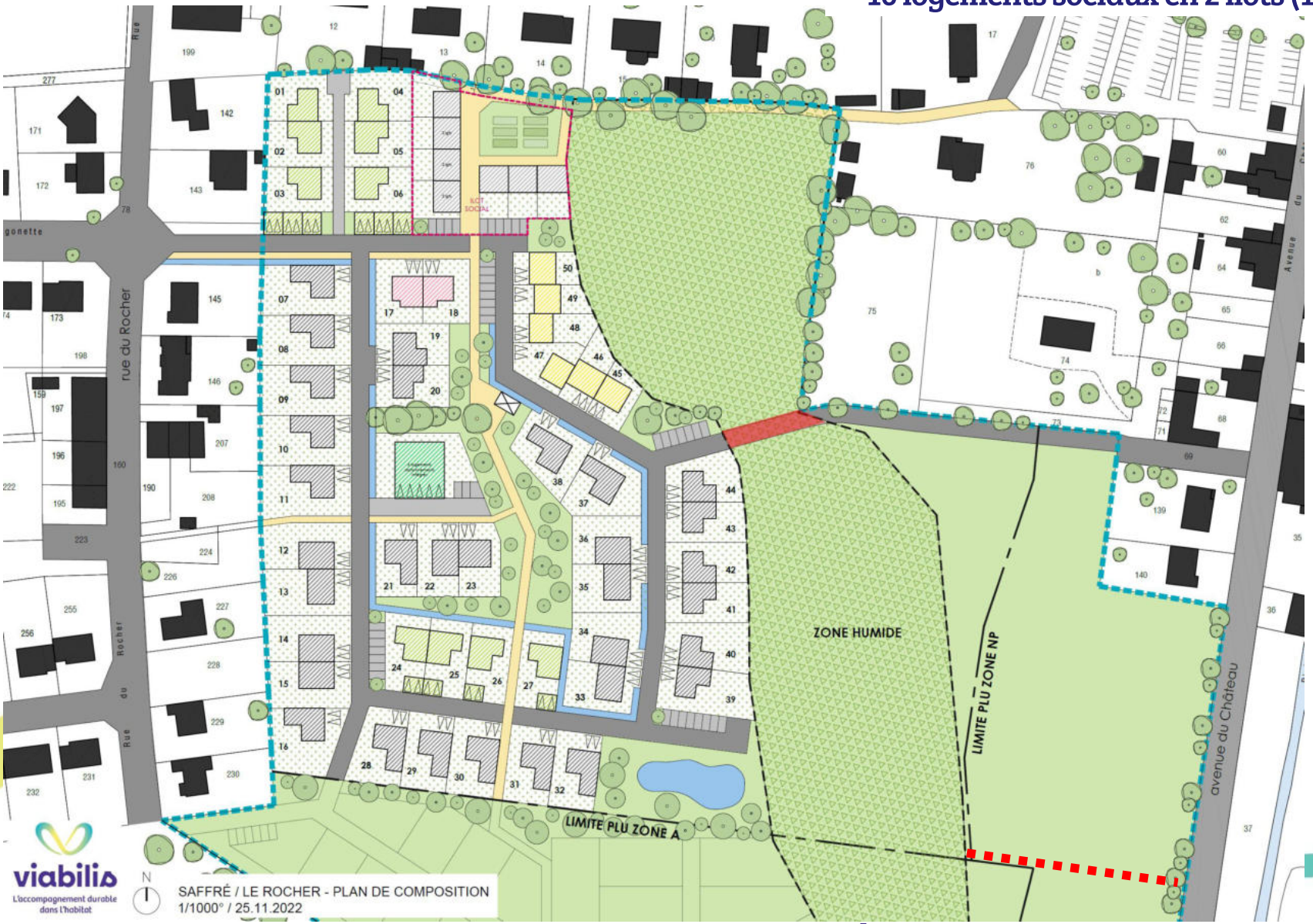
Nouvelle commande de la mairie :

- Etablissement d'un nouveau projet sur l'**entièreté de la zone 1AUh** à l'ouest de la zone humide dans le cadre du PLU actuel
- Maintien des **éléments phares** du projet initial (innovation, programmation)
- Suppression de 1000m² max de zones humides
- Réflexion sur une 2nde tranche de projet (2ème Permis d'aménager) sur la zone A dans le cadre du futur PLUi

