



Zone d'Aménagement Concerté La Jolivetterie

DOSSIER DE REALISATION

NOTICE INTRODUCTIVE



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
PRÉSENTATION DU SITE ET CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE	4
OBJECTIFS ET ENJEUX	8
1.1 Enjeux sociaux / Accueil dans un cadre de mixité	8
1.2 Enjeux environnementaux : un projet respectueux de l'environnement.....	9
1.3 Enjeux urbains et paysagers.	10
PARTI D'AMÉNAGEMENT	13
1.4 Structure urbaine, identité et paysage	13
1.5 Formes urbaines et typologies bâties.....	21
PROCÉDURE DE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE	24

PREAMBULE

Dans le cadre sa politique en matière d'habitat et de ses compétences en matière d'aménagement, la commune de Sainte Gemmes sur Loire a décidé de procéder à l'urbanisation du secteur de «la Jolivetterie» localisé au Nord de son territoire.

Ce projet s'inscrit dans la logique du développement urbain de la commune en cohérence avec la politique de développement du logement à l'échelle de l'agglomération angevine telle que définie au travers du PLUi valant Programme Local de l'Habitat.

Une concertation préalable a été engagée avec la population, et un groupe de pilotage pour leur permettre de s'exprimer sur le bien-fondé du projet.

Par délibération en date du 25 juin 2007, le conseil municipal de Sainte-Gemmes-Sur-Loire, a prononcé l'ouverture de la concertation et ses modalités :

- l'exposition de panneaux avec plans, photos et commentaires dans le hall d'accueil de la Mairie,
- la mise à disposition pour les usagers d'un dossier de présentation de l'opération projetée à l'accueil de la Mairie,
- l'envoi le 12 novembre 2009 d'une lettre d'information exposant le projet aux organismes consulaires (Chambre d'Agriculture, Chambre de commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers) pour avis,
- la parution d'articles diffusés dans la revue municipale et sur le site Internet de la Ville,
- la tenue de deux permanences qui ont eu lieu en Mairie les 20 novembre et 2 décembre 2009,
- la tenue d'une réunion publique le 19 mai 2010 (en complément une seconde réunion publique s'est tenue avant le dépôt du dossier de DUP le 26 juin 2015),
- des réunions avec le comité de pilotage désigné.

Aux termes d'une délibération en date du 15 novembre 2010, le Conseil municipal de la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire a procédé au bilan et à la clôture de la concertation préalable et par délibération en date du 15 novembre 2010, à la création de la ZAC de « la Jolivetterie ». Il a également décidé de confier par voie de concession à la SPLA de l'Anjou, devenue SPL de l'Anjou puis Alter Public, la réalisation de l'opération, lors du conseil municipal du 21 décembre 2010.

PRESENTATION DU SITE ET CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Le présent document est relatif au projet d'aménagement du secteur de la Jolivetterie, localisé au nord du territoire de Sainte-Gemmes-sur-Loire.

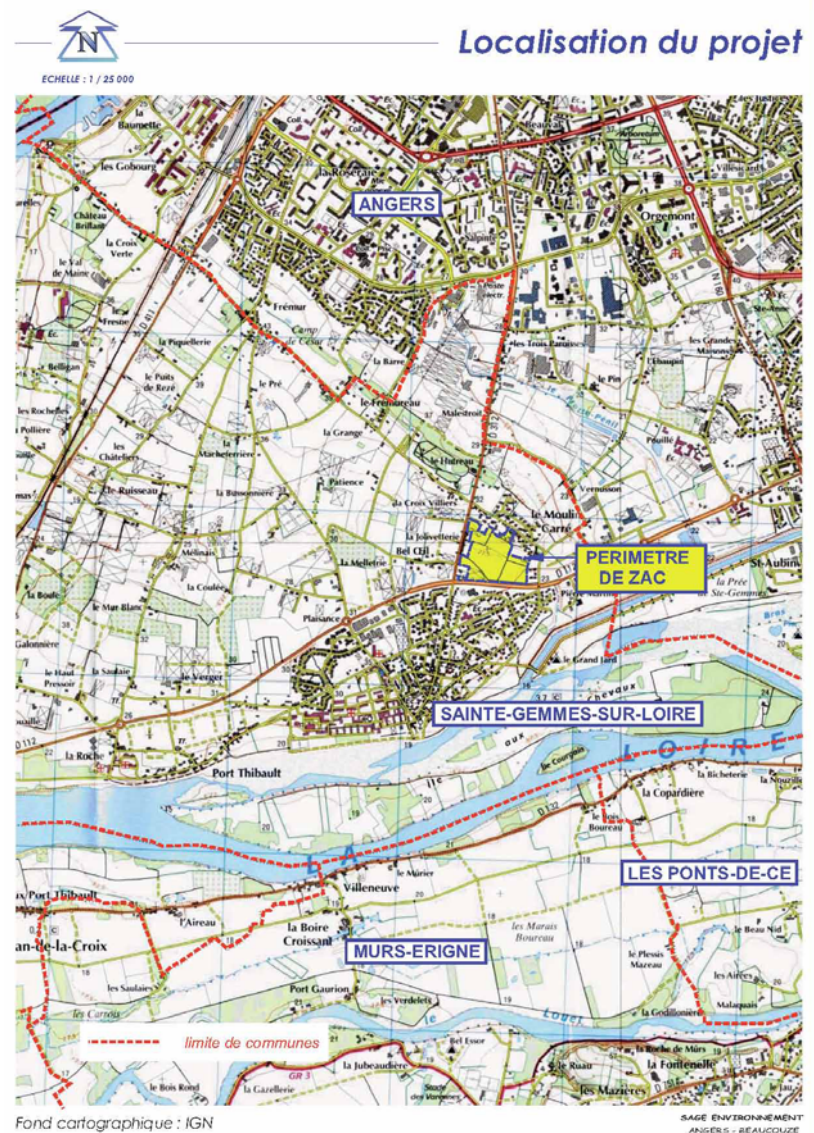
La commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire se situe dans la périphérie de la ville d'Angers et fait partie de la communauté d'agglomération Angers Loire Métropole. Elle est bordée par la commune d'Angers au Nord, la commune des Ponts-de-Cé à l'Est, la Loire et l'Authion au Sud, et enfin la Maine à l'Ouest.

