

Télétransmission du : 24 MAI 2023

Identifiant unique de l'acte :

085-218502227-20230522-

SG22-05-2023-11-DE

DELIBERATION N° 22.05.2023-11

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE DE SAINT GILLES CROIX DE VIE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE SAINT GILLES CROIX DE VIE
SEANCE DU 22 MAI 2023

Effectif légal : 29 – Membres en exercice : 29 - Présents : 25

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-deux mai à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Saint Gilles Croix de Vie, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. François BLANCHET, Maire.

Présents : M. BLANCHET, Mme RENAUD, M. PERROCHEAU, Mme CHAUVIN, M. MESNARD, Mmes ALABERT, MAUGRION, M. HERROU, GIROT Mme BOULINEAU, MM RAMBEAU, GUIBERT, GIRAUDEAU, Mme SARTOUX, MM. COSTE, GUILBAUD, Mme ROYER, M. GRENON, Mmes COSSU, DUBOS, MORISOT, ACHALLE, M. CHAUSSIN, Mme DEVILLE, M. RIVIERE
Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

Absents : M. GASNET, M. MORINEAU (qui a donné pouvoir à M. BLANCHET), Mme JUSTIN-GRUET (qui a donné pouvoir à M. PERROCHEAU), M. AVRILLAS (qui a donné pouvoir à Mme RENAUD)

Mme BOULINEAU a été élue Secrétaire.

OBJET : ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA CROIX – DOSSIER DE REALISATION

Il est rappelé que, par délibération en date du 8 décembre 2016, le Conseil Municipal a décidé de la poursuite du projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, sous le mode de réalisation de la concession d'aménagement. Au terme d'une consultation régulièrement menée, et par délibération du 8 avril 2019, le Conseil Municipal a désigné OCDL LOCOSA (Groupe Giboire) concessionnaire de la ZAC.

Par délibération n° 15.11.2021-18 du 15 novembre 2021, le Conseil Municipal de Saint Gilles Croix de Vie a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Croix. Cette délibération faisait suite à la concertation préalable à la création de la ZAC dont le bilan a été approuvé par délibération en date du 15 novembre 2021.

Dans le cadre du dossier de création, l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, le mémoire en réponse, ainsi que le projet de dossier de création ont été soumis à la participation du public par voie électronique. Le bilan de la participation du public par voie électronique (PPVE) au stade dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2021.

Il est précisé que le dossier de création complet, comprenant l'étude d'impact, a été transmis à l'autorité environnementale de l'Etat compétente en matière d'environnement - la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire -, le 10 juin 2021.

Par courrier en date du 9 août 2021, la MRAe nous a fait parvenir ses observations, auxquelles des réponses ont été apportées dans le cadre d'un mémoire en réponse transmis le 22 septembre 2021.

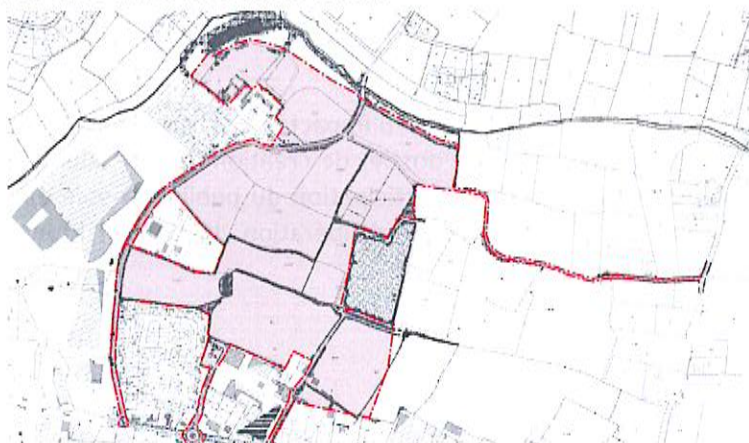
L'arrêté définitif du Préfet relatif à l'autorisation environnementale unique a été pris le 30 mars 2023.

Il est indiqué qu'à ce jour, les études préalables sont finalisées et que l'étude d'impact établie dans le cadre du dossier de création, n'a pas donné lieu à un complément dans le cadre du dossier de réalisation au vu de l'absence de modifications majeures et notables. Aucune procédure de PPVE n'a donc été nécessaire au stade du dossier de réalisation.

Monsieur le Maire rappelle les grands objectifs urbains du projet d'aménagement retenus en 2016 et confirmés dans le dossier de création approuvé le 15 novembre 2021 :

- Répondre aux forts besoins de logements et plus particulièrement aux besoins des ménages confrontés à des difficultés croissantes pour se loger en zone littorale, notamment les jeunes ménages et les salariés du bassin d'emplois de Saint Gilles Croix de Vie.
- Proposer une diversité de typologies de logements afin de faciliter le parcours résidentiel sur la commune.
- Assurer une mixité sociale et intergénérationnelle, et s'inscrire dans une gestion raisonnée du foncier, d'économie d'énergie et de la ressource en eau.
- Assurer l'intégration fonctionnelle, urbaine et paysagère du projet avec les espaces environnants et l'ensemble de la Ville et témoigner de la volonté de la Ville de Saint Gilles Croix de Vie d'impulser une réflexion sur le devenir de ce secteur au regard des enjeux urbains existants.
- S'insérer dans le paysage existant du site : préservation des éléments paysagers structurants et enrichissement de la biodiversité.
- Donner la priorité aux déplacements doux dans l'élaboration du plan viaire.
- Aménager des espaces de rencontre et de services aux habitants.
- Rechercher la plus haute performance énergétique du quartier, en recherchant les solutions les plus sobres en énergie et en recourant aux énergies renouvelables.
- Favoriser les circuits courts pour l'aménagement du quartier et les promouvoir au niveau de la construction et de la vie quotidienne (approvisionnement de matériaux, partenariats avec des filières économiques locales, affectation d'une surface à des jardins partagés, etc).
- Associer les habitants et les parties prenantes à l'élaboration du projet.

Il est aussi rappelé le périmètre de la ZAC portant sur 24,4 hectares, approuvé dans le cadre du dossier de création en date du 15 novembre 2021 :



La société OCDL-LOCOSA (Groupe Giboire) a procédé aux études nécessaires à l'élaboration du dossier de réalisation, conformément aux missions qui lui incombent, définies au traité de concession signé le 19 mars 2019.

Il est précisé que, conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la ZAC constitue un dossier de réalisation approuvé par son organe délibérant. Toujours selon les dispositions de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, en plus d'une notice de présentation, le dossier de réalisation est obligatoirement constitué des pièces suivantes :

1. le projet de PEP à réaliser dans la zone, approuvé par le Conseil Municipal du 27 mars 2023 préalablement à la présente délibération ;
2. le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
3. les modalités prévisionnelles de financement.

A titre d'information, un plan de masse illustratif et le plan des espaces verts est annexé aux pièces obligatoires du dossier de réalisation.

Il est rappelé que le programme des équipements publics a fait l'objet d'une délibération distincte et prise ce même jour.

Monsieur le Maire indique que le programme global des constructions a légèrement évolué entre le dossier de création approuvé le 15 novembre 2021 et le dossier de réalisation soumis à approbation dans la présente délibération :

	Dossier de création 15 novembre 2021	Dossier de réalisation 27 mars 2023
Logements sociaux collectifs	115	135
Logements abordables en immeubles collectifs	129	120
Logements abordables individuels	197	190
Logements libres en immeubles collectifs	137	162
Terrains à bâtir	139	134
TOTAL	717	741

Cette évolution s'explique par :

- l'augmentation du nombre de logements sociaux passant de 15 à 20 logements par immeuble en plot situés le long de l'axe principal, facilitant ainsi l'équilibre économique de la construction et la gestion future améliorée pour les bailleurs à cette échelle,
- la modification de l'îlot A7, dédié à la réserve foncière pour la Ville, entraînant la création d'un nouvel immeuble collectif de 20 logements le long de l'axe principal,
- la modification de l'îlot A3 entraînant la suppression de 6 terrains à bâtir à l'extrémité sud du périmètre de la ZAC,
- le reste des évolutions résulte d'adaptations à la marge du plan de masse.

La surface de plancher maximum à l'échelle de la ZAC est de 95 000 m², à savoir que la ventilation de celle-ci interviendra dans le cadre de l'approbation du cahier des charges de cession des terrains.

Enfin, les modalités prévisionnelles de financement sont proposées dans le projet de dossier de réalisation.

Le montant total des dépenses estimées pour réaliser l'opération d'aménagement s'élève à une somme de 25 560 110 € HT. Ce montant comprend les dépenses pour : maîtrise foncière, archéologie, honoraires techniques (études), honoraires divers (dépenses liées aux actions de communication et de commercialisation, les frais financiers, de gestion et provisions diverses), travaux d'aménagement (archéologie, compensation agricole, démolitions, sondages), participations, aléas, frais et la rémunération aménageur.

Au titre de la ZAC, l'aménageur :

1. prend à sa charge le coût et la réalisation de l'ensemble des équipements propres de l'opération
2. réalise et finance, au titre d'une participation en travaux d'un montant de 685 000 € HT les travaux suivants : requalification de la rue de la Croix, requalification du chemin rural, aménagement temporaire du carrefour entre la rue de la Croix et la route de la Roche,
3. apporte une participation financière de 2 615 000 € HT à la réalisation d'équipements publics bénéficiant aux futurs habitants et usagers de la ZAC, dont l'affectation est répartie de manière prévisionnelle comme suit :
 - Requalification de la route de la Roche et redimensionnement du rond-point de l'Europe par la Ville de Saint Gilles Croix de Vie, avec une participation de l'aménageur à hauteur de 50 %, soit 1 815 000 € HT.
 - Mise en place d'actions innovantes permettant de concourir à la qualité de vie sur la ZAC avec une participation de l'aménageur à 100 %, soit 800 000 € HT.
4. viabilise et remet une réserve foncière de 1789 m² à la Ville de Saint Gilles Croix de Vie pour l'intégration d'un équipement public. La nature de celui-ci sera définie ultérieurement.

Le bilan d'aménagement est équilibré par les recettes issues des cessions de charges foncières. Dans le cas où des fouilles archéologiques seraient nécessaires à l'issue du diagnostic archéologique, une subvention à ce titre est également prévue.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.311-1 et suivants, R.311-1 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la délibération n° 08.12.2016-08 en date du 8 décembre 2016 par laquelle le Conseil Municipal a validé les études de programmation et de faisabilité portant sur le projet d'aménagement du secteur de la Croix, le périmètre d'étude et l'instauration d'un sursis à statuer, défini les modalités de la concertation et autorisé le lancement des études préalables,

Vu le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de la Croix et à l'attribution de la concession d'aménagement, approuvé par la délibération du Conseil municipal n° 12.02.2018-05 en date du 12 février 2018,

Vu la délibération n° 12.02.2018-06 du 12 février 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan prévisionnel financier du projet d'aménagement portant sur le secteur de la Croix,

Vu la délibération n° 12.02.2018-07 du 12 février 2018 par laquelle le Conseil Municipal a prononcé le lancement de la procédure de mise en concurrence afin de désigner le concessionnaire pour la création et la réalisation de la future ZAC de la Croix, dans le respect des dispositions de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et du décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016 relatifs aux contrats de concession,

Vu la délibération n° 04.02.2019-18 en date du 8 avril 2019 par laquelle le Conseil Municipal a désigné la société OCDL-LOCOSA du Groupe Giboire en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la future Zone d'Aménagement Concerté de la Croix,

Vu le traité de concession, signé le 19 mars 2019, et notamment l'article 3 qui définit les missions de l'aménageur,

Vu la délibération n° 25.11.2019-05 en date du 25 novembre 2019 portant définition des modalités de concertation préalable à la création et à la réalisation de la ZAC de « La Croix »,

Vu la délibération n° 10.05.2021-30 en date du 10 mai 2021 ajustant les modalités de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté de la Croix et validant l'ouverture et l'organisation de la procédure de mise à disposition du dossier d'étude d'impact environnemental du projet de Zone d'Aménagement Concerté,

Vu l'arrêté du Maire du 30 juillet 2021 portant ouverture de l'organisation de la procédure de participation du public par voie électronique applicable à l'étude d'impact de la ZAC de la Croix,

Vu l'avis rendu par l'Autorité Environnementale en date du 9 août 2021 sur l'étude d'impact de la ZAC de la Croix et le mémoire en réponse du 22 septembre 2021,

Vu la délibération n° 15.11.2021-16 en date du 15 novembre 2021 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de la Croix,

Vu la délibération n° 15.11.2021-17 en date du 15 novembre 2021 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la participation du public par voie électronique pour l'évaluation environnementale du projet de création de la ZAC de la Croix,

Vu la délibération n° 15.11.2021-18 en date du 15 novembre 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC de la Croix,

Vu la délibération n° 27.03.2023-10 en date du 27 mars 2023 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC de la Croix,

Vu les avis écrits de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie datés du 10 mars 2023 et du 22 mars 2023 portant accord de l'agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie sur le programme des équipements publics de la ZAC de la Croix en annexe 1 du Programme des Equipements Publics,

Vu le dossier de réalisation de la ZAC de la Croix, ci-annexé,

Vu l'avis de la Commission n° 2 « Urbanisme, Environnement, Développement Durable, Mobilité, Travaux et Accessibilité » en date du 11 mai 2023,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré à l'unanimité :

DECIDE de réaliser la ZAC de la Croix selon les modalités figurant dans le dossier de réalisation annexé à la présente délibération,

APPROUVE le dossier de réalisation de la ZAC de la Croix, établi conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, annexé à la présente délibération,

DIT que :

- la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs et rendue publique par voie d'affichage en mairie pendant une durée d'un mois.
- Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département, conformément à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme.
- La délibération et son annexe pourront être consultées par le public sur le site internet de la Commune de Saint Gilles Croix de Vie, ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels ;

DIT que la présente délibération sera également notifiée à la Communauté d'agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie ;

AUTORISE MONSIEUR LE MAIRE ou son représentant, à mettre en œuvre les mesures de publicité conformément à l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme ;

AUTORISE MONSIEUR LE MAIRE ou son représentant, à prendre tout acte nécessaire à sa parfaite exécution ;

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Le 23 mai 2023

La secrétaire de séance,
Nicole BOULINEAU



Le Maire,
François BLANCHET



Certifié exécutoire par le Maire
Compte tenu de la télétransmission
en Sous-Préfecture des Sables d'Olonne le : 24 MAI 2023
et de la publication le : 24 MAI 2023

DOSSIER DE RÉALISATION

ZAC DE LA CROIX



Préambule général

Le présent document présente le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de « La Croix », localisée sur une assiette foncière de 24,4 hectares au sein de la commune de Saint Gilles Croix de Vie (85).

La société OCDL-LOCOSA (Groupe Giboire) a été désignée par la Ville de Saint Gilles Croix de Vie en qualité d'aménageur de la ZAC, par délibération du conseil municipal du 8 avril 2019.

La Ville de Saint Gilles Croix de Vie et le Groupe Giboire ont ainsi signé un contrat de concession d'aménagement. A ce titre, et conformément à la loi Alur, elle est notamment chargée de la formalisation du dossier de création et du dossier de réalisation de la ZAC.

Suite aux études menées dans un premier temps par la Ville de Saint Gilles Croix de Vie, puis poursuivies par le Groupe Giboire, le dossier de création de la ZAC a été constitué puis approuvé par le conseil municipal en date du 15 novembre 2021.

Dans la continuité de ces premiers éléments et au regard de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme, le présent dossier de réalisation précise les conditions juridiques, techniques et financières du projet et comprend notamment :

- Le programme global des constructions à réaliser dans la zone
- Le programme des équipements publics
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps.

Pour une meilleure compréhension du projet, le présent document contient également une notice de présentation du projet d'aménagement ainsi que des annexes techniques et réglementaires.

Sommaire général

PREMIÈRE PARTIE : ÉLÉMENTS DU PROJET

I. Notice de présentation

- I.I - Propos introductifs**
- I.II - Le projet urbain**
- I.III - Un projet inscrit dans une démarche environnementale forte**

II. Projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone

- I - Le programme prévisionnel des constructions**
- II - Le plan du programme des constructions**
- III - Le découpage prévisionnel par tranches de réalisation**

III. Projet de programme global des équipements publics à réaliser dans la zone

- I - Introduction**
- II - Le projet d'équipements d'infrastructure propres à l'opération**
- III - Le projet d'équipements de superstructure de la ZAC**
- IV - Les équipements connexes à la ZAC**
- V - Le récapitulatif du programme des équipements publics**

IV. Modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps

- I - Estimation prévisionnelle des dépenses**
- II - Estimation prévisionnelle des recettes**
- III - La participation au financement des équipements publics**

DEUXIÈME PARTIE : ANNEXES

- I. Plan de masse illustratif**
- II. Plan des espaces verts**

PREMIÈRE PARTIE 1/2 : ÉLÉMENTS DU PROJET

I. NOTICE DE PRESENTATION

Sommaire

I. Propos introductifs

- I.I - Le contexte
- I.II - Les études et la concertation menée au sein du projet
- I.III - Rappel des grandes orientations du Dossier de création
- I.IV - Un Dossier de réalisation s'inscrivant dans la continuité

II. Le projet urbain

- II.I - Les objectifs et enjeux
- II.II - Les partenaires et l'organisation de projet
- II.III - L'approche EcoQuartier
- II.IV - Les actions spécifiques mises en place

III. Un projet inscrit dans une démarche environnementale forte

- III.I - Les particularités du projet
- III.II - Les intentions d'aménagement
 - III.II.a - La structure paysagère
 - III.II.b - La structure viaire
 - III.II.c - Les mobilités douces
- III.III - La forme et la structure urbaine
- III. IV - Une densité alliant paysage et urbanisation harmonieuse

I. Propos introductifs

I.1 - Le contexte

Le pays de Saint-Gilles Croix de Vie se déploie sur un territoire regroupant 14 communes au cœur duquel la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie constitue la véritable « locomotive », démographique, économique et touristique.

Les documents des outils règlementaires du Pays de Saint-Gilles (SCOT et PLH), et de la Commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie (PADD et PLU), mettent en évidence les enjeux politiques que le Pays de Saint-Gilles Croix de Vie souhaite mettre en place pour soutenir la dynamique territoriale. Cette ambition se traduit ainsi au travers d'objectifs affirmés sur l'ensemble du territoire.

Que ce soit le PLH, le SCOT - 2016, le PADD et le PLU, l'ensemble de ces outils urbains fixent des orientations d'aménagement ambitieuses. Cet ensemble de préconisations est à envisager pour chaque nouvelle opération d'aménagement d'ensemble.

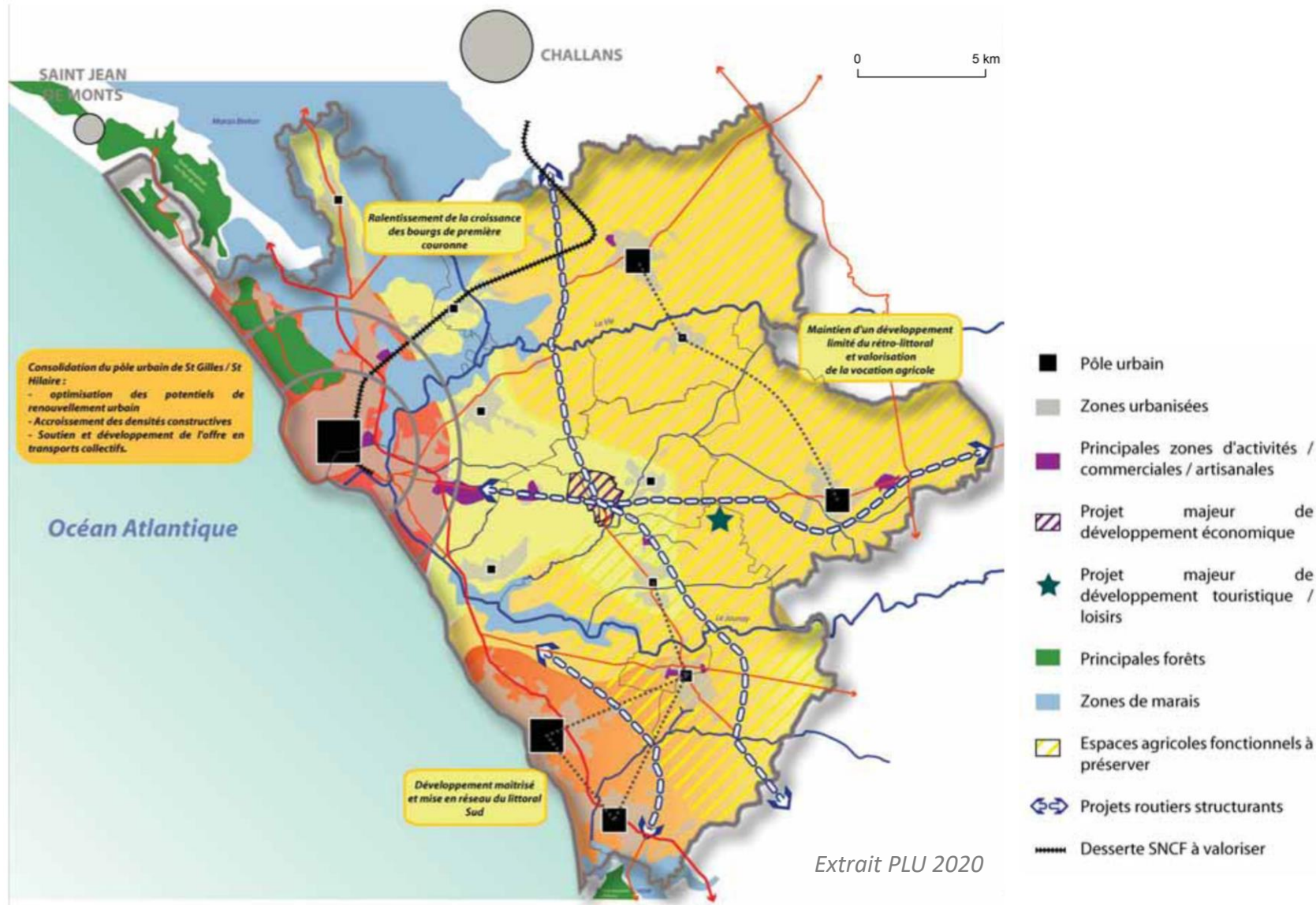
A ce titre, le secteur de la Croix, désigné dans le PLU comme l'un des derniers espaces d'importance urbanisable de la commune, constitue le parfait lieu d'expérimentation de cette ambition affirmée. Sa localisation, dans la continuité de tissus urbains et au contact d'espaces paysagers naturels et agricoles d'importances, en fixe un secteur décisif pour la commune pour répondre aux enjeux du SCOT.

