

# CHATEAUBOURG ZAC MULTISITES

**A**fin d'assurer la cohérence de son développement urbain, la commune de Châteaubourg souhaite se doter d'une étude d'aménagement dont l'objectif est de définir clairement les conditions de réalisation et le phasage de l'urbanisation pour les secteurs de :

- Le site des Petites Bonnes Maisons, de part et d'autres de la route de Servon
- Le site des Noës, à proximité du collège, du centre des Arts et de la maison de retraite
- Le site de la gendarmerie, rue de Paris

A ces secteurs c'est la ville de demain qui doit être imaginée, projetée. La finalité est de mettre en place une procédure publique d'aménagement sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC).

Ces zones d'études ont été définies pour démarrer les études préalables. Le périmètre d'étude est volontairement plus large que le périmètre de projet qui pourra être retenu. L'objectif est de réaliser une analyse qui permette de comprendre de manière large le contexte des nouveaux quartiers en prenant en compte l'environnement au sens large (la ville dans son ensemble, l'identité et la valeur du paysage local (le bocage, les vues,...), les sensibilités environnementales, les contraintes des réseaux (assainissement, eaux pluviales,...),...).



## QU'EST CE QU'UNE ZAC ?

**L**a ZAC est une zone dans laquelle "une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains (...) en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés". Article L311 -1 du code de l'urbanisme.

Les ZAC ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitations, d'industries ou de services
- d'installations et des équipements collectifs publics ou privés

A la différence du lotissement, la ZAC présente les avantages suivants :

- ⊕ la procédure est toujours sous initiative publique : des délibérations du conseil municipal de la ville de Châteaubourg sont nécessaires pour faire avancer le projet
- ⊕ la ZAC n'a pas de règlement, c'est le Plan Local d'Urbanisme qui s'impose
- ⊕ la ZAC est souple et évolutive. Le projet peut-être ajusté dans le temps. A ce titre, sa durée est plus longue (5 à 10 ans). Elle est donc un outil de planification urbaine efficace.
- ⊕ la collectivité n'est pas obligée d'être préalablement propriétaire des terrains pour concevoir le quartier
- ⊕ le préfet peut déclarer d'utilité publique le projet afin d'en faciliter la réalisation
- ⊕ la ZAC permet de mieux gérer la mixité de fonction à l'intérieur des futurs quartiers
- ⊕ la ZAC peut-être "multisites" et favorise les interventions pour le renouvellement urbain de la ville

L'élaboration du projet de ZAC est accompagné d'une étude d'impact. Il s'agit d'une étude technique qui vise à apprécier les conséquences de toutes natures, notamment environnementales, d'un projet pour tenter d'en limiter, atténuer ou compenser les impacts négatifs. Il s'agit d'une démarche visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration du projet dès les phases amont de réflexions et ce dans sa globalité : population, faune, flore, habitats naturels, sites et paysages, biens matériels, facteurs climatiques, continuités écologiques, équilibres biologiques, patrimoine, sol, eau, air, bruit, espaces naturels, agricoles et de loisirs, ainsi que les interactions entre ces éléments.

## LA CONCERTATION

**L**a concertation associe le public pendant toute la durée de l'élaboration du projet. La commune en tirera le bilan au moment de la création de la ZAC.

La commune a souhaité intégrer dans sa réflexion une démarche participative autour de thèmes du développement durable. Il s'agira d'aider la collectivité dans sa réflexion pour favoriser et faciliter la prise en compte des aspects environnementaux dans les projets d'aménagement de ces secteurs. Elle porte sur plusieurs thèmes :

- l'environnement climatique et des choix énergétiques,
- la gestion des déplacements (et du stationnement),
- la gestion des déchets,
- l'environnement sonore,
- la gestion de l'eau (et des zones humides),
- la biodiversité et les paysages,
- les formes urbaines, la mixité sociale et les fonctions urbaines.

Pour réfléchir à ces thèmes et aux solutions qui pourront être apportées dans le cadre de l'urbanisation nouvelle de la commune, quatre ateliers participatifs ont été organisés avec élus, habitants et autres personnes ressources du territoire, invités par la commune.

Aussi, il a été prévu :