Sainte-Gemmes-sur-Loire est desservie par la Route Départementale n°112 (axe Bouchemaine/ Les Ponts-de-Cé) et la RD n°312 (direction Angers).

Ce futur espace à vocation principale d'habitat se situe en position de charnière urbaine entre le centre bourg de Sainte Gemmes sur Loire, au Sud, et les quartiers résidentiels de la rue Gabriel Fumet et du chemin du Moulin Carré, au Nord.

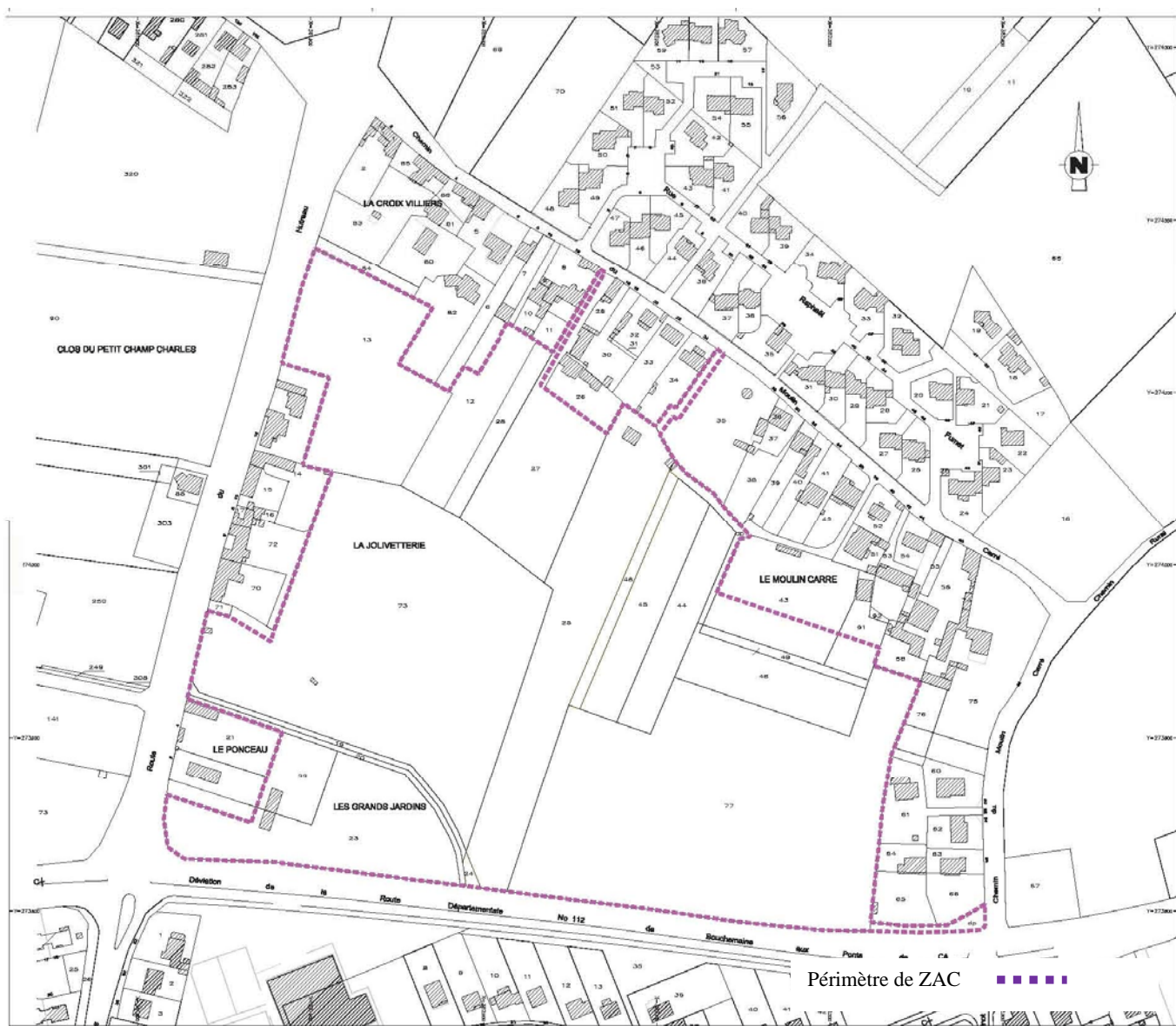
Situé au contact de zones urbanisées à proximité des principaux équipements (centre sportif Gemmois et groupe scolaire), du centre-ville et d'un accès routier majeur, ce site bénéficie d'une localisation privilégiée.

