

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS Conseil Municipal du jeudi 2 septembre 2010

L'an deux mille dix, le 2 septembre à 20 heures, le Conseil Municipal de MAGNE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Patrick MORIN, Maire.

Date de la convocation : 25 août 2010.

Etaient présents Mesdames et Messieurs MORIN Patrick, LABORDERIE Gérard, SAUVIAC Alain, ADAM Bernard, DULLIN Daniel, BRECHOIRE Françoise, BROUTIN Matthieu, CAQUINEAU Line, DAOUX Jean-Claude, ECKER-BARBE Véronique, GOBIN Danièle, GRELIER Christian, LARIPPE Daniel, MAIQUES Patrick, MARILLEAU Michel, MARIONNEAU Sylvie, NORMAND Sandrine, PARIS Nicole.

Excusés : Mme ALBERT Marie-Christine donne pouvoir à M. ADAM Bernard, MM. GRATREAU Sébastien & RENAULT Olivier.

Secrétaire de séance : Mme CAQUINEAU Line.

PREFECTURE DEUX-SEVRES

- 9 SEP. 2010

Urbanisme - Approbation du dossier de réalisation de la ZAC de la Chaume aux bêtes.

Monsieur le Maire rappelle que :

Afin de poursuivre son développement, la Commune de Magné souhaite aménager le secteur de « La Chaume aux Bêtes » d'une superficie d'environ 38,2 hectares actuellement classée en zones futures d'urbanisations par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, située en entrée de bourg. La vocation de cette zone est mixte : habitat, activités économiques et services.

Le projet d'urbanisation du secteur de la Chaume aux Bêtes a fait l'objet d'une première procédure de Zone d'aménagement Concerté (ZAC) permettant de l'amorcer, mais qui n'avait pas pu être menée à son terme :

- lancement des études préalables à la création de la ZAC par délibération du 6 mars 2006,
- concertation et études de faisabilité entre le 1^{er} mars 2006 et le 30 juillet 2007,
- premier dossier de création de la ZAC de « La Chaume aux Bêtes » adopté par le Conseil Municipal du 30 juillet 2007,
- lancement d'une consultation de sociétés d'aménagement par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juillet 2007,
- désignation de la société NEGOCIM par le Conseil Municipal du 18 décembre 2007 comme - aménageur devant se charger de réaliser les études opérationnelles en vue de l'élaboration du dossier de réalisation,
- désistement en mai 2008 de la société d'aménagement qui avait été retenue, en raison du contexte de crise immobilière,

La nouvelle équipe municipale a repris le dossier.

- Par délibération en date du 22/10/2009, le Conseil Municipal a engagé une procédure de création et de modification de la ZAC de « La Chaume aux Bêtes » ;
- Sur le fondement de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation dans le cadre de la modification du Dossier de Création de la ZAC « la Chaume aux Bêtes » a eu lieu, dont le bilan a été tiré le 25/02/2010 ;
- Par délibération du 25/02/2010, le Conseil Municipal a également approuvé la modification du dossier de création de la ZAC de « la Chaume aux Bêtes » ;

- En application des articles L.311-1 et R.311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et compte tenu des précédentes délibérations du Conseil Municipal, il est nécessaire d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC ;

Faisant suite à la modification du dossier de création, le dossier de réalisation de la ZAC doit concourir à l'approbation :

- a) du programme des équipements publics à réaliser dans le périmètre de la ZAC ;
- b) du programme global des constructions ;
- c) des modalités prévisionnelles de financement.

a) Le programme des équipements publics

Il prévoit des travaux internes relatifs aux infrastructures nécessaires à la bonne desserte et à la gestion des effluents dans l'optique de l'accueil des habitations futures sur le site. Ce programme a été guidé par l'objectif communal de s'engager dans une démarche de grande qualité paysagère et environnementale.

