

DOSSIER DE REALISATION

ZAC LA TRANSMILIERE

Saint-Martin La Plaine

capmétropole
Construction + Aménagement + Patrimoine

 Saint
Martin la Plaine

PREAMBULE

Le présent document constitue le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) la Transmilière initiée par la Commune de Saint-Martin La Plaine.

La ZAC la Transmilière établie sur une superficie d'environ 21 000 m² prévoit d'accueillir une programmation de logements de type collectifs, intermédiaires et individuels, ainsi que des locaux d'activités sur un site stratégique, proche du centre-bourg de la Commune de Saint-Martin-la-Plaine.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal en date du 30 mai 2018.

Au regard de l'article R311-7 du Code de l'urbanisme, le présent dossier de réalisation de ZAC comprend :

- le projet de programme des espaces ou équipements publics à réaliser dans la zone,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Les études d'avant-projet, conduites par CAP METROPOLE, ont été élaborées par le groupement : KUBE Architecture Urbanisme, J-M Verney Carron Architecte Paysagiste et le BET VRD B-Ingénierie.

La réalisation des études d'avant-projet permet la présentation à la Collectivité pour approbation, du présent dossier de réalisation de la ZAC La Transmilière qui constitue le fait générateur de l'engagement physique de l'opération. La ZAC La Transmilière sera réalisée par CAP METROPOLE désignée sous la dénomination "l'aménageur" dans le présent dossier de réalisation et dans le programme des équipements publics.

SOMMAIRE

PARTIE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

1-1	La commune de Saint Martin-la-Plaine : démographie et parc de logements.....	5
1-2	Le Secteur de La Transmilière.....	5
1-3	Les objectifs et enjeux du projet.....	10

PARTIE N°2 : LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2-1	Les enjeux urbains	11
2-2	Les enjeux architecturaux	15
2-3	Les enjeux environnementaux.....	19

PARTIE N°3 : FONCIER

3-1	L'approche foncière du projet	22
3-2	L'approche règlementaire : PLU	24

PARTIE N°4 : PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS..... 25

PARTIE N°5 : PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

5-1	Descriptif des aménagements	30
5-2	Descriptif des réseaux.....	38

PARTIE N°6 : PLANS DE COMPOSITION..... 43

PARTIE N°4 : MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT 48

1- RAPPORT DE PRESENTATION

ZAC LA TRANSMILIERE

Saint-Martin La Plaine

1-1 LA COMMUNE DE SAINT MARTIN-LA-PLAINE : DEMOGRAPHIE ET PARC DE LOGEMENTS

SAINT-MARTIN-LA-PLAINE est située sur les coteaux du Gier à 27 km de Saint-Etienne. Son positionnement stratégique entre SAINT-ETIENNE et LYON en fait une commune attractive pour les personnes voulant vivre dans un environnement péri-urbain et rapidement accessible via l'A47.

Saint Martin-la-Plaine est une commune péri-urbaine de la métropole de Saint-Etienne.

Elle connaît une croissance démographique positive et moyenne d'environ 0,4% par an, depuis 2006. Cet accroissement positif de population dynamise la commune, composée d'une population jeune et active. 54% de la population a entre 0 et 44 ans et 64,2 % sont actifs selon les données de 2019 (Sources : Insee, RP2007 et RP2019 exploitations principales).

Depuis 2014, on note un effectif stable pour l'école privée Les Marelles, et une tendance à la hausse (de 167 à 283 élèves) pour les écoles publiques Les Coissous et Les Matrus entre 2014 et 2022.

Dans le cadre du plan triennal de rattrapage 2014-2016 au titre de l'article 55 de la loi SRU, la commune a été identifiée avec un déficit de logements sociaux qui a conduit à classer au PLU des secteurs d'orientations d'aménagements susceptibles de permettre des opérations de logements.

Pour permettre à la collectivité de répondre à l'augmentation de la population et dans un souci de maîtriser le développement de son territoire, la commune a définie dans son PLU différentes orientations d'aménagement à destination de l'habitat. Le secteur de la Transmilierie fait partie des priorités d'aménagement en habitat, ciblées par la commune.



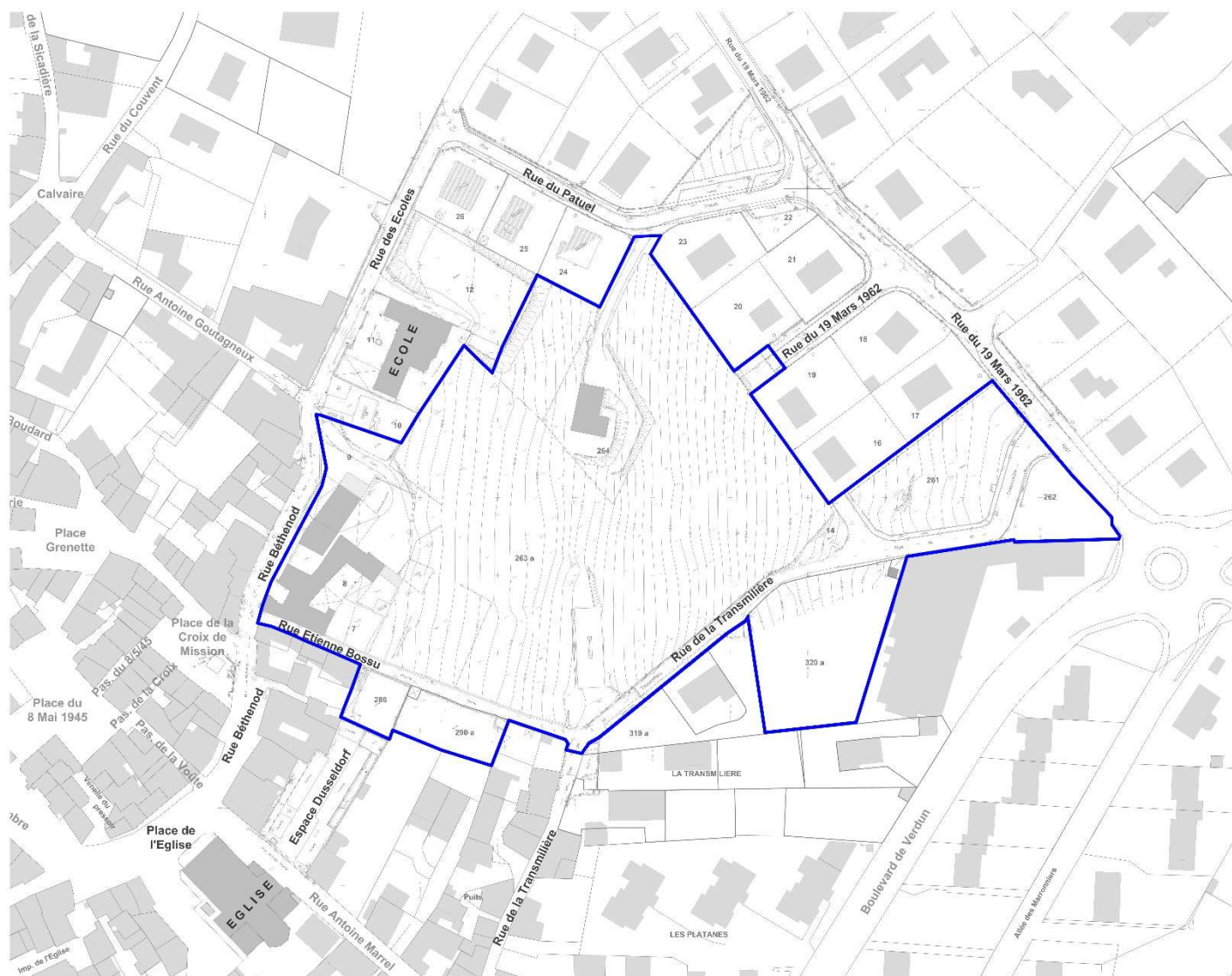
1-2 LE SECTEUR DE LA TRANSMILIERE

L'opération se situe dans le prolongement du centre-bourg dans une zone de transition entre un secteur urbain dense et une zone pavillonnaire. Ce secteur, destiné à recevoir essentiellement de l'habitat, participe à la production de programmes d'habitats mixtes et d'espaces publics au centre de la commune.

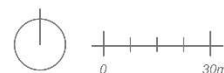
Le terrain présente une pente (Altitude de 440m à 414m) en direction du Sud-Est, permettant au site de profiter d'une vue sur le grand paysage et les monts du Pilat.

Le périmètre de la ZAC est défini :

- Au Nord-Ouest par la rue Bethenod
- Au Sud par les rues Transmilière et Bossu
- Au Nord Est par les limites de propriété des maisons, le long de la rue du 19 mars 1962



Plan Périphérie de la ZAC



1-3 LES OBJECTIFS DU PROJET

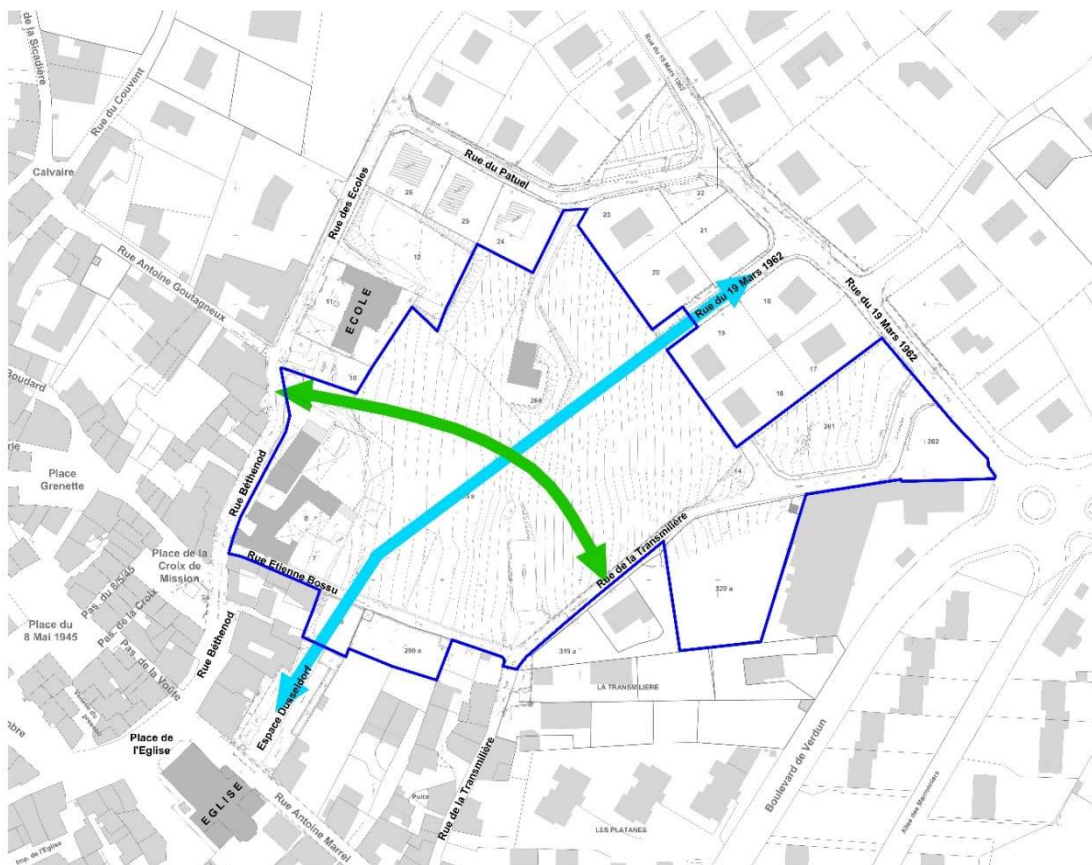
A- Assurer une bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération

Le parti d'insertion urbaine est déterminé par les objectifs suivants :

- Sur le plan morphologique et paysager :
 - o Respecter les lignes directrices de la topographie ;
 - o Suivre une logique de densité et de hauteur dégressive du centre vers les zones pavillonnaires ;
 - o Assurer une diversité de l'habitat ;
 - o Réaliser un réseau d'espaces publics et collectifs de proximité.
- Sur le plan des déplacements :
 - o Créer un lien fort avec le centre-bourg de la Commune ;
 - o Assurer une bonne irrigation de l'opération diffusant les flux automobiles pour réduire les impacts directs sur les quartiers environnants et notamment le centre-bourg, dont les largeurs de rues ne peuvent accueillir davantage de circulation ;
 - o Offrir un bon maillage des voies avec le réseau de voiries existantes ;
 - o Faciliter les liaisons douces au sein de la ZAC et notamment avec le groupe scolaire;
 - o Assurer une continuité avec les espaces naturels.

Les grandes lignes de composition de la ZAC sont construites autour de deux axes majeurs d'inscription urbaine qui se croisent au droit de la ZAC :

- o Un axe Sud-Ouest Nord-Est, caractérisé par la création d'une nouvelle voie de desserte des futurs logements permettant de relier le centre-bourg à la rue du 19 mars 1962. Cette voie permettra aussi d'offrir un maillage avec les rues Transmilière et Bossu permettant à la ZAC d'être « autonome » sur la question des flux routiers.
- o Un axe piéton Sud-Est Nord-Ouest, qualifié par un grand espace paysager reliant la rue Transmilière à l'école, transversalement à la voie de desserte créée.



Plan des grandes lignes de composition de la ZAC

B- Garantir la diversité et la mixité des différents types de programme

- Renforcer un axe de densité urbaine.

La répartition, des éléments de programme les plus denses, répond à une logique de prolongement du centre-bourg vers une urbanisation moins dense en lien avec les zones pavillonnaires. Il ne s'agit pas de reproduire le type de formes urbaines du faubourg, en recréant une continuité du bâti à l'alignement, mais de créer un rythme ouvert entre masse bâtie et végétation. C'est une stratégie de construction d'un paysage nouveau où le végétal et l'architecture sont très associés. La répartition des programmes denses et l'implantation des masses bâties répondent à un objectif de maintien de transparences visuelles sur le grand paysage.

De plus, le programme tend à offrir des logements sociaux, afin de diversifier l'offre sur la commune.

- Permettre une diversité des typologies et des écritures architecturales.

Le plan répond à un objectif de mixité des programmes. Le parti d'aménagement retenu laisse place à une pluralité des formes urbaines et des expressions architecturales, dont la cohérence est assurée par des principes morphologiques et paysagers affirmés, permettant de créer un paysage urbain structuré et qualifié.

C- Permettre une bonne insertion environnementale de l'opération

L'importance de l'opération et la situation du terrain à l'articulation du centre-bourg et des zones pavillonnaires, nécessitent d'apporter une attention particulière à l'intégration du projet dans le paysage :

- Apporter une réponse morphologique et architecturale cohérente.

Le plan de masse et les formes urbaines proposés visent à répondre :

- À la nécessité de densité liée à la proximité du centre-bourg ;
- À la volonté de retrouver de nombreux espaces paysagers, afin de créer un cadre de vie de qualité ;
- À la gestion de la pente et des vues.

La réponse apportée passe par :

- La structure urbaine qui permet d'orienter le site ;
- La typologie architecturale proposée ;
- La maîtrise des implantations pour préserver les vues.

- Retrouver des espaces paysagers au cœur de la ZAC.

La densité dégressive permet de créer une limite poreuse entre espaces naturels et espaces urbanisés. Les trames vertes publiques et les jardins privatifs assurent une pénétration du végétal au cœur de la ville.

