DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE

APPROUVE LE
30 JUIL. 2015

COMMUNE DE FRESNAY EN RETZ

ZAC MULTI-SITES

DOSSIER DE REALISATION

A - NOTICE EXPLICATIVE (optionnel)

21 juillet 2015

S o m m a i r e

I. Introduction 2

1.1 La commune 2

II. Objet et justification de l'opération 4

III. Le projet au regard des documents d'urbanisme en vigueur 6

3.1 Le PLU 6

IV. Prise en compte du site et de l'environnement 9

4.1 Objet du projet et de l'étude 9
4.2 Emplacement du projet 9

V. Options d'aménagement 21

5.1 Les enjeux des sites de la ZAC 21

VI. Présentation du programme des constructions 25

I. Introduction

1.1 La Commune

La commune de Fresnay en Retz est située au sud-ouest du département de Loire-Atlantique, en limite de la Vendée. Elle est traversée par un axe de circulation important entre St Nazaire et Machecoul. D'une superficie de 2049 hectares, elle compte près de 1300 habitants et 47 hameaux ou lieux-dits.

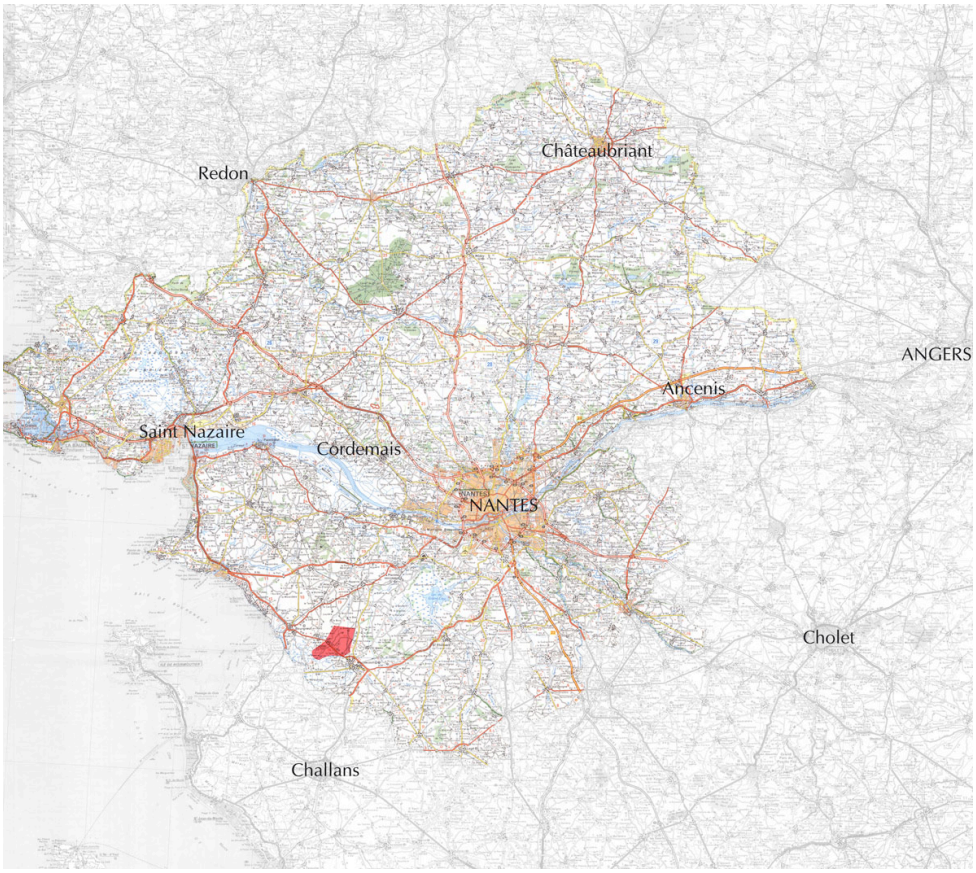
Le territoire communal se divise en deux parties distinctes, séparées par la RD13. Au sud de cet axe routier, se trouve le Marais Breton, vaste étendue marécageuse du littoral ; et au nord, un bocage assez bien préservé.
Son territoire est traversé par plusieurs axes de circulation :

- la RD 13 reliant Touvois, via Machecoul et Bourgneuf, pour devenir la RD 213 jusqu'à Saint Nazaire
- RD 87 reliant la Limouzinière à Fresnay
- RN 79 reliant Rouans à Fresnay

La voie ferrée se situe en frange communale, en limite est du territoire.

Son territoire partage des limites avec les communes de Bourgneuf-en-Retz, Sainte-Pazanne, Saint-Même-le-Tenu et Machecoul.

Carte de localisation du territoire de FRESNAY-EN-RETZ à l'échelle du département



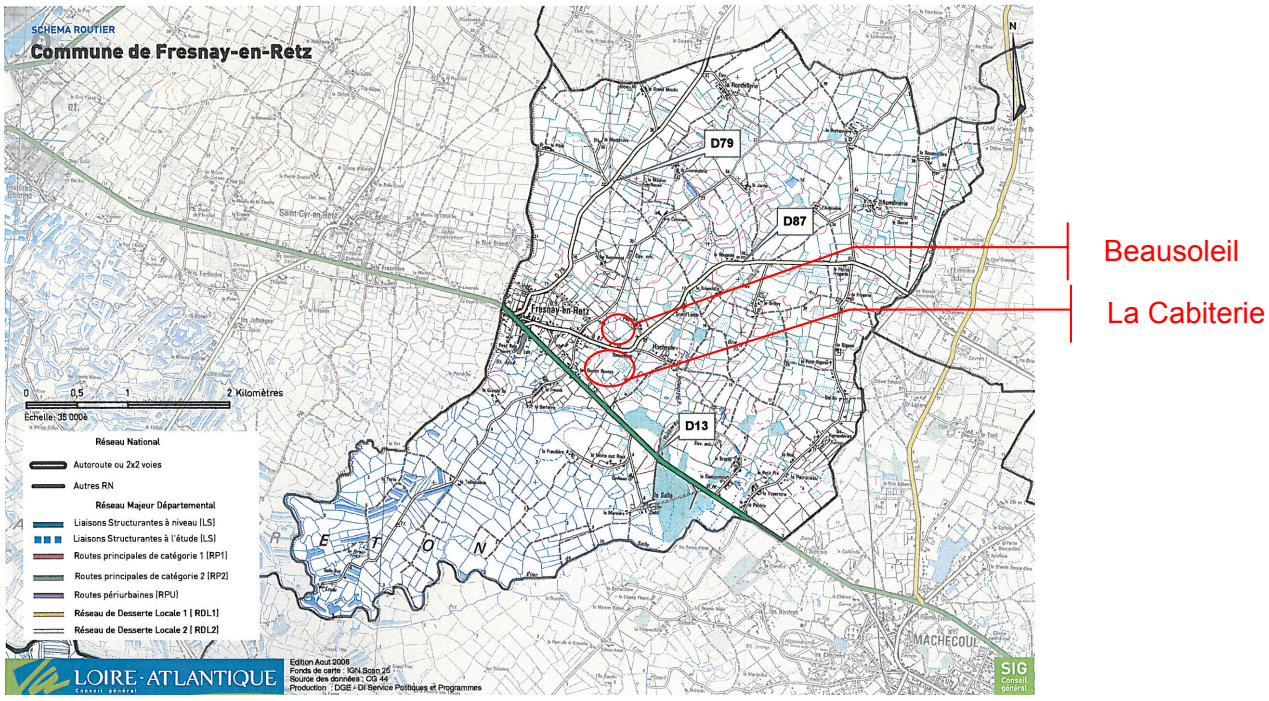
FRESNAY-EN-RETZ fait partie de la Communauté de Communes de Machecoul. Cette Communauté de Communes comprend 8 communes :

- Machecoul,
- La Marne,
- Paulx,
- Saint-Etienne-de-Mer-Morte,
- FRESNAY-EN-RETZ,
- Saint-Même-le-Tenu,
- Saint-Mars-de-Coutais,
- Bourgneuf-en-Retz.