▼ PADD / ORGANISATION GENERALE DU TERRITOIRE

Les orientations d'aménagements définies dans le PLU précisent ainsi **les attendus pour l'aménagement de ce secteur** :

- *Améliorer l'accessibilité et désenclaver le secteur pour les déplacements motorisés de même que pour les déplacements doux,*
- *Optimiser l'utilisation du foncier,*
- *Densifier par des programmes de logements afin de favoriser l'animation urbaine et commerciale,*
- *Rechercher des formes bâties s'intégrant au paysage,*
- *Connecter les grands ensembles naturels par un aménagement de la trame verte.*

Pour atteindre les objectifs de construction du SCOT, des possibilités d'extension urbaine sont à prévoir.



L'aménagement du secteur s'appuie sur la volonté de densification responsable pour minimiser l'impact foncier et s'inscrit dans la logique du développement durable de la commune de Saint-Gilles-Croix-de-Vie. En ce sens, **le projet se justifie à plusieurs échelles** :

- **À l'échelle de la commune :**

Dans le respect des orientations fixées par le PLU de Saint Gilles Croix de Vie, il permettra, à terme, d'assurer une urbanisation harmonieusement intégrée à son environnement. La commune bénéficie d'un bon niveau d'équipements scolaires, commerciaux et de services de proximité qui seront confortés par l'arrivée de nouveaux habitants. La préservation des trames bocagères formant un corridor écologique et la mise en valeur des zones humides les plus qualitatives (au contact du Grenouillet, au Nord, et au cœur du site) accentue son potentiel d'attractivité. Cela constitue un atout en faveur d'un cadre de vie agréable et participe à la préservation d'une trame verte sur le territoire.

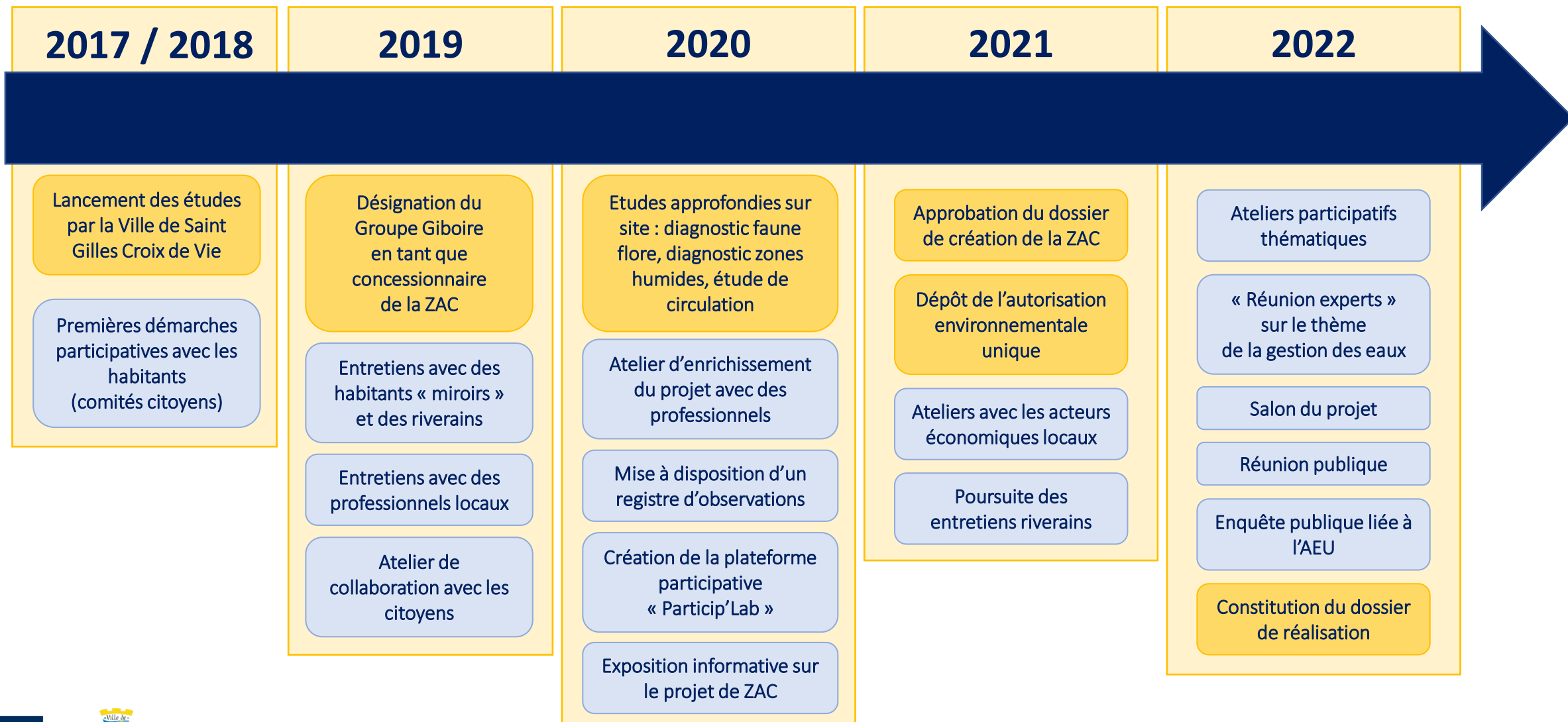
- **À l'échelle du Pays de Saint Gilles Croix de Vie :**

Le Schéma de Cohérence Territoriale préconise « d'intensifier » l'urbanisation dans les communes constituant le « Cœur de la Communauté de Communes » afin de favoriser le développement du territoire dans un lien de proximité avec le centre-ville qui offre services, emplois et équipements. Le secteur « ZAC de la Croix » fait partie des secteurs identifiés pour cela. Il bénéficie en outre d'un double avantage : sa localisation à l'entrée Est de la Commune de Saint-Gilles, des zones d'activités de la Bégaudière et du pôle commercial Océanis.

Au vu de ces éléments, la collectivité a validé les conclusions de cette étude qualifiant ce projet d'urbanisation en prise avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune et dans l'OAP sectorielle créée en 2020 sur le site de la Croix, dans le respect de son environnement et de la trame paysagère et bocagère dans lequel il s'insère en le préservant et en le confortant.

I.II - Les études et la concertation menée au sein du projet

Le projet d'aménagement du secteur de la Croix a été initié par la commune de Saint Gilles Croix de Vie en 2017 avec le lancement des premières études et des démarches participatives. En 2019 le Groupe Giboire est désigné concessionnaire de la ZAC et reprend ainsi les études pour poursuivre la conception du projet ainsi que les actions de concertation du public.



I.III - Rappel des grandes orientations du Dossier de création

Le dossier de création a été rédigé dans le respect des grandes orientations souhaitées par la commune de Saint Gilles Croix de Vie et conformément aux enjeux exprimés dans les documents de planification et aux attentes de tous les acteurs et habitants de Saint Gilles Croix de Vie.

Le développement démographique régulier et notamment de la catégorie des jeunes ménages qui ont de grandes difficultés à trouver un logement, a persuadé la collectivité de mener une étude préalable sur le secteur de la Croix pour envisager son urbanisation dans le respect des orientations urbaines et des principes de développement durable.

Cette étude a ainsi précisé les attendus et définis les grandes orientations d'aménagements et en particulier cette volonté de tendre vers la définition d'un

Ecoquartier en s'appuyant sur **3 thématiques fortes** :

- offrir des logements adaptés ;
- urbaniser autrement en tenant compte du contexte paysager et de la densité souhaitée ;
- intégrer les innovations pour s'adapter aux évolutions des modes de vie.

Cette étude s'est appuyée également sur une démarche de co-réflexion et d'échanges avec un comité citoyen pour arriver à un projet partagé par tous et que chacun pourrait s'approprier.

L'approfondissement mené par l'aménageur désigné de la ZAC de la Croix a permis de concrétiser les principaux objectifs d'aménagement et ainsi de confirmer la pertinence et la faisabilité du projet global.

Cette nouvelle étape a néanmoins révélé de nouvelles contraintes liées à la découverte de zones humides conséquentes (plus de 3 hectares), et la volonté de préserver et de mettre en valeur la dimension paysagère et écologique du projet a contraint la collectivité à faire évoluer la programmation pour garantir la faisabilité de l'opération.

Néanmoins, il s'agit bien de réaliser un nouveau quartier en phase avec les orientations urbaines de la collectivité et des principes de la Chartes Ecoquartier.

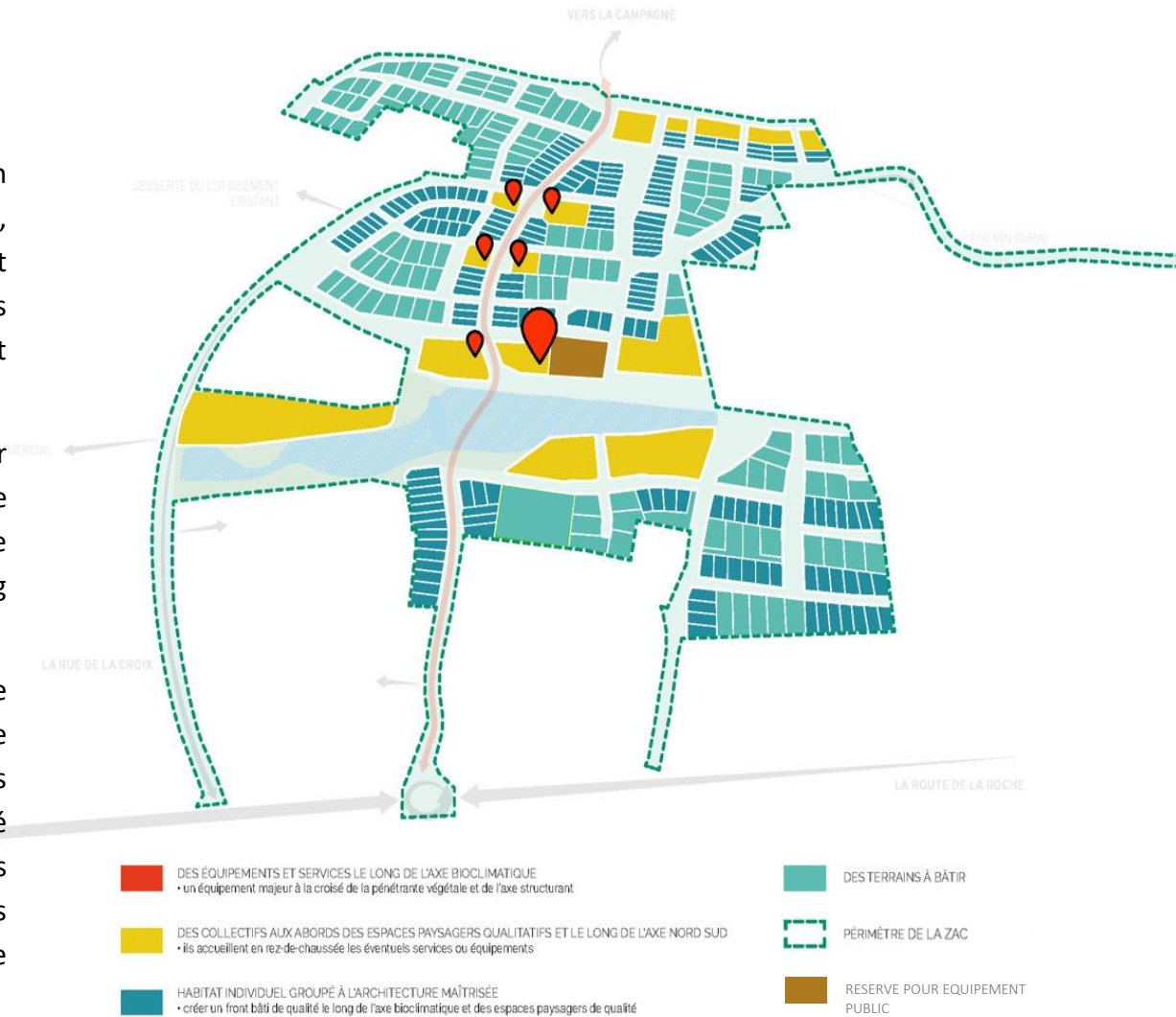
L'offre de logements du projet tient compte des récentes évolutions sociodémographiques, en proposant par exemple des logements de taille adaptée pour les jeunes ménages et les salariés du bassin d'emplois de Saint Gilles Croix de Vie.

A l'issue de la concertation menée sur le projet, le conseil municipal s'est prononcé favorablement sur le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté par délibération du 15 novembre 2021. **Les objectifs d'aménagement de ce secteur ont été rappelés à cette occasion :**

- **Répondre aux forts besoins de logements** et plus particulièrement aux besoins des ménages confrontés à des difficultés croissantes pour se loger en zone littorale, notamment **les jeunes ménages et les salariés du bassin d'emplois de Saint Gilles Croix de Vie**. Pour cela, la création de 717 logements était prévue au stade du dossier de création de la ZAC.
- Proposer une **diversité de typologies de logements** afin de faciliter le parcours résidentiel sur la commune.
- Assurer une **mixité sociale et intergénérationnelle**, et s'inscrire dans une **gestion raisonnée du foncier**, d'économie d'énergie et de la ressource en eau.
- Assurer **l'intégration fonctionnelle, urbaine et paysagère** du projet avec les espaces environnants et l'ensemble de la Ville et témoigne de la volonté de la Ville de Saint Gilles Croix de Vie d'impulser une réflexion sur le devenir de ce secteur au regard des enjeux urbains existants.
- **S'insérer dans le paysage existant** du site : préservation des éléments paysagers structurants et enrichissement de la biodiversité.
- Donner la priorité aux **déplacements doux** dans l'élaboration du plan viaire.
- Aménager des **espaces de rencontre et de services** aux habitants.
- Rechercher la **plus haute performance énergétique** du quartier, en recherchant les solutions les plus sobres en énergie et en recourant aux **énergies renouvelables**.
- **Favoriser les circuits courts pour l'aménagement du quartier** et les promouvoir au niveau de la construction et de la vie quotidienne (approvisionnement de matériaux, partenariats avec des filières économiques locales, etc.).
- **Associer les habitants et les parties prenantes à l'élaboration** du projet.

Dans la continuité et le respect de ces enjeux, **la programmation de ce projet repose sur une identification des besoins** en termes de logements et d'équipements :

- **Un programme de logements mixte** : les logements proposés au sein de cette opération doivent répondre aux besoins de chacun : jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété, personnes éligibles aux plafonds du parc social, personnes âgées à la recherche d'un logement adapté etc. Les formes urbaines et les types de financement seront donc diversifiés : logements individuels, intermédiaires et collectifs de manière à privilégier la mixité sociale et intergénérationnelle.
- **Un emplacement réservé pour équipement public** : en fonction des besoins générés par l'arrivée des nouveaux habitants, une réserve foncière est prévue au sein de l'opération de manière à pouvoir accueillir un équipement public de type local associatif ou maison de quartier voire pôle de services... Ainsi le projet conserve une capacité d'adaptabilité sur le long terme.
- **Une programmation servicielle adaptée** : afin de compléter la programmation et de créer une réelle vie de quartier au sein de la ZAC, des locaux d'activités sont prévus dans le cadre de l'opération. Ceux-ci seront intégrés en rez-de-chaussée de six îlots collectifs situés sur les placettes actives le long de l'axe centrale (cf ; puces rouges sur le plan ci-contre). Un travail a été mené avec le bureau d'étude Wigwam afin d'identifier les acteurs économiques potentiellement intéressés par ces locaux. Des démarches ont également été effectuées auprès des habitants de Saint Gilles Croix de Vie pour identifier leurs attentes et besoins en terme de services au sein d'un quartier.



I.IV - Un Dossier de réalisation s'inscrivant dans la continuité

La constitution du dossier de réalisation s'inscrit dans la poursuite du dossier de création reprenant les grandes orientations de celui-ci. Certains éléments ont cependant pu être affinés et précisés avec la poursuite du travail mené par le Groupe Giboire et l'équipe de maîtrise d'œuvre, en lien avec la commune de Saint Gilles Croix de Vie.

Le phasage de l'opération a ainsi été déterminé avec la programmation associée, les capacités des ilots collectifs ont été affinées et les profils des voiries précisés. Le travail sur les capacités des ilots collectifs a également permis d'ajuster la programmation des logements passant ainsi de 717 logements au stade du dossier de création à 741 logements programmés au stade actuel du dossier de réalisation. La rédaction du programme des équipements publics a également permis de définir la maîtrise d'ouvrage de chaque équipement public de la ZAC.

Les précisions apportées au projet dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation n'ont pas engendré d'évolution majeure justifiant une mise à jour de l'étude d'impact. Cette dernière établie lors du dossier de création et qui porte également l'autorisation environnementale, a permis d'identifier les enjeux environnementaux à prendre en compte dans la conception du projet et la façon dont le maître d'ouvrage y répond pour limiter les atteintes du projet sur l'environnement.

Conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme, **le Dossier de réalisation se compose ainsi des pièces suivantes :**

- Le projet de **programme des équipements publics à réaliser dans la zone** ;
- Le projet de **programme global des constructions à réaliser dans la zone** ;
- Les **modalités prévisionnelles de financement** de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

II. Le projet urbain

II.1 – Les objectifs et enjeux

Comme il l'a été précisé dans le dossier de création et dans le préambule précédent, l'aménagement de ce nouveau quartier s'appuie sur des objectifs ambitieux et axés sur des enjeux environnementaux et sociaux que la commune a la volonté de consolider comme elle le fait sur nombre d'opérations sur sa commune. Il a été convenu qu'au travers de cet ambitieux projet soient plus particulièrement développés les enjeux suivants :

- **Ouvrir le quartier sur la ville** proche et lointaine pour favoriser les connexions tous modes et en particulier actifs
- **L'intégration du quartier à son environnement** naturel proche qu'il deviennent un « fond de scène » naturel mettant en valeur cette urbanisation.
- Permettre en cela **l'expression de la nature au cœur du quartier** par la préservation des éléments paysagers présents et structurants, base d'espaces appropriables et écologiques.
- **Développer un quartier à l'échelle humaine** pour laquelle les dimensionnements et surfaces des espaces libres doivent permettre d'y développer divers modes d'habiter et de vivre ensemble sur les espaces publics qu'ils soient ouverts et spacieux ou plus intimistes.
- **Assurer ainsi une mixité sociale et programmatique** en proposant une diversité typologique architecturale et urbaine conciliant rencontres et échanges sociaux.
- **Répondre à une forte demande de logements** tout en s'assurant une densité adéquate au vu des enjeux environnementaux, sociaux et urbains.
- Et enfin **s'inscrire dans une gestion raisonnée** tant dans le foncier, l'énergie la biodiversité, les déchets et les ressources en eau. S'inscrire ainsi dans une démarche Ecoquartier.

Il s'agit bien de développer une nouvelle façon d'habiter et en tout cas de minimiser l'impact d'une nouvelle urbanisation qui plus est une extension urbaine sur des terres agricoles mais néanmoins en continuité d'une urbanisation existante tel que prévu dans le PLU en vigueur.

II.II - Les partenaires et l'organisation de projet

Au vu de la complexité du projet urbain, des enjeux et des objectifs fixés par la ville, une équipe pluridisciplinaire a été constituée et retenue à l'issue d'un appel à concours, afin d'accompagner le Groupe Giboire dans la conception de la ZAC. L'ensemble des compétences sont ainsi associées pour répondre à chaque thématique soulevée par le projet. L'équipe se compose ainsi d'un urbaniste, d'un paysagiste et de 5 bureaux d'études.

MAIRIE SAINT GILLES CROIX DE VIE - Concédante de la ZAC



HOTEL DE VILLE SAINT GILLES CROIX DE VIE
86 quai de la République - CS 80629
85806 Saint Gilles Croix de Vie
02 51 55 79 79

GROUPE GIBOIRE - Concessionnaire de la ZAC

L'agence a été fondée par Rémy Giboire dans les années 1920. Cette entreprise familiale bénéficie de près d'un siècle d'expérience dans le domaine de l'immobilier. Le Groupe Giboire intervient aujourd'hui sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier : aménagement foncier, promotion immobilière, transaction en habitation, immobilier d'entreprise et de commerce, gestion locative, syndic et conseil en investissement. Le groupe est composé de 250 collaborateurs, répartis sur plusieurs agences en Bretagne, Pays de la Loire, Paris et plus récemment en Nouvelle Aquitaine.



OCDL-LOCOSA (Groupe GIBOIRE)
34 rue de Strasbourg
44002 - NANTES Cedex 01
02 40 47 47 77

PAUME

L'agence PAULE (anciennement AUP) intervient depuis 1980 dans le domaine de l'urbanisme et porte une réflexion sur la ville et ses espaces environnants. Elle est composée de 5 associés et de 6 collaborateurs principalement architectes.



PAUME
28 rue du Calvaire
44000 NANTES
02 40 20 15 47

LANDSCAPE U NEED

Le bureau d'études Landscape U Need a été créé en 2007 par Sophie RICHARD, pour assurer des missions de maîtrise d'œuvre paysagère. L'agence compte aujourd'hui trois personnes. L'agence réalise également, en partenariat avec Claude FIGUREAU, phytosociologue, des prestations d'expertise végétale en assistance à maîtrise d'œuvre, pour la réalisation de grands projets paysagers.



LANDSCAPE U NEED
3 rue Alexandre Fleming
49066 ANGERS Cedex 01
02 41 86 16 21

AGEIS

Créée en 2008, AGEIS accompagne les porteurs de projets dans les domaines du foncier, de la topographie, de la copropriété, du scanning laser 3D, de l'urbanisme, de l'environnement et de la conception/exécution VRD. La société se compose de trois pôles distincts : Géomètre Expert, 3D BIM et Bureau d'études Aménagement.



AGEIS
3 rue de la Planchonais
44980 SAINTE LUCE SUR LOIRE
02 51 85 02 03

OCE

les porteurs de projets dans la prise en compte des enjeux environnementaux du territoire et de la réglementation associée. L'équipe s'est progressivement étoffée afin d'apporter une analyse de plus en plus experte et élargie sur les différents thèmes transversaux de l'environnement.