Il couvre au total une superficie d'environ 9,8 ha.



Le périmètre de la ZAC est délimité comme suit :

- au Sud par la RD n°112,
- à l'Ouest, par la route Hutreau et l'arrière des propriétés bâties qui sont positionnées le long de cette voie,
- au Nord et à l'Est par la rue du Moulin Carré, et les fonds de jardin des habitations qui bordent cette voie.



Le secteur concerné par l'opération situé en frange du tissu urbain, est encadré par des voies routières, des zones d'habitat et d'activités artisanales.

Le périmètre de la ZAC et ses abords s'inscrivent essentiellement dans un espace à vocation horticole (actuellement non exploité) et d'anciennes zones maraichères.

Le reste du site est constitué :

- au Nord-Ouest le long de la route du Hutreau par un espace constitué de friches et de serres à l'abandon,
- au nord d'un fond de jardin, d'une prairie, et deux chemins d'accès sur la rue du Moulin Carré,
- au Nord Est de fonds de jardins avec plantations d'agrément et des arbres fruitiers,
- au Sud-Ouest d'une prairie arborée et de serres à l'abandon.

Le site est traversé partiellement par deux axes de desserte interne (chemins de terre) destinée principalement à l'origine à l'exploitation horticole MINIER et est bordé dans sa limite Sud par un fossé qui conduit les eaux de ruissellement d'Ouest en Est.

Une prairie, au sud-ouest, présentant une mare et un fossé en limite de parcelle, dispose également d'un reliquat de haies bocagères, comprenant de beaux individus arborés.

Aucune espèce végétale patrimoniale (rare ou protégée) n'a été recensée au sein du périmètre. Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé sur le site.

Une topographie en pente douce, présente une ligne de rupture de pente médiane orientée Nord / Sud avec un dénivelé maximum de 12m entre le chemin du Moulin Carré et le point bas au Sud Est du site. Si on exclue les terrains à proximité du Moulin Carré (pente supérieure à 5%), la pente maximum est inférieure à 3% avec un relief globalement peu contraignant.

Le sous-sol est composé d'un socle schisteux qui affleure aux limites Nord et Sud du site. Le terrain est recouvert en surface de limons ou de sable.

Photo aérienne depuis le Nord / Est du site (photo datant novembre 2010)



- 1- La Loire
- 2- Centre-ville de Ste Gemmes sur Loire
- 3- Groupe scolaire des Grands Jardins
- 4- Centre sportif Gemmois
- 5- RD 112
- 6- Secteur de la Jolivetterie
- 7- Rue Gabriel Fumet
- 8- Route du Hutreau

OBJECTIFS ET ENJEUX

L'emplacement choisi pour ce projet est la résultante de plusieurs paramètres :

- Un positionnement stratégique au regard des voies et réseaux de communication et des équipements publics ;
- Un positionnement qui bénéficie de la proximité du centre-bourg et de ses commerces et services ;
- Un secteur déjà identifié en tant que zone d'urbanisation future au PLU Sud-Ouest d'Angers Loire Métropole et confirmé dans le cadre du PLUi ;
- Un site offrant de nombreuses possibilités en termes d'aménagement.

Ce projet s'inscrit dans la logique du développement urbain de la commune et également en cohérence avec la politique de développement du logement à l'échelle de l'agglomération angevine telle que définie au travers du PLUi valant Programme Local de l'Habitat.

1.1 Enjeux sociaux / Accueil dans un cadre de mixité

La nécessité d'urbaniser le secteur de la Jolivetterie s'appuie sur le constat suivant :

A l'échelle de l'agglomération, le PLU communautaire approuvé en février 2017 tenant lieu de Programme Local de l'Habitat et indique que l'offre actuelle de logements demeure inadaptée en terme de production tant en ce qui concerne la quantité que la variété.

L'objectif global de production durant cette période identifié au futur PLUi est de 27.300 logements, ce qui correspond à un objectif annuel de 2100 logements.

Sur la base des critères de répartition, l'objectif total pour la commune de Ste Gemmes sur Loire pour la période 2015-2027 est arrêté à 402 logements comprenant le projet d'urbanisation de la Jolivetterie, ce qui est conforme au programme prévisionnel initial de constructions établi au moment de la création de la ZAC.