Les travaux internes correspondent :

- à la réalisation des voiries futures de desserte de la ZAC ;
- à l'aménagement d'espaces verts et de trames bocagères destinées à assurer la continuité avec les espaces verts environnants et pouvant accueillir des cheminements piétons et des ouvrages hydrauliques ;
- à la réalisation de réseaux divers, notamment :
 - o la gestion des eaux pluviales par la création d'ouvrages de rétention et d'infiltration (bassins, noues,...) ;
 - o la gestion des eaux usées et de l'eau potable par la création d'un maillage au sein de la ZAC qui sera raccordé aux réseaux existants ceinturant la ZAC ;
 - o à la réalisation d'équipements de proximité (parkings, aires de jeux,...).

Il est aussi précisé que certains éléments du programme de travaux pourront être inclus dans les cessions d'îlots ou de macro lots à des acquéreurs professionnels privés ou publics, ou réalisés directement par les propriétaires aménageurs conservant leur foncier d'origine, sous réserve de conventions régies par l'article L.311-1-4 du Code de l'Urbanisme.

b) Le Programme Global de Construction

Le Programme Global des Constructions maximum autorisé dans la ZAC est défini comme suit :

- Constructions nouvelles sur les terrains à aménager
 - o SHON utile..... : 41 520 m²
 - o SHON de réserve d'extensions... : 27 420 m²
- Constructions sur les terrains déjà bâtis avec des activités existantes
 - o SHON utile..... : 1 500 m²
 - o SHON de réserve d'extensions... : 1 500 m²

Ce programme a été établi sur la base des hypothèses d'aménagement mentionnées sur le tableau joint en annexe, distinguant par phase et par type de programme. Ces indications sont données à titre indicatif et pourront être réaffectées selon les besoins de commercialisation de la zone.

L'engagement du programme global de construction de la ZAC sera échelonné pour les constructions à usage d'habitat :

- à court terme : constructions d'habitat de la phase 1a,
- à moyen et long termes : constructions d'habitat des autres phases, à condition que l'avancement de la commercialisation d'habitat des phases précédentes soit avancé à hauteur de 70 %.

c) Les modalités prévisionnelles de financement

Le montant prévisionnel des dépenses de l'opération (hors équipements de proximité) s'élève à environ 13,2 millions d'euros. Ces dépenses comprennent notamment les acquisitions foncières, les études liées à l'opération, les travaux internes d'aménagement et les dépenses diverses (frais annexes, ...).

La provision d'aménagement des équipements de proximité pour la ZAC est d'environ 0,6 millions d'euros. Cette charge est inscrite dans les dépenses de l'opération et permettra à la Commune de faire face aux équipements de proximité (parkings, aire de jeux, espaces socio-éducatifs) induits par l'opération.

Elle permettra également de faire face, le cas échéant, aux imprévus ou de compenser les fluctuations de recettes.

Le montant prévisionnel des recettes issues des cessions de terrains et des conventions de participations est estimé également à 13,8 millions d'euros.

La réalisation de l'opération est échelonnée par phase, permettant d'avancer par étape les travaux et la commercialisation. Le démarrage de l'opération se fera par la Phase 1A.

Le Conseil Municipal :

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.311-1 et R.311-6 et suivants ;
- Vu la délibération du 22/10/2009 engageant une procédure de création et de modification ZAC de la « Chaume aux bêtes » et définissant les objectifs et les modalités de la concertation publique ;
- Vu la délibération du 25/02/2010 tirant le bilan de la concertation dans le cadre de la modification du Dossier de Création de la ZAC « la Chaume aux Bêtes » ;
- Vu la délibération du 25/02/2010, approuvant la modification du dossier de création de la ZAC de « la Chaume aux Bêtes » ;

Considérant :

- Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Magné modifié par délibération du 30 juin 2010 et notamment son Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi que les orientations particulières d'aménagement ;
- Le dossier de réalisation de la ZAC de Magné, comprenant les pièces suivantes :
 - o Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
 - o Le programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
 - o Les éléments prévisionnels et les modalités de financement de l'opération échelonnées dans le temps.