La future ZAC concerne deux îlots distincts :

- le site du Beausoleil se situe entre l'entrée nord-est le long de la RD 87 et l'entrée nord du bourg. Situé non loin du cœur de bourg, il vient épaissir le tissu urbain entre le lotissement de Beauregard et les maisons de la rue des Cités

- le site de Cabiterie se développe entre la RD 87 et la RD 13, reformant ainsi toute la frange est du bourg.



II. Objet et justification de l'opération

La municipalité souhaite maîtriser son urbanisation sur un rythme cohérent avec ses infrastructures communales. Elle désire travailler sur l'aménagement de sites identifiés dans son PLU situés en limite de zone agglomérée. Cet aménagement s'effectuera sous la forme d'une opération de Zone d'Aménagement Concerté Multisites sur les sites de Beausoleil (3ha8 environ) et La Cabiterie (9ha7 environ), soit 13ha5 au total dont 0ha66 de zones humides environ.

Par délibération du 18 octobre 2012 le Conseil Municipal a exposé les objectifs de cette opération comme suit :

- Organiser une urbanisation cohérente et qualitative, tenant compte des caractères différents de chaque site, des projets communaux en termes d'équipements ou d'aménagement ;
- Préserver les paysages de la commune dans l'esprit du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) élaboré dans le cadre du PLU ;
- Favoriser la qualité d'aménagement des nouvelles franges Est et Nord-Est du bourg ;
- Favoriser l'organisation de nouveaux secteurs d'extension du bourg en assurant leur insertion et leur mise en valeur par la création de voies et chemins actuels et à venir ;
- Prendre en compte des milieux naturels et zones humides ;
- Organiser les voies de desserte ;
- Valoriser les secteurs en lien avec l'urbanisation existante.

Ce projet est guidé par une réflexion portant sur deux thèmes essentiels :

- un programme de construction en rapport avec la localisation des sites et la conjoncture sociodémographique de la commune à court et moyen terme;
- un plan d'aménagement adapté aux réalités des sites, à leur environnement urbain et aux éléments intangibles, dans un souci d'intégration urbaine et paysagère.

La localisation et l'objet de la ZAC s'inscrivent dans le projet de développement communal qui vise à épaissir le tissu urbain du bourg, de reformer la limite nord et est de la zone agglomérée, de conforter le rôle du centre bourg, de sécuriser les divers accès, d'améliorer l'offre en logements, espaces verts et continuités piétonnes.

L'aménagement projeté se justifie au regard des contraintes environnementales, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère ainsi que de la présence de zones humides. Ce projet permet d'urbaniser des terrains compris entre l'urbanisation récente et les zone humides agricoles, en frange Nord et Est du bourg.
Il répond ainsi à la volonté communale d'assurer le dynamisme communal par l'accueil de nouvelles populations. La diversité d'offres en matière de densité et de typologie urbaine répond aux besoins de créer des logements de taille, de forme et de statut variés afin de satisfaire à la demande. Elle assure également un accueil de population variée en âges, catégories socioprofessionnelles, dans l'ensemble de son parcours résidentiel.

Ce projet sous forme de ZAC permet à la commune de maitriser son développement en termes de rythme, qualité, et répartition spatiale. Il permet aussi à la commune de travailler sur deux secteurs détenus par plusieurs propriétaires, et de regrouper les deux sites dans une logique et cohérence d'aménagement du bourg, et y organisant une répartition des différents types de lots et logements, assurant ainsi l'équilibre de l'opération.
La commune, grâce à ce projet maîtrisera l'image urbaine et architecturale de ces franges urbaines et la préservation des espaces naturels environnants par la qualité des aménagements proposés. De plus, la diversité des logements permettra de créer un gradient d'urbanité croissante vers le cœur de bourg et d'assurer ainsi une meilleure transition avec les espaces ruraux et naturels.

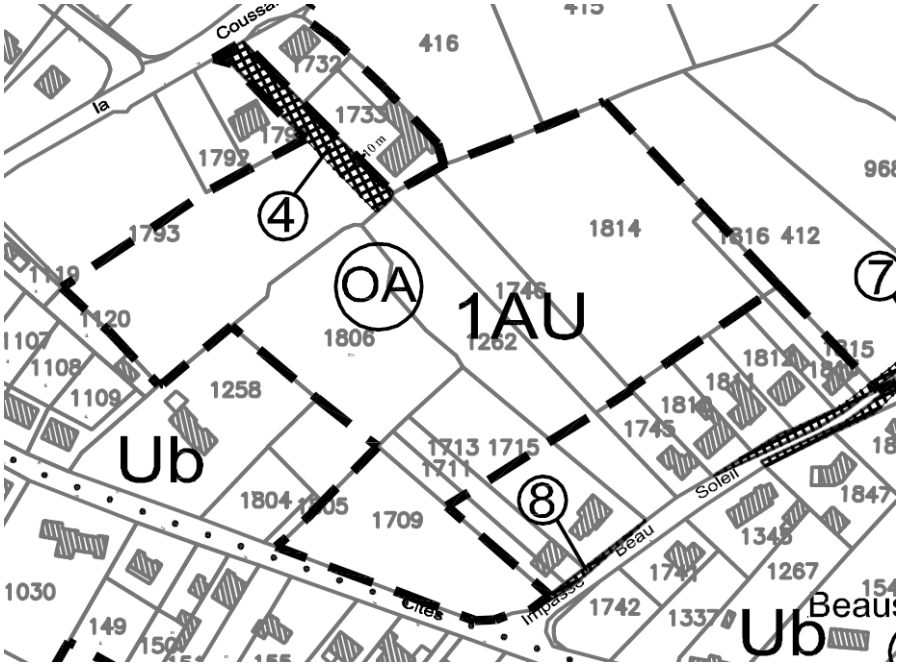
III. Le projet au regard des documents d'urbanisme en vigueur

3.1 Le PLU

Le Conseil Municipal a approuvé la révision du POS valant élaboration du PLU (Plan Local d'Urbanisme) le 27 juillet 2010. Une modification a été approuvée le 18 septembre 2012 ayant pour objet l'évolution ponctuelle du règlement dans les zones Ub et Nh pour permettre l'évolution du bâti existant.

Beausoleil

Le site de Beausoleil intègre toute la **zone 1AU**. Ce secteur est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation, insuffisamment ou non équipée et destinée à l'habitat, éventuellement accompagnée de services, aux constructions liées à l'enseignement et aux activités associatives. L'urbanisation doit se faire en s'assurant de l'insertion des projets dans les sites concernés et dans le respect de l'environnement et de la qualité de l'architecture.



A cet effet, **une Orientation d'Aménagement** (OA) pose les bases d'un projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante et les conditions d'intégration du projet dans le site.