- Gérer les eaux pluviales par la création d'espaces paysagers favorisant la biodiversité.

La densification, avec un recours au stationnement souterrain pour les programmes collectifs, permet de réduire les emprises au sol et donc les surfaces imperméabilisées. Les objectifs sont de privilégier la rétention d'eau et une infiltration la plus diffuse possible.

D- Construire une cohérence paysagère à partir des lignes de force du site avec une pluralité de typologies architecturales et une variété d'ambiances**❖ Mettre en scène le grand paysage.**

Le site de la Transmilierie offre des vues panoramiques de grande qualité sur le grand paysage et les Monts du Pilat. Le projet s'attache à valoriser ces qualités visuelles de plusieurs manières et à mettre en scène le grand paysage :

- l'espace paysager au cœur de l'opération s'ouvre en direction du grand paysage ;
- le bâti est orienté de manière préférentielle en direction de la vue ;
- les formes urbaines et les implantations du bâti répondent à une logique d'étagement, qui permet au plus grand nombre de logements de bénéficier des vues.

❖ **Créer une silhouette homogène inscrite dans la logique du site**

Les lignes directrices des voies et du bâti permettent de créer une silhouette homogène grâce à des lignes d'implantation dominantes respectueuses de la topographie, tout en s'ouvrant à une diversité et une variété des volumétries et des architectures. La densité et les hauteurs sont dégressives du Sud-Est au Nord-Ouest.

❖ **Recomposer un paysage intérieur autour d'une « trame » verte diversifiée.**

La trame verte est composée d'espaces différenciés et hiérarchisés ouverts à une diversité d'usages et assure de multiples fonctions :

- Elle permet une mise à distance des formes urbaines les plus denses (logements collectifs ou intermédiaires) avec l'habitat moins dense (logements individuels ou groupés) ;
- Elle accueille un réseau de cheminements piétons qui assure des liens entre les différents programmes ;
- Elle offre un bon potentiel de confort bioclimatique en établissant une relation étroite entre végétation et architecture ;
- Elle accueille les dispositifs de réseaux et de viabilisations ;
- Elle est le support d'une biodiversité ordinaire.



Plan mettant en évidence les espaces paysagers et l'orientation des bâtiments privilégiant la vue et l'orientation Sud

2- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ZAC LA TRANSMILIERE

Saint-Martin La Plaine

LES ENJEUX

Le projet d'aménagement urbain, du Secteur Transmilière à Saint-Martin-la-Plaine, répond à de nombreux enjeux :

- 1 - ENJEUX URBAINS : Proposer des aménagements capables d'étendre et de prolonger le centre-bourg.
- 2 - ENJEUX ARCHITECTURAUX : Proposer des formes urbaines capables de répondre au mode d'habiter actuel et rendre les logements accessibles à tous.
- 3 - ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : Créer un ensemble urbain respectueux de l'environnement et du paysage conforme avec les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) en confortant l'enveloppe bâtie actuelle.

2-1 LES ENJEUX URBAINS

ETENDRE LE CENTRE-BOURG

La question du paysage urbain soulève aujourd'hui de nombreuses préoccupations. Et au moment où, on prend conscience de notre difficulté à produire de nouveaux espaces de la ville, et surtout à projeter la croissance continue des centres urbains, le projet d'aménagement du secteur la Transmilière offre la possibilité de retravailler ou d'étendre le centre-ville de Saint-Martin-la-Plaine, de créer des liens ou de retrouver des liaisons. Le projet d'aménagement du secteur la Transmilière s'inscrit ainsi dans cette logique et constitue une importante emprise foncière, à proximité du centre.

L'urbanisation de ce site permet ainsi de retrouver des liaisons et de réorienter une partie du centre-bourg de Saint-Martin-la-Plaine.

RETROUVER DES CONTINUITES URBAINES

Le projet d'aménagement du secteur la Transmilière propose :

- D'une part la création d'une nouvelle voie de desserte entre le centre bourg et la rue du 19 mars 1962
- D'autre part la requalification de la rue Transmilière, afin de lui conférer le gabarit d'une voie à double sens.

L'objectif étant de créer un maillage du réseau viaire, afin de retrouver des liaisons en continuités de l'espace urbain. Il sera ainsi essentiel d'éviter les voies en impasse qui ont pour incidence de créer un urbanisme enclavé, en dissonance et déconnecté de la structure urbaine existante.

L'objectif du projet est de prolonger la structure urbaine existante, afin de retrouver des continuités avec le centre-bourg de Saint-Martin-la-Plaine.

UNE NOUVELLE « RUE »

L'enjeu du projet est de créer une voirie qui ne soit pas perçue comme une simple voie de desserte en rupture avec les rues existantes du centre-bourg, mais véritablement comme une « rue » insérée dans le tissu urbain existant.

Pour cela, il est indispensable :

- De concevoir cette rue comme un espace public et non comme un espace « routier ». En effet, elle est composée comme un lieu d'animation, de convivialité, de rencontres, de promenade, etc, en opposition avec les aménagements de type « routier » qui privilégient la voiture. La voirie nécessite d'être hiérarchisée, dans un esprit de rue, et non de route, en continuité du tissu existant (articulé sur le réseau de voirie préexistant). La rue crée une ambiance un lien social que n'amène pas une voirie de type routière. Elle doit offrir un espace partagé avec les cycles.
- De retrouver une densité du bâti qui borde la rue. Plus que la densité, c'est la compacité et la continuité du bâti qui permettra de structurer la rue.

LE SCHEMA DE DEPLACEMENT ET DE STATIONNEMENT.

La création de la nouvelle voie au sein de la ZAC permet d'obtenir un maillage du réseau viaire, afin de retrouver des liaisons et des continuités avec l'espace urbain. Ainsi le projet conduit à un schéma de déplacement visant à maîtriser les impacts de la circulation automobile induite par les nouveaux logements.

La conception du plan de masse tend à maîtriser les impacts de la circulation automobile tant à l'intérieur de la ZAC que sur les rues environnantes et notamment le centre-bourg, tout en offrant une accessibilité rapprochée aux logements. Elle répond aux objectifs suivants :

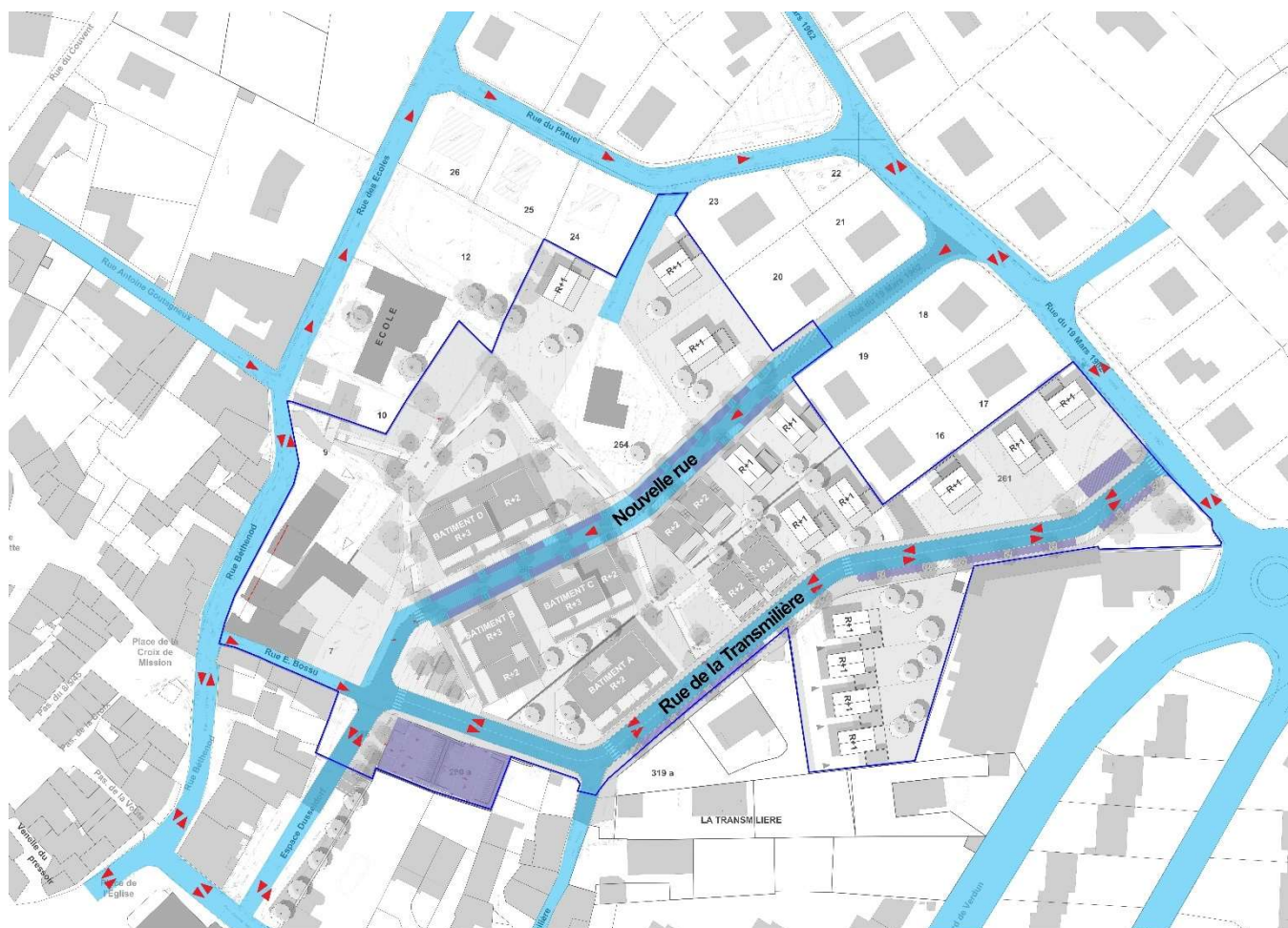
- Faciliter l'appropriation de la rue et des espaces publics par les habitants ;
- Définir une hiérarchie claire du réseau de voiries internes (voirie principale à double sens, voirie secondaire ou de desserte à sens unique), cf. plan ci-dessous.

Le projet propose, aussi, un réseau de cheminement favorisant le déplacement de type modes doux pour les déplacements internes en direction du centre-bourg, ou de l'école. Les aménagements prévus ont pour objet de maintenir une porosité du quartier vis-à-vis de l'extérieur et en interne, ainsi que d'assurer un lien entre les différents programmes.

Le projet prend aussi en compte la question du stationnement public en aménageant des places de stationnement le long des principales voies.

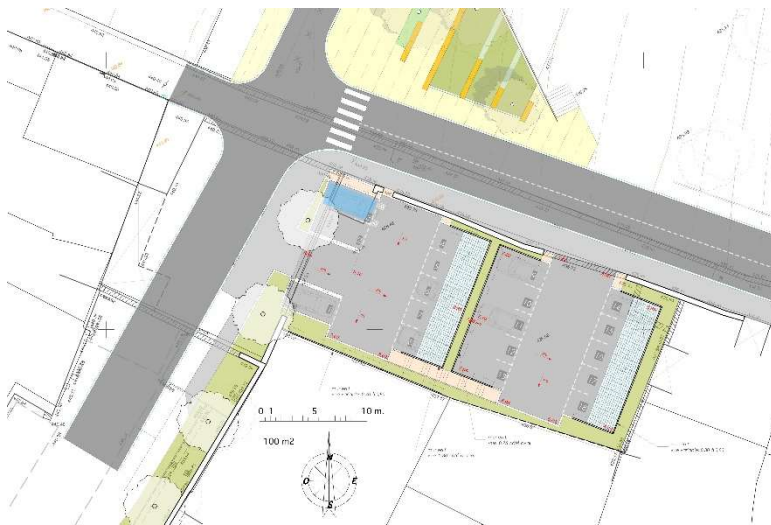
Le mode de stationnement privatif sera adapté aux différents types de programme. Il répond aux objectifs suivants :

- Limiter l’emprise physique et visuelle de l’automobile sur les espaces publics ;
- Limiter les mouvements de terrain en exploitant le potentiel offert par l’adaptation au sol des constructions ;
- Réduire les surfaces imperméabilisées.



Plan des voiries, stationnements et sens de circulation

En complément des stationnements aménagés le long des voiries, il est envisagé la réalisation d'un « parking » à proximité de l'espace Düsseldorf, en lien avec le centre-bourg, (permettant notamment de retrouver du stationnement de proximité pour les commerces du centre).
Ce parking sera de type aérien (en terrasse).



Exemple aménagement du parking en terrasse

UNE STRUCTURE URBAINE DE QUALITE

Le projet d'aménagement du secteur la Transmilière propose l'aménagement de rues, chemins piétonniers, espaces publics, jardins, etc...

Cette diversité d'espace qui compose la structure urbaine est essentielle pour retrouver un tissu urbain riche. Chacun de ces espaces est aménagé et favorise la diversité des espaces publics qui composeront la ZAC.

L'espace public apparaît ainsi aujourd'hui comme un des outils incontournables pour concevoir un cadre de vie de qualité. Il est, à toutes les échelles, le cadre stratégique du projet spatial de la ville. Pour retrouver une structure urbaine de qualité, il est indispensable de qualifier, singulariser et hiérarchiser les espaces pour offrir des espaces diversifiés et complémentaires. Concevoir une pluralité d'espaces capable d'offrir des lieux divers et variés, c'est permettre à chacun des lieux de rencontre et d'échanges qui lui correspondent.

L'enjeu du projet d'aménagement du secteur la Transmilière est de qualifier les espaces publics spécifiquement, afin de retrouver des espaces variés nécessaires à un cadre de vie de qualité tout en conservant une cohérence d'ensemble.

LA GESTION DE LA TOPOGRAPHIE

Actuellement, le site est relativement pentu, étant donné qu'il compte une pente d'environ 40%. Il est donc important de prendre en compte et de composer avec la topographie du site.

Cependant, cette pente est aussi l'occasion d'ouvrir le site sur le grand paysage et les monts du Pilat.

Ainsi, le projet tend à profiter de la déclivité du site, modelée en pente douce comme un « amphithéâtre » et de jouer avec cette pente en respectant son ordre naturel : talus, murets, et surplombs gèrent en grande partie les rapports de voisinage et en fondent l'expression paysagère.

L'espace public est alors l'occasion de mettre en scène la vue sur le paysage en créant des espaces singuliers d'observation, et d'ouverture.

Le projet d'aménagement du secteur la Transmilière profite de la topographie et de sa situation pour révéler les richesses du site.

LIEN AVEC L'ECOLE

L'étude de l'agence d'urbanisme EPURES, en 2014, montre que la réalisation de la ZAC ne générera pas une augmentation des effectifs scolaires, mais simplement leur stabilisation.