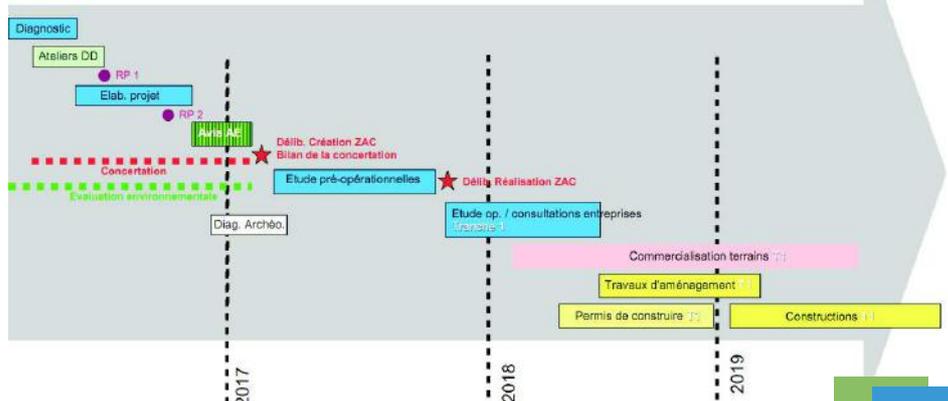
- Deux réunions publiques : au moment de la restitution du diagnostic, des enjeux et du travail effectué en ateliers participatifs et au moment des propositions d'aménagement
- Une exposition publique évolutive en mairie
- Des espaces d'expression dédiés : en mairie et sur le site internet de la ville.



## L'EQUIPE EN CHARGE DES ETUDES

- Atelier du Canal**  
Analyse paysagère, urbaine et architecturale, projet urbain et paysager
- AMCO**  
Voirie, Réseaux, Gestion de l'Eau, Economie de l'aménagement
- EF ETUDES**  
Analyse environnementale, inventaire des zones humides, volet biodiversité étude d'impact
- CAP TERRE**  
Maîtrise de l'énergie et planification énergétique
- Me TROUDE**  
Avocate Droit Public, suivi juridique

## 1ERE ETAPE DES ETUDES : CREATION DE LA ZAC





# Approche Environnementale de l'Urbanisme A.E.U.<sup>®</sup>



Dans le cadre de la réflexion sur l'aménagement de ce futur quartier, les élus de Châteaubourg ont souhaité mettre en place **une Approche Environnementale de l'Urbanisme (A.E.U.<sup>®</sup>)**. L'objectif est de montrer que le développement durable n'est pas un concept abstrait et qu'il peut se traduire de façon visible dans des projets d'urbanisme touchant la vie quotidienne des habitants.

Cette démarche participative a permis d'échanger avec l'ensemble des participants sur les enjeux du développement durable et de l'intégration des problématiques environnementales dans les opérations d'urbanisme. C'est un lieu de sensibilisation sur les enjeux du développement durable mais aussi d'échanges sur les orientations applicables au projet de ZAC.

**Cette démarche a associé des élus municipaux, des techniciens, des riverains, des propriétaires et des personnes ressources.**

## UNE PROCÉDURE EN TROIS ÉTAPES :

**1<sup>ère</sup> étape :**  
4 ateliers de sensibilisation et de réflexion



**2<sup>ème</sup> étape :**  
élaboration de la charte



**3<sup>ème</sup> étape :**  
finalisation de la charte pour définir des priorités à appliquer sur la ZAC

Travail en groupe

Photos support de réflexion



## DES ATELIERS EN TROIS TEMPS :

1- Présentation générale de la problématique permettant d'évaluer son importance, les responsabilités collectives, à des échelles globales puis locales.



2- Quelle est la réalité de la problématique au niveau du site et le degré de prise en considération observable sur le terrain ?



3- Débat sur les actions possibles, les pistes d'intervention, les objectifs généraux applicables aux projets au travers d'exemples photographiques choisis sur le territoire communal et en dehors.

## LE DÉROULÉ DES ATELIERS THÉMATIQUES :

**Réunion 1  
du 8 décembre 2015 :**  
- Présentation de la démarche  
- Sensibilisation aux solutions possible concernant les formes urbaines et l'énergie



**Réunion 2  
du 16 décembre 2015 :**  
- Sensibilisation aux solutions possibles concernant la biodiversité/paysage + gestion de l'eau / déchets / environnement



**Réunion 3  
du 6 janvier 2016 :**  
Travaux sur la charte des objectifs environnementaux



**Réunion 4  
du 8 mars 2016**  
Présentation de la charte d'objectifs environnementaux + schémas d'aménagements issus de la démarche



Restitution des propositions de chaque groupe



Les panneaux suivants présentent le résultat de ces ateliers

# Approche Environnementale de l'Urbanisme A.E.U. <sup>®</sup>



## ENVIRONNEMENT, BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE

*Objectifs environnementaux formulés pour le projet*

- « Préserver et renforcer les ensembles naturels existants tels que les zones humides et les haies bocagères. »
- « Intégrer les quartiers dans le paysage par le végétal. Allier densité urbaine et quartier vert »
- « Créer des espaces verts diversifiés, animés, éducatifs et ludiques permettant de multiples usages et favorisant le lien social et la convivialité »
- « Un parcours de sports et loisirs ... permettant de relier les différents espaces verts de la ville »

- « Créer un environnement le plus naturel possible nécessitant un entretien réduit et favorisant la biodiversité, par la végétalisation des voies, des chemins, des parkings, du bâti, et de la limite public/privé »
- « Choisir des plantations d'essences locales et variées »
- « Jardins familiaux et/ou des jardins partagés dans des espaces collectifs de proximité ... gérés par une ou des associations (Ex : « Le potager des trois pèlerins ») »