Ce besoin en logements sur l'agglomération angevine s'explique par la conjugaison de plusieurs facteurs :

- la demande croissante de jeunes ménages qui arrivent sur le marché du travail et d'étudiants à la recherche d'un premier logement ;
- le vieillissement de la population avec, en corollaire, une occupation prolongée des habitations et une faible rotation des logements ;
- le phénomène croissant de décohabitation avec pour conséquence des besoins en logements accrus et diversifiés.

À cela s'ajoute le plus souvent une inadéquation de l'offre par rapport aux types de logements recherchés :

- en matière d'accèsion à la propriété, les populations aux revenus les plus modestes (jeunes ménages ...) sont le plus souvent contraintes d'habiter en 2ème ou 3ème couronne en raison du coût du foncier ;
- en matière de logements locatifs, on constate une pareille inadéquation avec en particulier un manque de rotation des logements HLM et une production de logements locatifs sociaux globalement insuffisante.

L'étude réalisée dans le cadre du PLH fait apparaître une pression locative forte avec en moyenne trois demandes pour un logement remis sur le marché.

Ces insuffisances et ces dysfonctionnements s'ils perdurent, risquent d'accentuer les fractures spatiales et les déséquilibres sociaux.

L'urbanisation du secteur de la Jolivetterie avec un objectif de 30% de logements locatifs devrait contribuer à s'en rapprocher.

A l'échelle de la Commune, les données statistiques font apparaître une diminution de la population sur la période 2011-2016 (soit -127 habitants).

De plus, le vieillissement de la population de Sainte Gemmes sur Loire s'est accéléré avec une augmentation de la tranche d'âge 60 ans et plus de 24% entre 1999 et 2010 alors qu'à l'inverse durant la même période la tranche d'âge 0-9 ans diminuait dans les mêmes proportions et celle dominante des 25-59 ans augmentait faiblement (+ 7%) - source INSEE.

L'urbanisation du secteur de la Jolivetterie doit permettre d'enrayer cette baisse de la population et s'avère essentielle pour le développement de la commune et le maintien des activités et équipements.

1.2 Enjeux environnementaux : un projet respectueux de l'environnement

Hormis les fonds de parcelles à l'Ouest et le secteur situé au Sud-Ouest le long de la route du Hutreau, le site ne présente pas de zones végétales de qualité. Sa vocation horticole pendant de nombreuses années n'a pas permis le développement d'une flore d'intérêt sur la majorité du périmètre.

La partie Sud-ouest du site présente une mare, un fossé qui draine les exploitations horticoles amont, et une haie dans la continuité de la mare.

Si la végétation de cet espace reste commune, il présente un intérêt pour son caractère attractif pour la faune.

Ce secteur a fait l'objet d'une nouvelle campagne d'investigations de terrain relative à la délimitation des zones humides réalisée en juillet 2018 par application de la note technique du 26 juin 2017, seul deux espaces de 25 et 31 m² sont classés en zone humide (prairie humide à Jonc Acutiflore) telles que définies à l'article L211-1 du code de l'environnement.

Le projet prévoit la préservation de la plus grande partie de la partie Sud-Ouest du site au sein de laquelle sont implantées la mare et la micro zone humide non impactée.



Figure 3 : Zones humides retenues suites aux investigations de 2018

Zones humides identifiées suites aux investigations de 2018

Concernant les espaces naturels immédiats, le site n'interfère pas avec les milieux naturels protégés présents sur la commune que sont la zone Natura 2000 et la zone humide d'intérêt national des Basses Vallées angevines, et la ZNIEFF de type 2 de la Vallée de la Mayenne en Maine-et-Loire.

1.3 Enjeux urbains et paysagers.

L'urbanisation du secteur de la Jolivetterie pose la question de plusieurs enjeux forts à l'échelle du paysage concerné :

- nécessité d'un travail de couture à l'existant en rapport avec l'environnement ;
- intégration des vues sur le boulevard de la RD112 de manière à créer une interface propre et agréable entre cette voie passante et le futur quartier ;
- Relation entre le futur quartier et la crête de Frémur dont la ligne se lit parfaitement depuis le boulevard de la RD112 ;
- Relation entre le futur quartier et la Loire.

L'étude urbaine et paysagère menée en amont des études de la ZAC de la Jolivetterie a permis d'identifier un certain nombre d'enjeux :

- Etendre la zone urbaine au-delà de la RD 112 et associer le secteur résidentiel de la rue du Moulin Carré et de la rue Gabriel Fumet à la trame urbaine du centre bourg dans un objectif de « recoudre » le tissu urbain ;
- Etendre et sécuriser le maillage des liaisons douces entre la rue du Moulin Carré et le centre bourg afin de favoriser les déplacements doux et relier les espaces entre eux ;
- Sécuriser les déplacements (véhicules, piétons, cycles) et en particulier le franchissement de la RD 112 pour les liaisons douces ;
- Donner une nouvelle identité à l'entrée de ville depuis la RD 112 ;
- Mettre en valeur, à travers le plan de composition de la ZAC, les éléments paysagers et patrimoniaux remarquables du secteur de la rue du Moulin Carré, depuis le centre bourg et depuis la RD 112 (le moulin Carré, la maison de maître à l'Est et le parc du château du Hutreau) ;
- Créer un nouveau quartier avec de nouvelles liaisons douces, de nouveaux espaces communs, de nouveaux lieux de vies et d'échanges ;
- Créer une trame végétale structurante, support des liaisons douces.