OCE
12 place Galilée
85300 CHALLANS
02 51 35 63 79



AIA ENVIRONNEMENT

AIA Life Designers a été créé en 1965. Engagé en France et l'international, AIA Life Designers rassemble plus de 650 collaborateurs au sein de cinq sociétés principales qui travaillent ensemble suivant une méthode créative commune. Les missions d'AIA Environnement sont les suivantes : conseiller les acteurs de l'aménagement et du territoire, concevoir des bâtiments et espaces urbains durables et favorables à la santé, accompagner vers la performance et la qualité d'usage en exploitation, inventer des réponses aux enjeux de la ville de demain.



AIA
7 boulevard de Cantonnay
44100 NANTES
02 40 38 13 13

WIGWAM

La société Wigwam a été créée en 2007 par Marika FRNETTE, Architecte Urbaniste. Les champs d'expertise de Wigwam concernent les services de conseils, d'essai et de contrôle de la qualité liée à l'enveloppe du bâtiment, mais également à l'accompagnement des porteurs de projets vers un urbanisme durable.



WIGWAM CONSEIL
9 rue Ecorchard
44000 NANTES
02 40 50 30 04

CDVIA

CDVIA est une entreprise de conseil en déplacements et mobilité, créée en 1998. Elle apporte son expertise sur le thème des circulations afin d'appréhender les éventuelles problématiques en lien avec le trafic routier.



CDVIA
13 rue de la Rabotière
44800 SAINT HERBLAIN
02 85 52 14 73

PC CONSULT

Société créée en 2018 par Pascal CHARPENTIER, PC Consult est un bureau d'études expert de l'environnement agricole. Il réalise l'étude de compensation agricole pour le projet de la ZAC.



PCCONSULT
Bourgneuf
37340 RILLE
06 08 35 75 52

II.III – L’approche EcoQuartier

Ce quartier est imaginé avant tout comme un lieu de vie innovant, où cohabitent harmonieusement écologie et vie sociale. Une démarche de participation a permis de s’appuyer, tout au long du processus de conception, sur l’expertise des habitants afin d’identifier les besoins en termes de services, de préfigurer les usages et d’identifier d’éventuels relais ou porteurs de projets innovants.

La forme urbaine s’est ainsi appuyée sur des objectifs forts, la **Biodiversité**, les **Mobilités douces**, **l’Animation de la centralité** et la **question Energétique** illustré par le potentiel de développement en énergies renouvelables (*un des enjeux de cette étude est de mesurer la pertinence technique et économique des différentes solutions permettant de développer et de mobiliser les énergies renouvelables et de récupération sur la zone aménagée, et d’apporter des éléments d’aide à la décision et des préconisations pour la réalisation d’un aménagement en prise directe avec les objectifs de la labellisation Ecoquartier – étude de faisabilité – AIA Environnement*).

La démarche urbaine délivrée par le plan d’aménagement propose ainsi diverses solutions qu’elles soient environnementales et naturelles ou techniques pour offrir un lieu unique à l’empreinte réduite, poreux à tous points de vue, ouverte et appropriable.



#1 AMÉNITÉS VÉGÉTALES

Biodiversité
Gestion des eaux pluviales
Qualité multi-sensorielle des espaces
Résilience au changement climatique



#2 QUARTIER ACTIF

Mobilités durable
Design actif
Inclusivité et mixités



#3 CULTURES COMMUNES

Participation citoyenne
Modes de vie solidaire
Écosystème alimentaire



#4 ÉCONOMIES DURABLES

Bioclimatisme et performance énergétique
Matériaux bas carbone
Hydroéconomie

II.IV – Les actions spécifiques mises en place

Le traité de concession signé entre la Ville de Saint Gilles Croix de Vie et le Groupe Giboire prévoit la mise en place d'actions innovantes au sein de la ZAC.

Celles-ci s'inscrivent parfaitement dans l'ambition partagée de la collectivité et de l'aménageur pour la réalisation d'un quartier durable et novateur. Ces actions pourront ainsi prendre diverses formes telles que des ateliers participatifs sur différentes thématiques, une aire de jeux inclusive ou encore la mise en place d'un Visa environnemental par exemple. Un travail a été engagé entre la collectivité et le Groupe Giboire pour déterminer la nature précise de ces actions afin qu'elles s'intègrent parfaitement dans la démarche EcoQuartier.

Pour ce faire, une enveloppe budgétaire entièrement dédiée à ces actions a été intégrée dans le programme des équipements publics. Celles-ci seront réalisées au fur et à mesure des tranches et de l'arrivée progressive des habitants de la ZAC.

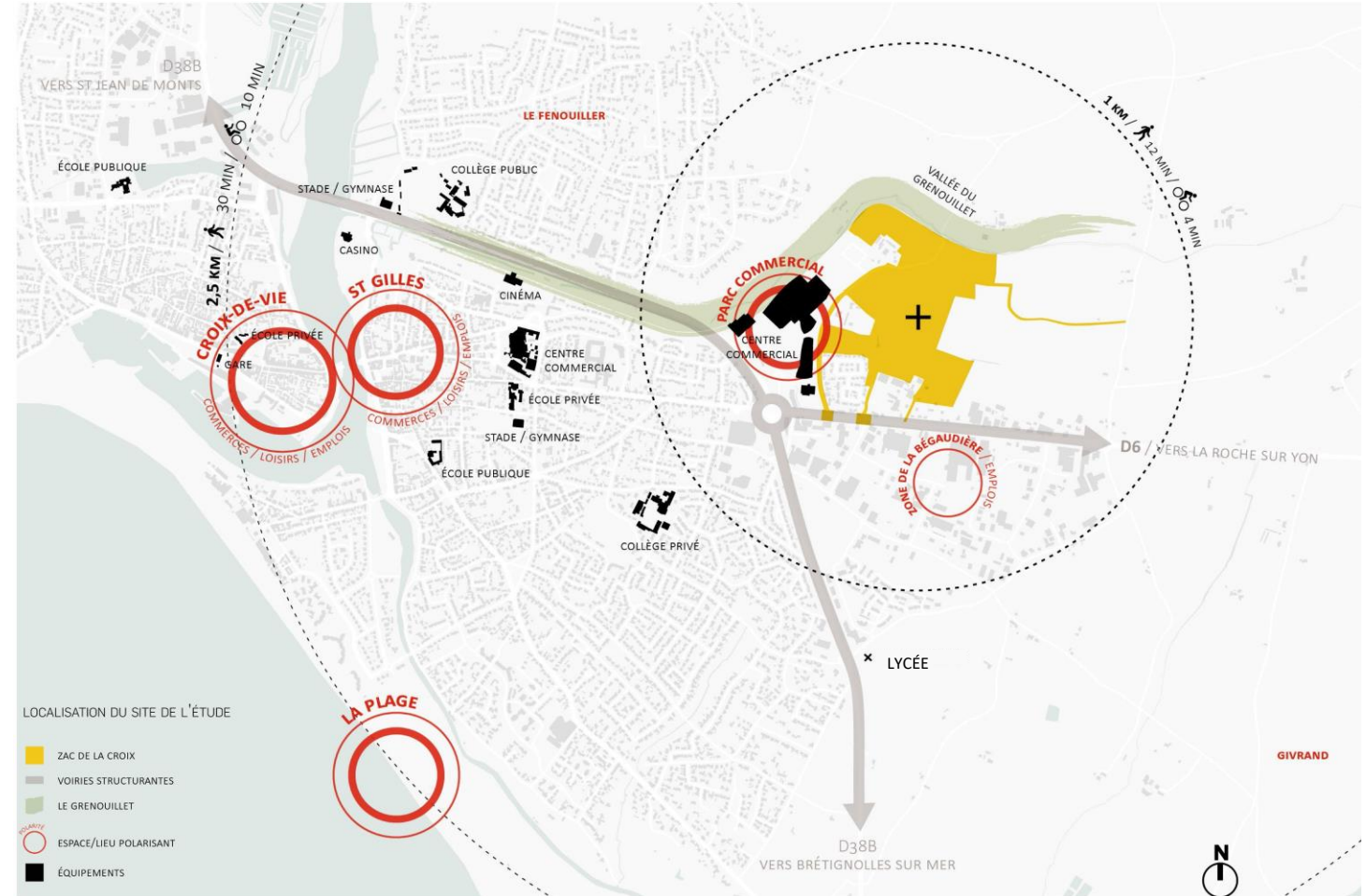
III. Un projet inscrit dans une démarche environnementale forte

III.1 - Les particularités du projet

Ce site est inscrit dans le potentiel d'urbanisation de la commune depuis de nombreuses années du fait notamment de sa localisation proche et au contact d'un tissu urbain en mutation ou en renouvellement où la part résidentielle sera importante. Les études préalables ont mis en évidence son potentiel pour lequel les liens entre environnement et urbanisation doivent permettre l'émergence d'un quartier innovant et empreint des qualités de vie qui répond aux objectifs d'un EcoQuartier dans ses intentions de développement durable fortes alliant vies et paysages.

Le site présente ainsi des caractéristiques environnementales singulières. Peu perceptibles de l'extérieur, les éléments paysagers qui le marquent et le qualifient le masquent en grande partie : Haies bocagères, Pinède, et vallons plus ou moins encaissés (ruisseau du Grenouillet au nord et zone humide centrale). Ils dissimulent et séquentent ce site sur un dénivelé particulièrement marqué pour la commune.

Nous avons présenté ce site comme un espace à la « croisée des paysages », un qualificatif désignant ce site comme un paysage alliant parties « naturelles » végétales et construites, ruralité et urbanité : des espaces agricoles délimités par un mail bocager où la vie animale s'avère très présente, des espaces boisés naturels ou plantés bordant les espaces urbanisables et les espaces publics libres paysagés qualifiant en particulier le ruisseau du Grenouillet au Nord et les mares existantes.



Malgré ses qualités environnementales, ce site se trouve néanmoins à l'écart des secteurs écologiques majeurs et règlementés de la commune de Saint Gilles Croix de Vie. Seuls certains espaces boisés et éléments isolés, classés ou répertoriés dans le cadre du PLU qualifiant et mettent en valeur ce site.

OCCUPATION DU SOL



- | | | |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| ■ GRANDES SURFACES | ■ LOGEMENTS INDIVIDUELS | OCCUPATION DU SOL |
| ■ INDUSTRIES OU ZONES ARTISANILES | ■ LOGEMENTS COLLECTIFS | |
| ■ EQUIPEMENTS | ZAC DE LA CROIX | |
| ■ FERMES ISOLÉES | | |

ANALYSE DU PAYSAGE A GRANDE ECHELLE



- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| ■ AGRICULTURE | ANALYSE DU PAYSAGE À GRANDE ÉCHELLE |
| ■ PAYSAGE ASSOCIÉ AU GRENOUILLET | |
| ZAC DE LA CROIX | |

ANALYSE DU RESEAU VIAIRE



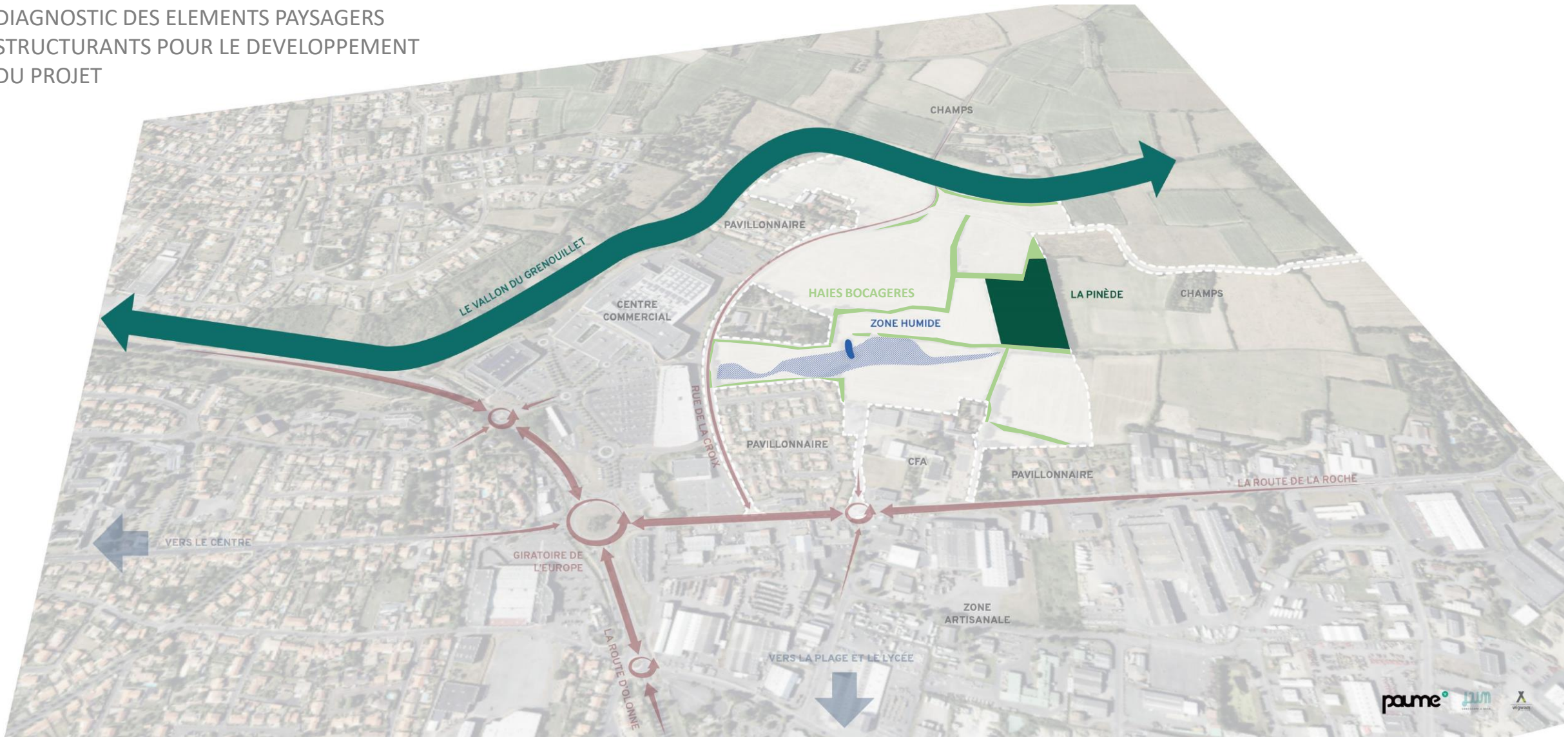
- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| ZAC DE LA CROIX | ANALYSE DU RÉSEAU VIAIRE |
| — VOIES STRUCTURANTES INTERQUARTIERS | |
| — VOIES SECONDAIRES | |
| - - - DESSERTES - VOIES PARTAGÉES | |

CHEMINEMENTS EXISTANTS



- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| — CHEMINEMENTS EXISTANTS | CHEMINEMENTS EXISTANTS |
| ZAC DE LA CROIX | |

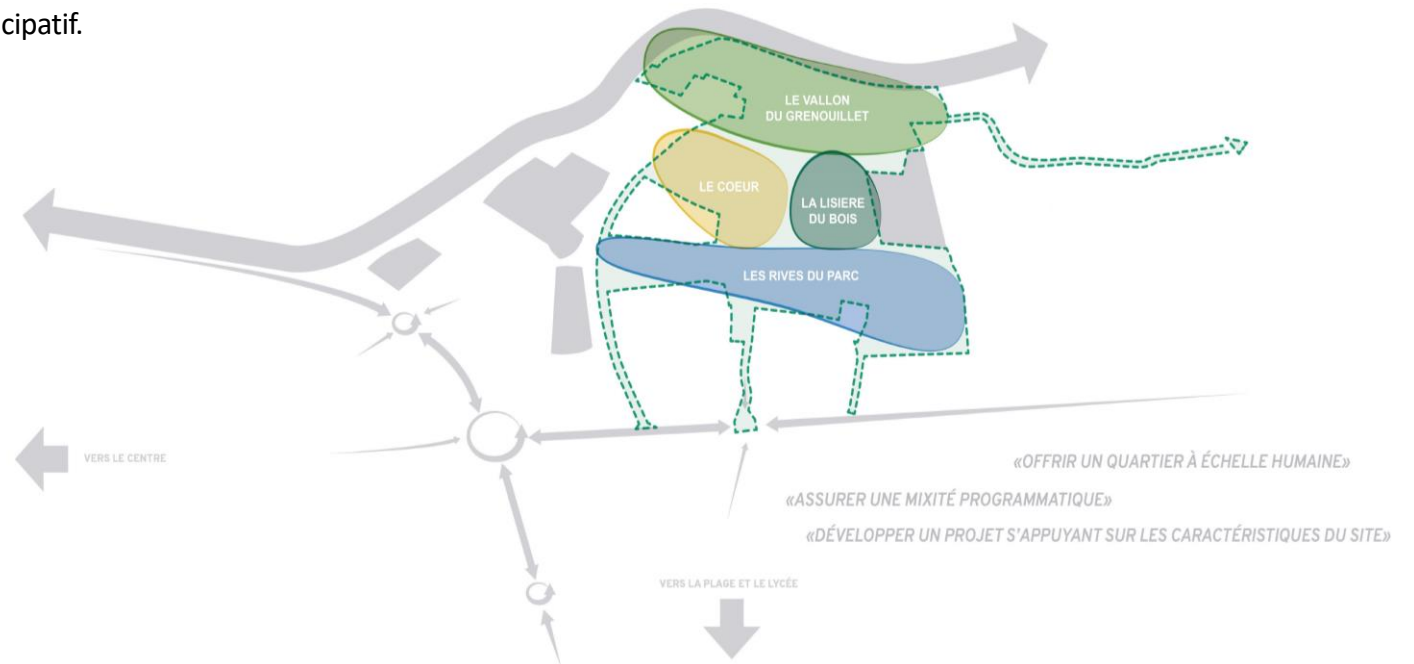
DIAGNOSTIC DES ELEMENTS PAYSAGERS STRUCTURANTS POUR LE DEVELOPPEMENT DU PROJET



III.II – Les intentions d’aménagement

Les intentions d’aménagement se concrétisent ainsi, comme nous l’avons conçu dès les premières esquisses, premièrement dans une différenciation des lieux programmatiques et des modes d’habiter en rapport avec le contexte paysager et topographique :

- Le **Vallon du Grenouillet**, au Nord du site au contact du vallon du Grenouillet où l’urbanisation et l’architecture s’appuiera sur une topographique qui peut apparaître contraignante mais au contraire révélatrice du paysage urbain développé et de son environnement en confortant des porosités visuelles et d’usages vers le vallon,
- Le **Cœur**, au centre du site, constitue le « centre urbain » du futur quartier ou apparaîtra une ambiance urbaine plus villageoise, où densité et minéralité seront plus prégnantes tout en libérant ou composant des espaces plus intimes, par le jeu des venelles, interstices et dilatations spatiales ou une présence végétale composant des respirations urbaines et des îlots de fraîcheur,
- La **Lisière du Bois**, à l’Est du site, propose un habitat lié à la nature et aux arbres : la pinède s’étend et s’insère entre les bâtiments et offre ainsi une vision plus organique à l’habitat. La qualité végétale du site présentera ainsi une capacité importante à accueillir des modes d’habitat différenciés, du collectif à la maison groupée en bande et à l’habitat participatif.
- Sur les **Rives du Parc**, en lien avec la pénétrante végétale Est Ouest définit par la zone humide, elle y accueille un habitat relativement dense (en verticalité) sur les abords de la « coulée verte » centrale, permettant ainsi d’offrir aux habitants une vue dégagée et un cadre paysager qualitatif.



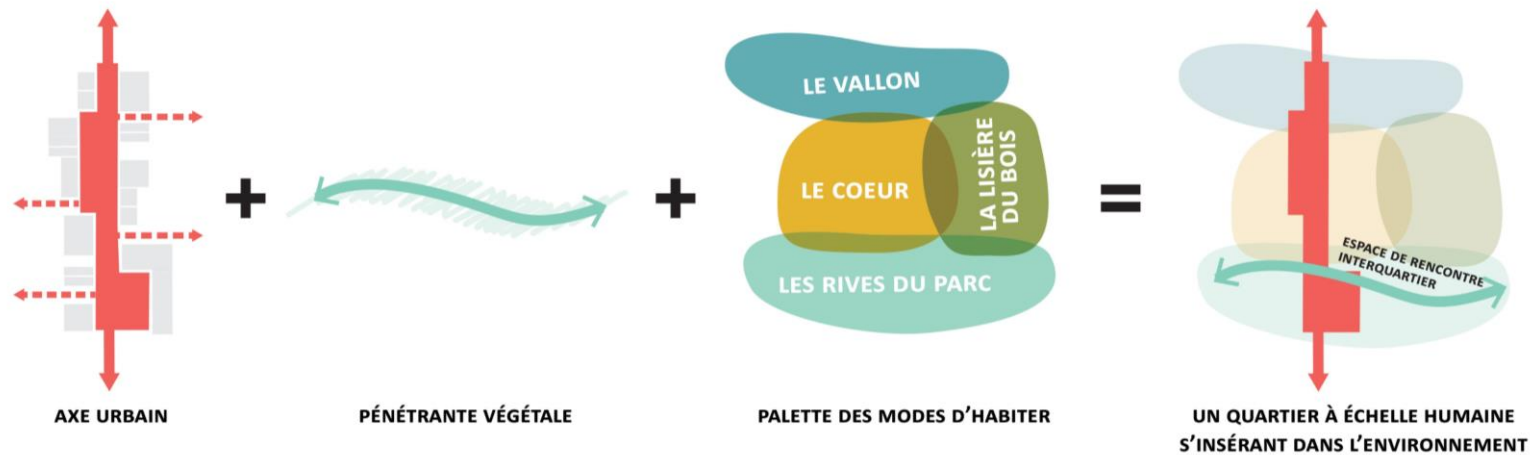
Cette diversité d'habiter s'appuie sur un maillage viaire hiérarchisé permettant d'irriguer ce quartier sans remettre en cause l'environnement actuel qu'il soit paysagé ou urbain : une voie Nord Sud vient dans le prolongement de la rue de la Bouchère composant un axe structurant central à partir duquel l'ensemble du quartier est desservi. La rue de la Croix à l'ouest change de statut et s'affirme comme une voie de desserte permettant aux résidents actuels desservis par cette rue de retrouver une intimité et une relative tranquillité.

Cette rue Nord Sud constitue une séquence bioclimatique et compose l'épine dorsale de ce futur quartier sur lequel toutes les voies de desserte internes débouchent. Cette voie structurante s'affirme également dans le lien entre les entités paysagères présentes sur ce site, le corridor écologique Nord Sud, le parc central Est Ouest espace

de biodiversité par excellence, le vallon du Grenouillet au Nord et à un degré moindre la Pinède à l'Est du périmètre qui participe aux continuités boisées de ce site.