Décide :

- 1°) d'approuver le programme des équipements publics à réaliser ;
- 2°) d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de la Chaume aux Bêtes, tel que présenté avec les pièces mentionnées ci-dessus, et joint à la présente délibération ;
- 3°) de demander à Monsieur le Maire de faire réaliser les mesures de publicité et d'information appropriées à l'acte approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ;
- 4°) d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte nécessaire à la réalisation de la ZAC et à solliciter tout financement.

La présente délibération, en application de l'article R.311-9 et R.311-5 du Code de l'Urbanisme fera l'objet :

- d'un affichage en mairie pendant un mois ;
- d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le lieu où le dossier peut être consulté. Le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de la Chaume aux bêtes est consultable en mairie de Magné aux heures et jours habituels d'ouverture.

Fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an ci-dessus

Ont signé les membres présents

Pour extrait conforme

Le Maire,

Patrick MORIN

Certifié exécutoire
Reçu en Préfecture

le : 9 septembre 2019

~~Publié ou Notifié~~

le : 10 septembre 2019 .



Le Maire
Patrick MORIN



- Le programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC comprend l'ensemble des infrastructures nécessaires à la bonne desserte et à la gestion des effluents dans l'optique de l'accueil des habitations et des activités futures sur le site.

Cela inclut :

- les travaux préparatoires et terrassements des terrains ;
- les voiries de desserte ;
- les espaces verts paysagers ;
- l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ;
- l'alimentation en eau potable et la défense incendie ;
- le réseau électrique basse et moyenne tension ;
- l'éclairage public ;
- le réseau de gaz ;
- le réseau de télécommunication.

- Concernant le phasage prévisionnel de réalisation, il a été retenu une phase 1 prévisionnelle (sur environ 21,7ha et constituée de 2 sous parties), ainsi que des extensions ultérieures.

Phase 1 prévisionnelle :

- phase 1a : localisée de part et d'autre de la RD 9, elle permet de réaliser des programmes d'activités et/ou d'intérêt communautaire (déchetterie) mais aussi des programmes d'habitat, et, notamment, d'habitat social. La capacité d'habitat sur la phase 1a est estimée à environ 70 logements,
- phase 1b : localisée en partie Sud-Est de la ZAC, elle permet de poursuivre la réalisation du programme d'habitat prévu et de liaisonner le nouveau quartier avec les voiries existantes, par l'accroche de la desserte interne à la ZAC sur la route de Tout Y Faut. La capacité d'habitat sur la phase 1b est estimée à environ 100 logements.

Extensions ultérieures

L'évolution du phasage donnera la priorité au principe d'une urbanisation progressive, en cohérence avec les objectifs territorialisés du PLH pour la Commune de Magné et avec le souci d'une gestion économe de l'espace.

Le programme global des constructions sur la ZAC n'autorisera pas l'engagement d'autre phase d'extension de l'habitat tant que la commercialisation de l'habitat en phase 1 ne sera pas avancée à 70%.

L'appréciation de l'avancement de la Phase 1 sera effectuée en tenant compte des spécificités de cette ZAC à maîtrise foncière partielle :

- l'engagement de l'aménagement donne la priorité à la Phase 1a et à la Phase 1b,
- toutefois, en cas de retard d'engagement des projets privés de la Phase 1b, l'extension de la Phase 1a pourra être réorientée sur les terrains qui seraient maîtrisés par la Commune à l'ouest.

A moyen terme, en fonction des données foncières et techniques à venir, les extensions d'habitat à partir de la phase 1 sont envisagées en partie ouest.

Enfin, l'urbanisation à plus long terme, prévoit que les autres terrains pourront progressivement accueillir l'habitat en respectant les rythmes fixés par le PLH et la Commune.

Les dispositions générales prévues pour les équipements et infrastructures publics sont décrites ci-après.

A titre indicatif, un plan de localisation est joint à ce document.