### LES NOÉS

### LES PETITES BONNES MAISONS



*Schémas d'enjeux d'aménagement*



### GENDARMERIE

	Espace naturel aménagé zone humide		Trame verte principale		Espace d'animation / rencontre
	Vallée // espace naturel		Trame verte secondaire		Parcours santé
	Parc Ifeldorf		Liaisons piétons/cycles de loisirs		Promenade aménagée
			Liaisons piétons/cycles vers la campagne		Aire de jeux
					Jardins partagés

*Illustrations de réalisations possibles*



## Approche Environnementale de l'Urbanisme A.E.U. <sup>(R)</sup>

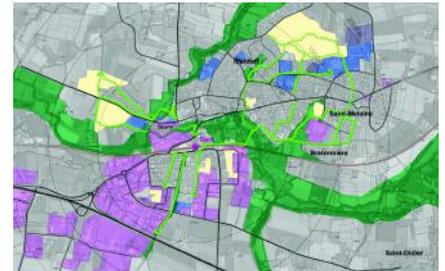


### DÉPLACEMENTS BRUIT

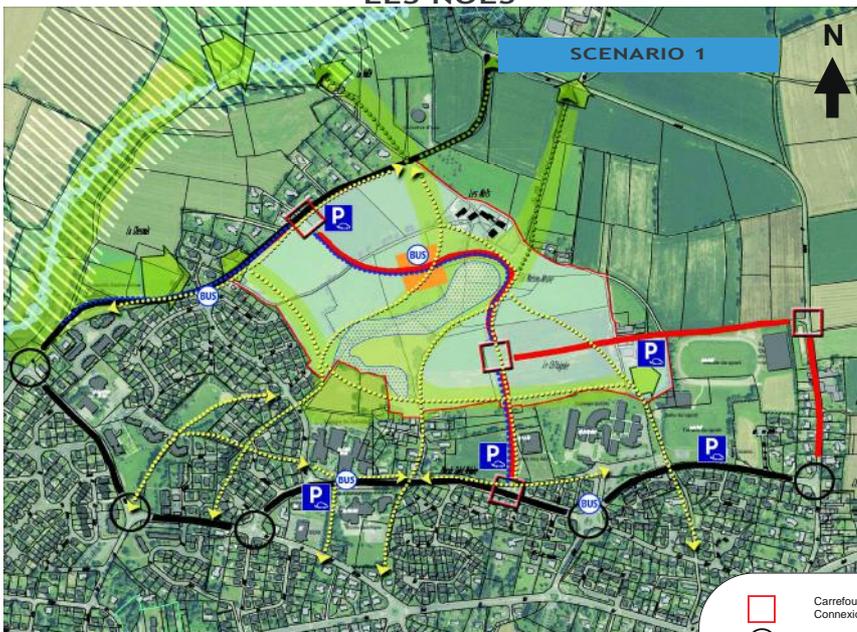
Objectifs environnementaux formulés pour le projet

- « Un réseau de liaisons douces (piétons-cycles) pour les relier les points d'intérêt de la ville (Gare, centre, équipements, Super U,...) »
- « Des aménagements incitatifs pour les déplacements à vélo »
- « Développer l'offre de bus. L'animation, les points de rencontres, la densité des logements, ou les activités pourraient être renforcés autour des arrêts de bus. »
- « Une hiérarchie voies de circulation : des voies structurantes pour entrer et sortir et des voies partagées dont certaines en impasse »
- « Regrouper les aires de stationnement les plus importantes (parking public, parking des logements collectifs) à l'intérieur de secteurs paysagers « Aire de covoiturage en entrée de quartier »
- « Les points d'intermodalité seront valorisés dans le quartier comme des espaces d'animation urbaine : croisement de chemins, arrêt de bus et parking d'importance »
- « Des bornes de recharges pour les véhicules électriques aux endroits stratégiques de la ville »

#### Les circulations douces



#### LES NOÉS



#### LES PETITES BONNES MAISONS

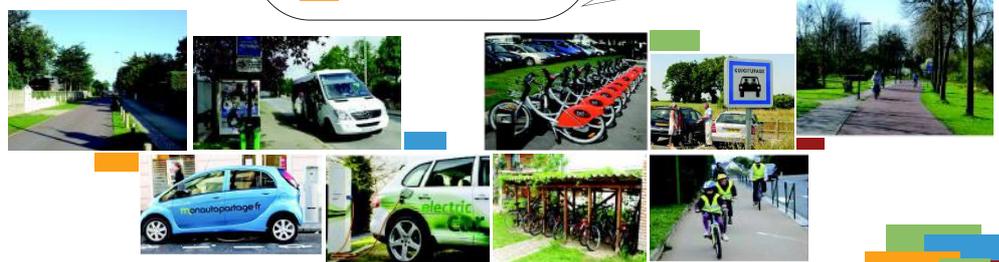


- Carrefour // entrée de quartier  
Connexion à créer
- Carrefour
- Voie principale existante
- Voie principale à créer
- Voirie éventuelle
- Circuit bus à créer
- Arrêt bus à créer
- Parking public
- Liaisons piétons/cycles de loisirs
- Liaisons piétons/cycles vers la campagne
- Espace naturel aménagé zone humide
- Place publique