Contexte urbain et paysager : un site d'urbanisation au carrefour de plusieurs entités paysagères

Contexte urbain et paysager : des franges variées

DES FRANGES VARIÉES CARACTÉRISANT DES POTENTIALITÉS D'OUVERTURE INÉGALES VERS LE NOUVEAU QUARTIER



1. A l'Ouest, bâti existant en bord de voie (Route du Hutreau - RD 312)



2. Au Nord, Bâti hermétique avec quelques percées ponctuelles sur le site entre les habitations



3. Frange Sud marquée par la RD112 et une haie en limite des quartiers résidentiels de Sainte-Gemmes-sur-Loire



En conclusion, desservi par la route du Hutreau et en lien avec la RD 112, axes structurants de circulation et de transits importants à l'échelle de la commune et de l'agglomération angevine, le quartier de la Jolivetterie constitue à la fois l'opportunité d'offrir une nouvelle lecture d'une des « portes » de la ville depuis la RD 112 et d'étendre la zone urbaine au-delà de la RD 112 en améliorant les liaisons inter-quartiers et le centre-bourg.

Il s'inscrit également dans le respect des éléments identitaires du site avec l'ambition de mettre en valeur, à travers le plan de composition de la ZAC, les éléments paysagers et patrimoniaux remarquables du secteur du Moulin Carré, depuis le centre-bourg et depuis la RD 112.

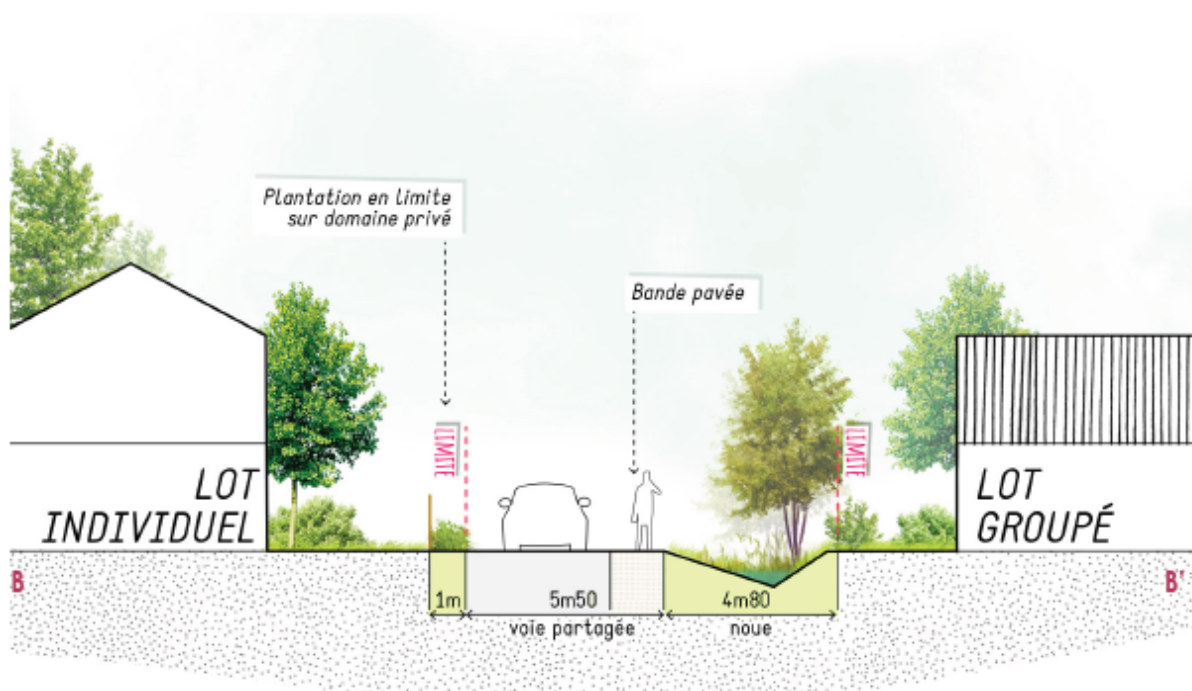
PARTI D'AMENAGEMENT

1.4 Structure urbaine, identité et paysage

Le schéma d'aménagement prévoit la réalisation de deux secteurs de logements à l'Est et à l'Ouest d'un mail végétal d'axe Nord Sud. Le secteur Ouest se connecte naturellement sur la route du Hutreau, la desserte de la partie Est se connecte quant à elle depuis la RD 112 grâce à la création d'un tourne à gauche. La sortie du secteur Est est néanmoins prévue vers l'extrémité Sud de la rue du Moulin Carré.

L'ensemble du système viaire interne à la ZAC est prévu sous la formes de boucles de part et d'autre de la coulée verte centrale, en double sens. La chaussée sera d'une largeur de 5,5 mètres conçu comme un espace partagé.