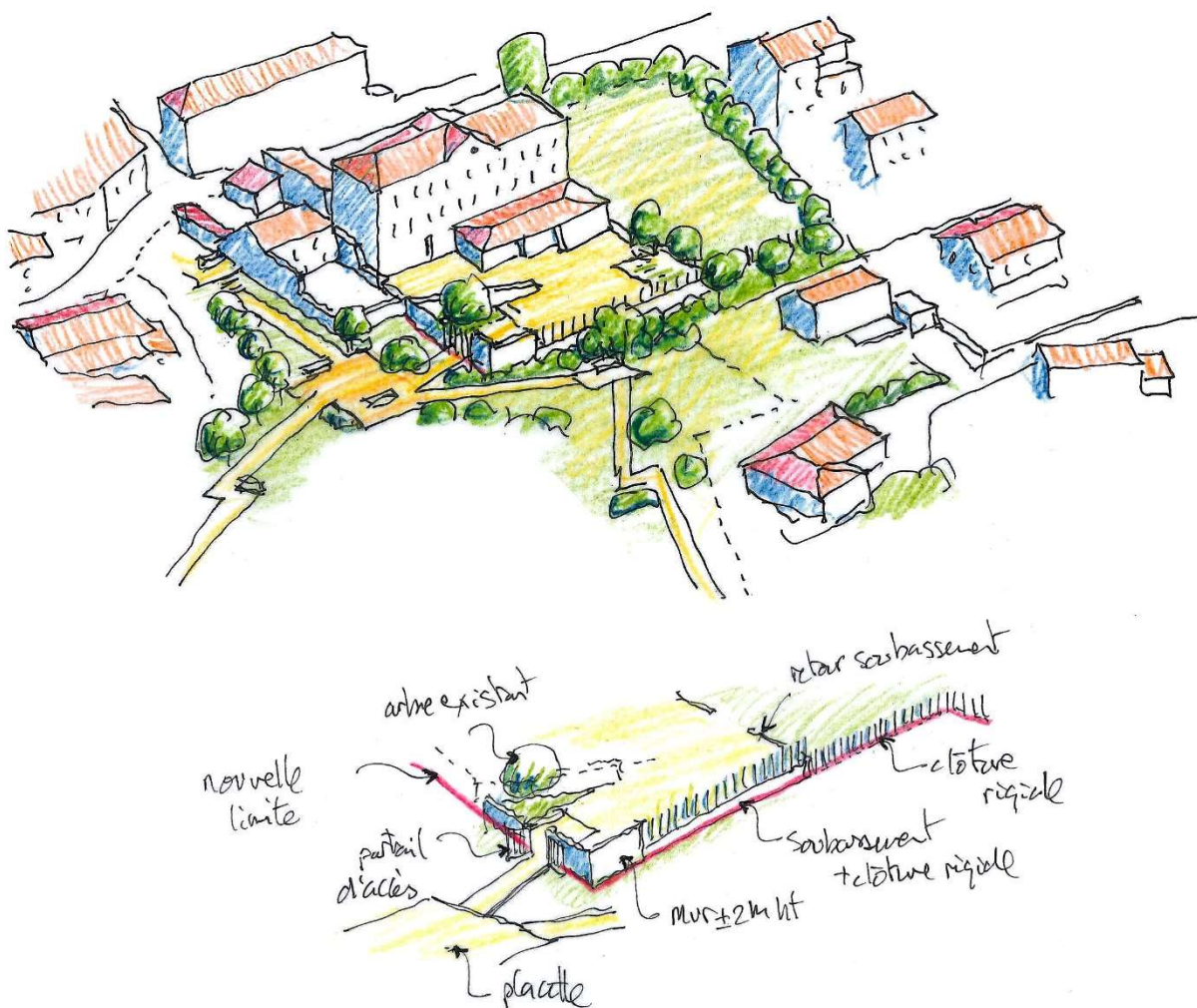
La présence de l'école primaire privée « Les Marelles » située au Nord et sur la partie haute du site, crée un point de centralité rythmé par les entrées et les sorties des enfants. Aujourd'hui, l'entrée est située sur la rue des écoles, qui est relativement étroite et qui peut ainsi poser des problèmes de sécurité.

La réalisation d'un espace paysager avec des cheminements piétons au cœur de la ZAC est l'occasion de réorienter l'école et de modifier les usages.

Il est ainsi envisagé d'aménager une nouvelle entrée sur la partie basse de l'école en lien avec les nouveaux cheminements piétons créés.

Suite aux différents échanges avec l'OGEC et la Directrice de l'Ecole, cette réorientation de l'école sera ainsi l'occasion de :

- Retrouver une nouvelle entrée à l'école avec des espaces plus amples permettant une meilleure mise en sécurité des enfants ;
- Répartir les flux notamment aux entrées et sorties (en lien avec la nouvelle voie créée au cœur de la ZAC) qui sont concentrées aujourd'hui sur la rue des écoles ;
- Retrouver une liaison piétonne avec le centre-bourg et l'espace Düsseldorf ;
- D'ouvrir l'école sur ce nouveau quartier permettant d'animer et faire vivre les espaces publics créés dans le cadre de la ZAC.



Croquis de principe de l'aménagement de la nouvelle entrée de l'école en lien avec les cheminements créés

2-2 LES ENJEUX ARCHITECTURAUX

Afin de structurer la rue, le programme cherche à retrouver une certaine densité et continuité des masses bâties en lien avec le centre-bourg. C'est pourquoi, le projet d'aménagement du secteur la Transmilère propose d'implanter les nouveaux logements le long des rues.

Pour minimiser cette notion de densité et répondre aux attentes actuelles en matière de logements, il est indispensable de travailler :

- sur la composition et volumétrie du bâti
- sur la diversité des formes
- sur la notion de cadre de vie

COMPOSITION ET VOLUMETRIE

Plus que la hauteur, c'est la compacité et la continuité du bâti qui sont à corrélés avec la densité. Ainsi, la densité n'est pas liée au choix de la typologie d'habitat, mais davantage à une question de continuité, de composition et de volumétrie. Ainsi, il est possible de structurer une rue sans pour autant avoir des modèles d'habitat très dense. Il s'agit surtout de retrouver un équilibre entre masses bâties et espaces ouverts. Il s'agit de réaliser des îlots ouverts permettant toutefois une certaine densité, afin de structurer la rue tout en permettant de retrouver des respirations et des ouvertures pour des logements de qualité, et de minimiser l'impression de densité.

Cette volonté de combiner desserrement / resserrement urbain et intensification de l'espace habité nécessite d'être soutenue par une attention forte, portée d'une part, à la nature et à la forme des rapports entre espaces privés, espaces collectifs et espaces publics et, d'autre part, à l'exigence d'une pensée conjointe des vides et des pleins.

L'implantation et la géométrie des volumes instituent, d'une part des règles de composition urbaines (angles, alignements, retraits, ouvertures, fermetures), et d'autre part l'organisation d'une densité (découpage parcellaire, rapports de mitoyenneté, desserte et viabilisation, refus des vis-à-vis, échappées visuelles, diversité des angles de vue et profondeurs de champ).

Ce travail de composition prend ainsi en compte la notion de profondeur qui autorise que le regard puisse s'échapper entre des volumes bâtis sur un cœur d'îlot planté, apportant ainsi toute une richesse au tissu urbain. La volumétrie, la profondeur, et la porosité du bâti, permet aussi la prise en compte de l'ensoleillement au cœur des îlots.

UNE DIVERSITE DE FORMES

Afin de répondre à la nécessité de retrouver davantage de densité, il est indispensable de réfléchir sur des nouvelles formes urbaines.

Face à la centralisation d'activité ou d'habitat qui s'opère dans la société actuelle, trop nombreuse, restent aujourd'hui les opérations fondées sur la reproduction d'un modèle quasi-unique qui ne permet pas d'assurer la mixité des formes, ni celle de la géographie sociale des quartiers dans lesquels elles s'insèrent. On constate ainsi une uniformisation des formes.

A cette problématique, il est indispensable de retrouver une mixité des formes. Seule, la variété des formes et des types permettra de concilier mixité, densité, en produisant une intensité urbaine créée par la rencontre des formes et des ordres typologiques.

Le projet de la ZAC propose ainsi une grande diversité de formes urbaines : logements collectifs, logements intermédiaires, logements groupés, logements individuels.



Plan des différentes typologies mettant en évidence l'implantation des typologies les plus denses (Logements Collectifs) à l'ouest du site en lien avec le centre-bourg, et les maisons individuelles à l'Est du site à proximité des lotissements existants.

UN NOUVEAU MODE D'HABITER

Le projet d'aménagement du secteur la Transmière crée les conditions pour favoriser des formes d'habitat innovantes, vectrices d'une nouvelle façon d'habiter le centre-bourg.

En continuité du tissu existant, par leur morphologie et leur matérialité, elles font écho au patrimoine bâti tout en proposant de nouveaux espaces domestiques, en adéquation avec les modes de vie contemporains et les exigences sociales et environnementales qui en découlent.

Les dispositifs spatiaux sollicités permettent de conférer une épaisseur au logement, par une transition progressive entre espace public et privé, et de créer un espace au sein même de la parcelle, véritable prolongement extérieur de l'habitat.

Si la morphologie et l'intégration urbaine, restent des composantes essentielles pour la qualité de l'habitat, il est néanmoins nécessaire de réfléchir sur la notion d'habitabilité. Créer un logement de qualité consiste avant tout à réaliser un habitat capable de s'adapter aux modes de vie de chacun (familles, personnes vivant seul, jeunes, personnes âgées, etc.). Il s'agit donc de mettre en place des dispositifs spatiaux et une organisation du lieu de vie pour s'adapter aux nouvelles façons de vivre et aux réalités de la vie quotidienne. Le logement doit répondre au confort quotidien et apparaît, ainsi comme un lieu de convivialité, de détente et de repos où l'intimité de la famille est préservée. La notion de confort semble être la meilleure réponse aux différentes attentes et se place au cœur des enjeux pour réaliser des logements de qualité.

Dans le cadre de la ZAC Transmière, il sera demandé aux futurs opérateurs de réfléchir sur cette notion de confort en travaillant notamment sur :

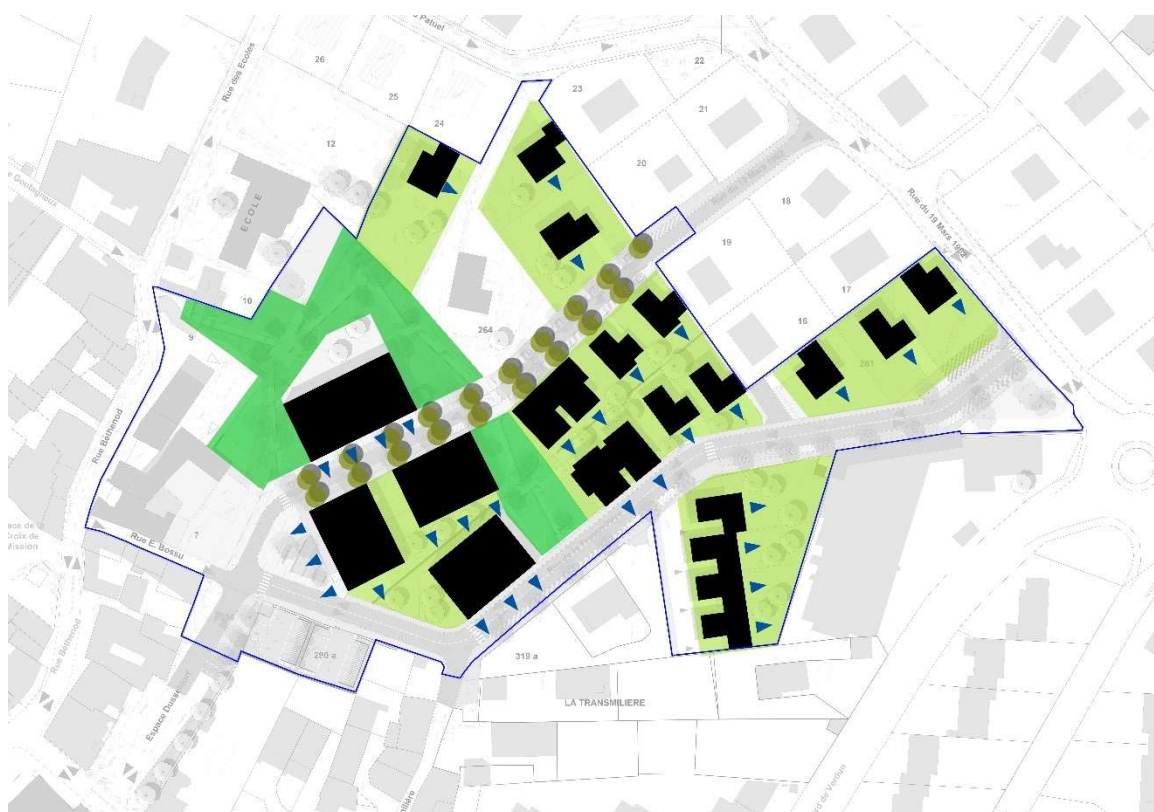
- La répartition et l'agencement des espaces capables d'assurer l'indépendance des individus au sein d'un même logement ;
- L'aménagement de logements bi-orientés ou même traversant, afin de favoriser au maximum l'éclairage naturel et les échanges thermiques ;
- Offrir des vues sur l'extérieur (permettre au regard de s'échapper sur des espaces extérieurs, de préférence végétalisés). Les vues sur l'extérieur offrent aussi de la profondeur aux espaces intérieurs ;

- Offrir des vues sur l'extérieur en gérant les limites privées / communes / publiques, afin de garantir l'intimité des espaces privatifs. Cette notion d'habiter individuellement au sein d'un collectif peut se traduire conceptuellement par un travail sur les transitions entre intime, individuel, partagé, collectif, public ;
- Faire profiter au maximum les logements d'espaces extérieurs (terrasses, balcons, jardins, etc.). De façon générale, la définition des balcons, terrasses et loggias devra prendre en compte, dès la conception, les exigences de sécurité, intimité, confort-ensoleillement, permettant une appropriation harmonieuse des espaces par les habitants. De ce fait, l'aménagement des extérieurs sera imposé ;
- Des logements performants énergétiquement, afin d'améliorer le confort thermique des logements (Hiver et Eté).

LA NOTION DU CADRE DE VIE AU COEUR DES PREOCCUPATIONS

La question du lieu, de l'espace, de la ville est essentielle, depuis que nous sommes entrés dans une autre phase de développement de la société. Notre société prend de plus en plus conscience de son environnement, et la notion de « cadre de vie » prend ainsi de l'importance dans les critères de choix, en particulier pour l'habitat. En effet, l'accroissement de la mobilité, notamment par le développement des moyens de transports et des réseaux (notamment internet), a modifié et élargi le choix du cadre d'habiter.

Il est donc primordial aujourd'hui de travailler et d'améliorer ce « cadre de vie », afin de retrouver des lieux de rencontres, d'échanges, et ainsi d'inciter et de favoriser un renouvellement urbain. La notion de cadre de vie est au cœur des préoccupations dans le projet d'aménagement du secteur la Transmilière. De cette manière en diversifiant les formes et typologies par des logements collectifs, intermédiaires et en bande permettra de multiplier les paysages et les façons « d'habiter ».



*Plan des espaces paysagers sur la ZAC
(Espaces paysager publics ou espaces de jardins privatifs)*

Le végétal est une des composantes majeures de la notion de cadre de vie. La ZAC de la Transmilière propose de nombreuses formes d'espaces paysagers variées aux abords des ensembles d'habitats, ou en cœur d'îlot des opérations : des jardins privés, des espaces publics, ou encore des alignements d'arbres le long des rues. Ces espaces donnent de la valeur au logement.