Sommaire

1	- Les voiries futures de desserte de la ZAC	1
1.1	- Le secteur sud	1
1.2	- Le secteur nord	2
2	- Les espaces verts et trames bocagères accueillant des cheminements piétons, des ouvrages hydrauliques et les équipements de proximité	3
2.1	- Le traitement paysager des abords de la RD 9	3
2.2	- Les espaces verts associés aux aménagements hydrauliques	3
2.3	- Le paysage bocager du site	3
2.4	- Les espaces paysagers associés aux voiries publiques	4
2.5	- Les équipements de proximité	4
3	- Réseaux divers	5
3.1	- L'assainissement des eaux usées	5
3.2	- L'assainissement des eaux pluviales	5
3.3	- L'alimentation en eau potable et la défense incendie	6
3.4	- Le réseau électrique basse et moyenne tension	7
3.5	- L'éclairage public	7
3.6	- Le réseau de gaz	7
3.7	- Le réseau de télécommunication	7

Le projet de la ZAC « la Chaume aux Bêtes » prévoit la réalisation de voirie de dessertes internes du site, d'espaces verts et des réseaux divers.

1 - Les voiries futures de desserte de la ZAC

Le site, traversé d'est en ouest par la RD 9, se partage distinctement en un secteur sud et un secteur nord. Les emprises de l'ensemble des voies futures de desserte interne de la ZAC devront être dimensionnées et traitées selon des profils assurant des continuités fonctionnelles et paysagères des aménagements qui seront amorcés dans la Phase 1a de l'opération (ces profils seront indiqués dans les cahiers des charges de cession des terrains et dans les conventions pour être respectés par chaque opérateur).

Les tracés et profils de voies, joints au présent document à titre indicatif, pourront être réajustés et complétés par la Commune en fonction des besoins techniques et des choix paysagers.

1.1 – Le secteur sud

Les principes de desserte des voiries futures de la ZAC sont les suivants :

- l'aménagement prévu s'organise autour de voies d'accès à la ZAC qui se greffent sur le réseau routier périphérique : giratoire réalisé sur la RD 9, en face du centre commercial, Chemin de la Chaume aux Bêtes, depuis les voies de lotissements limitrophes et depuis le centre commercial,
- à l'intérieur, un maillage de voies assurera la perméabilité de l'ensemble des îlots d'habitat et les quelques îlots d'activités. Ces voies seront réalisées parallèlement aux trames vertes afin de préserver leur unité. Ainsi, le projet prévoit une armature viaire qui respecte la structure paysagère pré-existante.

Les profils et emprises qui ont été établis sont les suivants (à titre indicatif) :

- **Pour les voies structurantes résidentielles à double sens en maillage entre la RD 9 et la Route de Tout Y Faut**, l'emprise courante sera de 12 à 12,5 m avec les répartitions suivantes, à titre indicatif :

- 5 à 5,5 m de chaussée hors stationnement ;
- d'un côté de la voie : une bande de 2 m de largeur réservée au stationnement, alterné de plantations et 2,50 m de cheminement doux piétons/cyclistes ;
- de l'autre côté de la voie : 2,50 m de noues enherbées et plantées.

- **Pour les voies de desserte résidentielles à sens unique**, l'emprise courante sera de 8 à 9 m avec les répartitions suivantes à titre indicatif :

- 3,5 m de chaussée hors stationnement ;
- d'un côté de la voie : une bande de 2 m réservée au stationnement, alternée de plantations et 1,50 m de trottoir ;
- de l'autre côté de la voie : 1 à 2 m de plantations ou trottoir de 1,5 m.

1.2. – Le secteur nord

L'aménagement prévu s'articulera autour d'une voie structurante d'entrée et de sortie depuis le giratoire face au centre commercial sur la RD 9. Elle sera complétée par une contre-allée à la RD 9, en sens unique. Cette dernière, tout comme le Chemin de la Chaume aux Bêtes, est préservée en tant que voie de desserte locale, l'objectif étant de favoriser l'entrée de la ZAC depuis le giratoire sur la RD 9 face au centre commercial.