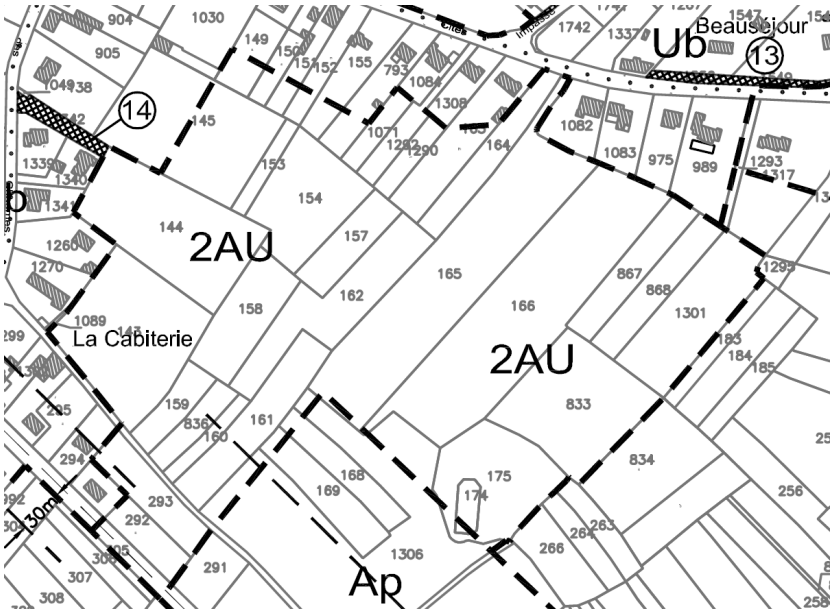
La zone 1AU compte **un Emplacement Réservé n°4**. Celui-ci a pour vocation la réalisation d'une voirie de desserte du site sur la rue de la Coussais située au Nord-Ouest.

Le périmètre intègre également des parcelles situées le long de la rue de la Coussais sont en **zone Ub**, ainsi qu'une parcelle située à l'Est et permettant de réaliser un accès sur le rue de Beau Soleil. La zone Ub est une zone résidentielle d'habitat de type pavillonnaire qui inclut les commerces, les services, l'artisanat. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation ou de programmation.

Dans **le PADD**, cette zone est bien à vocation d'habitat.

La Cabiterie

La zone de la Cabiterie reprend la totalité de **la zone 2AU** du PLU sauf l'angle Sud Est où existe une zone humide entourée d'arbres et de haies bocagères. Le périmètre s'appuie à ce niveau sur une limite naturelle. De même au Sud le périmètre s'appuie sur la limite parcellaire 161 et se prolonge jusqu'à la RD 13.



Dans le PADD, seule la partie Ouest est à vocation d'habitat. La partie Est est à vocation d'activité économique artisanale. Or, depuis l'élaboration du PLU, le paysage économique communal et intercommunal a évolué. En effet, la Communauté de Communes du Pays de Machecoul et Logne, compétente en zone économique, a développé la zone d'activités à vocation artisanale de la Cailletelle sur Machecoul (située à 4km environ), celle de Saint Même Le Tenu (à 10km environ), auxquelles s'ajoute le projet de zone à vocations industrielle et artisanale à La Marne sur plusieurs hectares, le long de la RD 117. Le site de Fresnay n'est ainsi plus d'actualité.
Parallèlement, quelques disponibilités existent encore au Sud de la RD 13 en entrée de Fresnay, dans la zone économique actuelle.
C'est pourquoi la commune développe le périmètre de ZAC sur la partie Est du site de la Cabiterie.
De ce fait, la mise en cohérence des dispositions de la ZAC Multisites avec le PLU nécessitera une évolution de ce dernier par une procédure ad hoc, qui portera sur l'adaptation du PADD, du zonage, du règlement et de l'OA.

Autres dispositions réglementaires

Le Sud de la Cabiterie est concerné par la zone de bruit générée par la RD13 dans son tronçon hors agglomération. Il s'agit d'une bande de 100 mètres comptée à partir du bord de la voie à l'intérieur de laquelle les constructions doivent faire l'objet d'isolation acoustique conformément au Code de la Construction.

Les deux sites ne sont concernés par aucune servitude d'utilité publique. Seule une ligne moyenne tension passe à l'Est du site de la Cabiterie.
Les deux sites ne sont pas concernés par des périmètres de protection viticole.

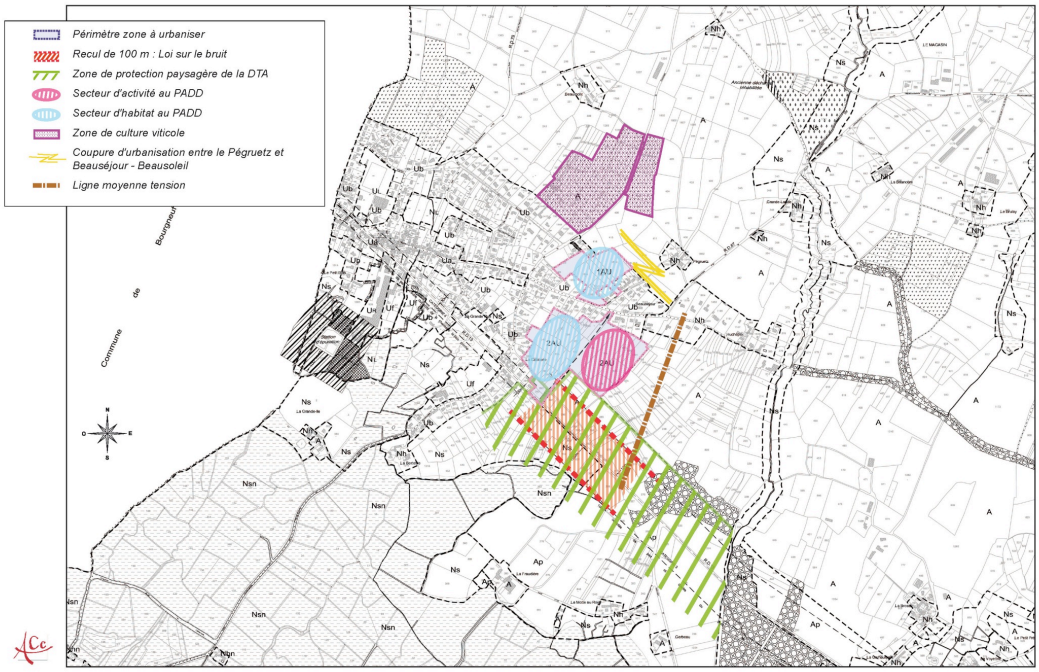
Lors de l'élaboration du PLU, le Préfet a identifié qu'une coupure d'urbanisation devait être maintenue entre le site de Beausoleil et le Pégruetz afin d'éviter toute conurbation.

Documents supra communaux

La commune fait partie du SCoT du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 et exécutoire depuis septembre 2013.

La commune est également concernée par l'application de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire. Ainsi, la partie en limite Sud du site de la Cabiterie est incluse dans une zone de protection paysagère au titre de la DTA.

Au niveau de la Communauté de Communes du Pays de Machecoul et Logne, le PLH est en cours de validation.



IV. Prise en compte du site et de l'environnement

4.1 Objet du projet et de l'étude

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) multisites à vocation d'habitat de Fresnay-en-Retz a pour objet l'aménagement par tranches successives d'une superficie d'environ 13ha50 environ, répartie, dans un contexte de continuité urbaine, sur deux sites s'insérant d'une part en épaississant le tissu urbain linéaire des rues des Cités, des Chaumes et de la Coussais, et d'autre part en extension Est de l'agglomération.

Le projet doit permettre de répondre au programme suivant :

- Assurer l'aménagement de quartiers dans la durée, par tranches successives, permettant la réalisation de nouveaux logements en cohérence avec les secteurs bâtis du bourg.
- Prendre en compte les exigences liées à l'urbanisation des secteurs, tant en ce qui concerne l'assainissement et la gestion des eaux pluviales que l'organisation des circuits de dessertes, axes de continuités piétonnes et espaces verts publics, ainsi que l'ensemble des voiries de desserte et de transit.
- Intégrer ces nouveaux quartiers dans le paysage communal, avec une attention particulière pour les transitions à assurer avec l'espace rural et naturel environnant.

De manière à vérifier la faisabilité du projet et à mieux apprécier les possibles impacts de la Z.A.C. sur l'environnement, le maître d'ouvrage a engagé la réalisation d'une étude d'impact du projet, dont le contenu respecte les dispositions de l'article R.122-3 du Code de l'Environnement.