Les espaces paysagers permettent d'intégrer la nature en ville, et contribuent en fonction de leur dimensionnement, de leur diversité et de la qualité de leur aménagement, à atténuer l'impression de densité des quartiers d'habitat. Les espaces environnant privés ou communs (jardins, cœur d'îlot, cour, etc.) seront le cadre d'un aménagement paysager fort, constituant un véritable « projet de nature à habiter ». Ces espaces pourront alors être conçus comme des « espaces à vivre », afin de retrouver des lieux de rencontres et d'échanges contribuant aussi à l'amélioration du « cadre de vie ».

UNE ARCHITECTURE EN LIEN AVEC L'EXISTANT

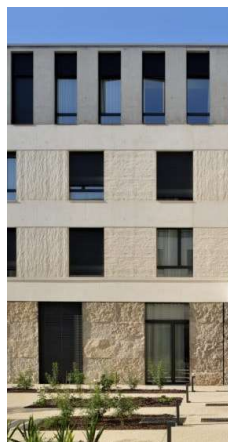
L'enjeu ce projet sera aussi de concevoir une architecture capable de dialoguer avec les constructions existantes et notamment le centre-bourg.

Le projet ne doit pas apparaître en rupture, mais au contraire doit chercher du lien et des relations avec l'existant. La prise en compte du passé, de l'histoire des bâtiments, l'analyse des principes structurels, des constructions, de sa composition architecturale, du rythme des percements de façade ainsi que la prise en compte de son environnement architectural et urbain sera essentiel pour proposer un projet capable de s'inscrire dans le site et centre-bourg.

Il s'agira de concevoir des constructions en situation de tisser des liens avec l'existant. Cela ne signifie pas pour autant de reproduire l'architecture existante de copier l'architecture du passé, qui s'apparenterait à réaliser un décor, mais d'inventer une architecture capable de dialoguer avec son contexte, une architecture qui peut trouver sa place sans mimétisme.

Les projets de constructions devront ainsi proposer une architecture :

- Qui consiste à trouver un vocabulaire rappelant les constructions environnantes. Il s'agira de trouver une harmonie reposant sur des rythmes, une volumétrie, des proportions, ou matériaux ou éléments architecturaux, afin de s'intégrer au mieux, au sein du paysage environnant. La continuité d'un gabarit, d'une volumétrie, ou la réutilisation contemporaine d'un matériau présent dans l'environnement peut instaurer un dialogue porteur de sens entre passé et présent. Par des traitements en résonance, le projet s'inscrit alors dans un projet global. Les nouvelles constructions devront entretenir des relations ou des tensions avec les bâtiments existants. L'objectif du projet n'étant pas de faire une copie, mais d'avoir un langage commun, afin de retrouver une cohérence d'ensemble ;
- Qui repose sur des formes minimalistes, afin que l'architecture s'efface et ne rentre pas en conflit avec les constructions existantes. Les projets de constructions reposeront alors sur une architecture contemporaine fondée sur une simplicité et sobriété des volumes, formes, percements, et rythme. Le projet architectural ne devra pas être dans une posture de mimétisme de l'architecture existante, mais au contraire de proposer une architecture avec des lignes relativement simples, épurées et davantage contemporaines, afin de parvenir à exister sans s'imposer.



Exemples d'architecture contemporaine reposant sur des rythmes, volumétrie capable de tisser du lien avec le centre bourg

2-3 DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le projet de la ZAC la Transmilière doit répondre aux contraintes environnementales du site et s'inscrire durablement dans son contexte. Les aménagements réalisés dans le cadre de ce projet doivent pouvoir s'inscrire dans cette volonté de créer un quartier intégrant le développement durable.

L'opération propose une « juste » composition de l'espace, permettant de résoudre d'intégrer les différents aspects liés au développement durable :

- souhait d'une relation harmonieuse de l'aménagement avec son environnement (insertion architecturale et paysagère, ouverture visuelle sur le grand paysage, valorisation de l'ensoleillement, etc) ;
- végétalisation et confort des espaces extérieurs ;
- gestion des énergies, confort hygrothermique (orientation des parcelles) ;
- gestion des déplacements : cheminements piétons et modes doux sécurisés ;
- gestion de l'eau pluviale ;
- maîtrise de la consommation foncière (recherche d'une optimisation de l'imperméabilisation) ;
- phasage de l'opération ;
- formes urbaines permettant de concilier densité et qualité de l'habitat.

• **LES ENJEUX D'USAGES ET DE CADRE DE VIE : la réponse des besoins de la population (équipements et espaces publics...), le bien-être physique, mental et social des habitants, l'attractivité des aménagements, le confort des espaces extérieurs, la prise en compte et la valorisation des déplacements, notamment les modes doux, la maîtrise de l'environnement sonore, etc.**

- Un espace public à vivre

Les nombreux espaces paysagers aménagés au sein de la ZAC auront pour vocation d'assurer le lien social collectif, mais aussi la satisfaction individuelle. Ils doivent satisfaire les besoins des usagers en termes de confort, de déplacement, de découverte, de loisirs.

Cet espace public paysager, ouvert à l'usage de tous, ne se définit pas seulement par son statut juridique ou par sa forme urbaine, mais aussi par les activités qu'il permet et la manière dont il est fréquenté. Ce qui distingue les espaces publics des autres espaces de la ville est leur diversité d'usages et d'usagers.

On privilégiera une approche sensible et non seulement fonctionnelle, pour favoriser un aménagement des espaces publics qui donne à vivre des expériences simples et stimulantes dans les parcours quotidiens.

Les espaces publics sont les garants de la qualité de vie et de l'intégration sociale, le ciment de la communauté, le véritable espace du (bien) vivre-ensemble et de la mixité sociale. « *Un espace public de qualité pousse les habitants hors de chez eux et les connecte avec les autres* ».

- La question des déplacements

La démarche sur les « Nouvelles modalités d'aménagement des espaces publics », a pour objectif de rendre l'espace public courant plus souple dans ses usages et dans ses capacités d'évolution, et plus respectueux de l'environnement qui fera la part belle aux pratiques piétonnes et cyclables, en suivant un principe d'apaisement de l'espace public circulé.

Le projet de la ZAC La Transmilière prévoit :

- D'une part des cheminements piétons dissociés des voiries et des circulations automobiles. Ces cheminements sont ainsi sécurisés et offrent une autre manière de parcourir le quartier ;
- D'autre part, la nouvelle voie créée est à sens unique, afin de limiter l'emprise de la chaussée et de faciliter le caractère résidentiel et apaisé de cette rue. Dans ce sens, il sera essentiel d'adopter un vocabulaire qui permette un meilleur partage et une hiérarchie claire entre les différents usages et modes de déplacement, en intégrant les modes doux : vélo, cheminement piéton.

• **LES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX : le respect et la mise en valeur des éléments environnementaux, la préservation des entités paysagères, la végétalisation des espaces, la biodiversité, etc.**

La présence importante des espaces paysagers (publics ou privés) sur la ZAC fournit de nombreux bienfaits à ses habitants comme le sentiment de bien-être ainsi que la préservation de la biodiversité.

En cela, il existe un réel enjeu autour de la conception des espaces publics paysagers, qui forment une armature végétale partagée collectivement par les habitants et participe à l'identité du quartier.

De plus, les espaces publics paysagers, de par leur fréquentation et les activités qui s'y déroulent, renforcent localement la cohésion sociale. Ils créent des opportunités de contact entre des personnes de milieux sociaux et ethniques variés. Ces interactions sont autant de moyens de participer à la vie de la communauté et de développer un sentiment de convivialité.

Le maillage des espaces publics paysagers a un rôle essentiel à jouer pour la conservation de la biodiversité urbaine (flore, faune, habitats). En milieu urbain, les espaces publics paysagers sont souvent considérés comme d'importants vecteurs et supports de biodiversité, aux côtés des espaces privés (jardins, boisements...). Mener un projet de conception écologique d'espace public paysager, c'est aussi tirer parti de la biodiversité ordinaire d'un lieu, reflet de sa singularité.

De plus, la présence de végétal en milieu urbain contribue à une meilleure efficacité énergétique des bâtiments, en réduisant l'effet d'îlot de chaleur urbain.

La présence de végétal en ville influence largement la qualité de l'air urbain (séquestration carbone, absorption de polluants...).

• **LES ENJEUX TECHNIQUES : la gestion des eaux pluviales, les économies d'exploitation (énergie, eau, etc.), le choix des matériaux,**

- La gestion des Eaux pluviales

Malgré la densité du quartier, le projet privilégie l'aménagement de nombreux espaces paysagers favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Les stationnements seront prévus sous l'emprise des constructions pour limiter l'imperméabilisation des surfaces.

Les toitures végétalisées sur une partie des constructions participeront aussi à la rétention des eaux pluviales.

- Consommer moins d'énergie

Le projet s'inscrit dans la nouvelle réglementation thermique (RE2020) applicable à partir de 2022, qui vise à obtenir des bâtiments plus performants, plus respectueux de l'environnement et qui produiront leur propre énergie renouvelable.

- Le Choix des matériaux

Dans le cadre de la ZAC, il sera favorisé :

- L'emploi de matériaux pérennes aptes à se patiner, peu consommateurs d'énergie grise, avec un entretien minimal et une faculté de recyclage ;
- Les fournitures locales : les matériaux utilisés en architecture et en aménagement paysager (pierres, sables, bois, ...) ont longtemps reflété les particularités du sous-sol et les savoir-faire locaux. Cependant, depuis quelques décennies, la filière de la construction et de l'aménagement connaît une certaine uniformisation et recourt à des matériaux standardisés. Utiliser des matériaux locaux, c'est réduire les coûts et les impacts environnementaux dus au transport, et c'est aussi s'inscrire dans un territoire et valoriser ses spécificités locales de matériaux et de végétaux.

En conclusion, le projet d'aménagement du secteur la Transmilière à Saint-Martin La Plaine prend en considération globalement les aspects sociaux, économiques, paysagers et environnementaux :

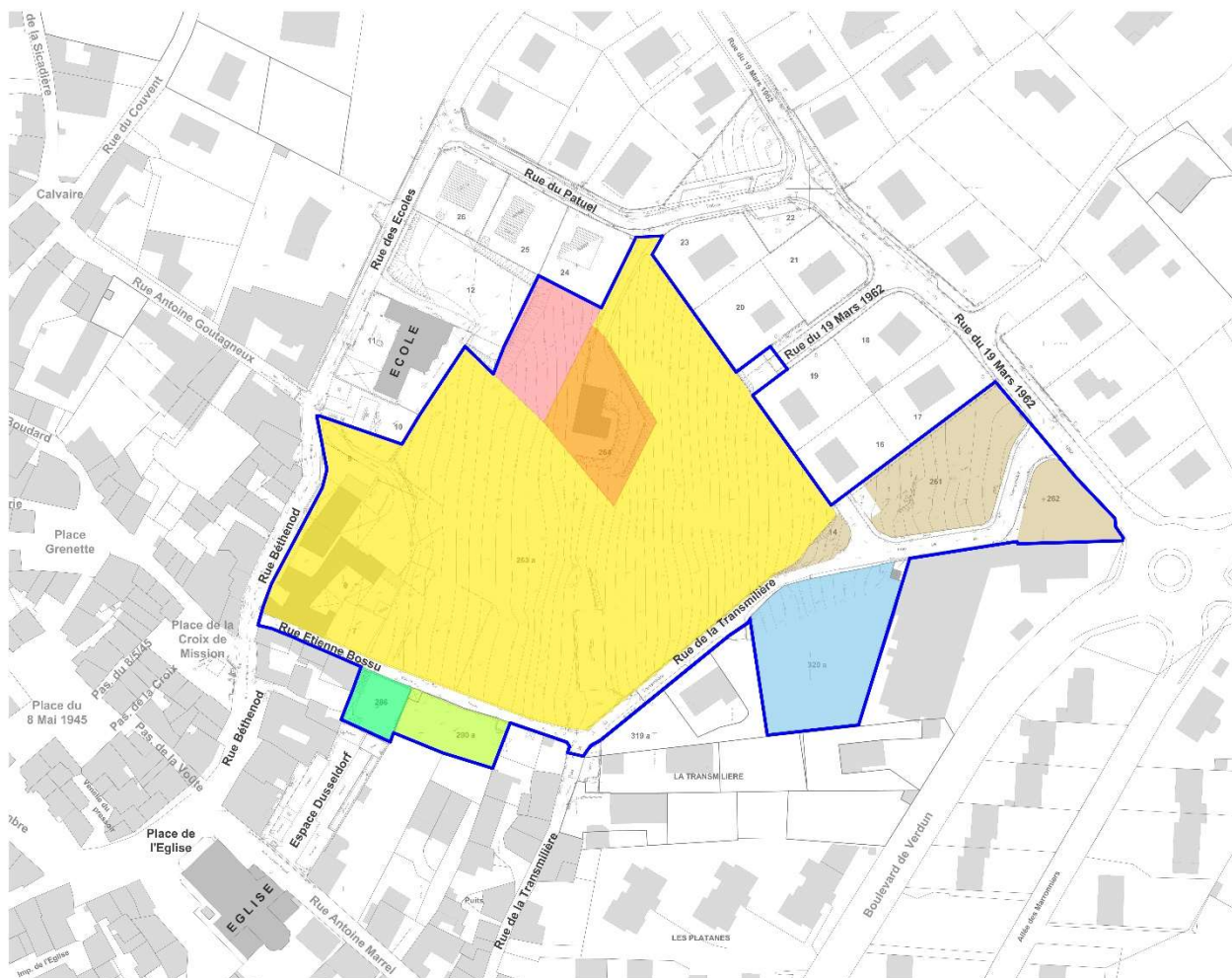
- *Cette opération est à considérer comme une extension et un développement cohérent du bourg : respect des trames bâties, des densités, lien des espaces publics entre eux par des cheminements homogènes, continuité assurée par le végétal en bordure de voie, etc. ;*
- *Le projet prend en compte l'impact visuel des silhouettes bâties créées : implantations, volumétries, matériaux. Il observe et respecte la géographie des lieux, les cônes de vues, la sensibilité des lieux, etc. ;*
- *La ZAC favorise la diversité des types d'habitat, des modes d'implantation, des usages, afin de retrouver une plus grande mixité ;*
- *Le secteur la Transmilière facilite les échanges par un réseau viaire structuré : cheminements, espaces publics, et des lieux conviviaux.*

3- FONCIER

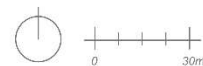
ZAC LA TRANSMILIERE

Saint-Martin La Plaine

3-1 APPROCHE FONCIERE DE LA ZAC



Plan des différentes parcelles dans le périmètre de la ZAC



Les parcelles impactées par le projet sont les suivantes :

N° parcelle	Propriétaires	Surface (m²)
AM 7	Famille MAINTIGNEUX	215
AM 8		773
AM 9		919
AM 263		12602
AM 264	Mme MAINTIGNIEUX	1017
AM 12	OGE	2095
AZ 286	Famille PEYRE	322
AZ 290	Famille GUERIN	565
AZ 320	Entrepise TORBEL	2007
AM 14	Propriétés communales	114
AM 261		1422
AM 262		675

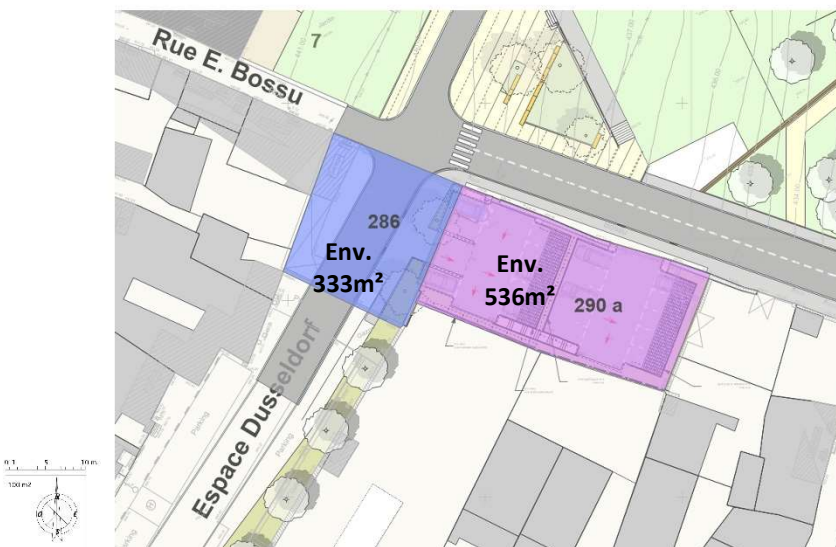
Dans le cadre du projet, il est nécessaire de modifier ou de préciser certaines limites foncières, notamment les parcelles sur la partie Sud de l'école, afin de permettre l'aménagement du nouvel accès de l'école.