Les espaces publics, outre la desserte de chaque résidence, sont des lieux de mixité par excellence où paysage et déplacements doux sont privilégiés. Ainsi, les ponctuations paysagères séquent ces espaces, masquant la présence des véhicules en stationnement et encadrant les accès parcellaires.

Les voies de dessertes dites tertiaires sont relativement étroites et des espaces plantés « pincents » régulièrement ces voies réduisant ainsi de fait la possibilité de prise de vitesse pour les conducteurs automobiles. Il s'agit ainsi d'éviter une trop grande emprise dédiée aux seuls déplacements automobiles.



De fait, nous sommes dans une réinterprétation d'une ruralité où se « panachent » nature, environnement, urbanité et densité.

Cette ruralité « cultivée » s'affirme ainsi par une sensibilité combinant nature et urbanité.

L'aménagement s'appuie ainsi sur les atouts environnementaux pour **développer une urbanisation respectueuse** où le paysage et le végétal accueillent cette urbanisation dans un écrin. Dans ce projet, ruralité et urbanité se répondent, se complètent et se mettent en valeur. Chaque élément de la nouvelle urbanisation s'appuie sur le paysage et ses prolongements pour proposer une image urbaine valorisante.

Les intentions urbaines développent ainsi un maillage à la fois dense et « souple » permettant de proposer une typologie urbaine diversifiée et des lieux, espaces libres

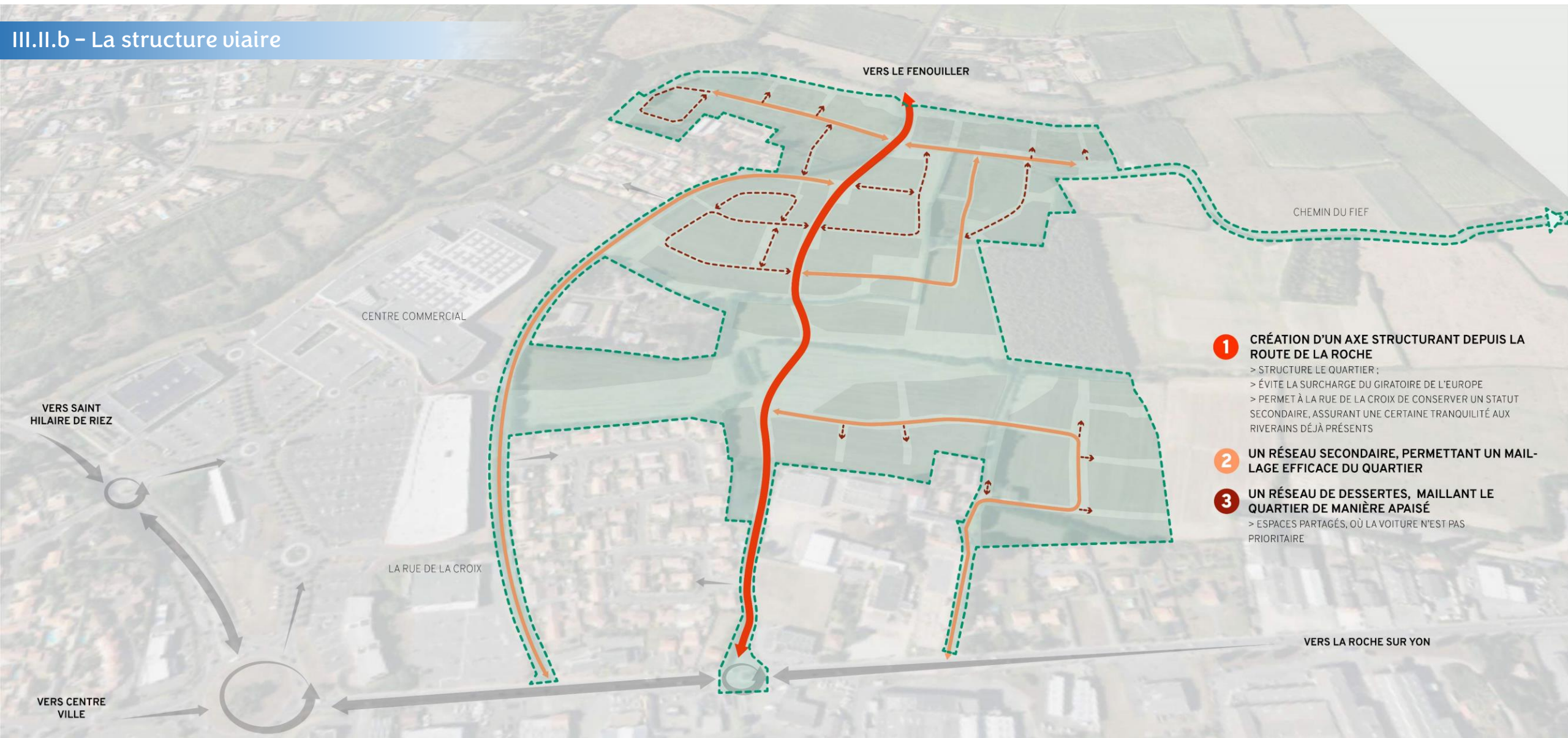
publics et privés paysagés, de respiration pour lesquelles leurs inconstructibilités favorisent une diversité d'appropriation et de vie sociale.

Le souhait de **préserver et développer le maillage bocager** et les corridors écologiques appuiera cette intention de respect paysager du site.

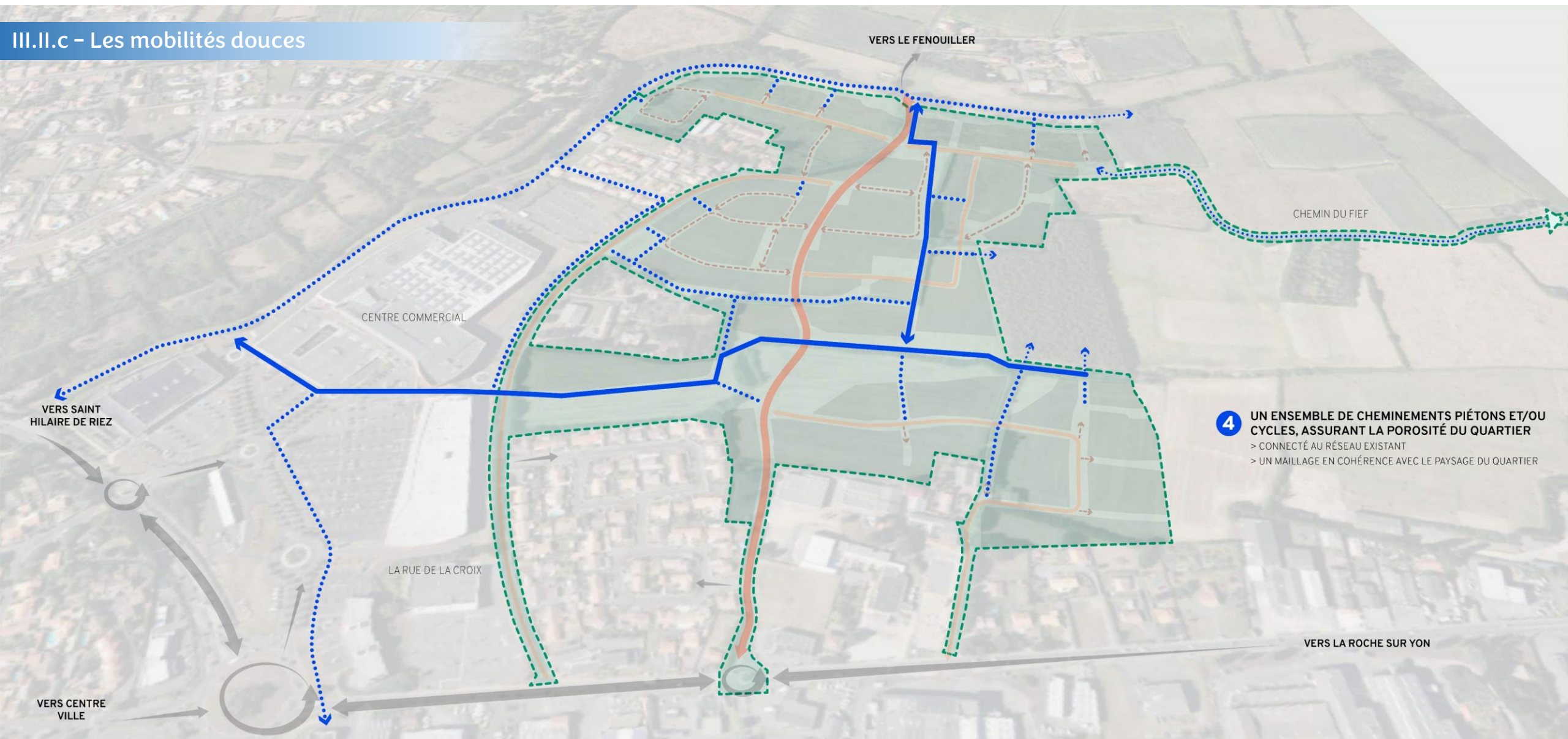
Conforter le paysage végétal actuel par de nouveaux aménagements paysagers, sur l'espace public comme sur l'espace privé, s'annonce comme le meilleur moyen d'affirmer une identité forte à ce nouveau quartier.



III.II.b – La structure viaire



III.II.c – Les mobilités douces



- 4 UN ENSEMBLE DE CHEMINEMENTS PIÉTONS ET/OU CYCLES, ASSURANT LA POROSITÉ DU QUARTIER**
- > CONNECTÉ AU RÉSEAU EXISTANT
 - > UN MAILLAGE EN COHÉRENCE AVEC LE PAYSAGE DU QUARTIER

III.III - La forme et la structure urbaine

La structuration urbaine s'appuie donc sur le **paysage**, qu'il soit existant et conforté, où son extension créée dans le cadre du nouveau quartier compose l'ambiance de la biodiversité et de l'atmosphère de vie du futur quartier. La **pénétrante végétale**, le **corridor écologique** Nord Sud et sa promenade associée, le **vallon du Grenouillet** et dans une moindre mesure les **futurs jardins privés** constituent le liant de tout le futur quartier.

Cette forme urbaine est donc le résultat d'une approche et d'une démarche d'intensification à un entre deux ruralité/urbanité. Le découpage parcellaire concilie au mieux cette forme urbaine minimaliste en jouant sur les pleins et les vides, qu'ils soient publics ou privés, ouvrant des vues et liaisons visuelles, fonctionnelles et paysagères internes et externes. Sur les voies de desserte plus traditionnelles, dilatations, inconstructibilités et reculs permettent de **diversifier les fronts urbains** et ainsi la forme urbaine générale. Les limites séparatives seront traitées avec un paysagement obligatoire qui sera détaillé dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de l'opération.

La forme urbaine s'organise autour d'**espaces publics structurants** : séquence bioclimatique et corridors écologiques Nord/Sud ainsi qu'au regard de la trame verte et bleue du site.



Le plan de composition illustratif

L'axe Nord Sud compose un lien structurant pour tout le quartier mais également propose non pas une voie au dessin linéaire et répétitif mais une succession de lieux publics distincts, un profil routier et paysagé entrecoupé de parvis lieux d'îlots de fraîcheur et d'un belvédère sur le cœur paysagé Est Ouest : nous présentons ainsi, comme les modes d'habiter une diversité de profils et un séquençement apportant une variété d'appropriations des espaces publics.



Profil en travers envisagé et exemple de matérialité

Trois îlots de fraîcheurs séquentent ainsi cet axe structurant et composent un espace ouvert où se combinent paysage et parvis pouvant accueillir des usages provisoires et de la mixité sociale protégés sous une frondaison d'arbres de hautes tiges et plantations basses. Chaque « îlot », par leurs dimensions, propose des usages plus ou moins précis ;

La question du traitement des aménagements viaires sera également prise en compte pour favoriser la perméabilité de l'eau pluviale (pavés enherbés) et répondre aux enjeux de réchauffement climatique avec une adaptation des matériaux et couleurs.



Profil en travers envisagé et exemple de matérialité

Ainsi celui proche de la coulée verte, d'une surface plus importante et en lien avec le site recevant une réserve un équipement public, peut accueillir des ou un local à demeure aux usages multiples et d'autres provisoires aux dimensions moindres. L'îlot de fraîcheur le plus au Nord est également le lieu d'accueil d'évènements exceptionnels et réguliers pouvant s'apparenter à une « place du village » avec la mise en place de kiosques démontables ou déplaçables, constituant chacun des lieux de convivialité et d'appropriation pour les résidents et les promeneurs et visiteurs occasionnels.



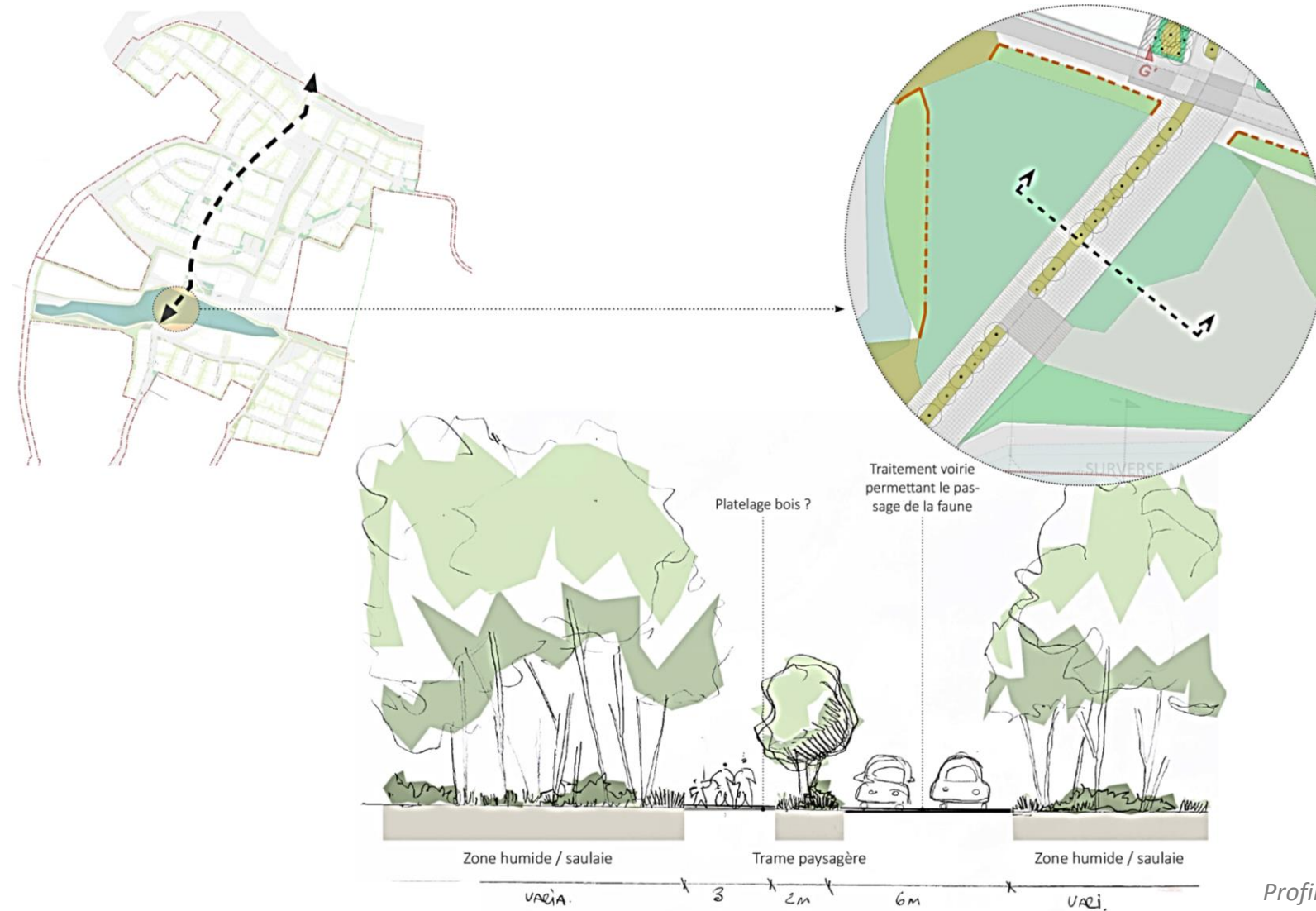
Profil en travers envisagé et exemple de matérialité

Les séquences de cet axe structurant Nord-Sud entre les îlots de fraîcheur présentent des profils où le paysage est extrêmement présent, soit en bordure, soit dans les espaces de transition entre les usages, soit dans l'alternat des places de stationnement. Par exemple, plus au Nord dans la traversée du Cœur de bourg, la bande plantée à l'Ouest s'élargit jusqu'à 2m pour y insérer des places de stationnement longitudinale ; le profil se présente avec une chaussée de 6m bordée à l'Ouest de stationnements longitudinaux sur 2 m et d'un trottoir de 1,5m et à l'Est d'un seul trottoir de 1,5m de large.



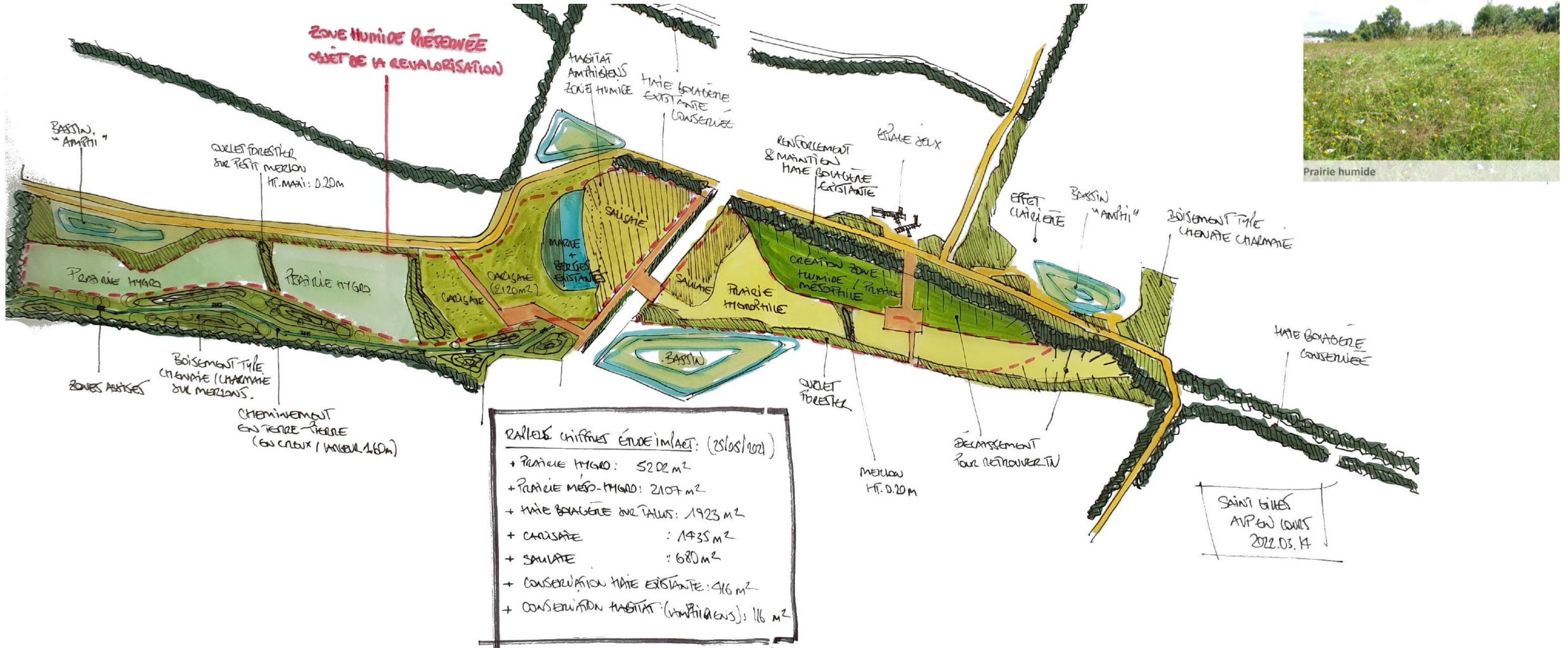
Profil en travers envisagé et exemple de matérialité

La traversée de la coulée verte centrale, conforte le caractère paysagé du lieu en bordant la chaussée et le cheminement de strates plantées denses resserrant le profil tout en ouvrant quelques cônes de vue vers le paysage. Une bande de 2 m de large sépare ainsi le chemin des modes actifs de la chaussée automobile.



Profil en travers envisagé et exemple de matérialité

La coulée verte est le cœur de ce nouveau quartier où le paysage, la biodiversité et la zone humide s’y installent de façon qualitative et contre laquelle des cheminements piétons permettent de l’apercevoir sans l’impacter. Deux passerelles permettent de la franchir et minimisant les impacts aux sols. La mare centrale est préservée et protégée, saulaies, haies bocagères et prairies viennent l’épauler et la mettre à distance des réseaux viaires et espaces cessibles.