#### GENDARMERIE

Illustrations de réalisations possibles



## Approche Environnementale de l'Urbanisme A.E.U.<sup>®</sup>



### FORMES URBAINES, MIXITÉ

Objectifs environnementaux formulés pour le projet

« Des formes d'habitat variées, dans des proportions équilibrées et régulièrement réparties »

« Le site de la Gendarmerie : des immeubles collectifs pouvant comprendre des services ou des activités non commerciales »

« Mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble des nouveaux logements »

« Une répartition équilibrée et homogène entre les secteurs »

« Créer des formes urbaines denses pouvant garantir un caractère individuel à chaque logement, notamment en collectif »

« un espace extérieur privé : (terrasse, balcon, jardinet) »

« une architecture « déstructurée » »

« Des espaces de vie communs qu'on puisse traverser, de préférence paysagers, qui favorisent la convivialité et la rencontre »

« un espace paysager d'importance au coeur du quartier »

« Diversité des nouvelles constructions »

« Maîtrise de la hauteur des bâtiments »

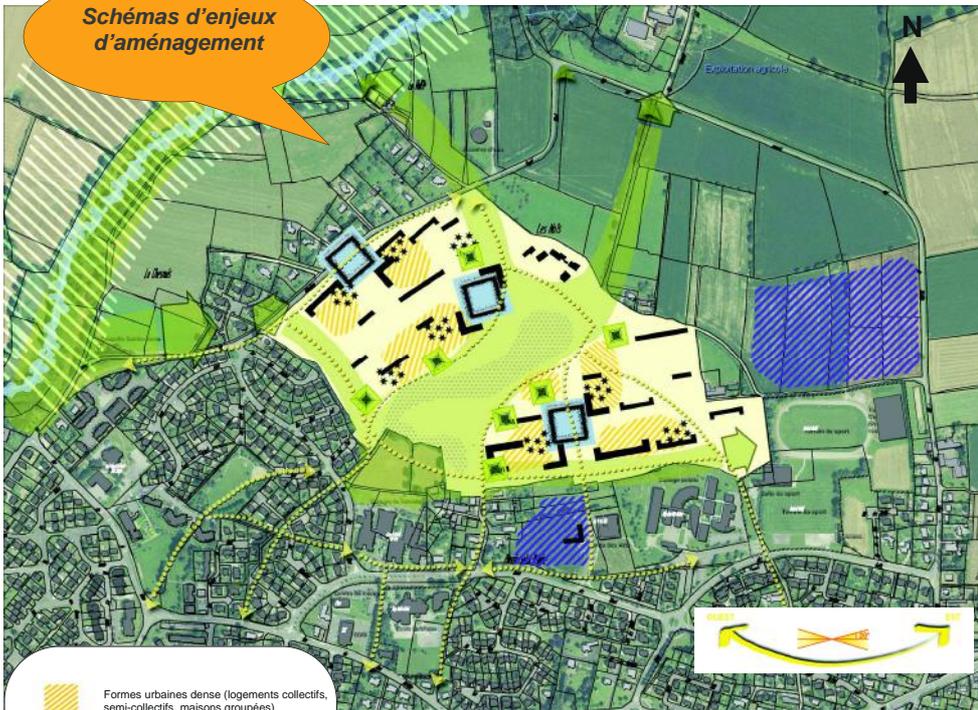
« Dans le secteur de la gendarmerie : R + 3 à cet endroit et respect de la qualité architecturale du lieu »

#### LES PETITES BONNES MAISONS



#### LES NOÉS

Schémas d'enjeux d'aménagement



#### GENDARMERIE

Illustrations de réalisations possibles



- Formes urbaines dense (logements collectifs, semi-collectifs, maisons groupées)
- Equipement public
- Habitat hameau
- Forme urbaine dense intégrée à un environnement naturel
- Logements aidés
- Principe d'organisation bâtie
- Place publique / entrée de quartier
- Principe d'exposition au Sud (volet énergie)



## Approche Environnementale de l'Urbanisme A.E.U.®



### GESTION DE L'EAU

Objectifs environnementaux formulés pour le projet

« Limiter l'imperméabilisation (...) en limitant le besoin en surfaces imperméabilisées (...) en utilisant au maximum des matériaux poreux et des revêtements non étanches »

« Privilégier une rétention/infiltration de façon diffuse et en surface (...) le plus en amont possible afin d'éviter la réalisation d'ouvrages trop important en aval.