Les profils et emprises qui ont été établis sont les suivants (à titre indicatif) :

• **Pour les nouvelles voies publiques à double sens dans la zone regroupant les activités de commerces et de services**, l'emprise publique courante sera de 12 à 14 m avec les répartitions suivantes à titre indicatif :

- 6 m de chaussée hors stationnement ;
- 2 trottoirs de 1,50 m ;
- 2 bandes de 1,5 m en lisière paysagée des activités ;
- sur certaines sections, 2 bandes paysagères de dissuasion du stationnement sur chaussée ou bien au contraire une mise à disposition d'une bande de stationnement de 2 m, selon les spécificités d'organisation des stationnements des îlots commerciaux ou artisanaux.

• **Pour les voies en contre-allée de la RD9**, l'emprise courante sera de 7 à 9 m en intégrant au minimum :

- 3,5 m de chaussée sans stationnement (5m si double sens) ;
- 1,5 m de trottoir ;
- 2 m de stationnement longitudinal, alterné de plantations et/ou 2 m de bandes enherbées et plantées.

2 - Les espaces verts et trames bocagères accueillant des cheminements piétons, des ouvrages hydrauliques et les équipements de proximité

L'objectif dans l'aménagement paysager de la ZAC « la Chaume aux Bêtes » est de réaliser une opération de grande qualité paysagère et environnementale, en entrée ouest du bourg et intégrée à l'identité du Marais Poitevin.

2.1 – Le traitement paysager des abords de la RD 9

Le boisement existant à l'ouest de la ZAC de près d'1 ha sera conservé et prolongé par un espace vert le long de la RD9 jusqu'au giratoire. Cet aménagement permet de répondre à un double objectif :

- favoriser l'intégration de la zone dans son environnement, en préservant et en confortant les entités boisées existantes qui sont vecteurs d'identité,
- faire office d'espace tampon, au sud, entre le futur quartier d'habitat et la RD 9. Dans le même objectif, une épaisseur verte est également prévue au nord de la RD9, en accompagnement paysager de la voie et de la zone d'activités.

Ces espaces paysagers seront desservis par le réseau de cheminement piéton de proximité, permettant notamment les usages de promenades et de détente au sein de la ZAC.

2.2 – Les espaces verts associés aux aménagements hydrauliques

Plusieurs ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales sont envisagés sur le site (cf. partie 3- Réseaux divers). Pour accueillir ces ouvrages, des espaces verts sont prévus, notamment au sein de la coulée verte envisagée en bordure de la RD 9 et en partie sud de la ZAC (respectivement nommés EV2 et EV3 sur le plan de localisation du programme et des équipements publics joint en annexe).

Ces espaces verts seront reliés entre eux par des trames vertes bocagères accompagnées en parallèle de collecteurs hydrauliques (fossés, noues) et de cheminements piétons de proximité.

2.3 – Le paysage bocager du site

Pour préserver et mettre en scène le patrimoine bocager du site, un maillage de haies bocagères, entités paysagères poitevines, et de fossés a été établi. Les haies existantes seront conservées ou reconstituées et seront supports de cheminements piétons.

Par ailleurs, au nord de la RD 9, certaines des haies orientées nord-sud existantes formeront aussi la trame structurante de l'aménagement. La préservation de ces entités végétales participe à l'insertion paysagère du projet urbain et à la préservation de son identité.

2.4 – Les espaces paysagers associés aux voiries publiques

Il s'agit de végétaliser les abords des voiries au travers :

- de pelouses ;
- de bandes vertes plantées (arbres, arbustes) le long des voies de desserte de l'opération qui sont comprises dans l'emprise publique ;
- de noues paysagées associées à la gestion des eaux pluviales sur certaines voies de desserte de l'opération.

2.5 – Les équipements de proximité

Ils concerneront les aménagements complémentaires de parkings, aire de jeux ou espaces socio-éducatifs de proximité, destinés à améliorer le fonctionnement et la vie sociale du quartier. Il s'agira principalement d'aménagements légers, localisés à proximité des nouveaux pôles d'animation du quartier.