4.2 Emplacement du projet

Le projet de Z.A.C. est implanté sur la commune de Fresnay-en-Retz, sur deux sites distincts :

- Le site de Beausoleil se positionne au Nord-Est de l'agglomération. Il présente une superficie de 3,9 ha environ et est délimité au Sud par la rue des Cités (RD 87), à l'Est par l'impasse de Beausoleil et à l'Ouest par la rue de la Coussais ;
- Le site de la Cabiterie se situe quant à lui, en extension Est du bourg, dans la continuité du tissu urbain existant rue des Chaumes. D'une superficie de 9,7 ha environ, il est délimité au Nord par la rue des Cités (RD 87) et au Sud par la route de Machecoul (RD 13).

Impacts du projet sur l'environnement au regard de l'état initial et mesures compensatoires envisagées

L'état initial du site et de son environnement	Impacts du projet sur l'environnement	Mesures réductrices et compensatoires
IMPACTS SUR LE MILIEU PHYSIQUE		
Impact du projet sur le sol et le sous-sol		
Les sols sont pour l'essentiel composés de sables remaniés par des colluvions sur le site de Beausoleil (socle tertiaire) et par des micaschistes à muscovite sur le site de la Cabiterie (roches métamorphiques) Les formations de socle sont généralement peu altérées et souvent affleurantes. Les sols sont peu profonds.	L'opération d'aménagement de la Z.A.C. implique une imperméabilisation qui reste limitée sur le secteur, au regard de la conservation d'espaces verts, que ce soit sous la forme de : • coulées végétales s'appuyant sur les corridors « naturels » d'écoulement d'eau pluviale et ceux dessinés par les haies végétales situées au sein des sites, • ceintures végétales sur les principales franges des sites, • aménagement de noues ou de fossés paysagers et de bassins d'eau pluviale paysagers, • aménagement d'espaces verts autour des voiries principales. Pour éviter toute atteinte de la qualité des sols voire des sous-sols, l'ensemble des deux sites bénéficiera d'un assainissement complet avec collecte et traitement des eaux usées et pluviales.	• Conservation d'espaces verts et de ceintures végétales • Mesures concernant l'assainissement (cf. impact sur les eaux superficielles).

Impact du projet sur les eaux superficielles		
Réseau hydrographique global : Le site s'inscrit dans le bassin versant du Falleron, dont les eaux sont globalement de mauvaise qualité. *Réseau hydrographique sur les sites :* Les eaux des sites gravitent globalement du Nord-Est vers le Sud et le Sud-Ouest en direction du réseau collecteur de l'agglomération de Fresnay-en-Retz (réseau busé ou fossé aérien), puis les eaux rejoignent les marais au Sud du bourg, puis le Falleron, exutoire final. *Réseaux d'eaux usées et d'eau potable :* Desserte existante des secteurs par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable.	Collecte et traitement de l'ensemble des eaux susceptibles d'être chargées de flux polluants, conformément à la réglementation. L'imperméabilisation des sites génère des flux en eaux de ruissellement : • l'imperméabilisation contenue sur les sites, le maintien de ceintures végétales, l'aménagement d'espaces verts, et la plantation de haies végétales, conjugués à la faible pente des terrains, restreignent les débits générés par le projet de Z.A.C. • les débits d'eau pluviale rejetée vers le milieu récepteur seront écrêtés en fonction de la réglementation en vigueur (cf. mesures compensatoires). L'ensemble des eaux des sites susceptibles d'être chargées de flux polluants est collecté par un réseau séparatif et traité conformément à la réglementation Récupérées par avaloirs, les eaux feront l'objet d'un traitement approprié par décantation dans un bassin de rétention garantissant une qualité de rejet conforme à l'objectif de qualité requis pour le Falleron. Les eaux usées seront collectées pour être acheminées en station d'épuration communale.	Mise en œuvre d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur chacun des sites. Les débits sont écrêtés par la mise en place d'ouvrages de rétention (bassins de rétention à ciel ouvert), qui seront dimensionnés pour gérer des évènements pluvieux de période de retour décennale. Les débits de fuite en sortie des ouvrages respecteront les prescriptions techniques définis dans les documents de planification de la politique de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne notamment), à savoir un débit maximal de 3 l/s/ha.

Impact du projet sur les eaux souterraines		
On recense sur la région de Fresnay-en-Retz deux nappes d'eaux souterraines : • la nappe Bourgneuf – Marais Breton (FRGG025) qui s'écoule dans les formations de socle. Elle présente un écoulement libre ; • et la nappe présente dans le sable et calcaire du bassin tertiaire de Machecoul (FRGG027). A dominante sédimentaire, cette nappe présente également un écoulement libre. La nappe de Machecoul est utilisée à des fins de production d'eau potable. Toutefois, ni le site de Beausoleil ni celui de la Cabiterie n'est inclue dans l'aire d'alimentation et/ou la zone de protection du captage des Chaumes de Machecoul.	Le projet n'aura pas d'incidence notable envers les eaux souterraines. Aucun prélèvement ni rejet dans les eaux souterraines n'est prévu.	Les dispositifs d'assainissement mis en œuvre dans le cadre des opérations garantiront l'absence de rejet et de pollution des eaux souterraines.

L'état initial du site et de son environnement	Impacts du projet sur l'environnement	Mesures réductrices et compensatoires
IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS		
<u>Milieu naturel sur les sites</u>: Intérêt limité du milieu naturel sur chacun des sites, circonscrit à la présence de deux mares, d'une zone humide (prairie) et de quelques haies bocagères de qualité sur le site de Beausoleil, à la présence de quelques haies sur le site de la Cabiterie : biodiversité et variétés faunistique ou floristique restreinte (selon relevés de terrain). Les deux mares et la zone humide, situées au sein du site de Beausoleil, constituent néanmoins des habitats naturels d'intérêt écologique à préserver. Certaines haies bocagères de qualité jouent également un rôle de continuité écologique pour le déplacement de certaines espèces, notamment des oiseaux et des insectes. <u>Milieu naturel sur les abords</u>: Les sites d'étude ne comprennent pas de périmètre de zones naturelles protégées pour la préservation d'habitats sensibles. Toutefois, il faut noter la présence du site Natura 2000 du Marais Breton présent en contrebas des sites, au Sud de la RD 13.	Impact limité du projet sur le milieu naturel au regard de sa situation à proximité d'un contexte urbain et de la qualité naturelle restreinte de ses terrains (composés essentiellement de terrains agricoles). Préservation des zones humides (prairie et mares) et des haies bocagères d'intérêt. Le projet de ZAC multisites n'aura pas d'incidences sur les espèces d'intérêt communautaire ou d'intérêt patrimonial étant donné qu'aucune destruction d'habitat naturel d'intérêt communautaire ni d'espèce d'intérêt communautaire ne sera générée pas le projet. De plus, les dispositifs d'assainissement et de traitement des eaux sur les sites contribuent à garantir une qualité de rejet qui reste compatible avec les exigences et objectifs de qualité des milieux récepteurs.	Mesures adoptées pour limiter les impacts sur les milieux naturels et aquatiques: • préservation et valorisation des principales haies bocagères pouvant jouer le rôle de continuité écologique, • traitement adapté des eaux de ruissellement regagnant les marais (cf. impact sur les eaux superficielles), • souci d'une gestion efficace des déchets, d'une incitation à la collecte et au tri préalables des déchets générés par les futurs habitants, • plantations complémentaires d'arbres ou de haies végétales notamment le long des voiries et sur les marges des sites. cf. *ouvrages de régulation et de traitement des eaux pluviales.*

En aval du bourg et des secteurs d'étude, le Marais Breton comprend des milieux naturels humides présentant des biotopes suffisamment riches et une diversité d'espèces qui imposent d'être pris en considération.		