Echange de terrains avec la parcelle 264 au cœur de la ZAC.



Nécessité d'intégrer les parcelles 286 et 290a pour permettre le maillage des rues, ainsi que le prolongement de l'espace Düsseldorf et la réalisation du « parking ».



3-2 REGLEMENT PLU

Les parcelles AM n°7, AM n°8, AM n°9, AM n°12 et AM n°263, ainsi que la parcelle AZ 320 sont classées en zone UC au PLU de la commune de Saint-Martin-la-Plaine. Le PLU en vigueur a été approuvé le 23/03/2007 et la dernière modification date du 27/06/2019.

La zone UC est un quartier d'habitation récent constituant des extensions du bourg. Les stationnements devront être adaptés au projet.

La parcelle AM n°263 est grevée :

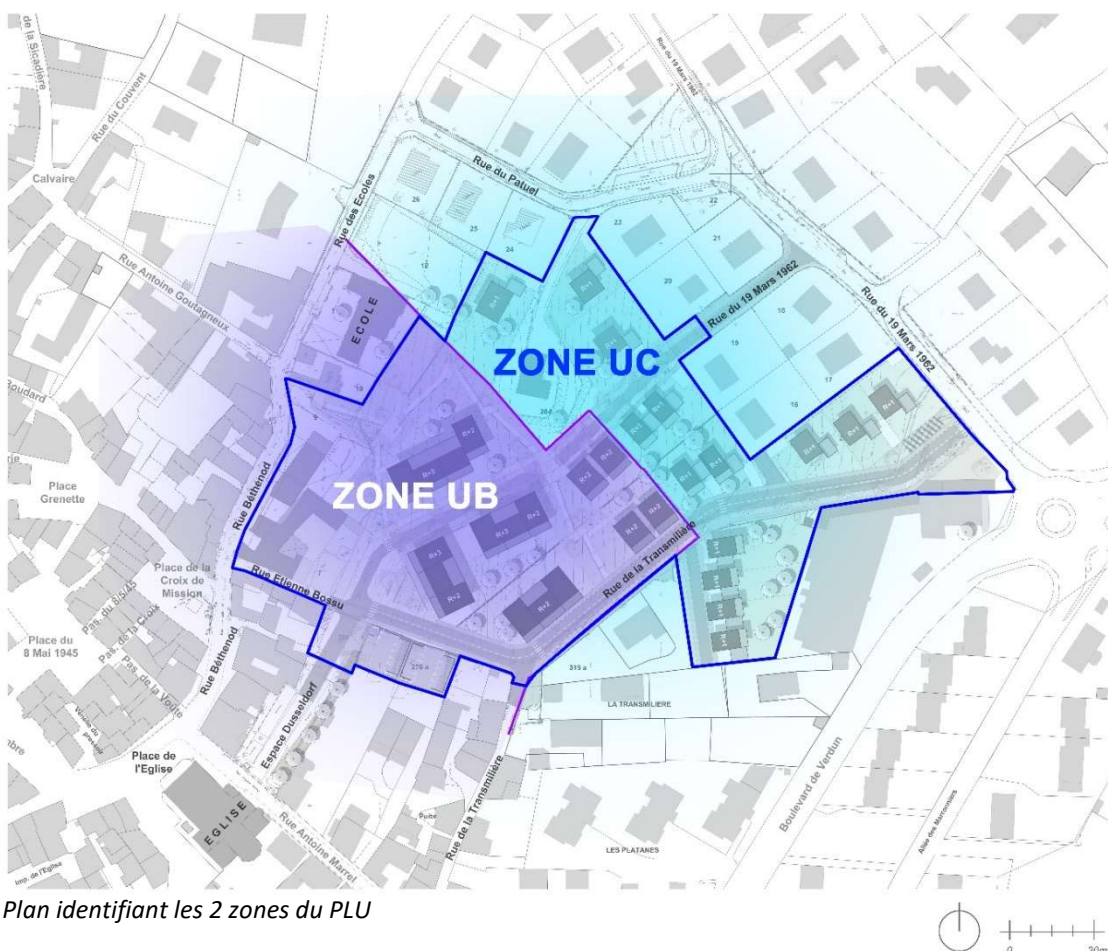
- D'une servitude de mixité sociale inscrite sous la lettre « O » au PLU. Part de l'opération réservée au logement social : 50% minimum.
- D'un classement en emplacement réservé selon le détail suivant :
 - N°4 au profit de la commune : bande d'environ 300m² sur la partie nord de la parcelle. Projet envisagé : cheminement piétonnier d'accès à l'école ;
 - N°5 au profit de la commune : bande d'environ 480m² à prélever sur les façades longeant les rues Bossu et la Transmière. Projet envisagé : élargissement de la rue.
 - N°11 au profit de la commune : bande d'environ 160m² à prélever sur la partie Est de la rue Béthenod. Projet envisagé : élargissement de la rue.

Les parcelles AZ n°286, AZ n°290 sont classées en zone UB au PLU.

Zone UB : zone à caractère d'habitat correspondant au bourg et à son développement immédiat ; construction en ordre continu.

La parcelle AZ n°286 est grevée d'un emplacement réservé inscrit sous le n°16 au profit de la commune. Projet envisagé : accès/espaces publics.

Dans le cadre de la ZAC, une partie des parcelles seront transférées en zone UB afin d'être en cohérence avec les objectifs notamment de densités du projet.



4- PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

ZAC LA TRANSMILIERE

Saint-Martin La Plaine

LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

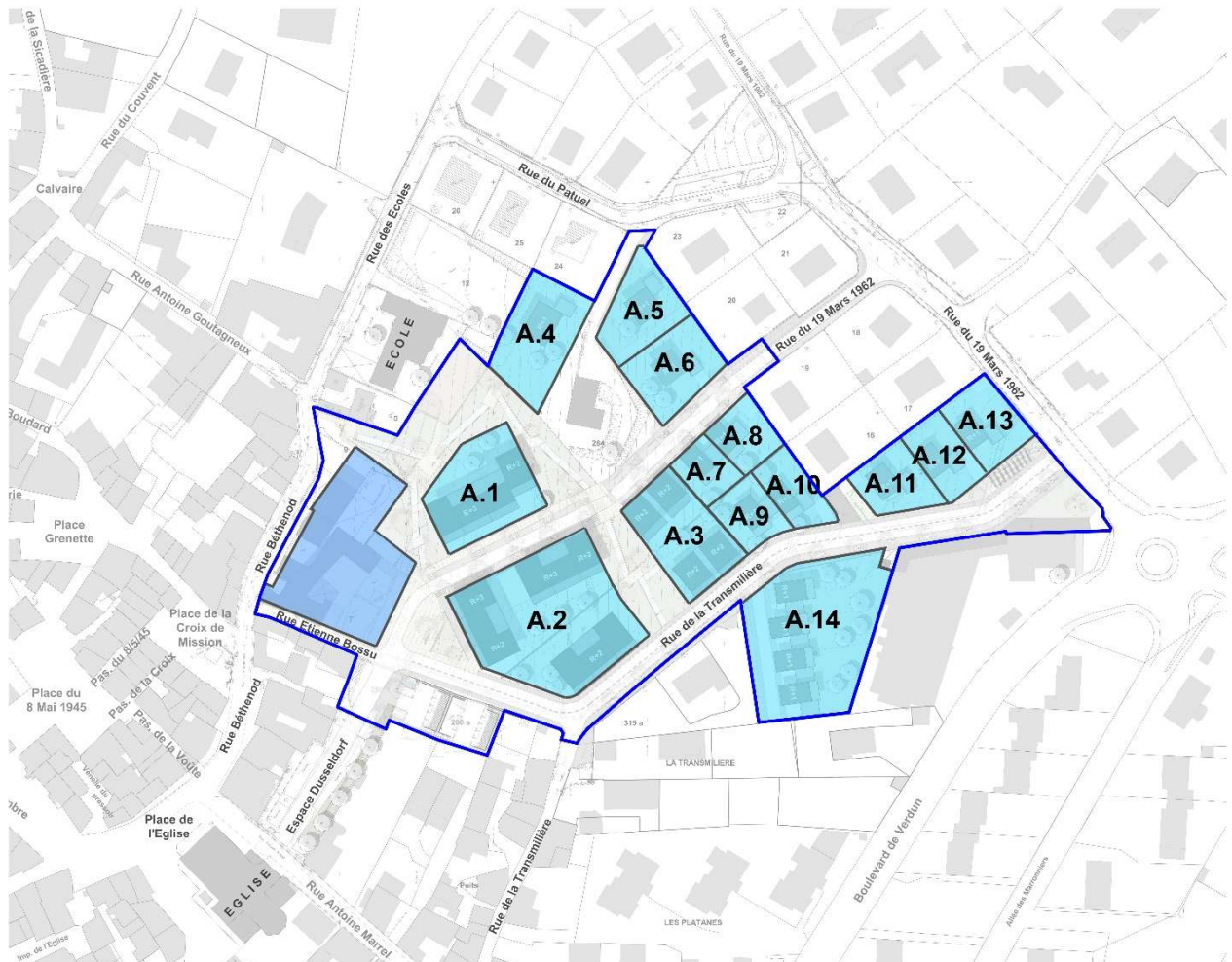
Le projet de la ZAC Transmilière à Saint-Martin La Plaine concerne 2.4 ha. Il est prévu :

LES LOGEMENTS

58 logements, dont 50% de logements sociaux (*soit 29 logements répartis sur les ilots A2 et A14*)

- 36 logements collectifs ;
- 8 logements intermédiaires ;
- 4 logements groupés ;
- 10 logements individuels.

Ces logements seront répartis selon 14 parcelles.



Plan identifiant les ilots constructibles

SURFACE DES CONSTRUCTIONS PROJETEES

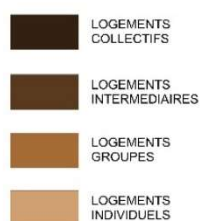
ILOT	Surfaces parcelles m ²	Type Logements	Nbre logts	Type Construction	SDP m ²
A.1	887,00	Collectifs	11	Neuf	750,00
A.2	2 122,00	Collectifs (Social)	25	Neuf	1 800,00
A.3	838,00	Intermédiaires	8	Neuf	600,00
A.4	841,00	Individuel	1	Neuf	110,00
A.5	470,00	Individuel	1	Neuf	110,00
A.6	757,00	Individuel	1	Neuf	110,00
A.7	313,00	Individuel	1	Neuf	95,00
A.8	347,00	Individuel	1	Neuf	95,00
A.9	364,00	Individuel	1	Neuf	95,00
A.10	397,00	Individuel	1	Neuf	95,00
A.11	505,00	Individuel	1	Neuf	100,00
A.12	447,00	Individuel	1	Neuf	100,00
A.13	526,00	Individuel	1	Neuf	100,00
A.14	1 929,00	Groupé (Social)	4	Neuf	360,00
TOTAL	10 743,00		58		4 520,00

A.2		Commerces ou activités *	1	Neuf	360
------------	--	-----------------------------	---	------	-----

* Le projet prévoit l'aménagement de locaux d'activités ou commerces en rez-de-chaussée des bâtiments collectifs sur l'îlot A2 face à la placette créée.

TYPOLOGIES DES LOGEMENTS

Le projet prévoit les formes les plus denses (logements collectifs) à l'Ouest du site en lien avec le centre-bourg, et les formes les moins denses (habitats individuels) à l'Est en relation avec les maisons existantes. Les logements intermédiaires et groupés assureront la transition entre les logements collectifs et les maisons individuelles.



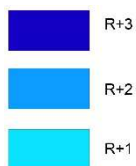
REPARTITION LOGEMENTS SOCIAUX ET PROMOTION

Les logements sociaux représenteront 50% des logements créés, et occuperont les îlots A2 et A14.



HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

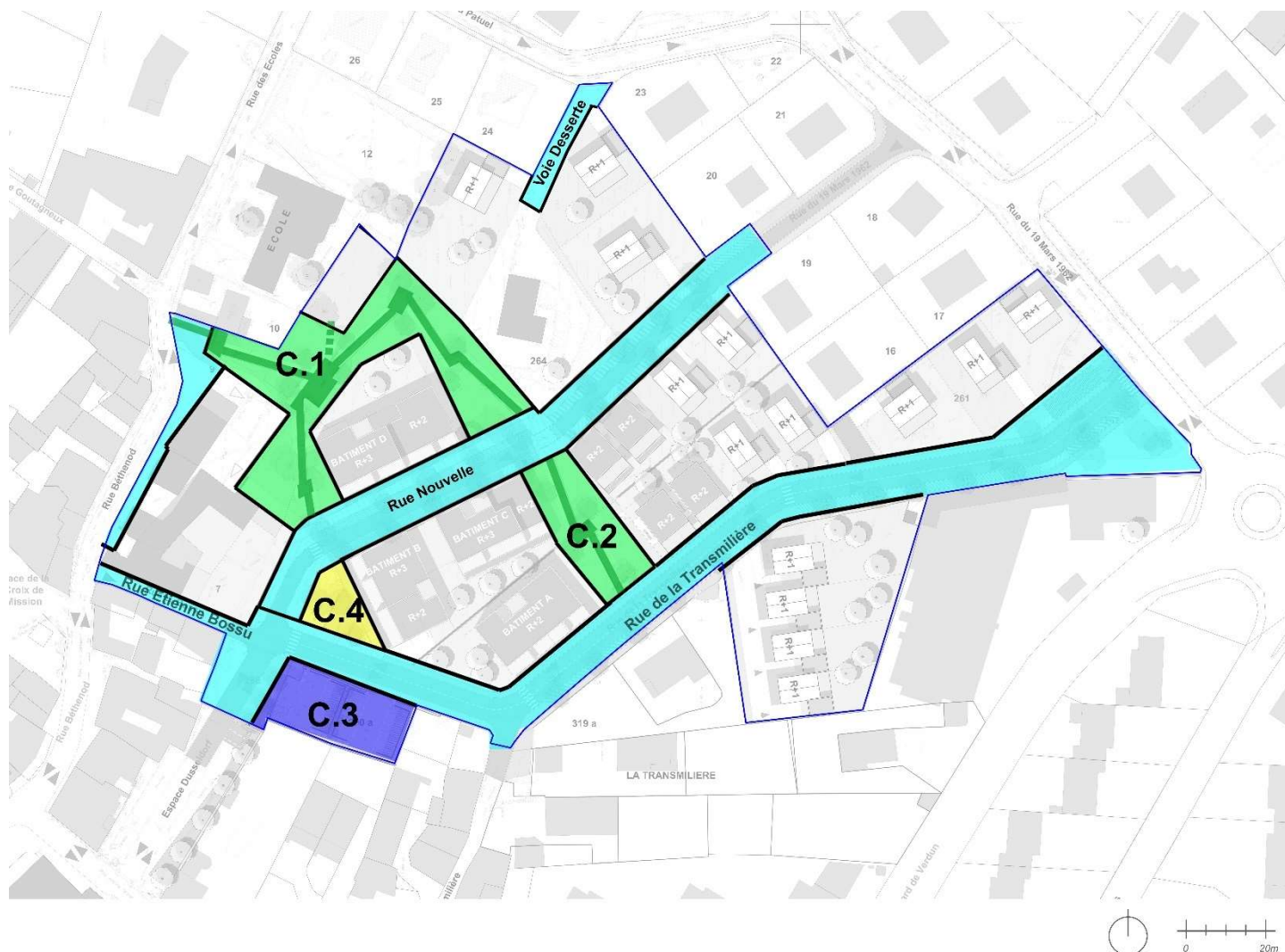
Le projet propose un épannelage qui prend en compte à la fois la topographie du site, mais aussi la volonté de retrouver une transition et gradation entre les constructions situées à l'Ouest plus hautes, en lien avec le centre-bourg et les constructions à l'Est en relation avec les maisons existantes.



5- PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

ZAC LA TRANSMILIERE
Saint-Martin La Plaine

5-1 DESCRIPTIF DES AMENAGEMENTS



Le projet, de programme des équipements à réaliser dans la zone, est principalement constitué de voiries, cheminements et de réseaux devant permettre la viabilisation des terrains, qui seront cédés à des opérateurs privés ou publics (logements sociaux).

Les principaux éléments constitutifs du Programme des Équipements Publics sont :

LES VOIRIES

Le projet de La ZAC est composé principalement de 2 rues :

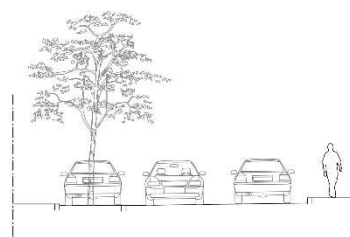
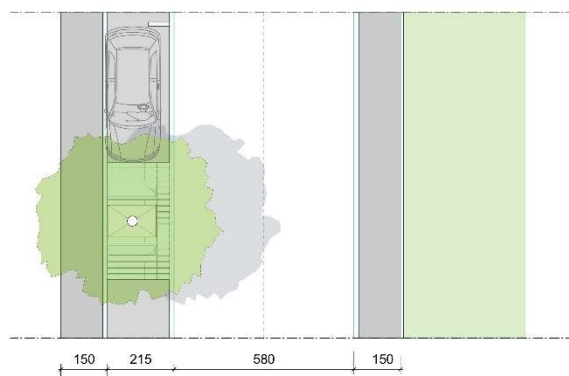
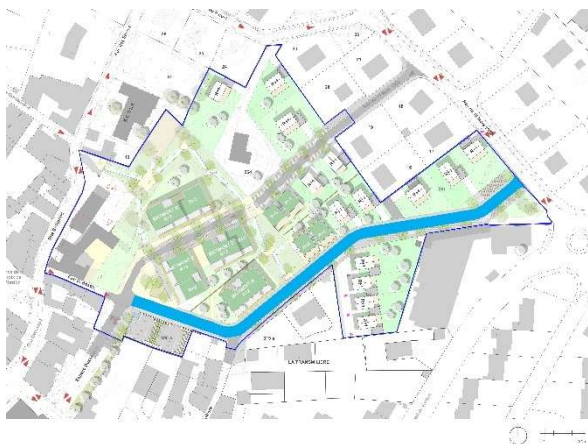
- La rue de la Transmière qui sera élargie ;
- La rue qui sera créée traversant la ZAC d'Est en Ouest.

La rue de la Transmilière

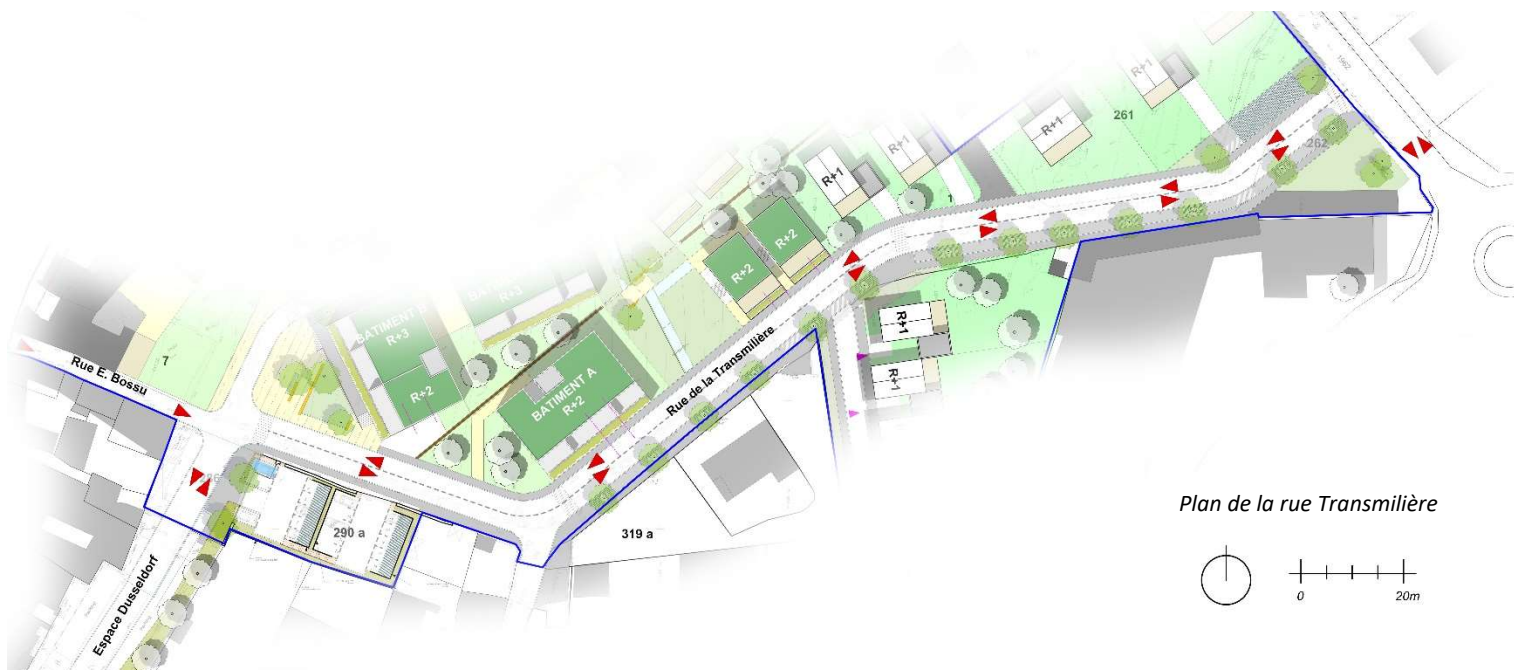
La rue de la Transmilière sera élargie, afin de pouvoir accepter une circulation à double sens et absorber le trafic routier lié à l'opération ainsi qu'une partie de la circulation du centre-bourg.

Ainsi, la rue sera composée :

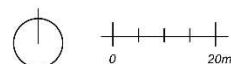
- D'un trottoir Nord d'une largeur de 1,5m ;
- D'une chaussée à double sens d'une largeur de 5.80m ;
- De stationnements longitudinaux ponctués par un alignement d'arbres ;
- D'un trottoir Sud d'une largeur de 1,5m.



Profil de la rue Transmilière



Plan de la rue Transmilière



La nouvelle rue

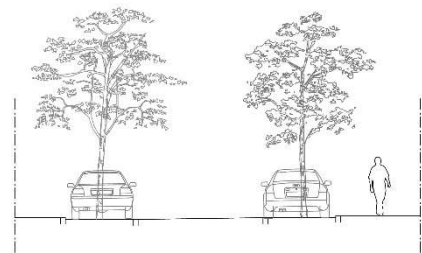
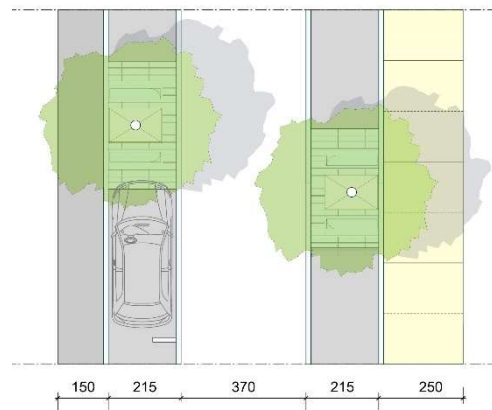
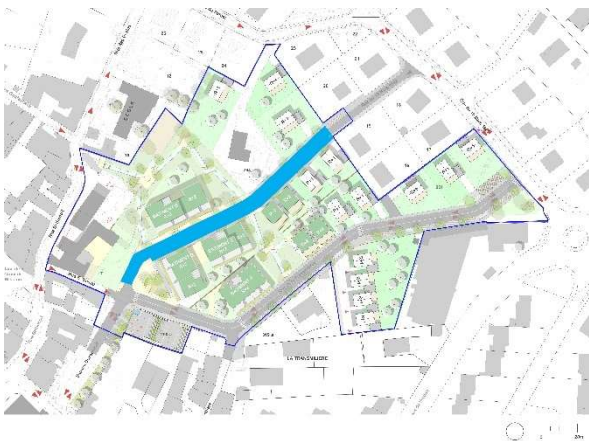
La nouvelle rue créée d'Est en Ouest entre l'impasse du 19 mars 1962 et la rue Etienne Bossu.

Cette rue, qui se présente essentiellement comme une voie de desserte pour les futurs îlots (A.1, A.2, A.3, A.6, A.7 et A.8), sera en sens unique d'Est en Ouest.

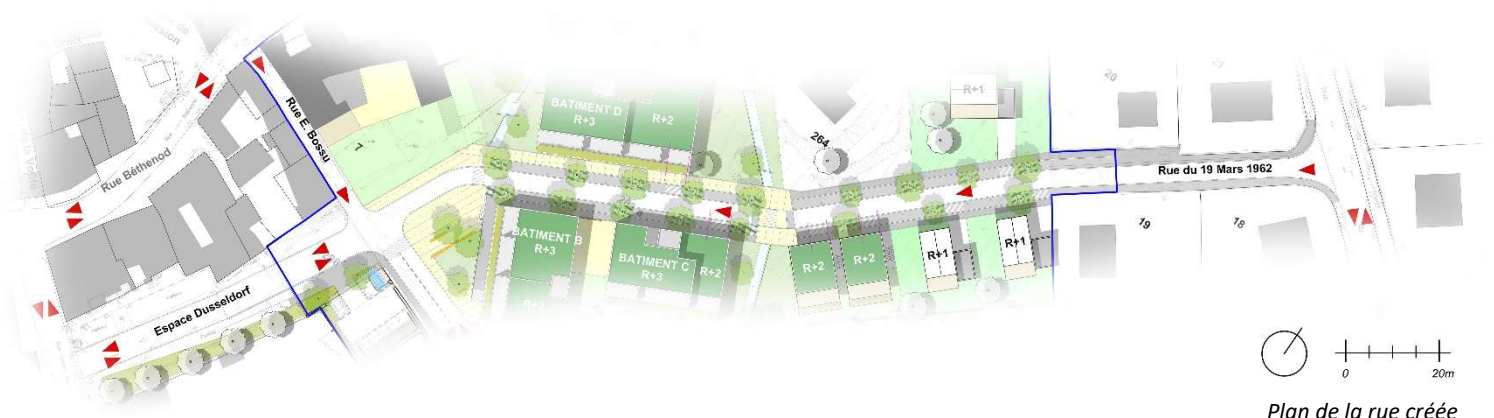
Elle sera composée :

- D'un trottoir Nord d'une largeur variable de 1,5m à 2.5m sur la partie haute ;
- D'une chaussée à sens unique (dans le sens montant) d'une largeur de 3.70 ;
- Des stationnements longitudinaux, de part et d'autre de la chaussée, ponctués par un double alignement d'arbres ;
- D'un trottoir Sud d'une largeur de 1,5m.

Cette rue sera classée en « Zone 20 » et sera donc définie comme zone de rencontre : section de voie en agglomération constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes.



Profil de la rue créée



Plan de la rue créée

Voie de desserte

Le projet prévoit l'aménagement de la voie d'accès de la parcelle 264, qui dans le cadre du projet doit aussi desservir les lots A4 et A5.

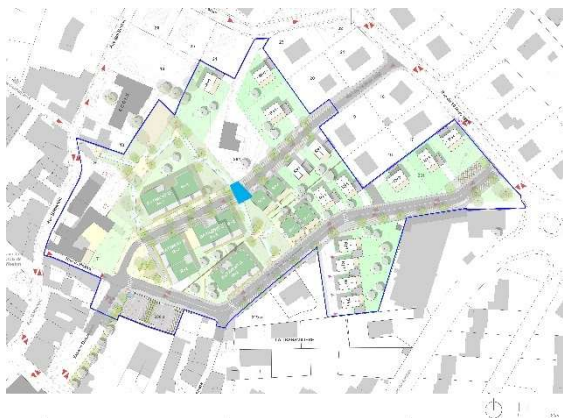


Plateau traversant surélevé

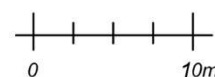
Au cœur de la nouvelle rue créée, un principe de plateau traversant surélevé sera aménagé, renforçant le caractère prioritaire des piétons.

Ce plateau traversant permettra aussi d'assurer la continuité du cheminement piéton traversant la ZAC du Nord au Sud.

Ce plateau traversant constitue à la fois un moyen d'agir sur le comportement des usagers pour assurer sécurité, commodité et confort des déplacements, mais aussi un moyen de renforcer le caractère structurant du cheminement piéton.



*Plan du plateau traversant
surélevé*



LA PLACETTE

Un espace de centralité sera aménagé à l'intersection de la voie de desserte créée et la rue E. Bossu en lien avec le centre Bourg. Cet espace public forme un espace citadin de type placette et très majoritairement minéral. Son aménagement sera sobre pour permettre le maximum d'usages. La placette se prolongera par des gradins paysagers, afin de jouer avec la topographie du site.

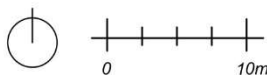


Le rez-de-chaussée de l'îlot A.2, face à cette placette, pourra être aménagé par des locaux d'activités commerciales et tertiaires, afin d'animer l'espace public (ces activités devront être complémentaires aux activités du centre-bourg).