3.1 – L'assainissement des eaux usées

Les bâtiments de la ZAC « la Chaume aux Bêtes » seront raccordés au réseau d'eaux usées de la Commune de Magné, via les conduites existantes à l'ouest du bourg, sous les voiries entourant ou traversant le site (RD 9, route de Tout-Y-Faut, rue du Moulin...). Le réseau fonctionnera totalement en gravitaire.

Les eaux usées rejetées par l'opération sont évaluées à environ 120 m³ maximum par jour et seront traitées à la station d'épuration de Magné située au nord du bourg :

- habitat : environ 82 m³ par jour ;
- équipements et résidences spécifiques : environ 12 m³ par jour ;
- commerces, services et activités : environ 26 m³ par jour.

La capacité nominale de cette station d'épuration est de 3 600 équivalents-habitants et sa charge actuelle représente 1 700 équivalents-habitants. Elle dispose donc encore d'une réserve de capacité d'environ 1 900 équivalents habitants. L'incidence de la ZAC peut être évaluée à environ 1 000 équivalents-habitants.

3.2 – L'assainissement des eaux pluviales

Préalablement et selon les directives du Service Assainissement de la Communauté d'Agglomération de Niort, une gestion des eaux pluviales (par infiltration) se fera obligatoirement à la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration, un test de perméabilité devra être joint à la demande de dérogation.

L'opération d'aménagement de la ZAC fait également l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau (régime d'autorisation) préalablement à la réalisation des travaux. Ce dossier est actuellement en cours de réalisation et des études complémentaires vont parallèlement être engagées par la Commune afin d'établir précisément les calculs de dimensionnement des différents ouvrages et les mesures de gestion et de régulation des eaux pluviales de la zone. Conformément à la législation en vigueur, le Dossier Loi sur l'Eau fera l'objet d'une instruction spécifique par la Mission Interservice de l'Eau (MISE) ainsi que d'une enquête publique préalable à la réalisation des travaux.

Les eaux pluviales de la ZAC seront recueillies par un réseau mis en place le long des voiries et des cheminements doux de la ZAC (noues en particulier).

Des bassins de stockage paysagés (et d'infiltration selon les possibilités du sol et des variations de nappe phréatique) seront prévus au sein des espaces verts et notamment le long de la RD 9.

Ces ouvrages hydrauliques (noues et bassins) permettront d'une part de tamponner les débits rejetés (notamment lors d'événements pluvieux importants) vers le réseau communal (canalisations existant sous la RD 9, la route de Tout-Y-Faut et la rue du Moulin) et, d'autre part, d'assurer un traitement de la pollution des eaux (décantation des matières en suspension sur lesquelles s'accumulent les polluants, déshuilage, utilisation des capacités épuratoires naturelles des sols et des végétaux).

Compte tenu de la superficie de la ZAC, de l'occupation actuelle du site et des programmes envisagés, l'incidence prévisionnelle de l'aménagement peut être estimée comme suit, sous réserve des calculs plus affinés qui seront produits dans le Dossier Loi sur l'Eau :

- superficie ZAC : environ 38,3 ha ;
- taux d'imperméabilisation actuelle : 0,1 ;
- taux d'imperméabilisation future cumulée des programmes d'urbanisation : 0,6 ;
- incidence d'imperméabilisation prévisible à compenser : 0,5 ;
- volumes prévisionnels à prévoir dans les mesures compensatoires de régulation des eaux pluviales : 5 700 à 6 300 m³ (infiltration directe à la parcelle complétée par les dispositifs de collecte en noues et bassins).

3.3 - L'alimentation en eau potable et la défense incendie

Pour l'alimentation en eau potable, le réseau communal sera prolongé par un maillage de canalisations sous les voiries de la ZAC, à partir des conduites présentes en périphérie du site (RD 9, Rue du Moulin, Route de Tout-Y-Faut, Chemin de la Chaume aux Bêtes, Avenue des Ormes et Rue des Violettes).

L'eau proviendra du château d'eau situé au sud du bourg. Elle sera fournie par les captages situés sur la Commune de Niort (le Vivier et Gachet) qui disposent de réserves suffisantes.