La coulée verte



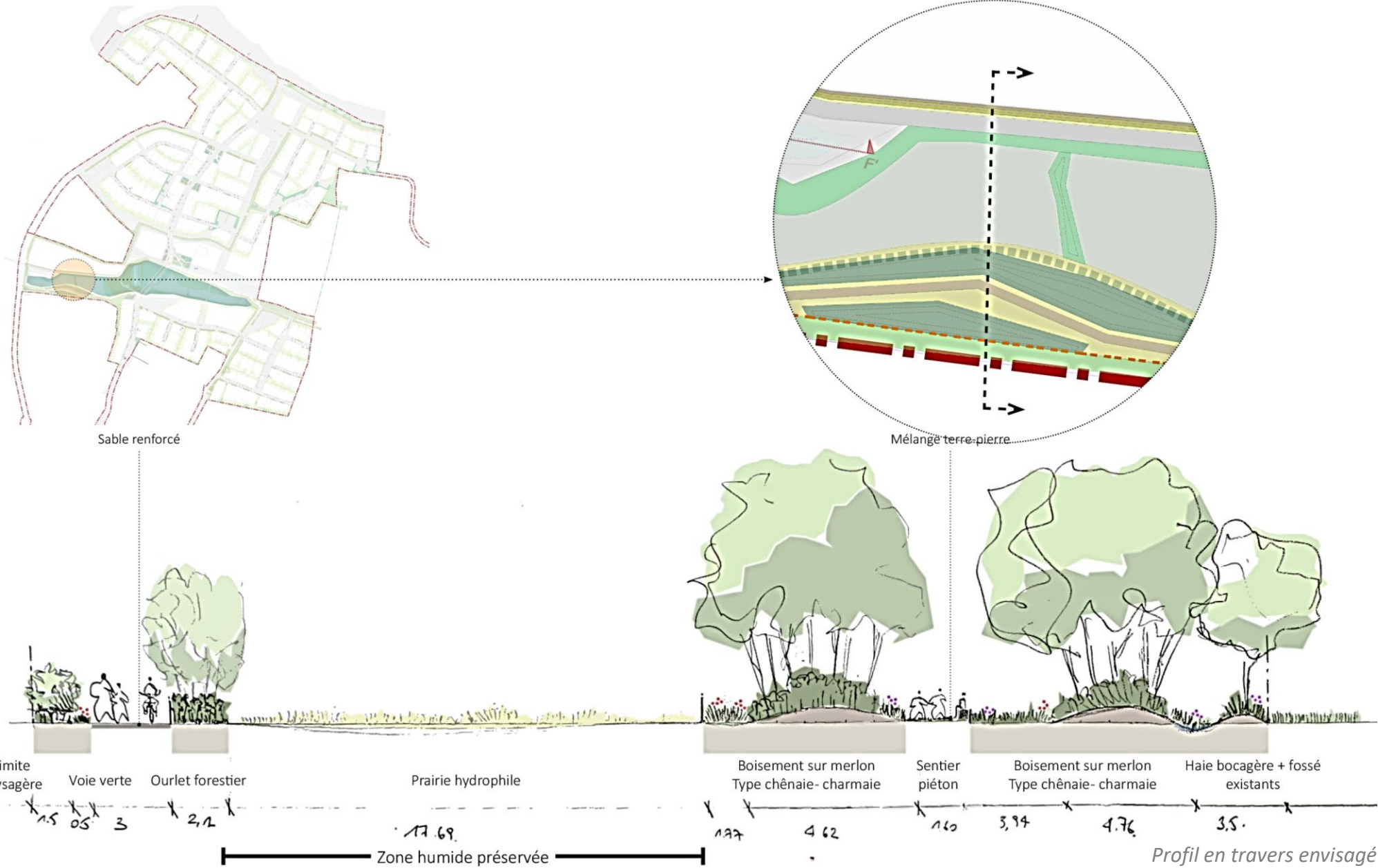
Saulaie



Cariçate

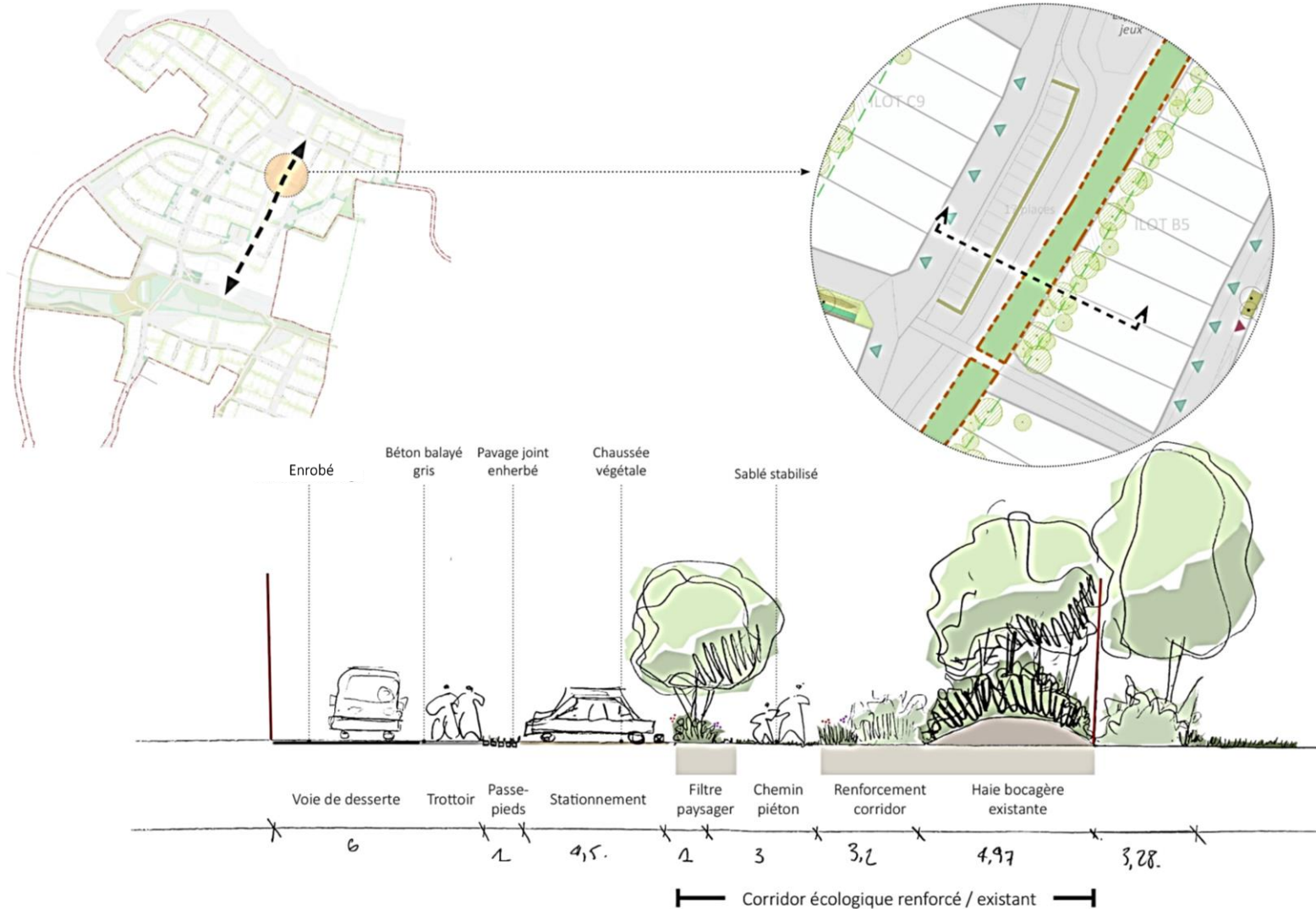


Prairie méso-hygrophile



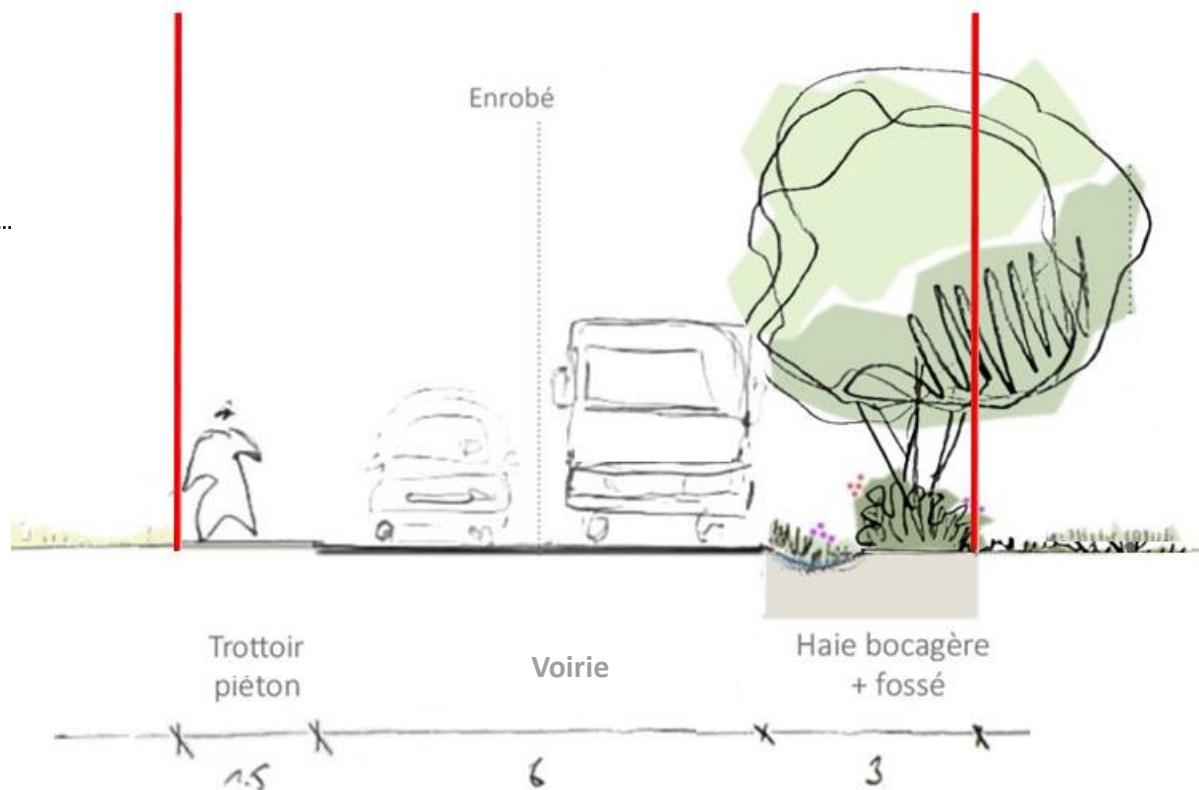
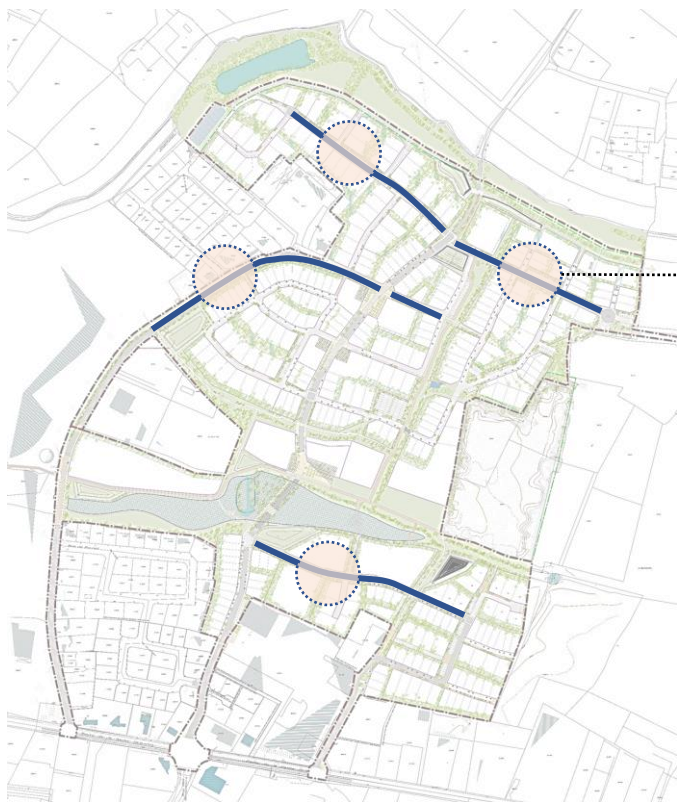
Profil en travers envisagé et exemple de matérialité

Le **corridor écologique** se développe du Nord au Sud pour raccorder le vallon du Grenouillet au Nord et à la coulée verte centrale. Il s'appuie sur la haie bocagère existante élargie, renforcé de part et d'autre en strates basses arbustives et d'arbres de moyen développement permettant à la faune de pouvoir s'y installer. Côté privatif, un recul inconstructible avec obligation du maintien du couvert végétal est imposé. La haie de 5ml de large environ, est renforcée de part et d'autre par une bande plantée d'environ 3,25ml.



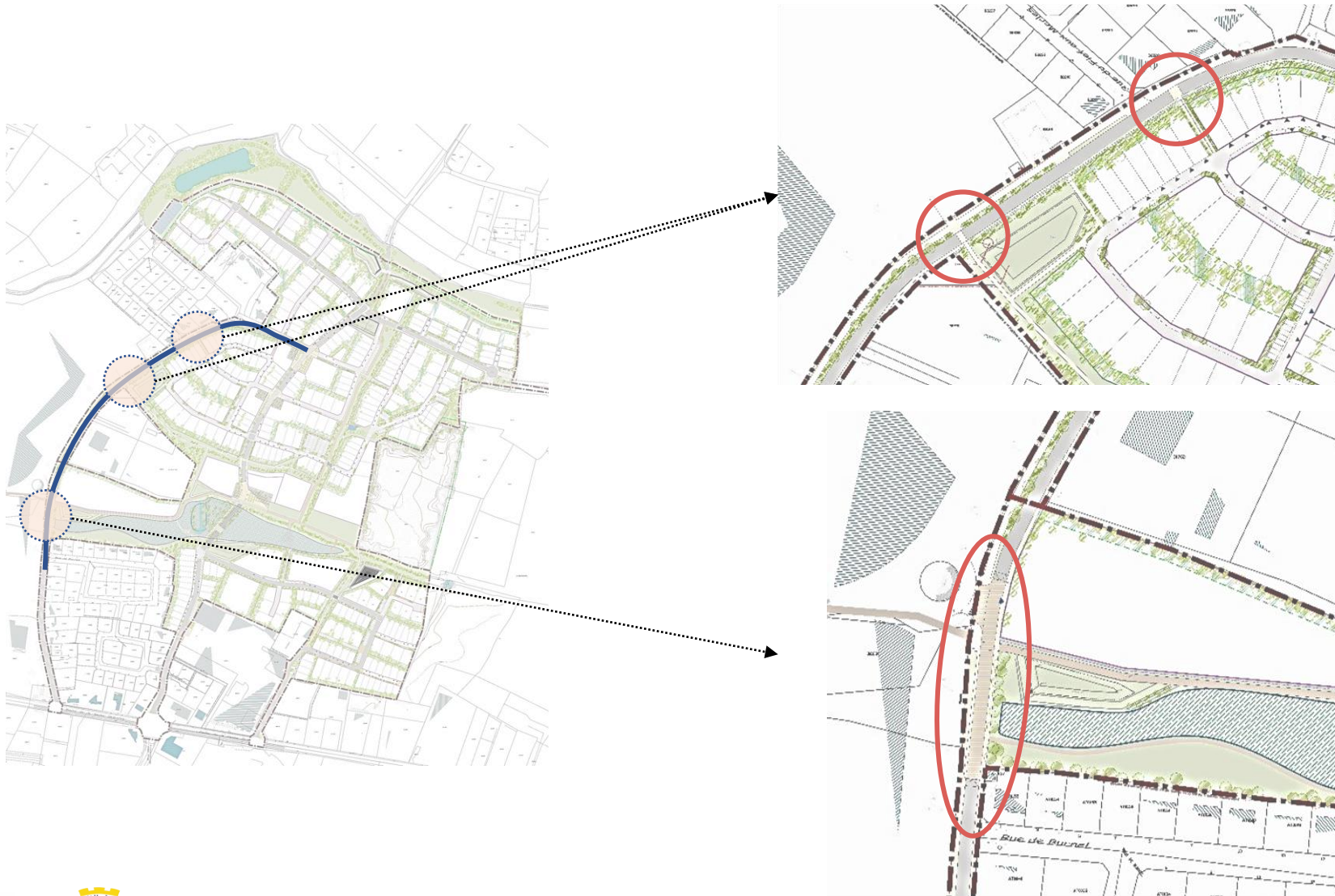
Profil en travers envisagé et exemple de matérialité

Les **voies secondaires**, de 10 mètres de large, présentent un profil où la chaussée est bordée par une noue plantée et par un trottoir plus ou moins large d'au minimum 1.50m. La rue de la Croix adopte un profil proche de celle-ci par la mise en place de noues plantées permettant une mise à distance des logements et une véritable séparation fonctionnelle avec les résidents actuels au Nord Ouest de la rue de la Croix.



Profil en travers envisagé et exemple de matérialité

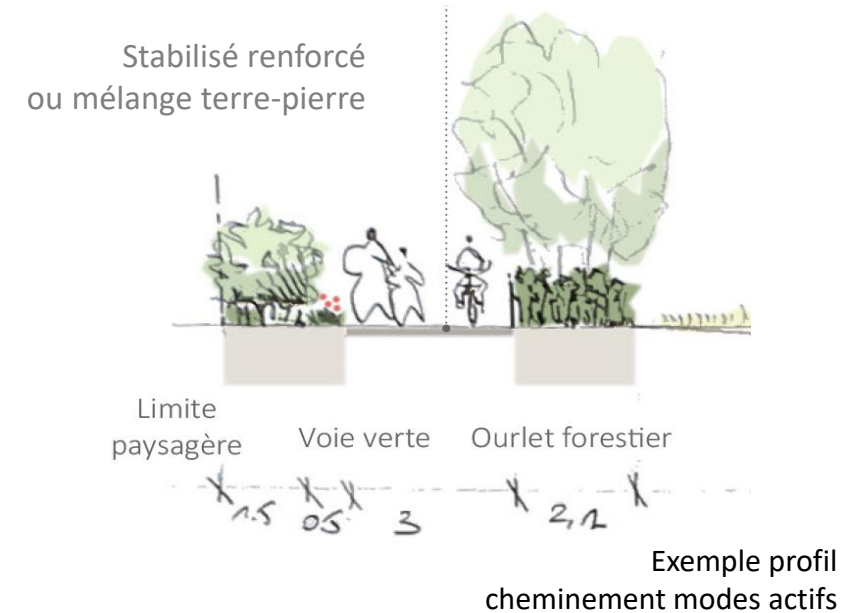
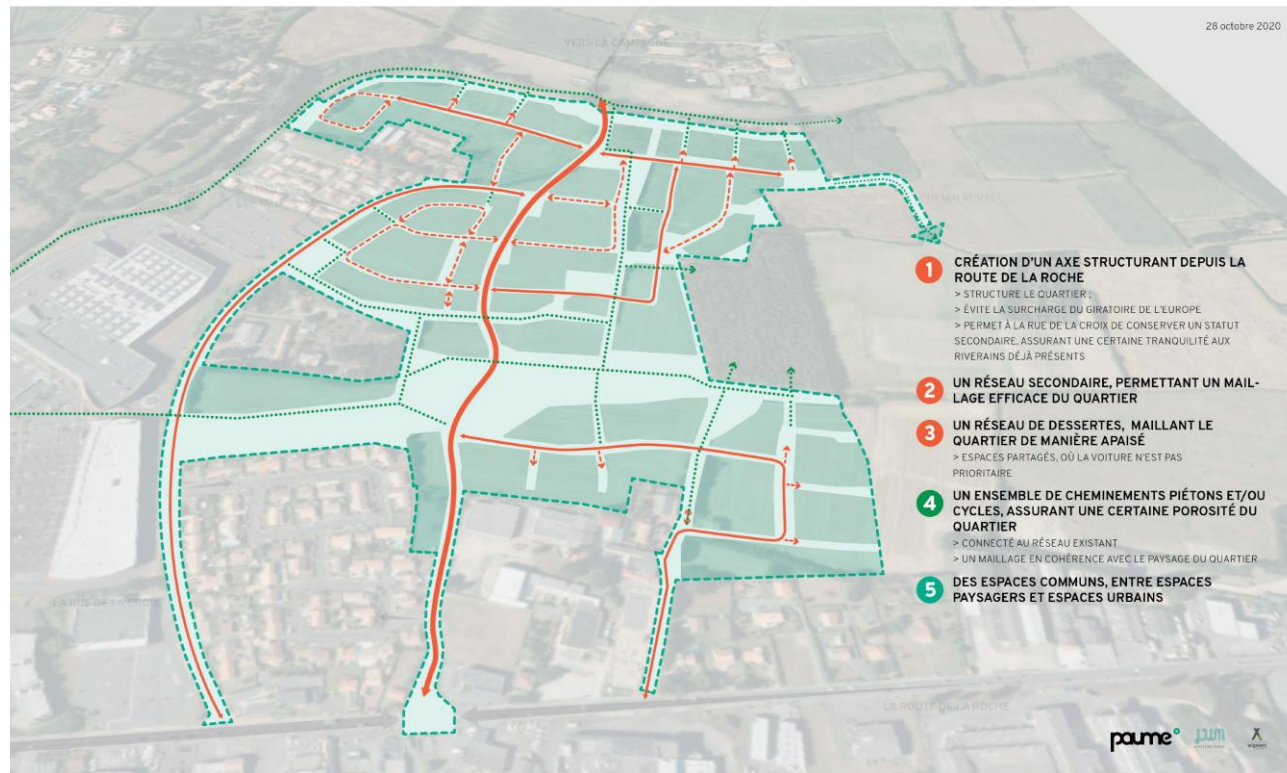
Trois traversées des modes actifs sont prévues sur la Rue de la Croix afin de permettre le raccordement des mobilités douces de la ZAC à la Rue de la Croix. Celles-ci bénéficieront d'un traitement de matériau différencié afin d'apaiser la circulation sur cet axe et de maintenir une sécurité sur ces traversées. Un dispositif de surélévation pourra également venir en complément pour ralentir davantage les automobilistes et prioriser le déplacement des piétons et cyclistes. Le traitement final retenu pour ces trois traversées sera précisé ultérieurement.



Profil en travers envisagé et exemple de matérialité

Les **voies de desserte tertiaire** sont plus étroites et présentent ainsi sur 7m de largeur, voire 6m pour les rues en sens unique, un profil sans bordure à la priorisation aux modes actifs et aux pincements paysagers initiant un maillage apaisé du quartier et une appropriation sociale des espaces libres.

Le **maillage dense pour les modes actifs** assure une porosité du quartier à la fois en son cœur mais également vers l'environnement extérieur et les quartiers riverains en s'attachant aux réseaux existants voire initiant des connexions vers ce réseau. De largeur variable, de 2 à 3m, ce maillage déconnecté du réseau viaire principal lui octroi un statut particulier, sécurisé et en lien étroit avec l'environnement qu'il traverse et dessert. Traitées suivant les cas, l'usage attendu et leur localisation, ces voies seront soit en stabilisé renforcé, soit en un simple mélange terre-pierre.



Les autres voiries de desserte tertiaires feront l'objet d'un traitement différencié au statut plus intime où sera imposé la prédominance des circulations douces (zone de rencontre) quand celle-ci ne bénéficieront pas d'espaces distincts.