Coupe de principe B - 1/150e



Coupe de principe de la voirie à titre indicatif- Image non contractuelle

Des systèmes d'écluses réduisant ponctuellement les voies à 3,5 mètres permettent de ralentir la vitesse.

Ces « voies de village » partagées, de faible emprise, réduisent la place de la voiture et favorisent les déplacements piétons. Elles sont distinctes pour les secteurs Est et Ouest et ne traversent pas le mail vert Nord-Sud.

Ces voies sont prolongées par moment de « placettes ». Les placettes proposées dans le quartier permettent, à l'échelle de 5 à 7 maisons, de mutualiser les accès... Plus à l'écart de la voirie, ces espaces protégés pourront accueillir des usages spontanés (jeux d'enfants, rencontres entre voisins, etc...).

LES PLACETTES À LA CROISÉE DES CHEMINS, UN VÉGÉTAL ACCOMPAGNANT LES PARCOURS PRIORITAIRES



Principe des placettes à titre indicatif- Image non contractuelle

L'essentiel du réseau viaire, ainsi que les placettes constituent un espace public partagé, c'est-à-dire à la fois dédié à l'usage de la voiture, des deux roues et aux piétons.

Elles sont aménagées très simplement. Les espaces verts qui les accompagnent permettent d'apporter ponctuellement de l'ombrage, un paysage.

En termes de stationnement, l'opération comprend un certain nombre de places sur l'espace public sous forme de poche pour répondre aux besoins du fonctionnement du nouveau quartier. Un nombre suffisant de stationnements a été prévu pour chaque groupe d'îlots bâtis. En outre, certaines places de stationnement seront mutualisées (poches de stationnement) ou en socle rez-de-chaussée pour les logements collectifs.

Le schéma d'organisation favorise les déplacements doux (à pied, à vélo) en proposant un maillage dense de cheminements spécifiques au sein du quartier assurant des échanges internes, entre les zones bâties et les espaces verts du nouveau quartier, ainsi que des liaisons externes vers les quartiers périphériques, vers les équipements alentours (écoles, parc du Hutreau) et vers le centre-ville de Ste-Gemmes-sur-Loire (commerces, parcours le long de l'Authion).



Venelle piétonne existante
Lotissement du Moulin Carré - rue Gabriel Fumet
Ste Gemmes sur Loire



Venelle piétonne en cœur de quartier
Quartier Maison Neuve - Pellouailles les Vignes

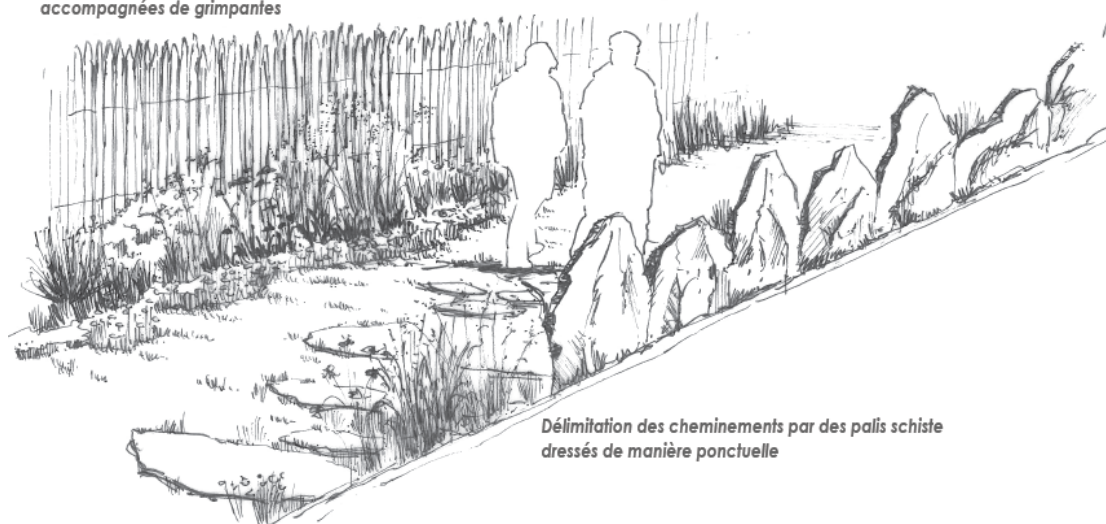


Chemin en cœur de coulée verte



Chemin vert / Parcours en mouvement selon les saisons...