« La rétention/infiltration à la parcelle (...) à favoriser »

« Les noues paysagères (...) pour faire transiter l'eau et éviter d'avoir recours aux canalisations »

« S'appuyer sur les dispositifs de gestion des eaux pluviales pour créer des espaces verts de qualité, au caractère naturel (...) permettant des usages urbains et collectifs multiples »

« Récupérer l'eau pluviale »



### ENERGIE

« L'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas, ainsi il convient en premier lieu dans les projets de constructions de (...) bien orienter les bâtiments - Cf. Schéma formes urbaines - (...) Etre vigilant aux ombres portées (...) bonne isolation thermique »

« Inciter progressivement à la construction de bâtiments passifs (sans chauffage) puis à énergie positive »

« développer les sources de productions d'énergie renouvelable (...) le soleil (thermique, photovoltaïque), la filière bois, de préférence en circuit court, la méthanisation (déchets agricoles, agro-alimentaires, domestiques,...),... »

« Travailler avec un accompagnement, une assistance disponible pour aider les particuliers à concevoir un logement plus économe »

« Réduire les consommations liées à l'éclairage public (...) temps d'éclairage (...) mobilier (...) avancées technologiques (panneaux photovoltaïques alimentant les lampadaires, LED,...) »

Illustrations de réalisations possibles



Panneaux solaires



Transport électrique individuel



### DECHETS

« Des points de regroupement des conteneurs (apport volontaire) pour les ordures ménagères »

« Compostage et le recyclage des déchets verts (et certains déchets ménagers), individuellement mais aussi collectivement (composteurs collectifs de quartier avec accès ouvert à tous) »

« Des emplacements bien intégrés et de taille suffisante pour le tri dans les logements et dans les immeubles (cellier, abri-bois, local adapté,...) et pour le stockage des conteneurs »

« Limiter les apports et l'évacuation des matériaux, en minimisant les terrassements et en collant au maximum au terrain naturel »

Composteur collectif de quartier



Insertion / intégration Point de regroupement Tri déchets ménagers

## Approche Environnementale de l'Urbanisme A.E.U.®

### OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX SYNTHÈSE

#### 1 LES PETITES BONNES MAISONS



Schémas d'enjeux d'aménagement

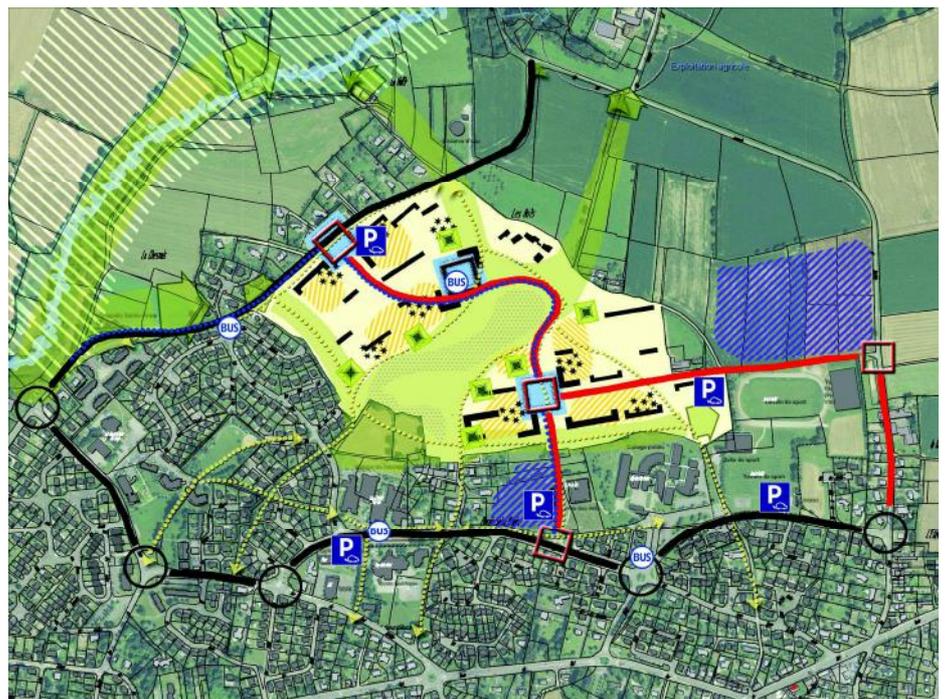
#### LEGENDE

- Formes urbaines dense (logements collectifs, semi-collectifs, maisons groupées)
- Equipement public
- Habitat hameau
- Forme urbaine dense intégrée à un environnement naturel
- Logements aidés
- Principe d'organisation bâtie
- Place publique / entrée de quartier
- Principe d'exposition au Sud (volet énergie)
- Espace naturel aménagé zone humide
- Vallée // espace naturel
- Parc Ifeldorf
- Trame verte principale
- Trame verte secondaire
- Liaisons piétons/cycles de loisirs
- Liaisons piétons/cycles vers la campagne
- Espace d'animation / rencontre
- Parcours santé
- Promenade aménagée
- Aire de jeux
- Jardins partagés
- Carrefour // entrée de quartier Connexion à créer
- Carrefour
- Voie principale existante
- Voie principale à créer
- Voirie éventuelle
- Circuit bus à créer
- Arrêt bus à créer
- Parking public