Les **bassins de rétention** complètent la trame bocagère et paysagère du quartier de la Croix. Au nombre de dix, ils ponctuent et participent au paysage de la ZAC. Leurs profils se présentent soit comme une grande noue soit comme un aménagement plus affirmé, plus pentue répondant aux volumes de rétention nécessaires à la gestion des eaux pluviales. Ces derniers présentent ainsi des murs de soutènements traités en gabions ou en enrochements dans lesquels la végétation s'imisce, masquant ses abords trop techniques.



Les **bassins de rétention** techniques paysagés



Les **bassins de rétention** paysagés, vaste espace vert en cunette perméable et appropriable



III.IV - Une densité alliant paysage et urbanisation harmonieuse

28 octobre 2020



paume
المنزل
X
ENVIRONNEMENT

Illustration indicative



PREMIÈRE PARTIE 1/2 : ÉLÉMENTS DU PROJET

II. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Sommaire

I - Le programme prévisionnel des constructions

II - Le plan du programme des constructions

III - Le découpage prévisionnel par tranches de réalisation

I - Le programme prévisionnel des constructions

Le projet de cette ZAC est à vocation principale d'habitat.

Le programme de l'opération a pour but de répondre à une demande importante de logements sur la commune de Saint Gilles Croix de Vie et de favoriser l'accès à la propriété des jeunes ménages gillocruciens sur la commune et de développer la mixité de la population, en proposant des formes d'habitats diversifiées, dans le respect du PLH actuellement en vigueur.

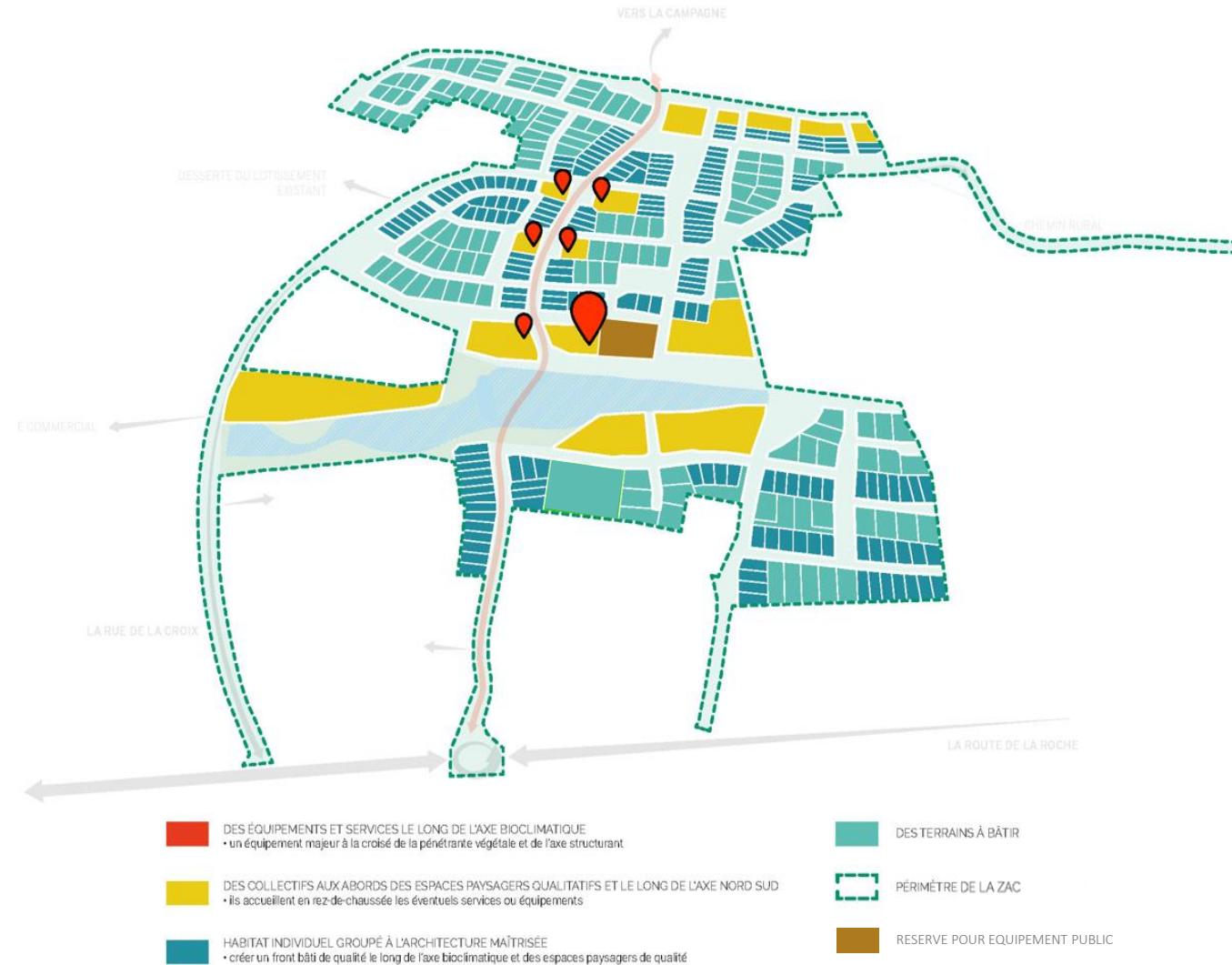
Au stade du dossier de réalisation, la programmation prévoit la réalisation d'environ 741 logements pour la programmation globale, répartis comme suit :

- environ 135 logements sociaux collectifs répartis sur quatre îlots de 20 logements et un de 55 logements ;
- environ 120 logements abordables en accession maîtrisée ;
- environ 190 lots denses abordables (non libres de constructeur) ;
- environ 296 produits libres, dont 162 logements collectifs et 134 terrains à bâtir (libres de constructeur).

La tranche 1 respecte la répartition suivante :

- 80 logements sociaux répartis sur 4 îlots collectifs ;
- 56 logements sous forme de lots denses abordables ;
- 30 terrains à bâtir libres de constructeur.

II - Le plan du programme des constructions



III - Le plan de découpage prévisionnel par tranches de réalisation

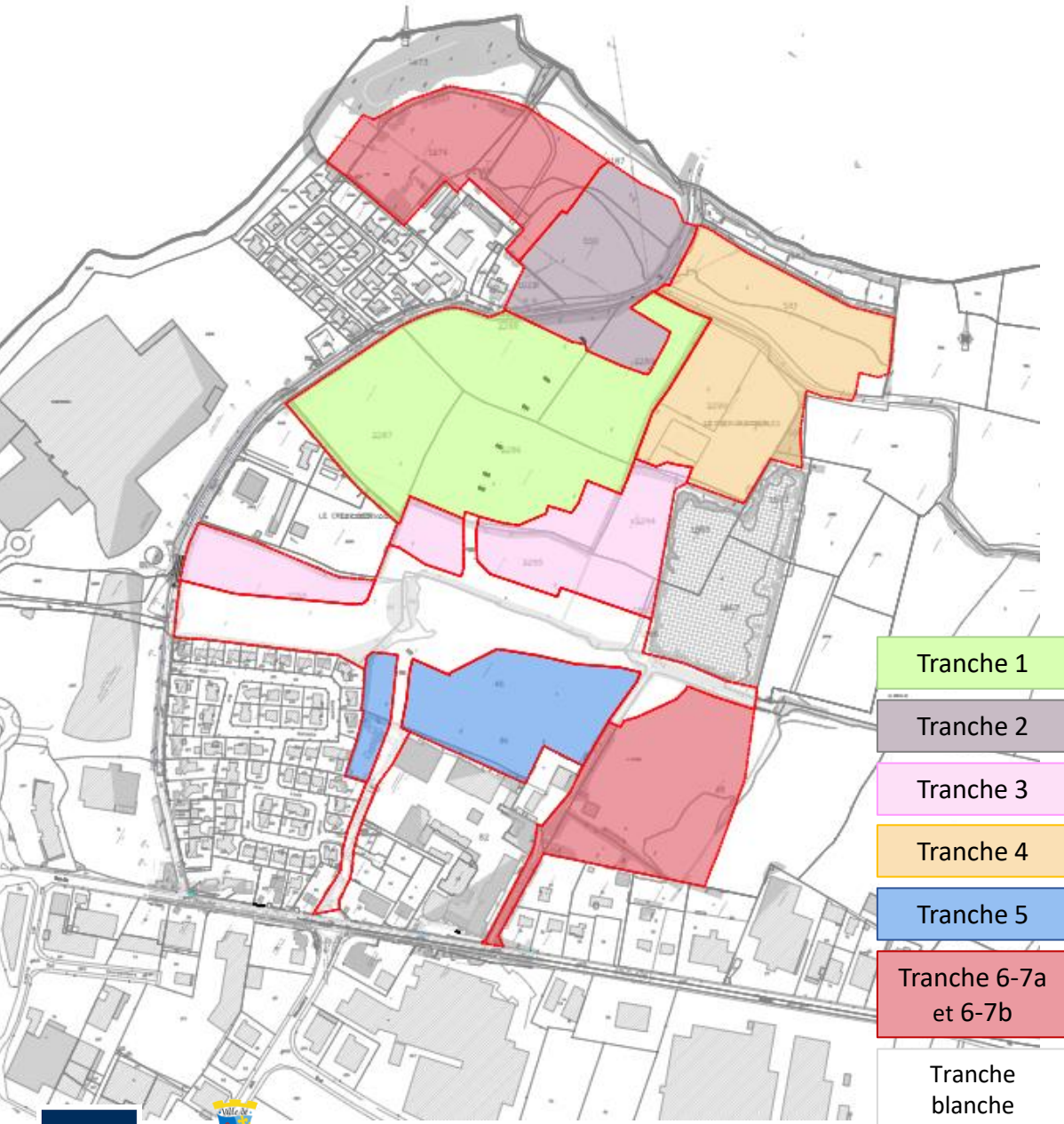
Le découpage de l'opération en tranches a été pensé en prenant en compte différents paramètres. Les contraintes techniques tout d'abord, notamment pour la gestion des eaux, afin que chacune des tranches puisse fonctionner en autonomie.

Des contraintes réglementaires et foncières ont également guidé le découpage de l'opération. En effet, le PLU de la commune de Saint Gilles Croix de Vie prévoit un phasage de l'opération en deux parties (les tranches représentées en rouge et en bleu (tranches 5, 6, 7) sur le plan doivent ainsi être réalisées dans un second temps).

Enfin, la tranche n°1 est constituée uniquement de terrains portés par l'Etablissement Public Foncier de Vendée imposant la réalisation de celle-ci en priorité.

Le découpage de l'opération se compose alors de sept tranches, auxquelles s'ajoute une « tranche blanche » qui sera réalisée en même temps que la tranche 2 ou 3 selon l'avancée des négociations foncières. Cette tranche correspond à une zone naturelle composée principalement d'une zone humide préservée dans le cadre du projet et est exclusivement constituée d'espaces publics et ne comprend aucun logement.

En terme de temporalité, le phasage s'étend sur une dizaine d'années environ à compter de la date de démarrage des travaux. Le lancement des travaux de viabilisation de la première tranche est prévu pour le deuxième semestre 2023. Les démarrages travaux des tranches suivantes se feront ensuite avec un intervalle d'un an. La tranche blanche quant à elle démarrera au plus tard au deuxième semestre 2025, pour une livraison de l'axe bioclimatique projetée concomitamment à l'arrivée progressive des habitants de la tranche 1, soit au premier semestre 2026.



La programmation de logements de l'opération prévoit différents produits et typologies répartis comme suit suivant les tranches :

- Tranche 1 : 166 logements
- Tranche 2 : 42 logements
- Tranche 3 : 219 logements
- Tranche 4 : 98 logements
- Tranche 5 : 121 logements
- Tranche 6-7a : 35 logements
- Tranche 6-7b : 60 logements

Le nombre de logements au total s'élève ainsi à 741 sur l'ensemble du projet.

Dans le cadre de l'opération, une programmation servicielle est également prévue. Des activités seront ainsi intégrées en rez-de-chaussée de six îlots collectifs le long de l'axe central.

La première tranche permettra de réaliser une portion importante de cet axe principal, intégrant la réalisation de deux placettes sur lesquelles seront intégrées des activités en rez-de-chaussée des quatre îlots collectifs, participant dès le démarrage de l'opération au dynamisme du quartier.

Deux autres îlots intègrent également des activités, ceux-ci seront réalisés en tranche n°3.

Enfin une réserve foncière pour équipement public sera viabilisée et remise à la commune de Saint Gilles Croix de Vie pour une surface de 1789m². Celle-ci sera également réalisée en tranche n°3.

PROGRAMMATION PAR TRANCHES ET PAR PRODUITS (BASE DOSSIER DE REALISATION)										
Tranches :		1	2	3	4	5	6-7a	6-7b	Total logements	%
INDIVIDUELS	Terrains à bâtir	30	18	3	17	7	35	24	134	18%
	Lots denses abordables	56	24	11	39	24	0	36	190	26%
COLLECTIFS	Libres	0	0	85	42	35	0	0	162	22%
	Maîtrisés	0	0	120	0	0	0	0	120	16%
	Sociaux	80★	0	0	0	55	0	0	135	18%
Total logements :		166	42	219	98	121	35	60	741	100%
AUTRE	Ilot avec activité en RDC	C8		A6						
		C3		A7						
		C10								
		C11								
	Réserve foncière			A7						

★ Représentant plus de 20% des logements réalisés sur l'emprise des terrains de l'EPF conformément à la convention de partage

PREMIÈRE PARTIE 1/2 : ÉLÉMENTS DU PROJET

III. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Sommaire

I - Introduction

II - Le projet d'équipements d'infrastructure propres à l'opération

II.I - Les voiries

II.II - Les espaces verts et récréatifs

II.III - Les réseaux

III - Le projet d'équipements de superstructure de la ZAC

IV - Les équipements connexes à la ZAC

IV.I - Requalification de la Route de la Roche et redimensionnement du rond point de l'Europe

IV.II - Requalification de la Rue de la Croix

IV.III - Requalification du Chemin rural

IV.IV - Aménagement temporaire du Carrefour de la Croix

IV.V - Parcelle de 1789m² viabilisée et remise à la collectivité

IV.VI - Actions innovantes

V - Le récapitulatif du programme des équipements publics

VI - Annexes

I - Introduction

Le programme des équipements visés ci-après découle des études finalisées dans le cadre du dossier de réalisation et constitue notamment les prestations à réaliser pour une mise en viabilité de ce nouveau quartier.

Ce programme se présente ainsi sous la forme d'une liste des équipements en indiquant pour chacun d'eux qui en assurera la réalisation, la répartition du financement le cas échéant, et qui en assurera la gestion.

Il est précisé que lorsque le programme des équipements publics comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics que la personne publique ayant pris l'initiative de la ZAC, il est demandé à ces personnes publiques un accord sur le principe de réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et leur participation au financement.

La déclinaison de ces principes appliqués à l'opération, se traduit par un projet de programme d'équipements publics qui comprend :

- Les équipements d'infrastructure propres à l'opération ;
- Les équipements connexes à la ZAC, dont l'usage est supérieur au besoin de la ZAC, et dont seule la fraction du coût proportionnelle aux besoins de l'opération sera mise à la charge de l'aménageur. Ces équipements peuvent être localisés à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre de la ZAC.

Un tableau récapitulatif de l'ensemble de ces équipements publics vient conclure ce chapitre.

II - Le projet d'équipements d'infrastructures propres à l'opération

Prise en charge des équipements propres de la ZAC :

La viabilisation des espaces publics sera réalisée en étroite collaboration avec la ville de Saint Gilles Croix de Vie et l'Agglomération, selon le phasage opérationnel déterminé par la société OCDL-LOCOSA (Groupe GIBOIRE), en sa qualité d'aménageur du projet.

Le tracé et les caractéristiques des ouvrages d'infrastructures de Voiries et Réseaux Divers (dimensionnement, espacement des candélabres...) seront conçus, adaptés en fonction des prescriptions techniques et avis des services concessionnaires concernés. Les évolutions de normes et réglementations seront prises en compte au fur et à mesure de la réalisation des tranches opérationnelles.

Au sein du périmètre de la ZAC, les équipements d'infrastructures VRD seront réalisés soit par l'aménageur en vue de la rétrocession à terme aux services de la Ville de Saint Gilles Croix de Vie, et aux autres concessionnaires, soit directement par le SYDEV ou Vendée Eau pour les réseaux électrique et d'eau potable / défense incendie. Le montage de l'opération, en ce qui concerne les équipements d'infrastructure, se fera selon les modalités ci-contre :

EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE PROPRES DE LA ZAC			
Equipements	Maître d'ouvrage	Financement	Gestion à terme
Voiries internes	Aménageur	100% aménageur	Ville de Saint Gilles Croix de Vie
Espaces verts et récréatifs	Aménageur	100% aménageur	Ville de Saint Gilles Croix de Vie
Assainissement eaux usées	Aménageur	100% aménageur	Communauté d'agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie
Assainissement eaux pluviales	Aménageur	100% aménageur	Communauté d'agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie (sauf noues de gestion des EP à ciel ouvert, gestion Ville)
Eau potable et défense incendie	Aménageur & Vendée Eau	100% aménageur	Vendée Eau (et Ville pour les bâches incendie provisoires)
Génie civil communications électroniques (dont fibre optique)	Aménageur & SYDEV	100% aménageur	Ville de Saint Gilles Croix de Vie
Gaz	Aménageur & GRDF	100% GRDF (réseaux) & aménageur (tranchées communes)	GRDF
Electricité moyenne tension	Aménageur & ENEDIS	60% aménageur 40 % SYDEV	ENEDIS
Electricité basse tension	Aménageur & SYDEV	60% aménageur 40 % SYDEV	SYDEV
Fibre optique	Vendée Numérique	100% aménageur (lots libres) & Vendée Numérique (lots collectifs)	Vendée Numérique
Eclairage public	Aménageur & SYDEV	100% aménageur	SYDEV
Répurgation	Aménageur	100 % aménageur pour les PAV	Communauté d'agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie

II.1 - Les voiries

Afin de structurer le futur quartier et de s'adapter au mieux aux besoins et usages des futurs habitants, trois catégories de voiries sont prévues au sein de la ZAC. Les coupes présentes dans les pages suivantes de ce chapitre permettent d'illustrer davantage la structuration du quartier.

— **La voie primaire** qui correspond à la séquence bioclimatique (l'axe Nord/Sud) du projet et qui relie le giratoire existant de la RD 6 (« des menuisiers ») à la rue de la Croix au Nord, en direction de la commune de Le Fenouiller. Celle-ci sera constituée d'une structure de voirie lourde, avec couche de base en grave bitume de classe de calibre 0/14, classe 3 et couche de roulement en enrobés sur 7 cm.

— **Les voies secondaires** de distribution permettront d'irriguer les différents secteurs de la ZAC et de desservir certains lots ; l'actuelle rue de la Croix est identifiée en voie secondaire également compte tenu de l'absence de giratoire au niveau du raccordement sur la RD6. Les voies secondaires auront une structure de voirie en grave naturelle et couche de roulement en enrobés sur 6 cm.

— **Les voies tertiaires** sont exclusivement destinées à assurer la desserte des lots des différents secteurs. Les voies tertiaires en structure de voirie légère avec couche de roulement en enrobés sur 6 cm.

— **Le Chemin du Fief** sera dans un premier temps une voie dédiée à l'accès chantier pour la réalisation des travaux des premières tranches, puis il sera exclusivement dédié aux modes de déplacement doux (cyclistes et piétons).

— **Les aires de stationnements** sont réparties par poches dispersées à travers les différents quartiers de la ZAC. Elles seront accompagnées de strates arborées permettant de diminuer les îlots de chaleur urbains. Au total, la ZAC comptera environ 240 places de stationnements publics.