Les besoins utiles générés par la ZAC sont estimés à environ 149 m³ maximum par jour. Ils ont été calculés sur la base d'une programmation de 260 logements environ et en prenant en compte le développement des activités tertiaires, commerciales et artisanales, ainsi que l'accueil d'habitat spécifique destiné aux seniors (résidence services, EHPAD) :

- habitat : environ 102 m³ par jour ;
- équipements et résidences spécifiques : environ 15 m³ par jour ;
- commerces, services et activités : environ 32 m³ par jour.

La sécurité incendie, qui devra être validée par les services exploitant le réseau et le CODIS (Centre Opérationnel Départemental d'Incendie et de Secours), sera assurée par des poteaux de défense délivrant 60 m³/h chacun pendant deux heures à une pression de 1 bar. Le débit nécessaire à la défense incendie conditionnera le dimensionnement du réseau AEP.

3.4 – Le réseau électrique basse et moyenne tension

La situation de la ZAC, en continuité avec l'urbanisation récente, permet d'assurer une bonne desserte en électricité. Le nombre de logements envisagés, ainsi que les activités qui s'installeront, vont conditionner la mise en place de postes publics de transformation pour l'alimentation en énergie électrique.

Avec pour origine le réseau existant notamment le long des rues longeant ou traversant le site, des boucles moyennes tension (HTA) et basse tension (BT) seront créées. Les câbles chemineront dans l'emprise des voies projetées.

Les besoins électriques captifs et thermiques sont évalués respectivement à 1 500 et 3 500 KVA, soit environ 5 000 KVA dont environ 3 000 KVA à prévoir pour l'habitat.

3.5 – L'éclairage public

L'éclairage public de la ZAC sera assuré par des ensembles fonctionnels et décoratifs adaptés à la configuration des voiries. Cet éclairage aura notamment pour fonction d'assurer :

- la sécurité des déplacements, des biens et des personnes ;
- la signalétique ;
- l'ambiance.

L'origine du réseau d'éclairage public sera constituée par des armoires situées à proximité (ou intégrées) dans des postes de transformation EDF implantés sur le site.

3.6 – Le réseau de gaz

Le bourg de Magné dispose de l'approvisionnement en gaz de ville par GDF. Les habitations et les activités de la ZAC bénéficieront donc d'une extension du réseau. La position du projet en continuité de l'urbanisation ouest du bourg facilitera le raccordement du nouveau quartier.

Les travaux de génie civil gaz sont prévus dans le programme d'équipement de la ZAC, l'alimentation pouvant être prise en charge par l'exploitant.

3.7 – Le réseau de télécommunication

L'origine du réseau téléphonique sera constituée par le réseau France-Télécom existant au niveau des voiries entourant le site de la ZAC. Le programme des équipements publics de la ZAC est prévu jusqu'aux chambres et coffrets en bordure d'îlots.

Les branchements seront réalisés à la charge des constructeurs à partir des chambres par des fourreaux aboutissant dans chacun des futurs bâtiments.

Les besoins sont estimés à environ 360 lignes, dont 260 lignes environ pour l'habitat.

Annexes

- 1 – Plan de localisation du programme des équipements publics
- 2 – Principes de coupe des voiries structurantes résidentielles à double sens
- 3 – Principes de coupe des voies résidentielles à sens unique
- 4 – Principes de coupe des nouvelles voies publiques à double sens dans la zone regroupant les activités de commerces et de services