PROJET ADAPTÉ – NOVEMBRE 2022

Programmation proposée / PA sur 2,88ha : **66 logements**

- 32 lots libres
- 6 lots libres au stationnement déporté + 4 lots avec carport
- 2 lots ciblés « bio-sourcés »
- 6 lots pour primo-accédants
- 16 logements sociaux en 2 îlots (10 MIG + 6 intermédiaires)



En séance :

- Demande de la mairie de tendre vers **25 logts/ha** du futur PLUi même si le PA sera instruit sous le PLU actuel
- Zones humides supprimées proposées
- Interrogation sur la voie de desserte à l'Est
- Pas de possibilité de traverser la zone N p du PLU actuel pour les réseaux

viabilis

NOUVELLES DELIMITATIONS DE ZH (02/23) DANS LE CADRE DU PLUi

⇒ Nécessité de recaler le périmètre de l'opération et la programmation



AMÉNAGEMENT DU SITE DU ROCHER

PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023



Programmation proposée / PA sur 2,91 ha : 73 logements minimum pour respecter la densité de 25 logts/ha

- 37 lots libres
- 6 lots libres au stationnement déporté
- + 4 lots avec carport
- 2 lots ciblés « bio-sourcés »
- 6 lots pour primo-accédants
- 22 logements sociaux en 2 îlots : 14 logements séniors/étudiants + 8 intermédiaires)

- Réorganisation de l'îlot social au nord avec déplacement de l'espace convivial central pour préserver les lots 4 et 5 des vis-à-vis
- Déplacement des lots biosourcés à proximité de la ZH tel que demandé par la mairie
- Accès prévus au Sud pour l'aménagement de la zone sud à terme

viabilis

PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023

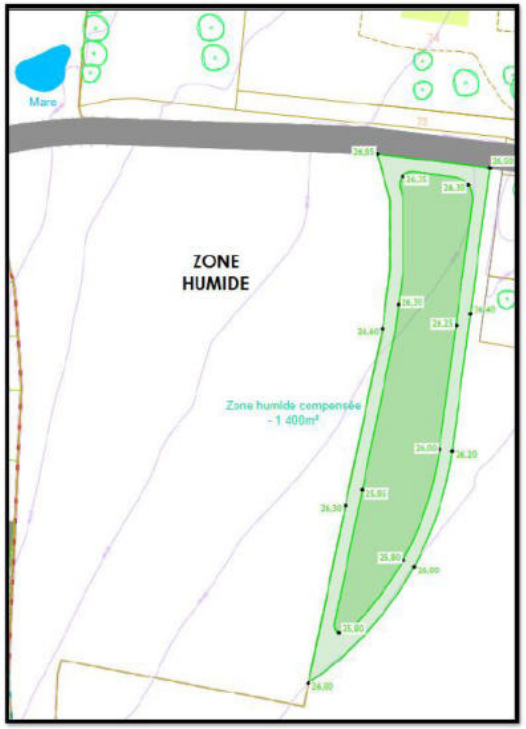
Programmation proposée / PA sur 2,91 ha : 73 logements minimum pour respecter la densité de 25 logts/ha

- 37 lots libres
- 6 lots libres au stationnement déporté
- + 4 lots avec carport
- 2 lots ciblés « bio-sourcés »
- 6 lots pour primo-accédants
- 22 logements sociaux en 2 îlots : 14 logements séniors/étudiants + 8 intermédiaires)



Figure 22 : localisation de l'incidence sur la zone humide

Limitation de la suppression de ZH : 560 m² impactés, pour permettre le désenclavement du projet, compensés par 1400 m² / ratio de x 2,5



Localisation de la mesure compensatoire de 1400 m² en continuité de la zone humide existante

AMÉNAGEMENT DU SITE DU ROCHER

PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023

1 MURETS D'ENTREE EN PIERRES DE PAYS
2 LOGEMENTS SENIORS + JARDIN PARTAGÉS
3 LOGEMENTS ACCESSION SOCIALE
4 AMÉNAGEMENT PAYSAGER PARTICIPATIF
5 MAISON DU PROJET
6 LOTS AVEC PRESCRIPTIONS MATÉRIAUX BIOSOURCÉS
7 LOGEMENTS LOCATIF SOCIAL
8 LIAISON PIÉTONNE VERS CENTRE-BOURG



PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023



Paysage

- Une trame paysagère étoffée le long du cheminement piéton Nord-Sud

PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023



Paysage

- Une trame paysagère étoffée le long du cheminement piéton Nord-Sud

- Des stationnements publics végétalisés, notamment dans la continuité de la trame verte

PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023



Paysage

- Une trame paysagère étoffée le long du cheminement piéton Nord-Sud

- Des stationnements publics végétalisés, notamment dans la continuité de la trame verte

- Des espaces paysagers à aménager en accord avec les habitants (budget dédié dans le bilan)
  - en entrée d'opération (plantation)
  - limitrophe à la ZH
  - sur la ZH (éco-pâturage, parcours sportif, ...)

PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023



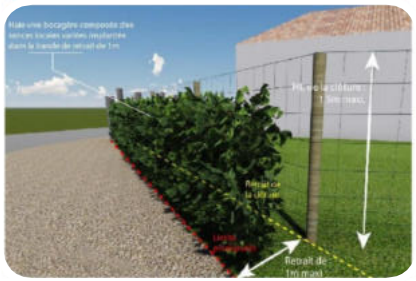
Paysage

- Une trame paysagère étoffée le long du cheminement piéton Nord-Sud

- Des stationnements publics végétalisés, notamment dans la continuité de la trame verte

- Des espaces paysagers à aménager en accord avec les habitants (budget dédié dans le bilan)

- Une assurance du bon paysagement du site avec le préverdissement **par Viabilis** des clôtures en limite public/privé





PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023



Paysage

- Une trame paysagère étoffée le long du cheminement piéton Nord-Sud

- Des stationnements publics végétalisés, notamment dans la continuité de la trame verte

- Des espaces paysagers à aménager en accord avec les habitants (budget dédié dans le bilan)

- Une assurance du bon paysagement du site avec le préverdissement par Viabilis des clôtures en limite public/privé

- Un équipement structurant « à la croisée des chemins » au centre du quartier : Maison du projet Installation par Viabilis.

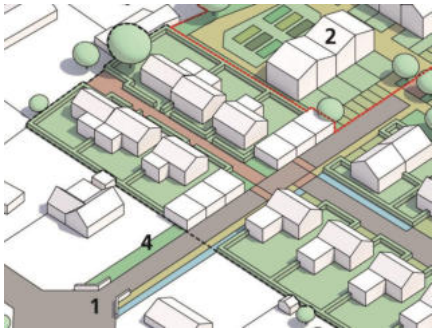
Usage à définir avec les habitants : concertation organisée dès la commercialisation achevée

PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023

Espace public

Traitement différencié des voiries

- Voirie en enrobé brun ou bicouche en gravillon rouges pour une pacification de certains espaces : voirie desservant les lots au stationnement déporté, accès central à l'espace vert fédérateur





Références opérations Viabilis déjà réalisées





- Traitement des intersections pour une sécurisation des traversées
- Marquage de l'entrée du lotissement



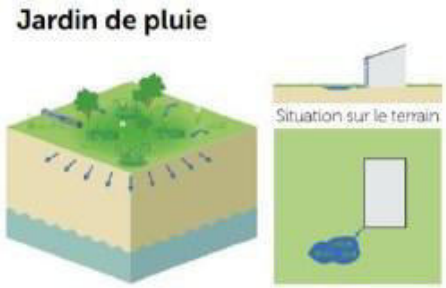


- Eclairage des carrefours (éclairage solaire x 6) : sécurisation + conservation trame noire

PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023

<u>Eaux pluviales</u>

A l'échelle de chaque lot, malgré une perméabilité faible : jardin de pluie



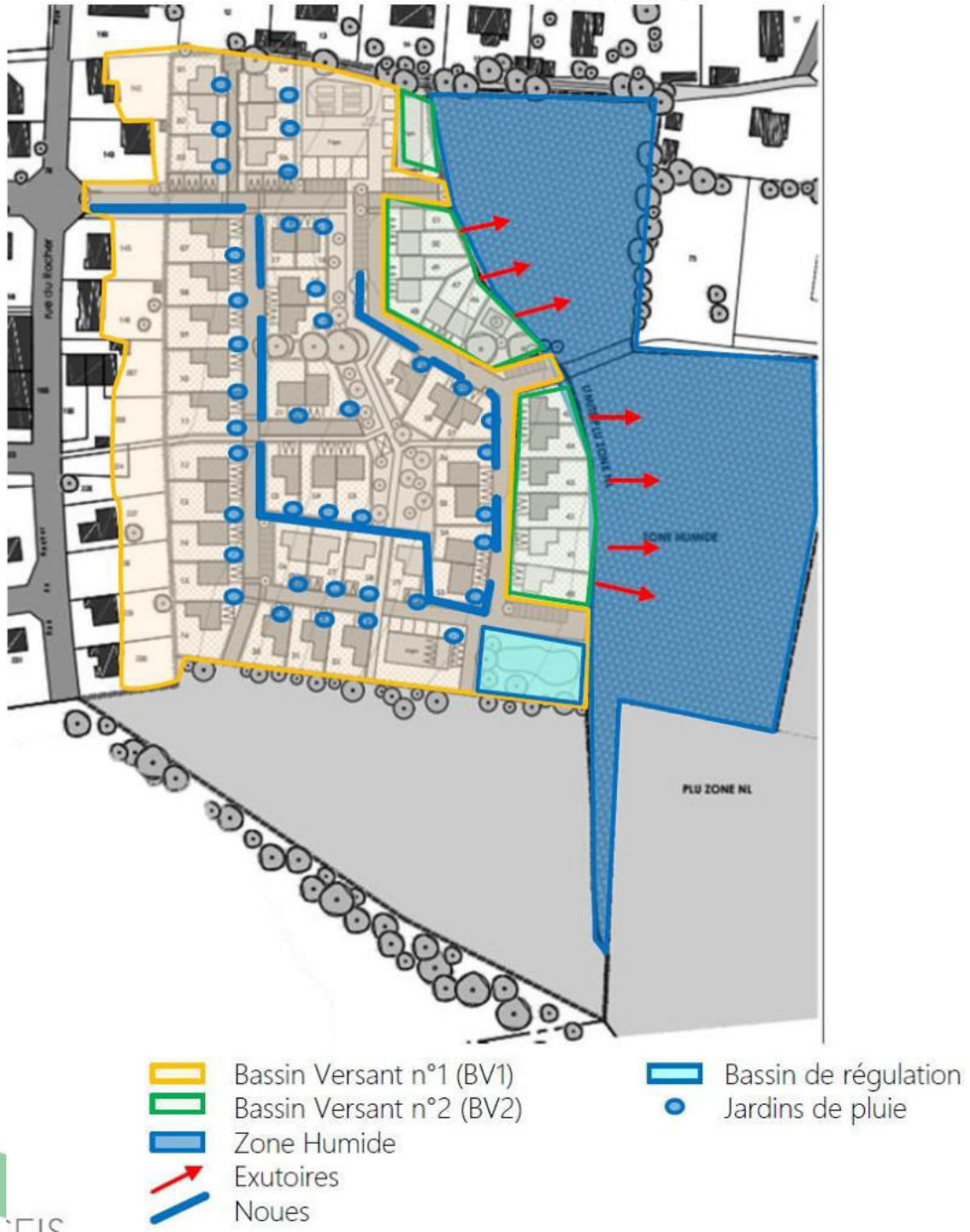
Puis

Noue centrale permettant la circulation des eaux pluviales et leur traitement par phyto-remédiation et phyto épuration



Lots le long de la Zone humide : gestion à la parcelle puis surverse dans le réseau alimentant la ZH. Eaux de toiture directement vers la ZH