Plan d'aménagement de la Placette



LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET CHEMINEMENTS PIETONS

- Parcelle C.1 : 2073 m² ;
- Parcelle C.2 : 656 m².

Aire de Stationnements :

- Parcelle C.3.

Espace Public

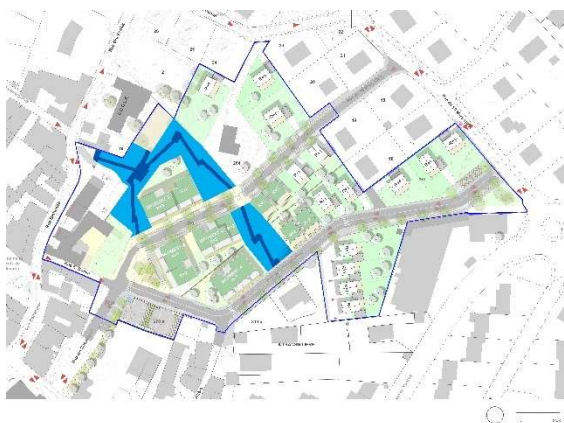
- Parcelle C.4 : 360 m².

Un jardin public, au cœur de la ZAC, sera aménagé pour garantir la mise à distance et la transition entre la partie la plus dense, composée de logements collectifs en lien avec le centre bourg à l'Ouest et les logements groupés ou individuels à l'Est.

Ce jardin sera accompagné de cheminements (d'environ 2.0m de large), qui assureront les liaisons piétonnes au sein de la ZAC et notamment avec l'école. Un principe de rampes et paliers permettra d'absorber la topographie du site et de rendre les parcours plus confortables. Les paliers seront l'occasion de créer des lieux avec des assises ou jeux, afin de diversifier les usages et de créer ainsi plusieurs ambiances (boisement ombragé, grands glais enherbés, jeux sensoriels, etc.).

Ces cheminements transversaux permettent de parcourir le quartier d'Est en Ouest. De plus, ces cheminements seront profilés de manière à être accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) entre l'espace Düsseldorf et la nouvelle entrée de l'école.

Les plantations seront réalisées dans le respect des essences locales et dans le souci de limiter l'imperméabilisation du site.



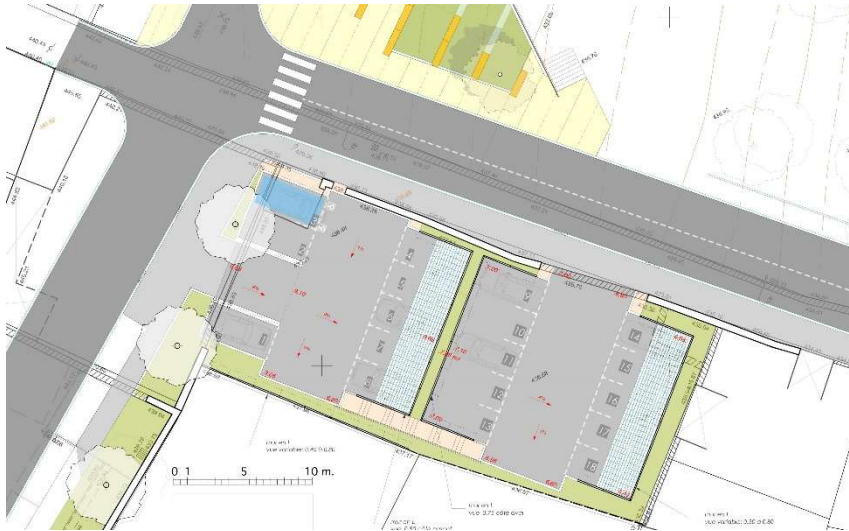
Plan des aménagements paysagers et cheminements piétons



Vues des aménagements paysagers et cheminements piétons

LE PARKING

A proximité de l'espace Düsseldorf, en lien avec le centre-bourg, un parking aérien en « terrasse » (selon la topographie du site) sera réalisé, pour compléter les stationnements déjà réalisés sur la ZAC et retrouver du stationnement de proximité pour les commerces du centre-bourg (environ 18 places).



Plan du parking aérien en terrasse (environ 18 places)

5-2 DESCRIPTIF DES RESEAUX

RESEAUX ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

La topographie très prononcée et la densité du projet, liées aux exigences du SCOT et à la proximité du centre-bourg du site, ne permettent pas de gérer la totalité des eaux pluviales par le biais de noues ou de méthodes dites « douces ». La création de zones inondables, par temps de pluie, est également compromise du fait de la topographie du site.

Nous avons orienté notre démarche de gestion des eaux pluviales en utilisant les toitures terrasses des futurs bâtiments collectifs pour stocker et tamponner les eaux. Cela permettra de gérer au niveau du sol, uniquement les eaux des abords des bâtiments et des cheminements piétons, par le biais de petits ouvrages, qui pourraient se situer à proximité immédiate des bâtiments ou dans les vides sanitaires des futures constructions, de manière à avoir des ouvrages faciles d'accès et d'entretien. Les eaux pluviales des maisons individuelles, qui ne disposent pas de toiture terrasse, seront gérées à la parcelle avec des ouvrages individuels (voire communs aux lots A11/A12/A13).

Concernant les eaux de voirie et des espaces publics dans l'emprise de ce projet, il est prévu des petits ouvrages de rétention, sous forme de chaussée réservoir (qui seront limités en volume au vu de la pente) et de noue cloisonnée. L'espace vert en point bas du projet sera utilisé.

Suite à la réunion du vendredi 13 mai 2022, rassemblant le chargé de mission de la DAR, la MOA et l'équipe MOE, le principe de dimensionnement a été réalisé par lots avec les surfaces actives et les coefficients de Montana correspondant aux pluies de 30 ans.

Le débit de fuite sera limité à 2 litres/seconde minimum avec un forfait 5 m³ sur les petits lots (<400m²), qu'il n'est pas possible de gérer autrement.

Il est à noter que le parcours à moindre dommage est sur voirie, et épargne donc les habitations.

Il est ainsi prévu une gestion par lot et par espace public :

De A1 à A10 : lot très dense : proposition d'une rétention à l'emprise de la parcelle (vide sanitaire, vide dans terrassement).

Lots A11, A12, A13 : lots individuels : possibilité de regrouper la gestion en faisant un seul ouvrage. Proposition : rétention commune (environ 24 m³).

Lot A14 : rétention commune pour le lot.

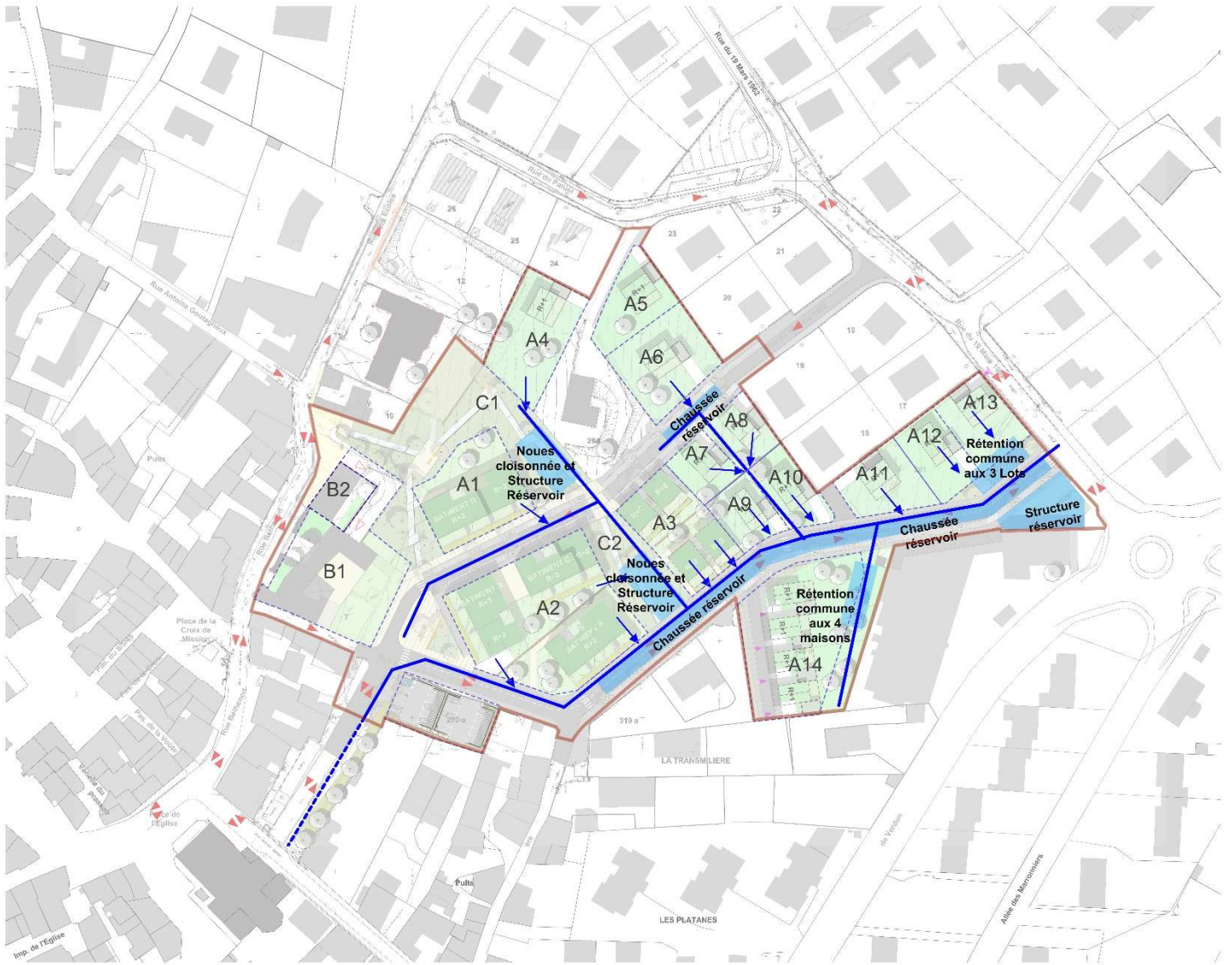
Lot B1 et B2 : maison des Maintigneux : espace dense et pentu avec peu d'espace autour, proposition de rétention dans l'emprise de la parcelle.

Lot C1, C2 : lots d'espaces communs : cheminements piétons perméables, volume 24 m³, proposition de noues cloisonnées et de structures réservoirs (même si c'est pentu car petits volumes).

Lot C3 (parking) : rétention sur la parcelle sous le parking sous dallage.

Rue de la Transmilière (198 m³) : le long des stationnements le revêtement sera perméable avec du stationnement perméable et une chaussée réservoir.

Impasse 19 mars (75 m³) : stockage avec une chaussée réservoir.



Plan de principe de la gestion des eaux pluviales



RESEAUX DES EAUX USEES

Les travaux, de création du réseau de collecte des eaux usées, seront réalisés conformément aux prescriptions du gestionnaire de l'assainissement. Le réseau créé sera raccordé au réseau existant sur la rue du 19 mars 1962 (point Bas de la ZAC).

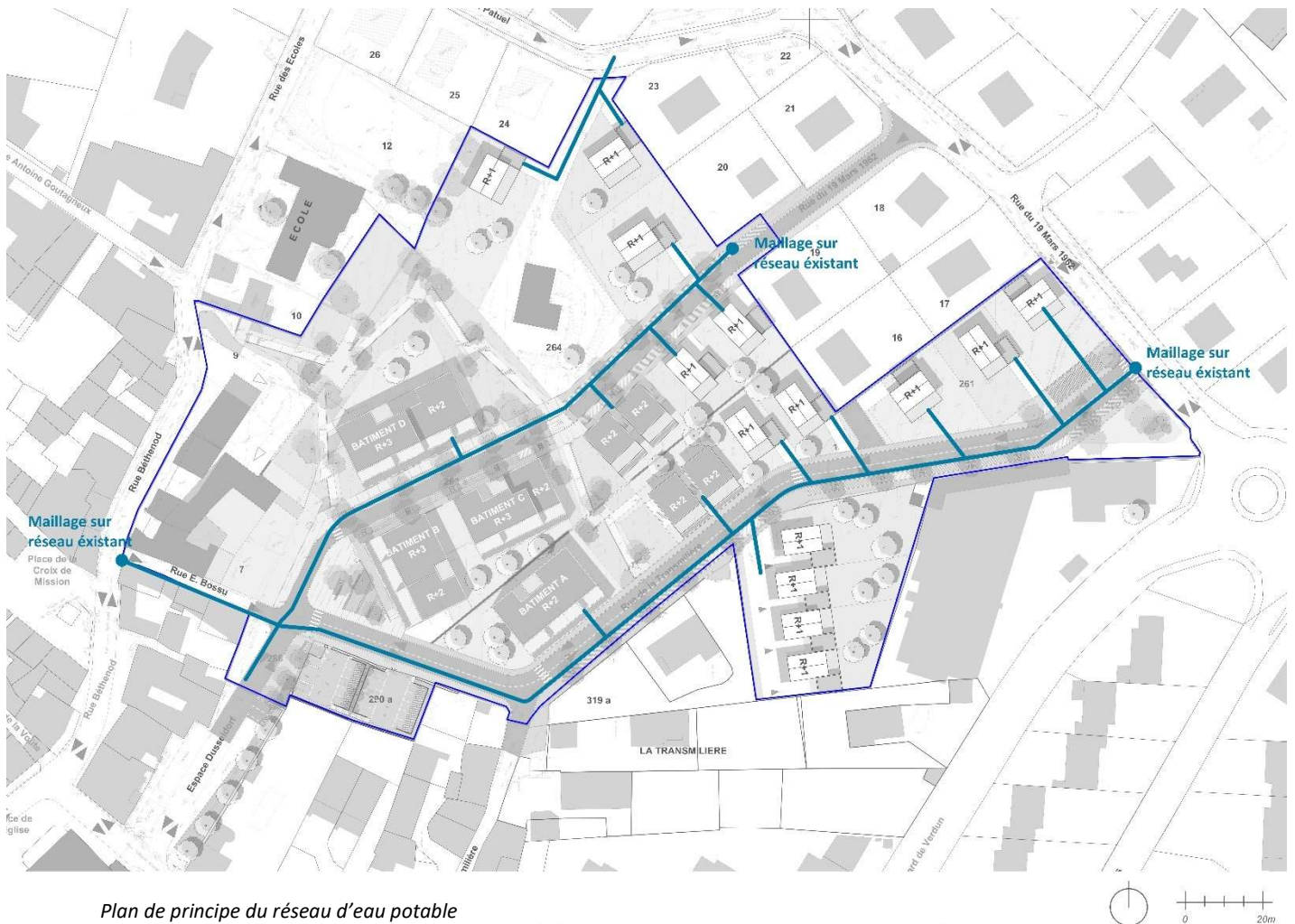
La topographie du site permet d'évacuer les eaux usées de manière gravitaire.