#### 2 GENDARMERIE



#### 3 LES NOËS



# CHATEAUBOURG ZAC MULTISITES

## UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ ET MAÎTRISÉ AU REGARD DES PROBLÉMATIQUES LOCALES DE L'HABITAT, DES ÉQUIPEMENTS ET DE DÉPLACEMENTS

**>> La ZAC permettra la réalisation de 430 à 470 logements pour les 15 prochaines années soit la moitié des logements projetés sur cette période. (30-40 logements par an sur 70 logements par an attendus)**

**>> Les opérations de densification et de renouvellement urbain à venir, plus diffuses représenteront l'autre moitié.**

**>> La ZAC permettra également l'aménagement du site qui accueillera la future Maison de l'Enfance, face au Centre des Arts.**

**>> Un besoin de 19 ha environ a été estimé pour l'urbanisation future liée à la ZAC. La zone d'étude s'étend sur près de 42 ha et a permis de travailler sur la potentialité des sites sur le très long terme (~25-30 ans). Le choix a été déterminé par leur intérêt urbain immédiat, les conditions de déplacement dans le futur et les limites naturelles (dont zones humides)**

### 1 Les Petites Bonnes maisons

Logements dans des formes collectives diversifiées  
>>> 40 à 50 logements environ

Logements individuels favorisant a densité urbaine  
>>> 80 à 100 logements environ

### 2 Gendarmerie

Logements dans des formes collectives diversifiées  
>>> 40 à 60 logements environ

Réhabilitation de l'ancienne gendarmerie existante  
>>> 6 à 8 logements environ

### 3 Les Noës

Logements dans des formes collectives diversifiées  
>>> 100 à 110 logements environ

Logements individuels favorisant a densité urbaine  
>>> 140 à 160 logements environ

+

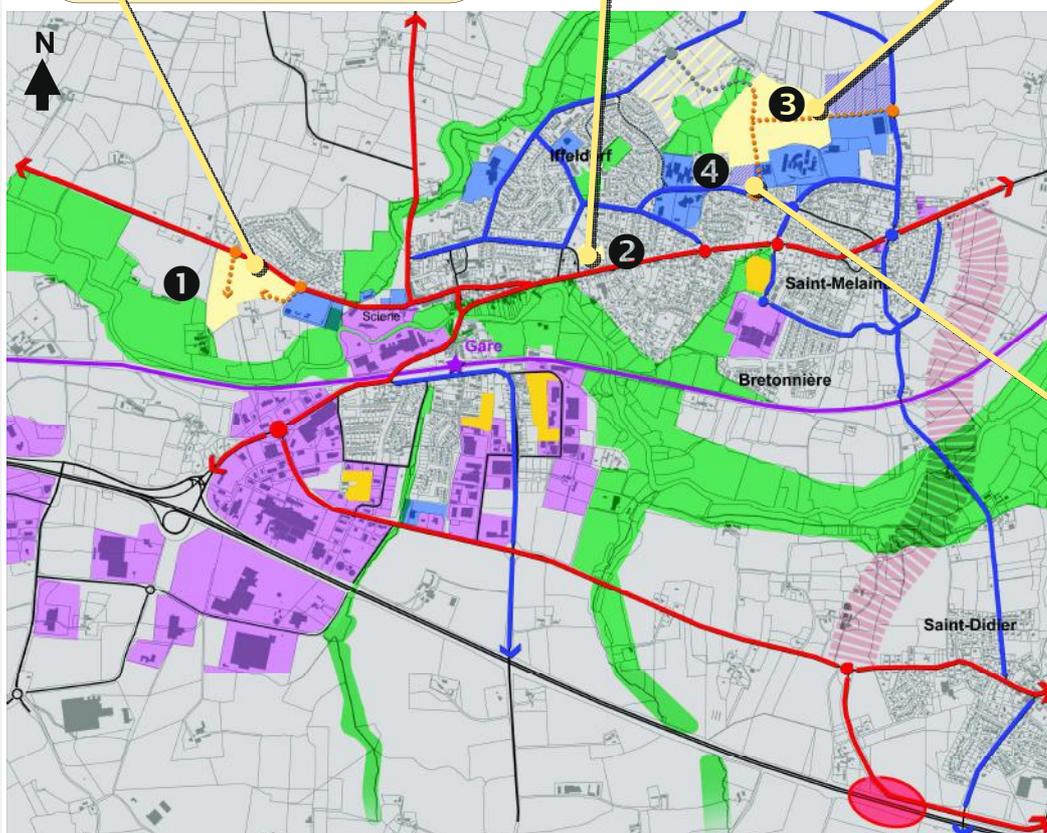
Équipement dédié à l'enfance comprenant (Maison de l'Enfance) :