L'état initial du site et de son environnement	Impacts du projet sur l'environnement	Mesures réductrices et compensatoires
IMPACTS SUR LE MILIEU HUMAIN		
Appréciation paysagère et des ambiances		
Localisés à l'interface des milieux urbains, agricoles et naturels, les sites s'inscrivent en franges Est et Nord-Est de l'agglomération de Fresnay-en-Retz. Le site de Beausoleil offre peu de perspectives visuelles du fait de la présence de plusieurs haies bocagères qui masquent les vues lointaines. La frange pavillonnaire Est est très visible en l'absence de masque végétal à ce niveau. Le site de la Cabiterie est composé de milieux agricoles très ouverts offrant une large perspective sur le marais situé au Sud. Seules quelques haies de moyenne qualité sont présentes. Les sites ne bénéficient pas d'intérêt paysager exceptionnel. La qualité paysagère des sites se manifeste essentiellement par : • les haies bocagères présentes sur le site de Beausoleil, • les ouvertures visuelles sur le marais au Sud du site de la Cabiterie.	La réalisation de la Z.A.C. multisites implique un impact sur le paysage qui se traduit par : • la disparition de terrains agricoles, • l'édification de constructions nouvelles formant à la fois une extension Est de l'agglomération de Fresnay-en-Retz (site de la Cabiterie) et un complément du tissu urbain du centre-bourg (site de Beausoleil). A travers la création d'un nouveau quartier à l'Est du bourg, dans la continuité du tissu urbain, l'opération du site de la Cabiterie redéfinira l'entrée de centre-bourg depuis la RD 13.	• Préservation des principales haies bocagères ; • Qualification du secteur de la Cabiterie pour valoriser et renforcer la perception d'entrée de bourg, • Maintien ou reconstitution de franges végétales sur les pourtours des sites assurant un traitement paysager des interfaces avec les secteurs bâtis riverains actuels et les milieux naturels.

<table>
<tr><th colspan="3">Impact du projet sur le trafic</th></tr>
<tr>
<td>Les sites bénéficient de conditions de desserte satisfaisantes, à savoir :

<u>Pour le site de Beausoleil :</u>
• la rue de la Coussais et l'impasse de Beausoleil, assurant la liaison avec la rue des Cités,
• la rue des Chaumes, assurant la liaison avec la RD 13,

<u>Pour le site de la Cabiterie :</u>
• la rue des Chaumes, qui constitue un accès secondaire 'technique' pour rejoindre le bourg de Fresnay-en-Retz,
• la rue des Cités et la route de Machecoul (RD13).

Les principaux points névralgiques correspondent :
• à l'accès Sud au site de la Cabiterie depuis la RD13, positionné en entrée d'agglomération (vitesse des véhicules sur la RD),
• au carrefour rue des Cités / Impasse de Beausoleil / accès futur au site de la Cabiterie, futur point de concentration des flux,
• à l'accès Ouest du site de Beausoleil depuis la rue de la Coussais (manque de visibilité et/ou de sécurité),
• à l'accès au site de la Cabiterie depuis la rue des Chaumes (emprise limitée, caractère rural).</td>
<td>La mise en place de nouveaux quartiers résidentiels sur les sites de la Z.A.C. contribuera à créer :
• un accroissement de flux de véhicules sur les secteurs et leurs abords (environ 520 véhicules supplémentaires sur les deux sites), en particulier sur la RD 13 pour les déplacements domicile-travail (majoritaires) et sur la rue des Cités.
• des points délicats de circulation :
➢ l'intersection de la future voie d'accès au site de la Cabiterie depuis la rue des Cités, et en face de l'impasse de Beausoleil,
➢ le raccordement de la principale voie de desserte du site de la Cabiterie à la RD 13,
➢ l'intersection de la future voie d'accès au site de Beausoleil depuis la rue de la Coussais.</td>
<td>La réalisation de voies de desserte :
• Une voie principale de desserte d'axe Nord/Sud au sein du site de la Cabiterie sera raccordée au Nord sur la rue des Cités et au Sud sur la RD13, permettant une bonne répartition des flux de véhicules.
• Des accès secondaires et tertiaires seront ménagés au sein du quartier. Aucun accès ne sera fait depuis la rue des Chaumes, seul un accès 'technique' (pompiers, ramassage déchets…) sera aménagé depuis cette voie.
• Une voie de desserte principale reliant l'impasse de Beausoleil et la rue de la Coussais permettra de desservir le site de Beausoleil.

L'incitation au recours aux pratiques ''douces'' (déplacements par voie piétonne et cyclable). Parmi les mesures envisagées en ce sens, il convient de retenir :
• le développement d'un réseau de cheminements piétonniers en site propre et raccordés au centre-bourg, que pourront emprunter les futurs habitants,
• la desserte des quartiers par le ramassage scolaire.</td>
</tr>
</table>

L'état initial du site et de son environnement	Impacts du projet sur l'environnement	Mesures compensatoires
Impact du projet sur le bruit		
Les secteurs d'étude bénéficient d'une certaine tranquillité. Le contexte sonore ambiant des deux sites d'étude est principalement lié au trafic routier sur la RD 13 et la rue des Cités mais ceux-ci demeurent limités. Le site de la Cabiterie demeure le plus exposé au bruit émis par les véhicules.	La réalisation de la Z.A.C. devrait s'accompagner d'émissions sonores nouvelles sur ces sites, liées : • au trafic routier sur les sites même, • aux activités urbaines liées aux résidents du quartier (bruits de voix, aboiements de chiens, tondeuses …), ou encore au public attiré par les cheminements doux ou les éventuels équipements de loisirs (aires de jeux ? …), voire d'activités de plein air se développant spontanément sur les quartiers. Néanmoins, l'impact acoustique lié au trafic automobile escompté sur les secteurs sera limité au regard des traitements de voiries qui inciteront à une limitation de la vitesse des véhicules. Les habitants eux-mêmes à travers leurs comportements devront éviter de générer des nuisances sonores pour les riverains dans le cadre de la législation relative aux bruits de voisinage.	• Conservation et réalisation de zones tampons végétales sur les principaux abords de chacun des sites mais aussi au sein des quartiers pour préserver la tranquillité de certains espaces en créant : ➢ un impact psychologique (impression de rupture, d'isolement par rapport à l'extérieur), ➢ une très légère atténuation de l'impact sonore (efficacité des écrans végétaux très réduite), • Mise en place d'un traitement de voiries adapté à la limitation de la vitesse des véhicules (vitesse réglementée, aménagement des intersections de voie conçu pour casser la vitesse des véhicules, mail planté, écluses, …), • Dispositions qui seront prises pour inciter aux déplacements plus souples : ➢ p ar voie pédestre (création de cheminements en site propre reliant les sites au bourg, …) visant à limiter les flux automobiles, ➢ par la proximité de la desserte du ramassage scolaire. • Obligation faite à chaque particulier et à chaque établissement de respecter des niveaux d'émergence de bruit dans le cadre de la réglementation sur les bruits de voisinage.