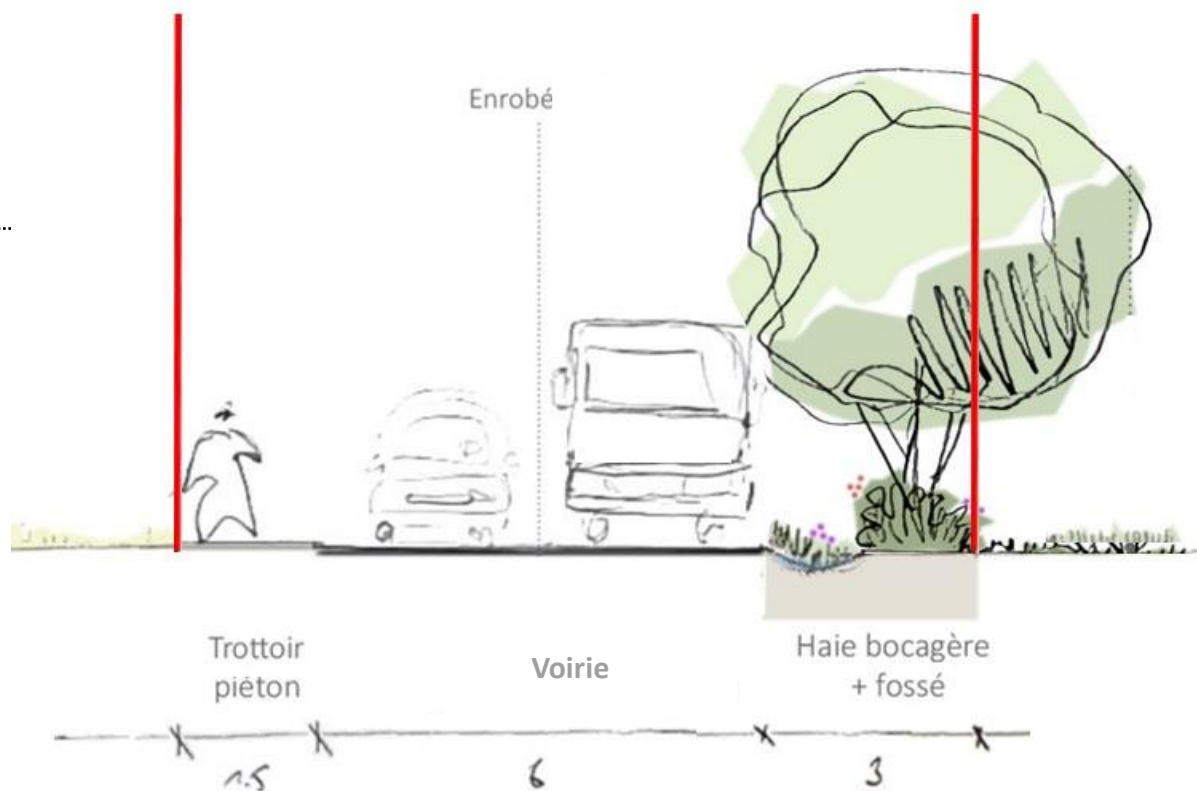
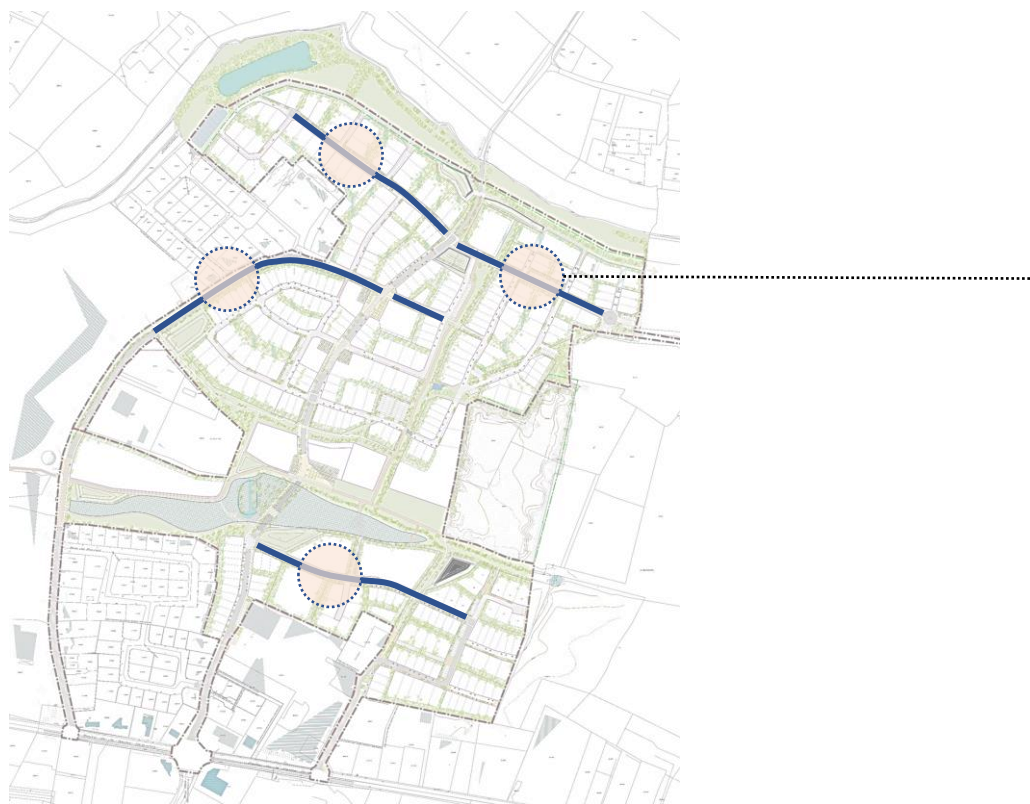
Les structures des voiries primaires de la ZAC sont dimensionnées pour recevoir un trafic type T4 (entre 25 et 50 poids lourds par jour en moyenne journalière annuelle et par sens de circulation). Les voies secondaires le sont pour une classe T5 (moins de 25 PL MJA/sens). Au fur et à mesure de la livraison des tranches, les voiries seront rétrocédées à la Ville de Saint Gilles Croix de Vie. Une garantie de reprise des végétaux étant fixée à un an minimum, dans le cas où la rétrocession interviendrait au cours de cette première année, un transfert de la garantie serait opéré au profit de la Ville de Saint Gilles Croix de Vie.



La voie primaire



Profil en travers envisagé et exemple de matérialité



Profil en travers envisagé et exemple de matérialité

II.II - Les espaces verts et récréatifs

En complément de la description détaillée de chaque élément ci-après, des coupes illustratives sont également intégrées dans ce chapitre afin de préciser les profils envisagés et les exemples de matérialités.

— La séquence bioclimatique ou l'axe Nord-Sud constitue l'axe principal de la ZAC reliant la route départementale au Sud, à la commune du Fenouiller au Nord.

Le paysagement sera constitué de séquences arborées de trois types : *Acer campestre*, *Crataegus monogyna* 'Stricta' / *Prunus avium* 'Plena', *Crataegus laevigata* / *Prunus serotina*, *Ulmus resista*, associées à des séquences de vivaces en pied sur paillage de type miscanthus.

En limite Nord de la ZAC, de part et d'autre de la rue de la Croix, des jeunes plants forestiers sont prévus : *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus angustifolia*, *Ulmus resista*, *Acer campestre*, *Quercus robur*, *Sorbus domestica*, *Castanea sativa*.

— La zone humide traverse la ZAC d'Est en Ouest et comprendra des prairies extensives mésophiles avec des zones humides qui correspondront à des prairies hydrophiles. Ces prairies seront ponctuées, bordées suivant les configurations, de boisements de jeunes plants.

— Le corridor écologique s'étendra en partie Nord Est de la ZAC suivant une direction Nord/Sud. Le corridor permet de connecter le ruisseau du Grenouillet au Nord et la zone préservée liée à la zone humide au Sud, pour rétablir la fonctionnalité écologique. Le cheminement s'appuie sur une haie bocagère existante qui sera préservée et renforcée dans le cadre du projet accompagné en rives d'arbustes type *Cornus sanguinea*, *Ligustrum vulgare*, *Euonymus europaeus*, *Frangula alnus* ponctués d'émergences de *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*.

— Les bassins de rétention des eaux pluviales : Les ouvrages de rétention, infiltration et de régulation des rejets d'eaux pluviales seront traités en prairies plantées de jeunes plants.

— Les placettes actives ponctueront la séquence bioclimatique et accueilleront de nombreuses essences des strates arborées, arbustives, accompagnées de vivaces différentes suivant les placettes.



La séquence bioclimatique (Axe Nord-Sud)



Profil en travers envisagé et exemple de matérialité

Les placettes actives

Exemple de traitement la placette active Sud



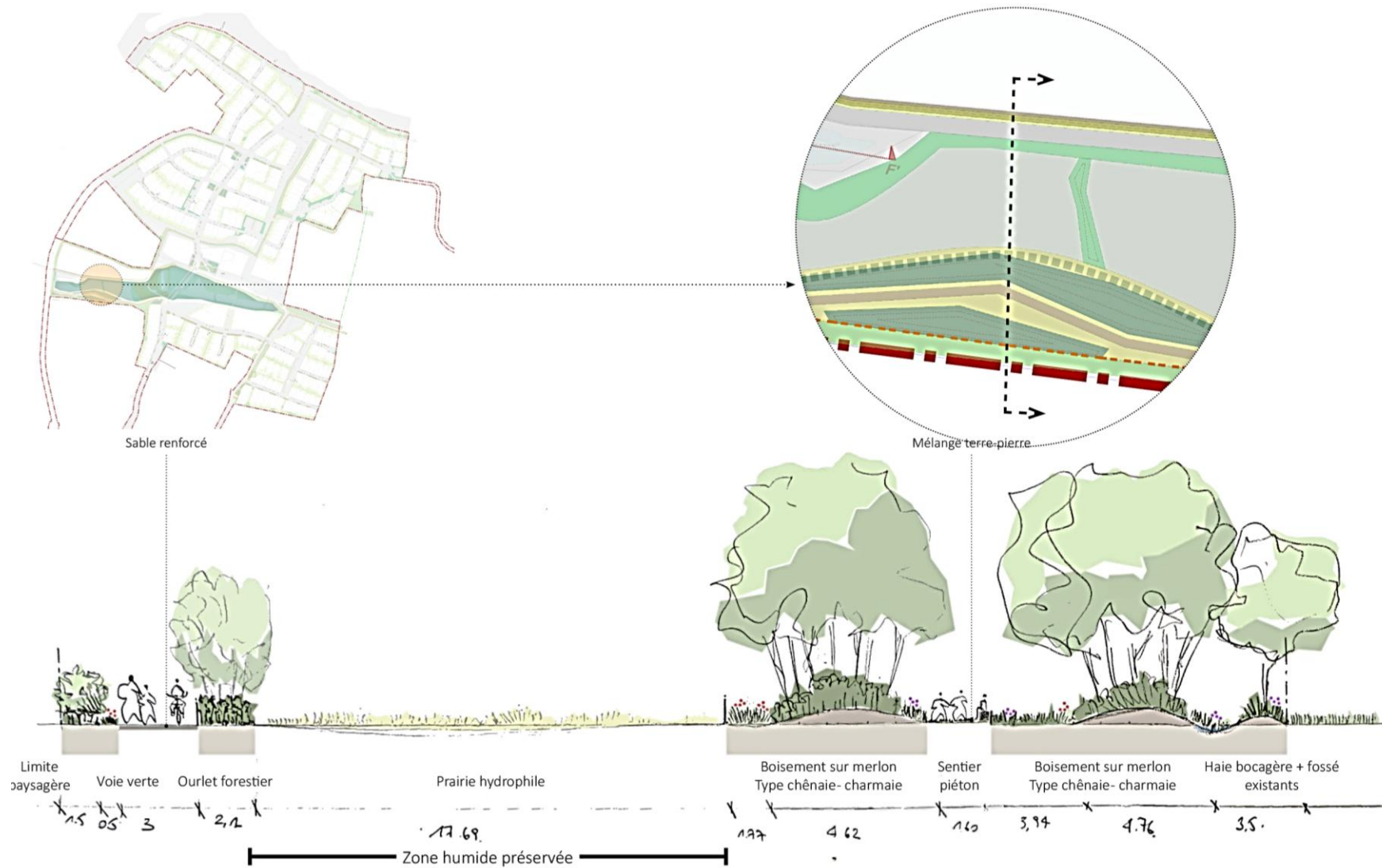
Profil en travers envisagé et exemple de matérialité

Le corridor écologique



Profil en travers envisagé et exemple de matérialité

La zone humide



Profil en travers envisagé et exemple de matérialité

II.III - Les réseaux

❑ Réseaux Eaux Usées

Les réseaux d'assainissement de la ZAC seront de type séparatifs. La majeure partie des effluents générés par la ZAC à terme sera raccordée gravitairement sur le réseau existant rue de la Croix toutefois, compte tenu de la topographie, 2 postes de refoulement seront à créer : l'un en tranche 2, l'autre en tranche 4, en veillant aux temps de séjour du fait des raccordements progressifs d'effluents.

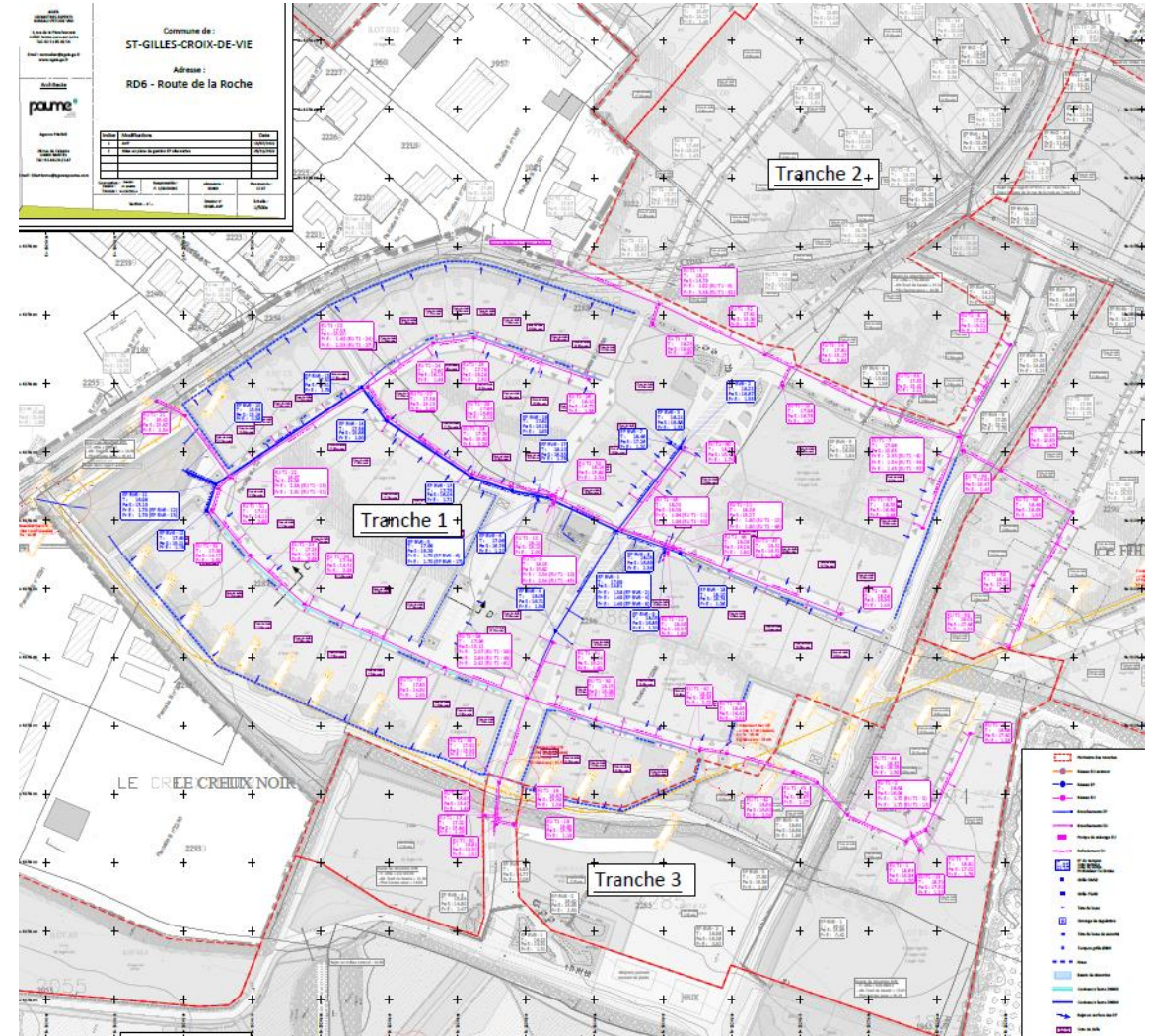
Les réseaux seront conçus suivant les prescriptions de la Communauté d'Agglomération en vigueur au moment de la réalisation de chaque tranche opérationnelle. Les projets seront soumis à accord préalable de l'Agglomération au moment de chaque tranche.

Les canalisations seront en PVC CR 16 pour les tronçons gravitaire et PEHD pour les refoulements.

Les regards seront en béton avec tampon fonte à l'exception de ceux en aval des conduites de refoulement (dans la limite de 100m) qui seront en PEHD ou polypropylène.

Les boîtes de branchements des lots individuels seront en PVC avec tampon fonte.

Les réseaux seront rétrocedés au fur et à mesure de la réalisation des tranches.



❑ Réseaux Eaux Pluviales

La collecte des eaux pluviales se fera de manière aérienne lorsque la topographie le permet, au niveau des sous bassins versants amont tant que les débits générés par l'opération restent limités et via des collecteurs souterrains quand cela est nécessaire.

L'assainissement pluvial de la ZAC se fera de manière gravitaire.

Les eaux seront collectées, s'infiltreront au sein des ouvrages aériens dans la limite de la perméabilité des terrains traversés puis rejoindront ensuite les ouvrages de rétention, infiltration et régulation de débits avant rejet vers les milieux récepteurs.

Les ouvrages de rétention seront traités en prairies plantées afin de favoriser leur intégration paysagère.

Les ouvrages de régulation seront équipés d'un limiteur de débits, d'une cloison siphonée et d'une vanne guillotine pour les ouvrages aval.

Les réseaux seront conçus suivant les prescriptions de la Communauté d'Agglomération.

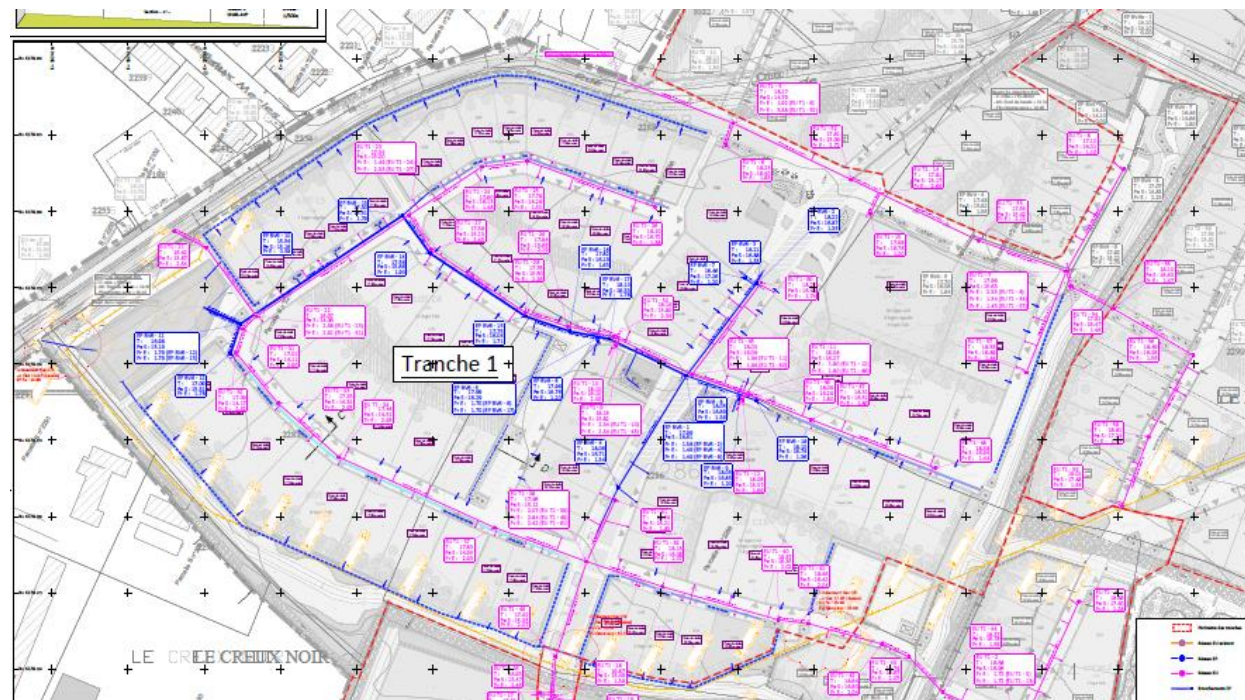
Les canalisations seront en PVC et béton armé.

Les regards seront en béton avec tampon fonte.

Les boîtes de branchements des lots individuels seront en PVC avec tampon fonte.

Les réseaux seront rétrogradés au fur et à mesure de la réalisation des tranches.

En complément de ces éléments, un coefficient de biotope de surface sera appliqué en conformité avec le PLU, favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.



❑ Réseaux d'Adduction Eau Potable (AEP) et Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La desserte en eau potable sera réalisée par Vendée Eau.

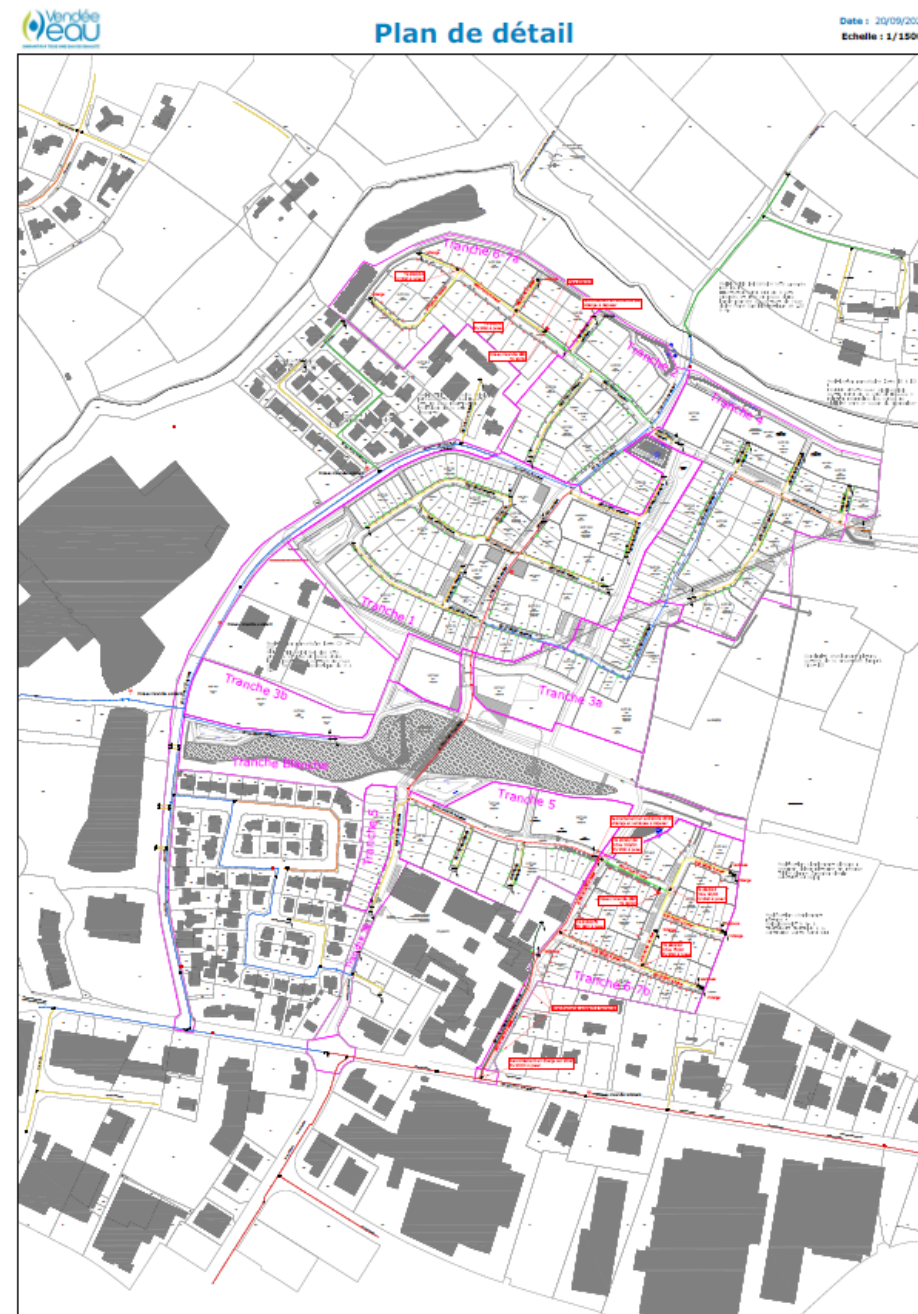
Les réseaux seront maillés dès que possible afin de limiter au maximum les linéaires en antennes.