- Accueil de Loisirs
- Bureau pour le Relais Assistantes Maternelles (RAM)
- Locaux pour le service de Protection Maternelle et Infantile (PMI)
- Bureaux pour les associations participant de l'accueil infantile
- + Espaces communs
- + Réserve foncière pour une micro-crèche

*Etude de programmation architecturale en cours*

### 4 Le Plessis

Équipement dédié à l'enfance



Opération d'habitat prévues à court et moyens termes

Développement urbain à très long terme

Voies principales

Voies secondaires

Voie ferrée

Gare SNCF

Principe de contournement Est (tracé indicatif)

Principe de desserte de quartier

Espace naturel espace vert ou naturel ouvert au public

SECTEURS	1 Les Petites Bonnes maisons	2 Gendarmerie	3 Les Noës	4 Le Plessis
PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS	120 à 140 logements environ	50 à 70 logements environ	250 à 270 logements environ + équipement public dédié à	Équipement dédié à l'enfance
ECHÉANCES	2019 > 2024	2019 > 2022	2025 > 2035	2015

*Selon les conclusions des études archéologiques à venir, cet échéancier peut évoluer*



# CHATEAUBOURG ZAC MULTISITES

## DIFFÉRENTES FORMES ARCHITECTURALES POSSIBLES

### REFERENTIEL ILLUSTRATIF

Le programme de logements a été établi dans le souci d'assurer le renouvellement mais aussi l'accroissement de la population et d'assurer une mixité sociale et générationnelle.

Pour cela, le projet propose une **diversité des formes d'habitat**. Le souhait de la collectivité est de réaliser une densité urbaine minimale moyenne de **25 logements par hectare** et entre 23 à 25 logements par hectare pour les secteurs d'extension urbaine.

#### Logements collectifs

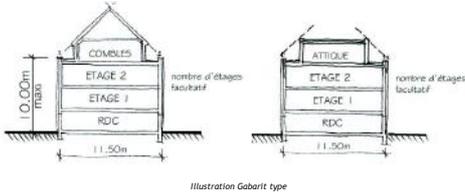


Illustration Gabarit type



Bâtiments de 2 à 3 étages avec combles ou attique

#### Logements semi-collectifs ou individuels superposés

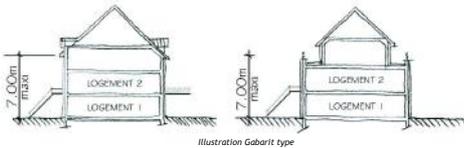


Illustration Gabarit type



#### Logements individuels



Logements individuels qui favoriseront la densité urbaine avec : des terrains de plus de 500 m<sup>2</sup> minoritaires, un principe majoritaire de lots libres denses, des opérations d'habitat individuel groupé,...

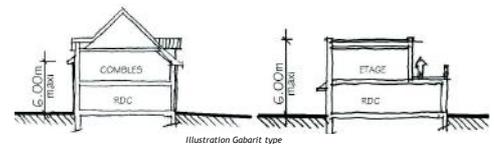


Illustration Gabarit type



# CHATEAUBOURG ZAC MULTISITES

## LES PRINCIPALES ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES DU PROJET

Le projet prend largement appui sur les objectifs environnementaux issus de la démarche environnementale participative menée sur l'ensemble de la zone d'étude. La description ci-après reprend les thématiques traitées. Il est donc aussi intéressant de se référer à la charte d'objectifs environnementaux pour comprendre les grandes orientations urbaines, architecturales et environnementales du projet de ZAC pour les sites des Noës, des Petites Bonnes Maisons et de l'ancienne gendarmerie.

Au programme des constructions, s'ajoute l'aménagement des infrastructures partagées suivantes :

- Les voiries nouvelles qui desserviront l'urbanisation future
- Les espaces publics, places, placettes, squares qui pourraient prendre place dans certains secteurs pour assurer la qualité du cadre de vie et la convivialité des quartiers.
- Les dispositifs de **régulation des eaux pluviales** rendus nécessaires du fait de l'imperméabilisation des terrains (noues, bassins...) conçus en cohérence avec les objectifs environnementaux que ce sont fixés les élus.
- Un maillage complet de **circulations piéton-cycle** continues, confortables et lisibles dans le tissu urbanisé, afin de favoriser une manière plus durable de se déplacer.
- Les **espaces paysagers** garants de la qualité esthétique du nouveau quartier, des transitions avec l'espace agro-naturel limitrophes et de la préservation de la biodiversité locale. Ceux-ci seront le plus connectés possibles entre-eux afin de constituer une véritable **trame verte urbaine**.