L'état initial du site et de son environnement	Impacts du projet sur l'environnement	Mesures compensatoires
Impact du projet sur l'air		
La qualité de l'air est globalement satisfaisante sur la Loire-Atlantique. L'année 2011 a présenté des indices de qualité de l'air légèrement moins bons que les années précédentes. Les dégradations de l'indice de qualité de l'air ont été liées aux niveaux de particules fines de janvier à mars puis aux niveaux d'ozone de mars à septembre.	Emissions à l'atmosphère limitées sur les secteurs aux : • gaz d'échappement automobiles, • climatisation, ventilation des locaux.	Mise en place de cheminements piétonniers en site propre raccordés au centre-bourg et ses équipements de manière à favoriser le recours à des modes de déplacements souples et à éviter les flux automobiles générateurs d'émissions polluantes à l'atmosphère.
Impact du projet sur la santé		
cf. Qualité de l'environnement naturel et humain en l'état initial	L'impact du projet sur la santé sera limité au regard des mesures qui ont été adoptées pour éviter les risques d'atteinte et de dégradation de l'environnement, ou d'un des maillons de l'écosystème (air, eau, sols et sous-sol, composantes physiques et animales / anthropiques des milieux) : • Souci de préservation de la qualité des eaux superficielles et phréatiques ; • Collecte et traitement des déchets ; • Limitation des nuisances liées aux bruits ; • La préservation du cadre de vie des riverains et des promeneurs ; • Limitation des pollutions liées à la circulation automobile.	/

Impact social, économique du projet		
Contexte urbain : Les deux sites sont localisés à l'interface des fronts urbains du bourg de Fresnay-en-Retz essentiellement sur ses marges Est et Nord-Est, sur des terrains situés en continuités du tissu existant. Les principales zones urbaines, implantées autour des sites, sont composées très majoritairement d'habitat individuel de hauteur relativement restreinte. *Equipements, commerces, vie locale :* Les deux sites bénéficient de la proximité du centre-bourg et ainsi de celle des équipements, services publics et commerces ainsi que d'une accessibilité correcte aux différents équipements et services, en particulier : • les écoles, • la mairie, • la salle polyvalente, • les commerces (coiffure, boulangerie, bar-tabac, ...)	*Impact sur la population et la démographie locale :* Les secteurs aménagés pourraient permettre d'accueillir à terme (d'ici 10 à 15 ans) entre 450 et 650 habitants. *Impact sur la vie locale : équipements, commerces et services de proximité, etc. :* Les quelques 180 à 260 ménages qui s'installeront sur ces deux sites représentent l'apport d'un potentiel de nouveaux consommateurs, qui soutiendront peut-être la pérennité des commerces du centre-bourg Les apports escomptés d'enfants devraient permettre de soutenir les effectifs scolaires des classes maternelle et primaire présentes sur la commune. *Une opération obéissant au respect de la mixité de l'habitat :* En privilégiant le développement d'une offre diversifiée en logements, l'opération devrait notamment favoriser l'accueil de jeunes ménages en recherche de location (aux ressources généralement assez réduites) ou de jeunes ménages désirant accéder à la propriété. *Impact sur le développement urbain et les pratiques de l'espace :* La réalisation de la Z.A.C. complétera l'urbanisation sous forme d'habitat essentiellement pavillonnaire sur les marges Est et Nord-Est du bourg. Elle renforcera ainsi le traitement des	

V. Options d'aménagement

5.1 Les enjeux des sites de la ZAC

Lors de la révision du PLU, la réflexion sur l'aménagement du territoire a abouti à la volonté des élus de maîtriser la progression démographique du territoire dans le temps et dans l'espace. C'est pourquoi, la Municipalité a désiré concentrer sa capacité d'accueil dans la zone agglomérée du bourg (maîtrise dans l'espace) et majoritairement au sein d'un périmètre de ZAC (maîtrise dans le temps, dans l'espace, et dans la qualité d'aménagement). Les choix des deux sites de la présente ZAC se sont faits au regard des analyses réalisées dans le cadre du PLU et ayant abouties à la définition de zones 2AU.

Ces sites ont pour objet de participer à :

- La concentration de l'urbanisation au niveau du bourg et non en diffus sur l'ensemble du territoire,
- L'épaississement du tissu urbain au Nord et en frange Est de la zone agglomérée,
- La qualification de la frange urbaine Est de la zone agglomérée,
- La connexion de ces nouveaux secteurs avec le reste de la zone déjà urbanisée,

Le tout tient compte de la présence des zones humides, des marais, des sites Natura 2000, des axes de liaison importants, et des unités agricoles situées autour du bourg.

Les enjeux de composition

Au regard des diverses contraintes et composantes des sites actuels, se dégagent les enjeux de composition future de l'opération :

- Economiser l'espace par une densité plus élevée que celle pratiquée actuellement
- Préserver des trames bleues et vertes au sein de chaque secteur
- Organiser l'espace urbain et les dessertes afin d'obtenir un maximum d'orientation de parcelles Nord Sud propice à la réalisation d'architecture bioclimatique et/ou passive
- Gérer les eaux pluviales par des modèles alternatifs aux « tous tuyaux »
- Favoriser les modes de déplacements doux
- Faire participer les espaces tant privés que publics à la qualité globale de l'aménagement

Ainsi, les objectifs de l'aménagement des deux sites participent à :

- ∇ Qualifier l'image urbaine de la frange Nord du bourg par la création d'un aménagement structurant
- ∇ Epaissir le tissu urbain en continuité du centre-bourg et faire un aménagement cohérent de l'ensemble du site organisant une urbanisation propice à l'architecture bioclimatique du fait de l'orientation Sud, Sud-ouest de la topographie

- ∇ Mettre en valeur des éléments naturels du site
- ∇ Réaliser des liens fonctionnels entre le site, le deuxième site de la ZAC et la zone agglomérée du bourg

Beausoleil :

Le secteur de Beausoleil prend place en épaississement du tissu urbain récent en entrée Nord et Nord-est du bourg. Il se développe sur des espaces agricoles en déprise et comprend quelques espaces de zones humides. Trois grands principes assurent la bonne intégration de l'aménagement dans le paysage urbain et paysager :

- La qualification de la frange d'urbanisation par le traitement de l'interface avec la zone agricole et la zone bâtie
- La prise en compte des éléments naturels existants : haies, fossés, zones humides
- L'organisation des circulations viaires et douces et sécurisation des accès

Au vue de la forme du site à aménager et des enjeux et objectifs recherchés, le projet est desservi par deux accès communicants :

- Un sur la rue de Beausoleil avec sécurisation du débouché sur la rue des Cités
- Un sur le rue de la Coussais face à la rue du Barbot avec sécurisation de l'intersection

Parallèlement, une continuité douce assure le lien entre ces deux entrées de bourg. Elle connecte ainsi le lotissement de Beausoleil aux habitations du Barbot. Une deuxième connexion se fait du Nord vers le Sud, à rejoindre éventuellement la Cabiterie au Sud.

La composition du parcellaire intègre la présence de haies bocagères, d'une zone humide en son centre, d'une petite mare ainsi que le passage d'un fossé d'écoulement qui participera également aux traitements en mode alternatif des eaux pluviales du site.

La Cabiterie

La Cabiterie se développe en frange Est du bourg, entre la limite actuelle du bourg et les zones agricoles classées au titre du paysage dans la DTA Estuaire de la Loire. Ce site créé le lien entre la RD 87 et la RD 13 sans pour autant être une « contournante » de la zone agglomérée du bourg. C'est pourquoi les accès du site s'organisent de la manière suivante :

- Un accès sur la RD 87 par l'intermédiaire d'un aménagement sécuritaire en lien avec l'accès au site de Beausoleil
- Un accès à la RD 13 également par l'intermédiaire d'un aménagement sécuritaire en cohérence avec le trafic de cet accès reliant la côte
- Une connexion entre les deux accès de manière indirecte afin d'éviter que celle-ci serve de raccourci et/ou d'évitement au bourg
- Une liaison douce (piéton, vélo) vers la rue des Chaumes qui pourra éventuellement servir de liaison technique (uniquement pour camions pour la sécurité civile, camions de ramassage des déchets…). Cette connexion pourra éventuellement permettre de passer divers réseaux