ZAC DE LA CHAUME AUX BETES - DOSSIER DE REALISATION : PROGRAMME GLOBAL DE CONSTRUCTION

Sept. 2010

		PROGRAMME GLOBAL			PROGRAMME PHASE 1A			PROGRAMME PHASE 1B			PROGRAMME PHASE 2		
		Nombre	Total SHON estimée		Nombre	Total SHON estimée		Nombre	Total SHON estimée		Nombre	Total SHON estimée	
			utile(m²)	reserve (m²)		utile(m²)	reserve (m²)		utile(m²)	reserve (m²)		utile(m²)	reserve (m²)
HABITAT ORDINAIRE	Terrain à bâtir	148	16 280	11 840	29	3 190	2 320	51	5 610	4 080	68	7 480	5 440
	Terrain à bâtir groupé (assimilé accession sociale)	44	3 960	2 640	0	-	-	18	1 620	1 080	26	2 340	1 560
	Collectif	0	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-
HABITAT SOCIAL	Accession sociale	20	1 800	800	20	1 800	800	-	-	-	-	-	-
	Locatif social individuel	44	3 080	660	11	770	165	22	1 540	330	11	770	165
	Locatif social collectif intermédiaire	8	400	80	4	200	40	4	200	40	-	-	-
SOUS-TOTAL HABITAT		264	25 520	16 020	64	5 960	3 325	95	8 970	5 530	105	10 590	7 165
HABITAT - EQUIPEMENT SPECIFIQUE	EHPAD ou résidence service senior		3 800	1 000		3 800	1 000						
	Résidence Service Senior		1 000	300		1 000	300						
SOUS-TOTAL HABITAT SPECIFIQUE		-	4 800	1 300	-	4 800	1 300	-	-	-	-	-	-
ACTIVITES	Pole santé et loisirs		2 000	1 000		2 000	1 000						
	Pole tertiaire et commerces		2 000	1 000		2 000	1 000						
	Pole commerces vitrine RD9-Nord		2 000	1 000		2 000	1 000						
	Réserves d'activités Nord		2 000	1 000		2 000	1 000						
	<i>Activités diverses préexistantes</i>		<i>pm 1500</i>	<i>1 500</i>		<i>pm1500</i>	<i>1 500</i>						
	Pole artisanat		1 200	600		1 200	600						
	Commerces Associés Super U		2 000	1 000		2 000	1 000						
SOUS-TOTAL ACTIVITES			11 200	7 100		11 200	7 100	-	-	-	-	-	-
EQUIPEMENTS	Déchetterie communautaire		-	500		-	500		-	-		-	-
	Réserve d'extensions équipements communaux		-	2 500		-			-	-		-	2 500
SOUS-TOTAL EQUIPEMENTS			-	3 000		-	500	-	-	-	-	-	2 500
TOTAL (hors activités diverses préexistantes)			41 520	27 420		21 960	12 225		8 970	5 530		10 590	9 665
				68 940			34 185			14 500			20 255

Le programme global des constructions maximum autorisé dans la ZAC est défini comme suit :

- Constructions nouvelles sur les terrains à aménager
 - SHON utile : 41.520 m²
 - SHON de réserve d'extensions : 27.420 m²

- Constructions sur les terrains déjà bâtis avec des activités existantes
 - SHON utile : 1.500 m²
 - SHON de réserve d'extensions : 1.500 m²

Ce programme a été établi sur la base des hypothèses d'aménagement mentionnées sur le tableau joint distinguant le programme de construction par phase et par type de programme.

Les indications par type de programme sont données à titre indicatif et pourront être réaffectées selon les besoins de commercialisation de la zone.

Les indications par phase sont également indicatifs et devront être échelonnées selon les principes mentionnés dans le PLU.

L'engagement du programme global de la ZAC sera échelonné pour les constructions à usage d'habitat :

- à court terme : constructions d'habitat de la Phase 1A

- à moyen et long termes : constructions d'habitat des autres phases, à condition que l'avancement de la commercialisation d'habitat des phases précédentes soit avancé à hauteur de 70 %.

Dans le cadre de la ZAC à maîtrise foncière partielle, les constructions ne sont autorisées sur les terrains non cédés par la Collectivité (aménageur de la ZAC) que sous réserve de conventions (article L.311.4 du Code de l'Urbanisme).

Les participations financières seront calculées sur la base de la SHON utile des projets de constructions nouvelles sur les terrains à aménager. La SHON de réserve ne donnera pas lieu à des participations supplémentaires.