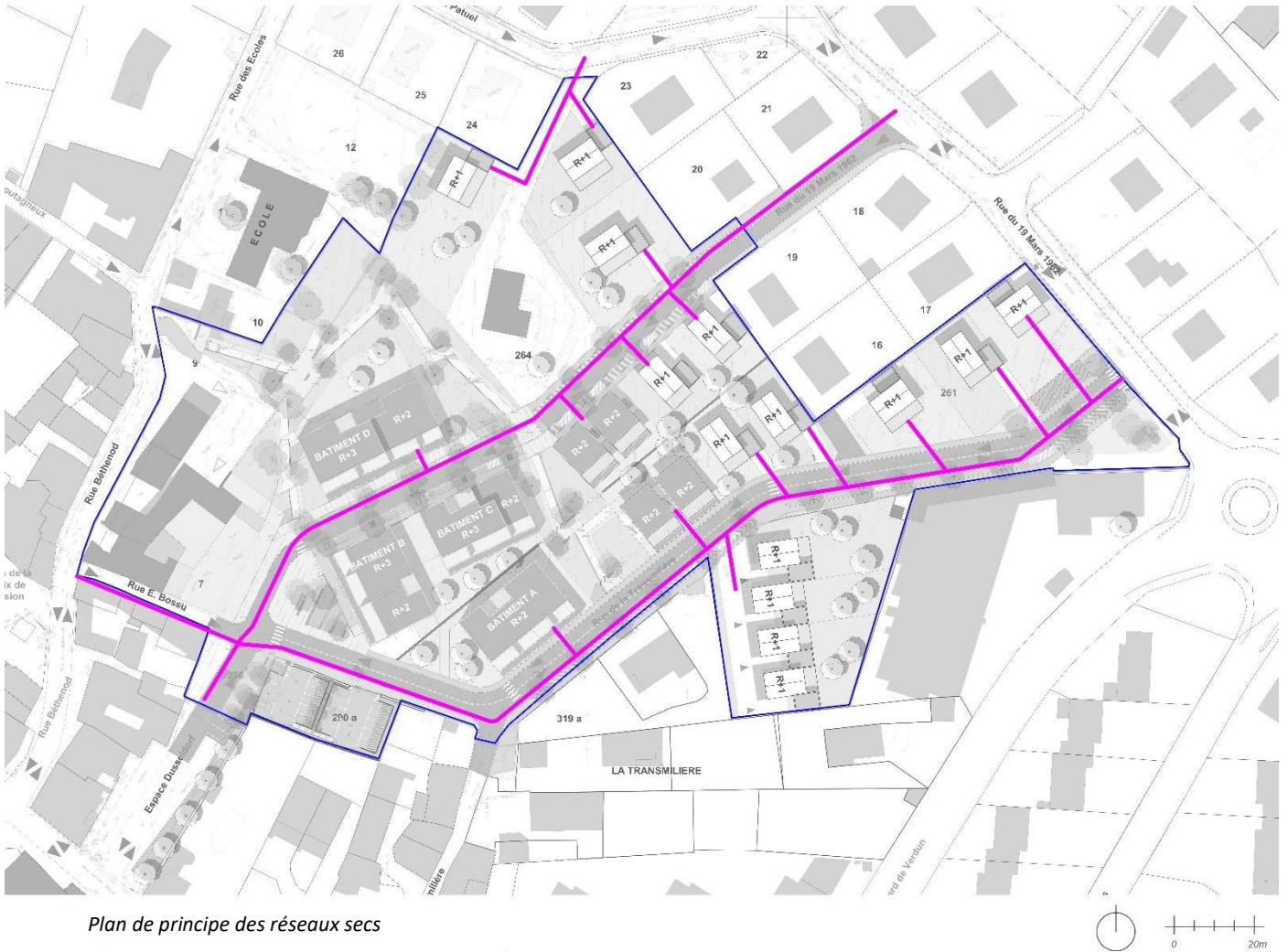
LE RESEAU D'EAU POTABLE

Le réseau d'eau potable réalisé sur le projet de la ZAC sera l'occasion de retrouver un maillage du réseau existant notamment de manière à assurer l'alimentation des habitations et la défense incendie, grâce aux raccordements sur :

- La rue du 19 mars 1962 ;
- L'impasse du 19 mars 1962 ;
- La rue Bethenod.



LES RESEAUX SECS



L'ECLAIRAGE PUBLIC

Les rues du secteur sont desservies en éclairage public, à priori le réseau est situé sous trottoir et/ou accotement.

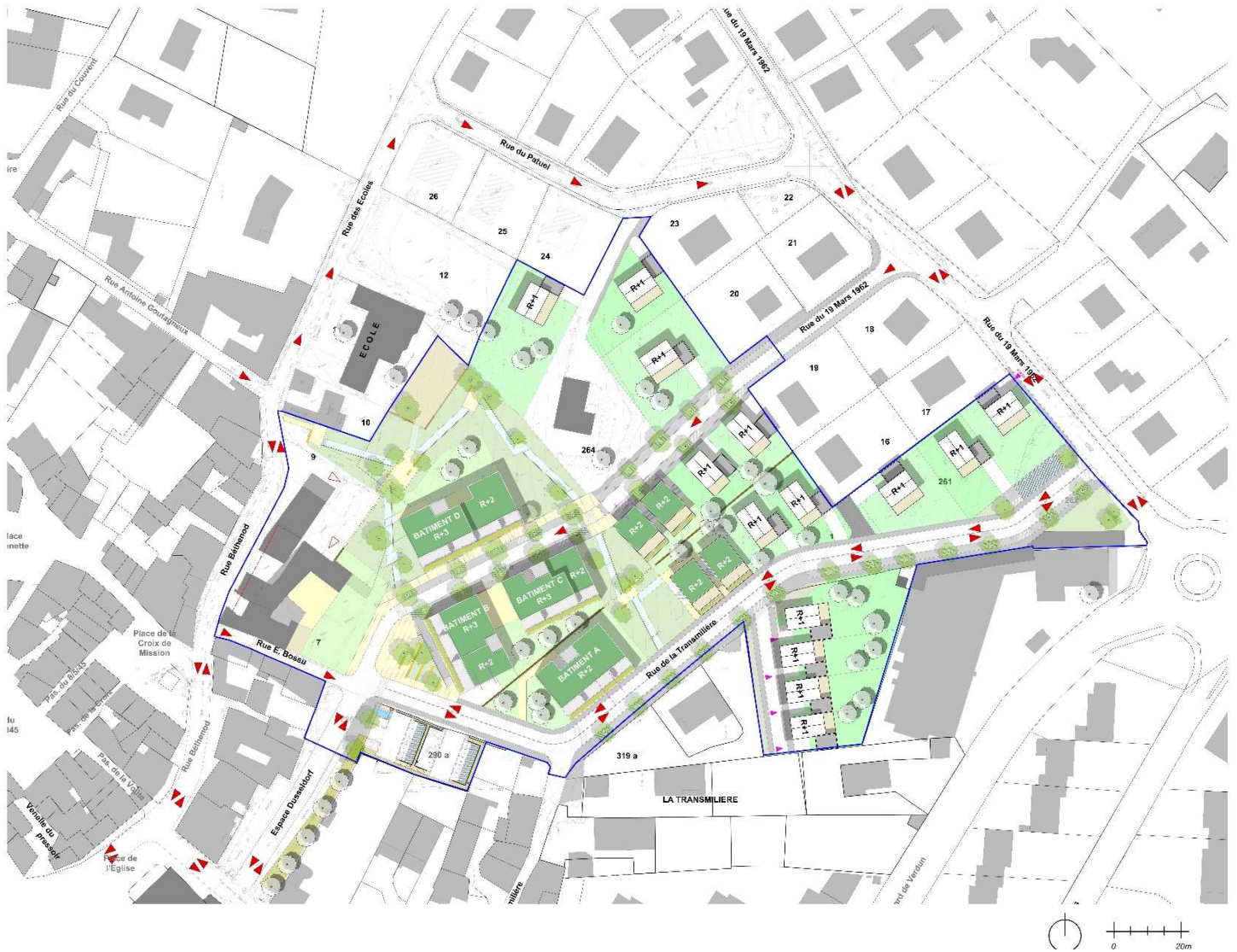
Un réseau d'éclairage public sera créé sur les voies de desserte. Ce réseau sera alimenté à partir du réseau souterrain électrique créé, dans une armoire de commande prévue à cet effet.

Les candélabres seront identiques à ceux déjà existants à proximité (même type, même hauteur, ...).

Les candélabres seront mis à la terre par une câblette cuivre nu de 25 mm² déroulée en pleine fouille. Le câblage de l'installation sera réalisé sous fourreau type TPC rouge.

6- PLANS DE COMPOSITION

ZAC LA TRANSMILIERE Saint-Martin La Plaine



PLAN MASSE

La répartition des éléments de programme les plus denses répond à une logique de prolongement du centre-bourg, vers une urbanisation moins dense en lien avec les zones pavillonnaires. Le projet a pour ambition de créer un rythme ouvert entre masse bâtie et végétation. C'est une stratégie de construction d'un paysage nouveau, où le végétal et l'architecture sont très associés. La répartition des programmes denses et l'implantation des masses bâties répondent à un objectif de maintien de transparences visuelles sur le grand paysage.



PLAN DE NIVEAUX – PROPOSITION DE REPARTITION DES LOGEMENTS

Le projet de la ZAC propose une grande diversité de formes urbaines : logements collectifs, logements intermédiaires, logements groupés, logements individuels.

Seule la variété des formes et des types permettra de concilier mixité, densité, en produisant une intensité urbaine, créée par la rencontre des formes et des ordres typologiques.



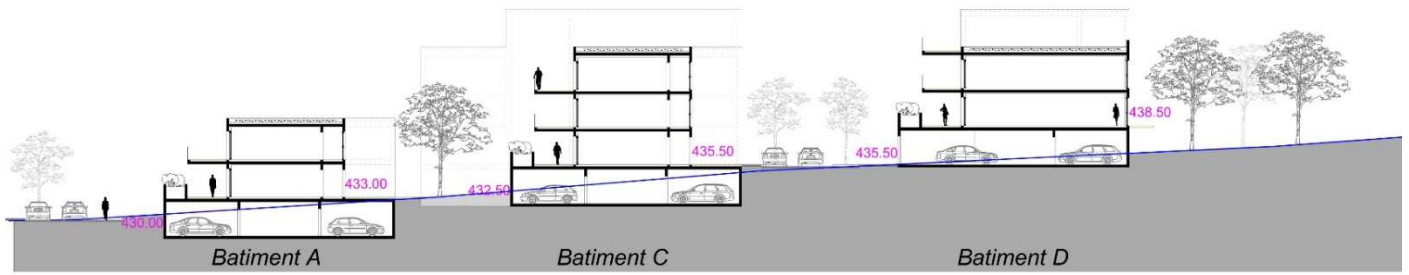
PLAN DE NIVEAUX – PROPOSITION DE REPARTITION DES LOGEMENTS

Le projet prend aussi en compte la question du stationnement, en aménageant des places de stationnement le long des principales voies.

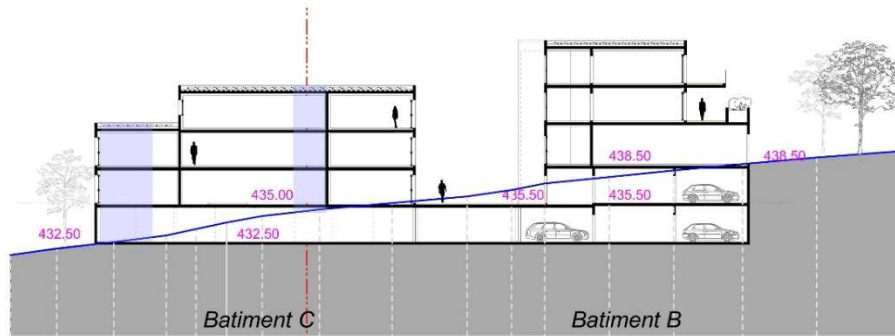
Le mode de stationnement privatif sera adapté aux différents types de programme. Les stationnements privés seront en grande partie intégrés au sous-sol des constructions (notamment sur les logements collectifs en profitant de la topographie du site).

Il répond aux objectifs suivants :

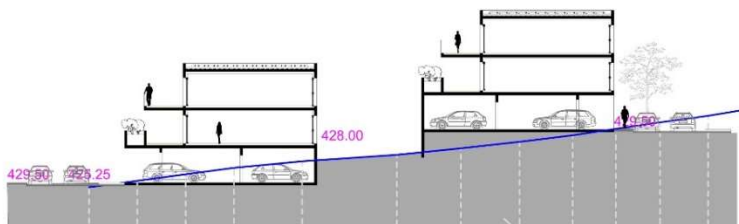
- Limiter l'emprise physique et visuelle de l'automobile sur les espaces publics ;
- Limiter les mouvements de terrain en exploitant le potentiel offert par l'adaptation au sol des constructions ;
- Réduire les surfaces imperméabilisées.



PROFIL A-A - COUPE SUR ILOTS A.1 et A.2



PROFIL B-B - COUPE SUR ILOT A.2



PROFIL C-C – COUPE SUR ILOT A.7 et A.9



Le projet tend à profiter de la déclivité du site, modelé en pente douce comme un « amphithéâtre » et de jouer avec cette pente en respectant son ordre naturel. Talus, murets, et surplombs gèrent en grande partie les rapports de voisinage et en fondent l'expression paysagère.



7- MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

ZAC LA TRANSMILIERE Saint-Martin La Plaine

La libération du foncier conditionne pour partie le phasage de réalisation de l'opération ; celui-ci est envisagé en quatre étapes, mais est susceptible d'évoluer en fonction des libérations foncières, des besoins et opportunités économiques, des nécessités opérationnelles :

PHASE 1

Cette première étape vise à maîtriser le foncier nécessaire à l'opération d'aménagement.

PHASE 2

Cette deuxième étape consiste à réaliser le programme des équipements publics.

PHASE 3

Cette étape est la commercialisation des différents lots.

PHASE 4

Cette dernière étape consiste à réaliser les aménagements paysagers.



POSTES	Réalisé au 31/12/2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
DEPENSES							
ETUDES	7 598	20 000	15 000	18 490	5 912	3 000	70 000
FONCIER	0	0	54 000	1 629 472	0	0	1 683 472
TRAVAUX	3 200	4 000	0	1 168 334	1 122 036	189 382	2 486 952
DEMOLITION	0	0	0	39 528	0	0	39 528
TRAVAUX ESPACES PUBLICS	0	0	0	835 000	795 704	132 047	1 762 751
travaux Réseaux				590 000	285 704		875 704
travaux Voirie				245 000	510 000	132 047	887 047
DIVERS SUR TRAVAUX D'AMENAGEMENT	3 200	4 000	0	293 806	326 332	57 335	684 673
FRAIS DIVERS & DE GESTION	5 381	6 816	9 346	113 638	51 350	19 541	206 072
REMUNERATION AMENAGEUR	50 455	13 733	24 974	128 150	84 672	103 281	405 265
TOTAL DEPENSES	66 634	44 549	103 320	3 058 084	1 263 970	315 204	4 851 761
RECETTES							
CESSIONS					598 485	751 894	1 350 379
CESSION D'EQUIPEMENTS PUBLICS	560 000	200 000				2 393 293	3 153 293
PRODUITS DIVERS		3 700					3 700
TOTAL RECETTES PROPRES	560 000	203 700			598 485	3 145 187	4 507 372
PARTICIPATION EN NATURE DE VILLE DE SAINT MARTIN LA PLAINE				92 160			92 160
SUBVENTION D'INVESTISSEMENT VILLE DE SAINT-MARTIN LA PLAINE	200 000					52 229	252 229
TOTAL RECETTES	760 000			92 160		52 229	4 851 761