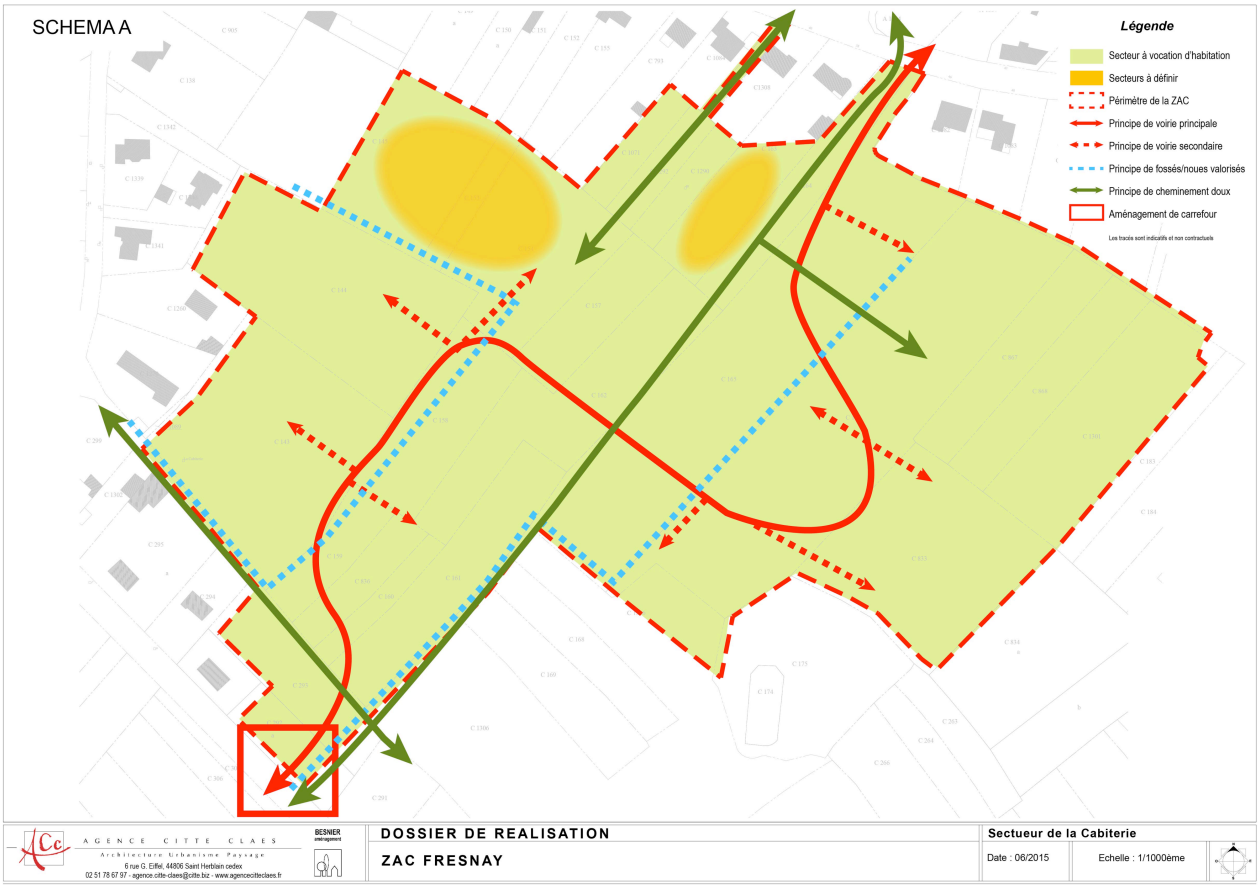
- Un cheminement piéton existant en limite Sud-Ouest valorisé dans l'aménagement du site
- Diverses connexions douces à l'intérieur du site vers la frange Ouest mais également vers le Nord et vers le Sud, notamment par la coulée verte centrale qui prend appui sur le cône de vue sur le marais
- La préservation du cône de visibilité vers les marais dans l'axe de la voie d'accès nord accompagnée de la règlementation de l'implantation et de la hauteur des constructions à ce niveau.

Comme pour Beausoleil, la composition de la Cabiterie intégrera la présence de quelques haies et de fossés d'écoulement qui seront complétés par des dispositifs alternatifs de collecte des eaux pluviales (type noues).

Conclusion

La composition du parcellaire à venir, dans le respect des densités imposées par le projet de SCoT, assurera une mixité de la taille des parcelles et de la typologie architecturale. Ceci s'inscrit dans une volonté de mixité sociale et de mise en place de constructions propices au parcours résidentiel des habitants de Fresnay en Retz.

Simulation de schéma d'aménagement possible :




SCHEMA C
Légende
Secteur à vocation d'habitation
Zones humides à préserver
Périmètre de la ZAC
Principe de voirie principale
Principe de voirie secondaire
Principe de fossés/noues valorisés
Principe de cheminement doux
Les tracés sont indicatifs et non contractuels
AGENCE CITTE CLAES
Architecture Urbanisme Paysage
6 rue G. Eiffel, 44806 Saint Herblain cedex
02 51 78 67 97 - agence.citte-claes@citte.biz - www.agencecitteclaes.fr
BESNIER aménagement
DOSSIER DE REALISATION
ZAC FRESNAY
Secteur de Beausoleil
Date : 06/2015
Echelle : 1/1000ème

VI. Présentation du programme des constructions

La ZAC multisites de Fresnay s'inscrit dans le cadre du projet communal d'aménagement du bourg, en conformité avec les principes d'urbanisation de la loi SRU. Elle a pour objet l'aménagement de 13ha5 environ (dont 0ha66 environ de zones humides), par tranches successives de deux secteurs :

- Beausoleil sur une superficie d'environ 3ha8
- La Cabiterie sur une superficie d'environ 9ha7

Ce nombre est présenté sous forme de fourchette (180 à 260 logements environ). La base de calcul et la simulation ont été faites sur 200 logements, nombre et densité conforme au SCoT. Mais le programme de construction anticipe sur une éventuelle augmentation de densité au moment de la réalisation de la ZAC, afin de ne pas remettre en cause l'ensemble du dossier de ZAC (création et réalisation). La fourchette de 180 à 260 logements permet ainsi d'envisager une densité offrant jusqu'à 19.4 logements / ha sans porter atteinte aux principes de composition et de protection de l'environnement énoncés dans le présent dossier.

La ZAC verra la réalisation de 34 000 m² à 44 000 m² de Surface Plancher. En l'état actuel des études, cela peut correspondre à la répartition suivante :

- de 40 à 80 logements environ sur le secteur du Beausoleil
- de 140 à 180 logements environ sur le secteur de la Cabiterie