Intégration des fonds de parcelle par des ganivelles bois accompagnées de grimpanes



Délimitation des cheminements par des palis schiste dressés de manière ponctuelle

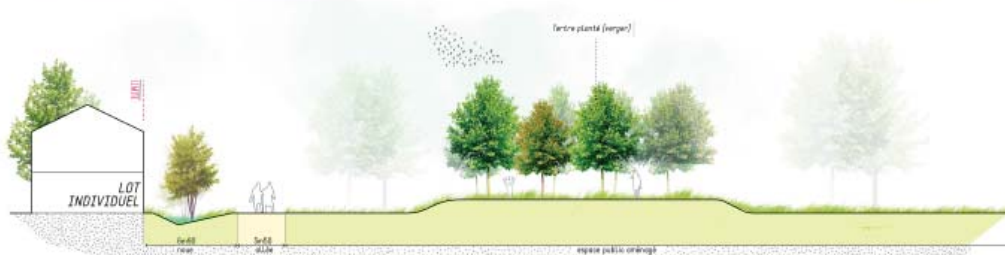
Ambiance des parcours doux- Image non contractuelle

Ce maillage de liaisons piétonnes bénéficiera aussi bien aux futurs habitants du quartier de la Jolivetterie qu'aux occupants actuels des quartiers limitrophes. En réalisant dans le projet un cheminement depuis la rue du Moulin Carré jusqu'au complexe sportif gemmois, le site d'aménagement du secteur de la Jolivetterie participe à la création d'un lien sécurisé et quotidien de qualité.

Pour la traversée de la RD112, les cheminements doux internes au quartier seront dans un premier temps relier aux points de franchissement sécurisés existants (carrefour à feux avec la route du Hutreau, carrefour giratoire avec la rue Clément Ader). Des amorces seront par ailleurs mises en attente, en situation intermédiaire entre ces deux points de franchissement, pour la réalisation de nouveaux espaces sécurisés de traversée. Ces nouveaux points de franchissement seront, le cas échéant, mis en œuvre dans le cadre d'une requalification de la RD112 en boulevard urbain décidé par la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire (aménagement hors projet objet du présent dossier). En effet, l'objectif recherché de la commune à long terme, (dont les réflexions sont en cours avec les services concernés), est de requalifier la RD112 afin qu'elle ne constitue plus une rupture dans la trame urbaine prochainement complétée par le secteur de la Jolivetterie. Durant la période transitoire, les liens et franchissements existants seront maintenus et renforcés.

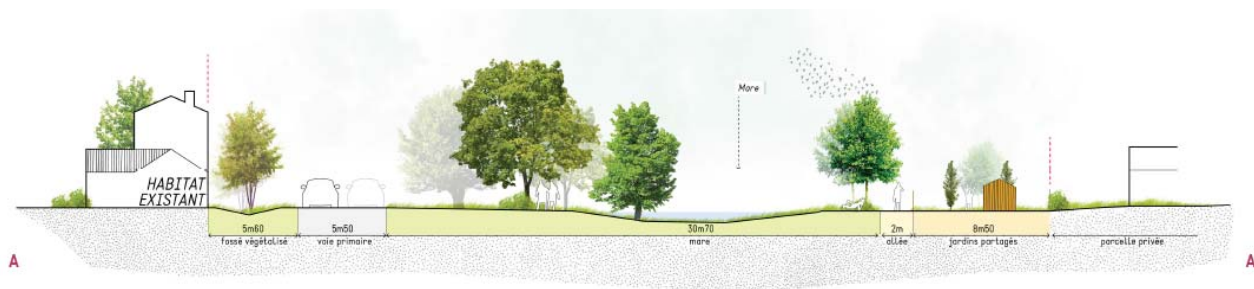
Ce quartier de la Jolivetterie est réfléchi de manière à offrir un cadre de vie de qualité avec des espaces verts de proximité structurant la forme urbaine suivant 2 axes :

- Une coulée verte Nord-Sud : elle vient en ligne de crête du quartier marquer le lien géographique et de paysage qui relie le centre bourg au Moulin Carré. La perspective créée vers le Moulin Carré est l'occasion d'un travail important de mise en scène du paysage. Le mail intègre aussi des jeux pour enfants, des activités sportives de plein air...



Le mail vers le Moulin Carré et les tertres fruitiers- Image non contractuelle

- Une coulée verte secondaire Est-Ouest : elle permet le maintien de la mare, de la zone humide et des arbres existants à l'Ouest, mettant en scène l'entrée résolument verte du nouveau quartier. Cette coulée verte permet aussi une ouverture progressive de l'entrée de la ZAC vers la coulée verte principale.

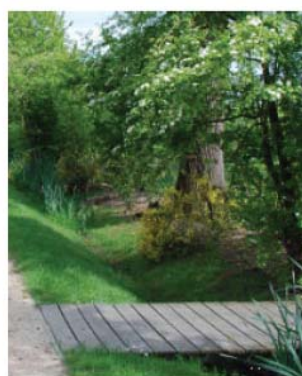


Coupe de principe de la voirie d'entrée du quartier : une porte verte- Image non contractuelle

Ces deux armatures vertes publiques sont conçues comme de vastes espaces libres. Elles supportent les liaisons douces, le parcours des eaux pluviales en surface, et structurent des vues dégagées et cadrées du quartier vers son environnement et vice-versa.



Bassin paysager aux formes douces et berges végétales



Noues et passages...