### 2 GENDARMERIE

Schéma illustratif des orientations d'urbanisme du projet de ZAC



### 1 LES PETITES BONNES MAISONS

Schéma illustratif des orientations d'urbanisme du projet de ZAC




### 3 LES NOËS

Schéma illustratif des orientations d'urbanisme du projet de ZAC



## LES PRINCIPALES ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGÈRES DU PROJET

La commune de Châteaubourg a défini en 2015 un périmètre d'étude d'environ 42 hectares. L'objectif était d'avoir une réflexion d'urbanisation de ces parcelles qui respectent les principes d'un aménagement global et cohérent sur le long terme.

Le périmètre opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté a été réduit et se concentre sur les parties les plus reliées à la ville avec un **souci d'équilibre Est-Ouest de l'offre résidentielle**.

Au regard de l'objectif de participer au développement de l'offre de logements pour 30-40 logements par an sur une quinzaine d'année, il s'avère nécessaire d'**utiliser une surface de 19 hectares environ**.

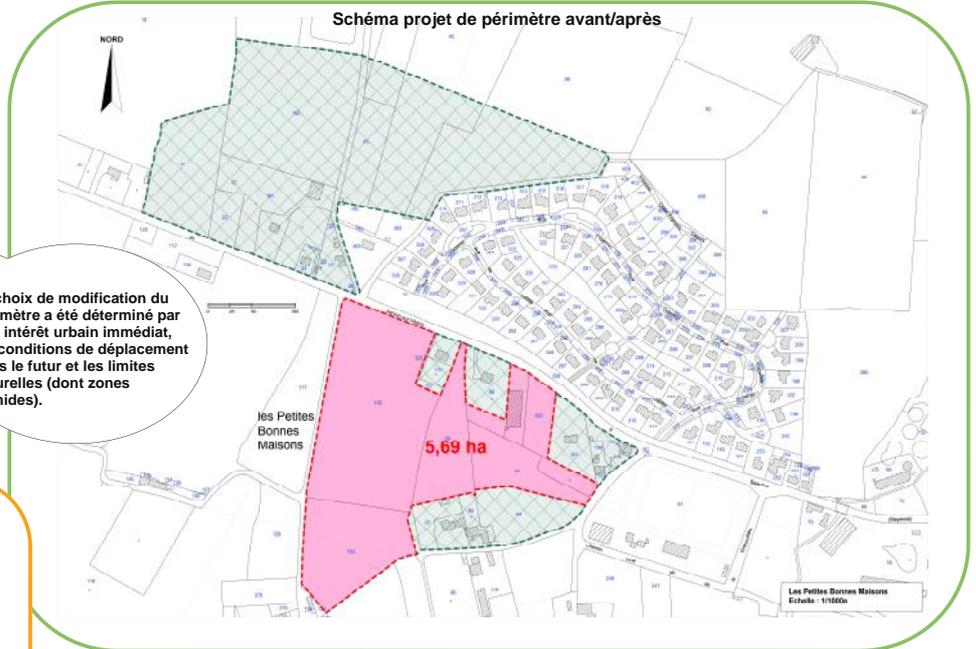
C'est pourquoi le périmètre a été réduit de près de la moitié afin que le rythme de construction soit en adéquation avec les objectifs politiques communaux et les données du marché immobilier local tout en répondant aux besoins des futurs habitants.

La ZAC Multisites s'intègre néanmoins à une réflexion plus large qui été pensée et débattue lors des études préalables.

Le choix de modification du périmètre a été déterminé par leur intérêt urbain immédiat, les conditions de déplacement dans le futur et les limites naturelles (dont zones humides).

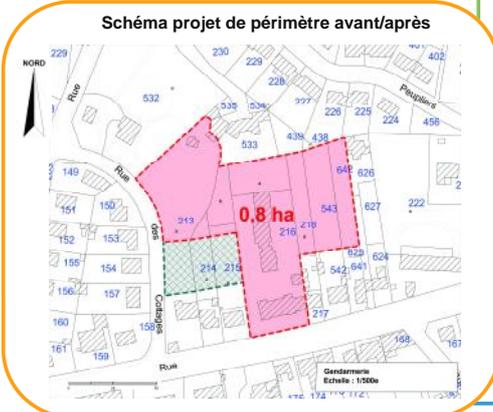
### 1 LES PETITES BONNES MAISONS

Schéma projet de périmètre avant/après



### 2 GENDARMERIE

Schéma projet de périmètre avant/après



Secteurs de la zone d'études préalables pouvant être réservés pour une urbanisation à plus long terme

Périmètre proposé pour la création de la ZAC Multisites

Secteurs proposés pour la création de la ZAC qui ont nécessité l'extension la zone d'études préalables

### 3 LES NOÛS

Schéma projet de périmètre avant/après