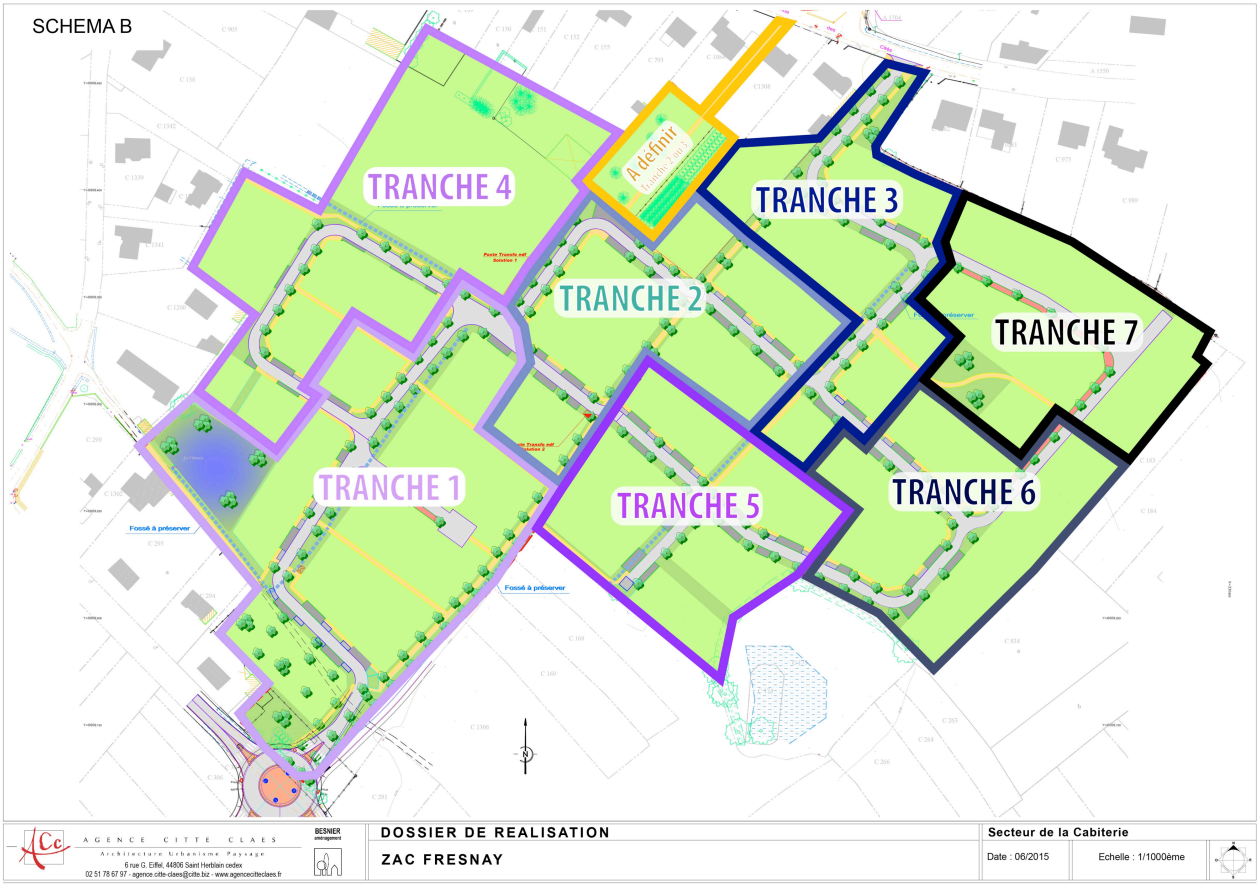
Il conviendra de permettre la réalisation de parcelles de terrains à bâtir de superficies variées, permettant la construction de maisons individuelles ou groupées, et peut-être la construction de logements individuels superposés et en collectif. La réalisation de la ZAC intègre du logement social pouvant de définir ainsi : locatif social, accession sociale aidée….

La capacité d'accueil de la ZAC répond aux besoins théoriques en logement de la commune de Fresnay en Retz exprimés dans le PLU, et ce conformément aux prescriptions du SCoT du Pays de Retz, de la DTA et du PLH.

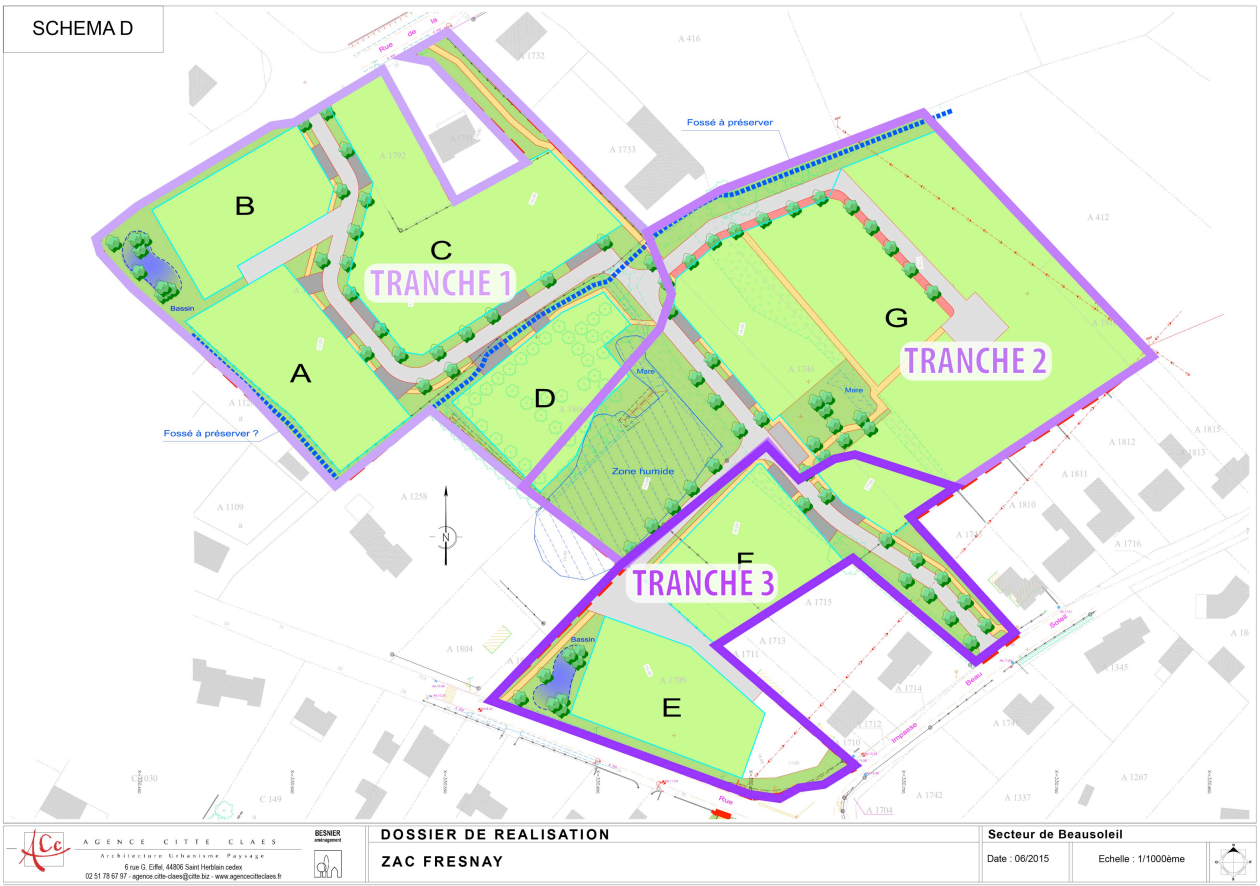
La ZAC est programmée pour être réalisée sur 15 ans. Une simulation de répartition des différentes tranches dans le temps est la suivante :

Beausoleil	T1	2016-2017	20 logements environ
	T2	2018	19 logements environ
	T3	2019	16 logements environ
Cabiterie	T1	2020-2021	27 logements environ
	T2	2022	13 logements environ
	T3	2023 - 2024	25 logements environ
	T4	2025	18 logements environ
	T5	2026 - 2027	23 logements environ
	T6	2028 - 2030	27 logements environ
	Secteur à définir	2030	17 logements minimum

Les stationnements associés seront tant sur les espaces publics que privés.



Dessins des découpages donnés à titre indicatif, non contractuels



La typologie des constructions entre les différents sites varie de la maison individuelle à l'habitat intermédiaire en passant par la maison groupée. De même, divers types de logements aidés seront réalisés, du logement locatif à l'accession aidée.

Le projet doit également permettre de répondre au programme suivant :

- ∇ Assurer l'aménagement de quartiers accueillant des constructions à vocation d'habitat, dans la durée, par tranches successives, en cohérence avec les secteurs bâtis du bourg.
- ∇ Prendre en compte les exigences liées à l'urbanisation des deux sites, tant en ce qui concerne l'existence des zones humides, l'assainissement et la gestion des eaux pluviales que l'organisation des circuits de desserte, axes de cheminements piétonniers et espaces verts publics. Des surfaces en herbe seront notamment réservées pour l'aménagement paysager de noues, bassins tampons et la coulée verte.
- ∇ Organiser un aménagement paysager et des circuits de desserte accompagnant les grands axes de composition des sites.
- ∇ Intégrer ces nouveaux quartiers dans le paysage de frange est du bourg avec une attention particulière pour les transitions à assurer avec l'espace rural et les espaces naturels environnants.