Envoi vers bassin végétalisé puis alimentation de la ZH



PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023

Forme urbaine du projet

Diversité des formes urbaines à mettre en lien avec la réalité du marché

- **Petits lots pour primo-accédants**

Ouverts sur la zone humide

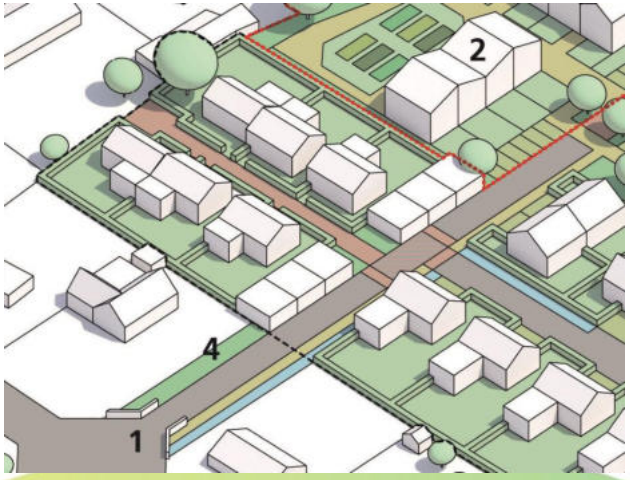


PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023

Forme urbaine du projet

Diversité des formes urbaines à mettre en lien avec la réalité du marché

- Petits lots pour primo-accédants
- Lots avec garages déportés pour une pacification des espaces et la création de « micro-quartiers »





PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023

Forme urbaine du projet

Diversité des formes urbaines à mettre en lien avec la réalité du marché

- Petits lots pour primo-accédants
- Lots avec garages déportés pour une pacification des espaces et la création de « micro-quartiers »
- Lots avec carport au sud sans garage pour une optimisation de l'espace



PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023

Forme urbaine du projet

Diversité des formes urbaines à mettre en lien avec la réalité du marché

- Petits lots pour primo-accédants
- Lots avec garages déportés pour une pacification des espaces et la création de « micro-quartiers »
- Lots avec carport au sud sans garage pour une optimisation de l'espace
- Lots « libres » avec obligation d'implantation sur la limite nord pour maximiser les expositions sud



PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023

Forme urbaine du projet

Diversité des formes urbaines à mettre en lien avec la réalité du marché

- **Petits lots pour primo-accédants**
- **Lots avec garages déportés pour une pacification des espaces et la création de « micro-quartiers »**
- **Lots avec carport au sud sans garage pour une optimisation de l'espace**
- **Lots « libres » avec obligation d'implantation sur la limite nord pour maximiser les expositions sud**
- **Lots réservés Biosourcés**

Déplacement à proximité de la ZH à la demande de la mairie

Cahier des charges précis à établir avec la mairie :

- *Isolation : pas de laine de verre, mais de bois ou autre **(biosourcée)***
- *Thermique : PAC ou poêle*
- *Matériaux : enduit gratté fin et pas taloché, avec de la biobrique*
- *Récupération des EP : obligatoire, positionné à l'arrière*



PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023

Forme urbaine du projet

Diversité des formes urbaines à mettre en lien avec la réalité du marché

- Petits lots pour primo-accédants
- Lots avec garages déportés pour une pacification des espaces et la création de « micro-quartiers »
- Lots avec carport au sud sans garage pour une optimisation de l'espace
- Lots « libres » avec obligation d'implantation sur la limite nord pour maximiser les expositions sud
- Lots réservés Biosourcés
- Îlot intermédiaire pour logement social



PROJET ADAPTÉ – JUIN 2023

Forme urbaine du projet

Diversité des formes urbaines à mettre en lien avec la réalité du marché

- Petits lots pour primo-accédants
- Lots avec garages déportés pour une pacification des espaces et la création de « micro-quartiers »
- Lots avec carport au sud sans garage pour une optimisation de l'espace
- Lots « libres » avec obligation d'implantation sur la limite nord pour maximiser les expositions sud
- Lots réservés Biosourcés
- Îlot intermédiaire pour logement social
- Îlot mixte séniors / étudiants

Réorganisation de l'îlot pour :

- *Un « bénéfice de la ZH » visuellement en espace extérieur*
- *Une préservation des jardins de lots à l'ouest*
- *Une conservation de l'organisation autour d'un espace public fédérateur*
- *Obligation de stationnement en entrée pour pacification des espaces vers le centre-bourg*

Projet à affiner avec le bailleur