Un traitement le long de la trame verte et bleue comme fil d'ariane du projet- Image non contractuelle

L'enjeu d'identité de la coulée verte entre ville et campagne, offre la possibilité d'inventer un paysage urbain en adéquation avec les contraintes du site existant :

- Le schiste affleure sur une grande majorité du site, limitant la possibilité de déblais et de remblais pour les réseaux, la gestion de l'eau... Il s'agit de faire de cette contrainte un atout. Toute une partie de la coulée verte principale sera « pailletée » de schiste et une végétation pionnière reprendra librement le dessus à terme.
- La réflexion sur l'eau dans la ville joue un rôle moteur dans la genèse de la trame du projet : le sol, dur, impose au projet une gestion aérienne des eaux pluviales. Du fossé, à la noue, en passant par le boulingrin (modelé de paysage), le bassin, la zone

humide, voire des aménagements plus « minéraux » et architecturés comme les caniveaux... c'est tout un vocabulaire du parcours de l'eau qui est mis en scène à l'échelle du quartier.

- La parcelle au sud-ouest du site qui accueillera le reméandrage du fossé sera aménagée de manière à conserver un caractère humide, en prairie. Elle bénéficiera spécifiquement d'une mise en place d'une politique de gestion différenciée des espaces. Il s'agit d'une différenciation de l'entretien des espaces en fonction de l'utilisation que l'on veut en faire (exemple: le fauchage de certains espaces moins utilisés permettant de réduire les coûts d'entretien mais aussi de favoriser la biodiversité).
- la mise en valeur du fossé, en limite sud de la zone au milieu de la prairie, tout en conservant la mare existante déconnectée du réseau hydrographique.

Schéma indicatif des voiries et espaces verts - Plan non contractuel diffusé à titre illustratif



Le projet urbain met en avant un urbanisme des modes de vie, afin de proposer un cadre de vie agréable aux futurs habitants et aux riverains actuels.

1.5 Formes urbaines et typologies bâties

Le projet permet de développer une offre en logements diversifiée (individuels, individuels groupés, collectifs, intermédiaires) avec des typologies d'accès variées (accession libre, locatif social, accession sociale, etc...) pour favoriser la mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle du nouveau quartier de la Jolivetterie.

Un principe d'échelonnement du plus individuel au plus collectif est proposé depuis les franges pavillonnaires existantes vers le mail vert et la RD 112 : des logements intermédiaires et collectifs sur la coulée verte et la RD 112, des maisons individuelles en cœur de quartier et en frange des habitations riveraines afin de respecter l'épannelage existant.

Le projet est aussi l'occasion de mettre en valeur le bâti ancien existant (route du Hutreau, rue Gabriel Fumet et chemin du Moulin Carré) et surtout le Moulin Carré dans la perspective du mail central.

Tous les logements développés bénéficieront d'un prolongement extérieur (jardin, terrasse, balcon, loggia).

L'orientation Sud des logements est privilégiée afin d'optimiser pour chacun des logements les apports solaires passifs.

Les logements collectifs viennent structurer la coulée verte principale (lue comme un espace de respiration), et la RD 112.

En complément de ce programme d'habitat, pour favoriser une mixité fonctionnelle, des immeubles pourront recevoir des activités tertiaires ou autres, de services, équipements privés ou commerces en rez-de-chaussée en bordure de la RD 112.

Les maisons individuelles (lots libres ou en opérations groupées) s'implantent stratégiquement au cœur du quartier, pour des raisons acoustiques et afin de préserver l'intimité des pavillonnaires existants. Par ailleurs les traitements des fonds de parcelles et des clôtures en

mitoyenneté avec les pavillonnaires existants feront l'objet d'un traitement végétal et architectural soigné.

Les maisons structurent les voies partagées et les « placettes » : alignements des façades sur rue ou faible recul, travail sur les volumétries pour accompagner les espaces publics, générant une ambiance « village ».

Le tissu de maisons individuelles proposé est issu d'un travail de réinterprétation du tissu ancien le long du chemin du Moulin Carré.

Il en résulte un quartier d'environ 250 logements ainsi qu'une offre de service, équipements ou commerces (cf projet de programme des constructions) :

- Une mixité des formes urbaines avec :
 - environ 45% de logements collectifs,
 - environ 55% de logements individuels sous formes diversifiées (individuels groupés, maisons de ville et lots libres).

- Une mixité sociale et générationnelle, permettant d'assurer la pérennité des équipements publics et commerces implantés sur le territoire :
 - 30% de logements locatifs sociaux environ ;
 - 20% de logements en accession sociale environ ;
 - Le reste en accession libre.



Logements collectifs



Faire participer le prolongement extérieur du logement à l'animation de la coulée verte



Logements groupés et individuels



▪ **Principe des typologies bâties - Image non contractuelle**



Schéma indicatif des aménagements et typologies- Plan non contractuel diffusé à titre illustratif

PROCEDURE DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

La présente opération dite de « La Jolivetterie » fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le dossier de création de ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal de Sainte-Gemmes-sur-Loire en date du 15 novembre 2010.

Le présent dossier constitue le dossier de réalisation de la ZAC.

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, le présent dossier de réalisation de ZAC comprend :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone et accords des personnes publiques ;
- 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.

Auquel s'ajoute une notice explicative du projet de ZAC.

De plus, le dossier de réalisation comprend l'étude d'impact complétée et les avis rendus.