Les réseaux projetés se raccorderont aux réseaux existant au niveau de la rue de la Croix et de la RD 6.

Vis-à-vis de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI), les mesures de débits, pression au niveau des poteaux incendie existant font apparaître que le raccordement des réseaux projetés de la ZAC sur les réseaux existant ne permettront pas dans un premier temps d'assurer la DECI de la ZAC.

Le schéma de structuration des réseaux d'eau potable établi par Vendée Eau permettra d'assurer la défense incendie de l'ensemble de la ZAC à partir de la tranche opérationnelle n°5.

Pour pallier l'insuffisance temporaire (tranches 1 à 4), des moyens en eau complémentaires devront être mis en œuvre par l'aménageur, en concertation avec le SDIS 85, dès que nécessaire.



❑ Réseaux de communications électroniques (génie civil)

En fonction de l'aménagement de la ZAC, les zones Nord et Sud seront alimentées de la manière suivante :

- Zone Nord (Tranches 1,2, 4 et 6-7a), desserte :
 - . soit via le Nord de la rue de la Croix, sous condition éventuelle d'un effacement de réseau tout le long de la rue
 - . soit via le Sud de la Rue de la Croix, sous possibilité éventuelle de traverser la Tranche 3 et son aménagement paysagé
- Zone Sud (Tranches 3, 5 et 6-7b) : desserte via la rue de la Bouchère, nécessitant une traversée de la RD6.

Ces travaux permettront d'alimenter en fibres optiques des Tranches viabilisées en 2025/2026 et seront soumis à convention avec Vendée Numérique.

❑ Réseaux gaz

La desserte de la ZAC se fera depuis la rue de la Croix, via la conduite MPB partant du poste de transport.

L'alimentation en gaz des logements individuels est compatible avec la RE2020 par l'usage de PAC hybride.

La position des coffrets de branchement n'est pas connue à ce jour. Les accès seront à figer sur les terrains à bâtir et maisons individuelles groupées et à faire apparaître sur les plans de vente des lots.

Les branchements des îlots collectifs ne seront pas réalisés en même temps que la conduite principale (car les implantations des adductions ne seront connues uniquement lors des dépôts de permis de construire). Une réouverture de tranchée ponctuelle sera donc nécessaire après réalisation de la voirie de première phase pour les programmes de logements collectifs.

❑ Réseaux moyenne tension (HTA)

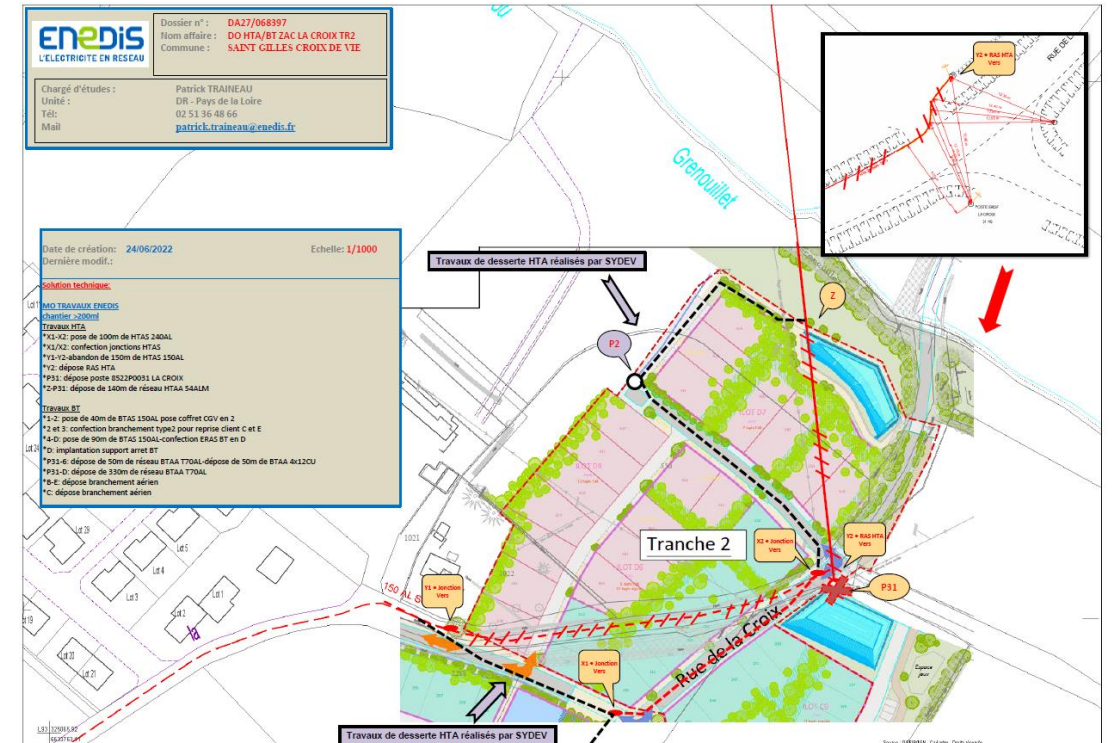
La réalisation de la ZAC nécessitera des déplacements d'ouvrages existants.

Le tracé ci-contre montre qu'en partie Nord de ZAC, il sera nécessaire de :

- Déplacer le réseau de HTA souterraine existant sous la rue de la Croix (tireté rouge barré) suivant le futur tracé de la rue de la Croix,
- Déposer le réseau aérien qui part vers la commune de Le Fenouiller (trait rouge barré) et rétablir un raccordement en souterrain sous l'emprise des futures voiries de la ZAC.

Pour la desserte de la ZAC en électricité de la ZAC, il faudra également créer un maillage de nouveaux réseaux HTA souterrains et de poste de transformation HTA / BT répartis pour l'adduction de l'ensemble des lots.

Ces travaux se feront sous maîtrise d'ouvrage du SYDEV.



❑ Réseaux basse tension

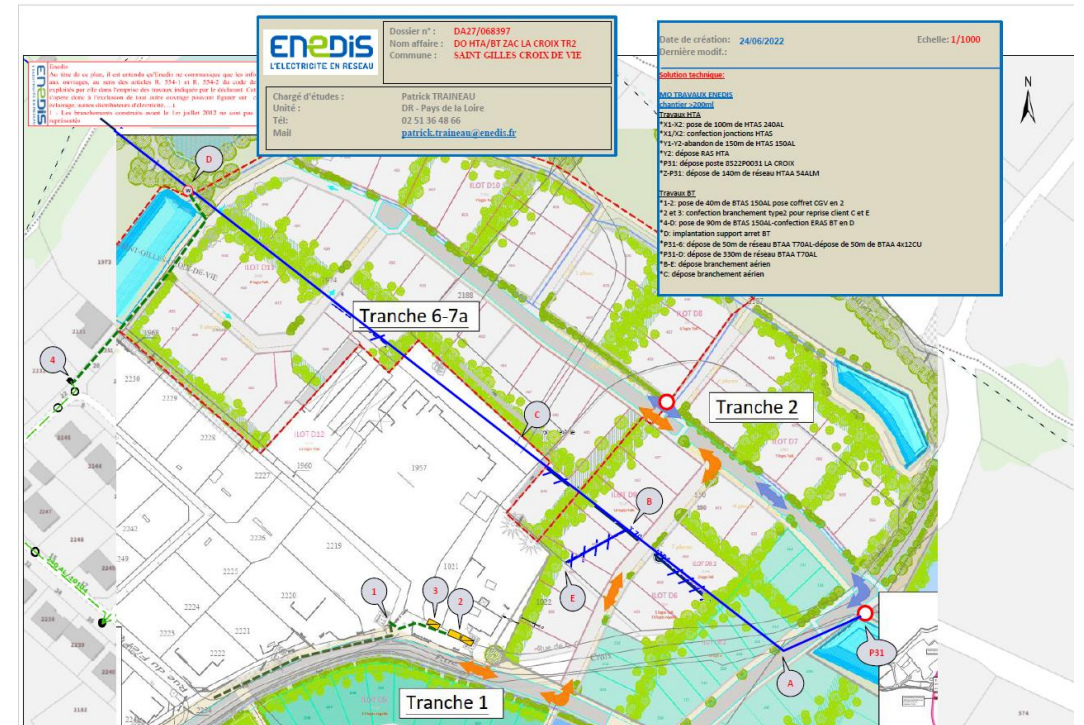
La réalisation de la ZAC nécessitera d'une part des déplacements d'ouvrages existants mais également la création de nouveaux réseaux souterrains pour desservir l'ensemble des lots depuis les poste de transformation à créer).

Le tracé ci-contre montre qu'en partie Nord de ZAC, il sera nécessaire de déposer le réseau aérien qui part vers les arrières d'habitations en partie Nord et rétablir un raccordement en souterrain sous l'emprise des futures voiries de la ZAC.

Pour les futures constructions, la position des coffrets de branchement n'est pas figée à ce jour. Les accès seront à figer sur les terrains à bâtir et maisons individuelles groupées et à faire apparaître sur les plans de vente des lots. Une intégration paysagère harmonieuse de l'ensemble des lots sera recherchée au travers du CPAP.

Pour les collectifs, les coffrets permettant de fournir une puissance jusqu'à 240 KVA seront implantées en façades des lots.

Ces travaux se feront sous maîtrise d'ouvrage du SYDEV.



❑ Réseaux éclairage public

L'éclairage sera prévu avec du matériel de même type que les modèles prescrits sur la Ville (LED) avec une extinction de 00h00 à 6h en pratique sur le territoire ou selon d'autres horaires conformément au SDAL en vigueur sur la commune.

Les températures seront de 2 700 K, ramenées à 2200K si proximité avec un milieu naturel (à voir en fonction de l'étude d'impact). Seuls les cheminements piétons principaux, à usages bien identifiés, seront à éclairer avec la possibilité de détection (option) et coupure de 22h à 6h. La zone humide et autres espaces verts seront éteints la nuit afin de limiter les impacts sur la faune.

Les horaires seront à recouper avec le centre commercial pour inciter les usages doux.

Ces travaux se feront sous maîtrise d'ouvrage du SYDEV.

❑ Répurgation

La collecte des ordures ménagères et des emballages se fera en système de porte à porte pour l'ensemble des lots individuels. En extrémité des voies en impasses, des aires de présentation des bacs seront prévues par l'aménageur pour permettre la collecte.

La collecte des ordures ménagères et des emballages issus des logements collectifs se fera quant à elle en points d'apports volontaires.

La collecte du verre et du papier se fera en points d'apports volontaires pour l'ensemble des habitants de la ZAC.

La loi Anti Gaspillage pour une Economie Circulaire (AGEC) de 2020 va obliger les collectivités, particuliers et industriels à trier à la source les déchets organiques et à les collecter séparément quelque soit le volume à partir du 01/01/2024. Une réflexion est en cours à la Communauté d'Agglomération du Pays de St Gilles, dans le cadre de sa compétence "déchets", sur la gestion et la valorisation de ces biodéchets à l'horizon 2024.

Pour anticiper cette mise en œuvre, le projet de ZAC intégrera des lieux sur l'espace public pour d'éventuels composteurs collectifs.

III - Le projet d'équipements de superstructure propres à l'opération

Aucun équipement de superstructure n'est prévu dans le cadre de cette opération.

En revanche une participation est prévue pour le renforcement de différents équipements de superstructure de la commune (cf ; paragraphe suivant, sur les équipements connexes).

IV - Les équipements connexes à la ZAC

Outre la réalisation des équipements détaillés précédemment, il convient de préciser que l'aménageur sera appelé à participer financièrement à la réalisation de divers équipements publics et d'infrastructure. Ces équipements publics, listés dans le tableau ci-contre, ont pour objet de répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la ZAC.

Conformément à l'article L 311-4 du code de l'urbanisme, lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur. Le montant de cette participation financière de l'aménageur figure dans la pièce du présent dossier de réalisation intitulée « Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps ».

Les équipements compris dans le périmètre de la ZAC (rue de la Croix, chemin rural du fief, parcelle viabilisée) ou directement nécessaire à l'opération (aménagement temporaire du carrefour de la Croix), seront sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur et financés intégralement par ce dernier. La répartition du financement des autres équipements est précisée dans les pages suivantes, selon la nature de chaque équipement.

Comme pour les équipements d'infrastructure compris dans le périmètre de ZAC, le tableau ci-contre détaille la maîtrise d'ouvrage, le financement et la gestion de chaque équipement concerné par cette participation financière.

EQUIPEMENTS CONNEXES A LA ZAC			
Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme
Requalification de la Route de la Roche et redimensionnement du rond point de l'Europe	Ville de Saint Gilles Croix de Vie	50% Ville 50% aménageur	Ville de Saint Gilles Croix de Vie
Rue de la Croix	Aménageur	100 % aménageur	Ville de Saint Gilles Croix de Vie
Requalification du chemin rural	Aménageur	100 % aménageur	Ville de Saint Gilles Croix de Vie
Aménagement temporaire du carrefour de la Croix	Aménageur	100 % aménageur	Ville de Saint Gilles Croix de Vie
Parcelle de 1789m² viabilisée et remise à la collectivité	Aménageur	100% aménageur	Ville de Saint Gilles Croix de Vie
Actions innovantes	Aménageur ou Ville (selon actions)	100 % aménageur	Ville (le cas échéant)

IV.1 - Requalification de la Route de la Roche et redimensionnement du rond point de l'Europe

Suite à des problématiques de circulation fléchés sur la Route de la Roche ainsi que sur le rond point de l'Europe, une requalification et un redimensionnement de ces deux ouvrages est donc envisagé. Dans le cadre de l'opération de la ZAC, les accès principaux viennent se connecter directement sur la Route de la Roche. Une participation est donc prévue pour cette requalification. La requalification de la RD 6 et du rond point de l'Europe sont nécessaires autant pour la réalisation de l'opération que pour la sécurisation des déplacements à l'échelle de la Ville. L'aménageur sera donc amené à contribuer à hauteur de 50% du budget prévisionnel projeté pour la réalisation de ces travaux.

La maîtrise d'ouvrage reviendra à la Ville qui récupèrera à terme la gestion de ces équipements.

Afin de préciser la nature et le montant de ces travaux, des études vont être engagées à l'appui des études de circulation déjà réalisées, celles-ci seront soumises à l'avis du Département de la Vendée.

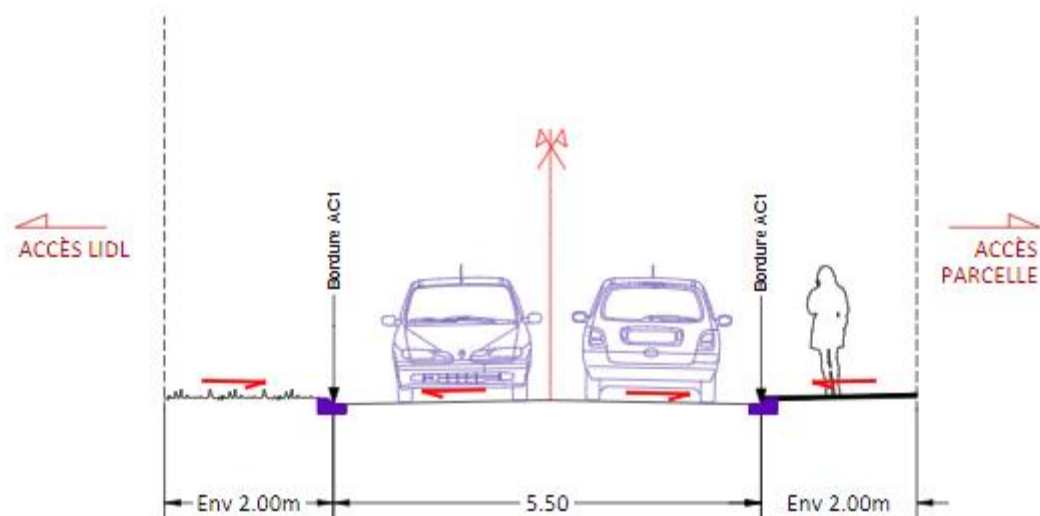
En complément des études déjà réalisées, un engagement a été pris par la Ville dans le cadre du présent dossier de réalisation d'effectuer une mesure de suivi qui permettra également de réaliser des comptages supplémentaires afin de suivre l'évolution de la circulation sur cet axe.

IV.II - Requalification de la Rue de la Croix

Bien que la rue de la Croix conserve un statut secondaire dans la hiérarchie du schéma viaire de l'opération, elle constitue tout de même un axe important de la ZAC puisqu'elle vient se reconnecter directement à l'axe central de l'opération. Il s'agit donc ici de la restructurer afin de répondre aux différents usages qui en seront fait. Trois profils sont ainsi prévus le long de la rue de la Croix :

❑ Profil Sud au droit du magasin LIDL, d'Est en Ouest

- trottoir piéton de 2 m de large,
- voirie en enrobé de 5.50 m de large,
- Espaces verts de 2 m de large avec fossé à recalibrer.



Espace Vert

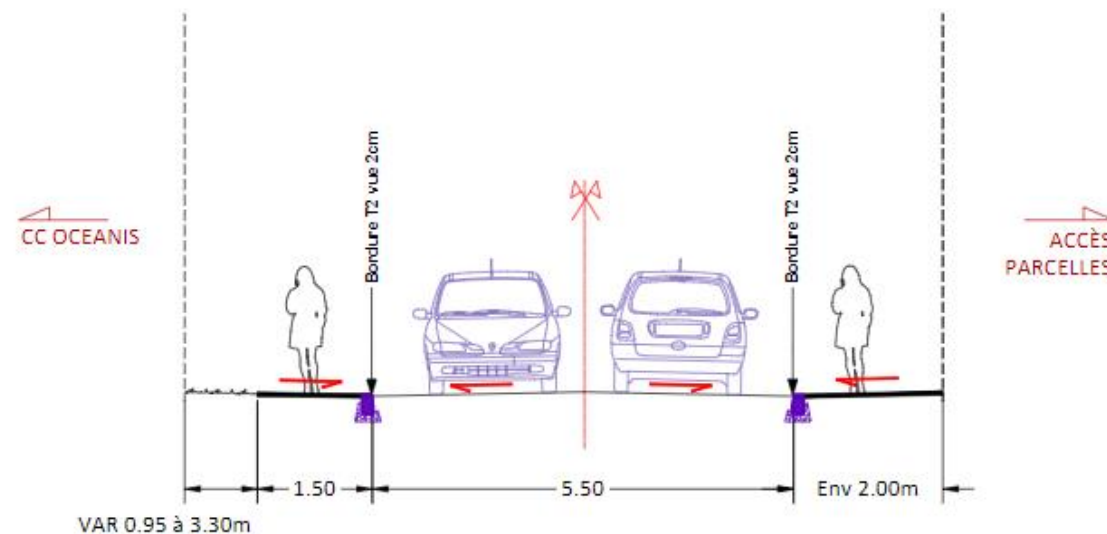
Chaussée

Piéton

Profil en travers envisagé

❑ Profil au droit du centre commercial Océanis

- trottoir piéton de 2 m de large,
- voirie en enrobé de 5.50 m de large,
- espace piétons jusqu'au droit du poste de transformation existant,
- espaces verts de 2 m de large (sauf au droit de l'accès au centre commercial).



Espace Piéton Vert

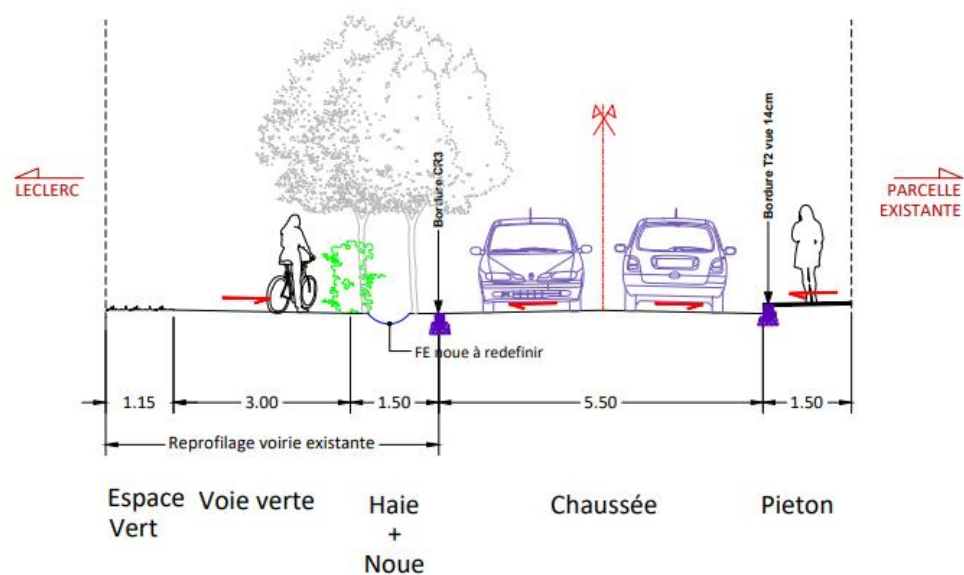
Chaussée

Piéton

Profil en travers envisagé

□ Profil au Nord de l'accès au centre commercial

- trottoir piéton de 1.5 m de large,
- voirie en enrobé de 5.50 m de large,
- haie et noue de 1.50 m de large (sauf au droit du poste gaz et de l'accès au lotissement),
- espace partagé piétons/cycles de 3 m de large (sauf au droit du poste gaz et de l'accès au lotissement),
- espace vert de 1.15 m de large.



Profil en travers envisagé

IV.III - Requalification du Chemin rural

Cette requalification a pour objectif dans un premier temps de créer un accès au chantier sans générer de nuisances aux riverains de la rue de la Croix et de faciliter l'accès et les départs vers la RD 6 via le giratoire existant.

Dans un second temps, cet accès chantier sera requalifié en voie verte pour favoriser et développer les liaisons douces.

Les travaux de ce chemin seront réalisés en deux phases :

☐ Phase provisoire

- nettoyage général des abords, fauchage, élagage,
- terrassements d'encaissement, purges de la structure en place,
- fourniture et mise en œuvre d'une structure lourde en matériaux granulaires fermés par une couche de base en grave bitume, sur 3.5 m de large
- réalisation de refuges à intervalles réguliers pour le croisement des poids lourds,
- réalisation d'un fossé en rive.

☐ Phase définitive

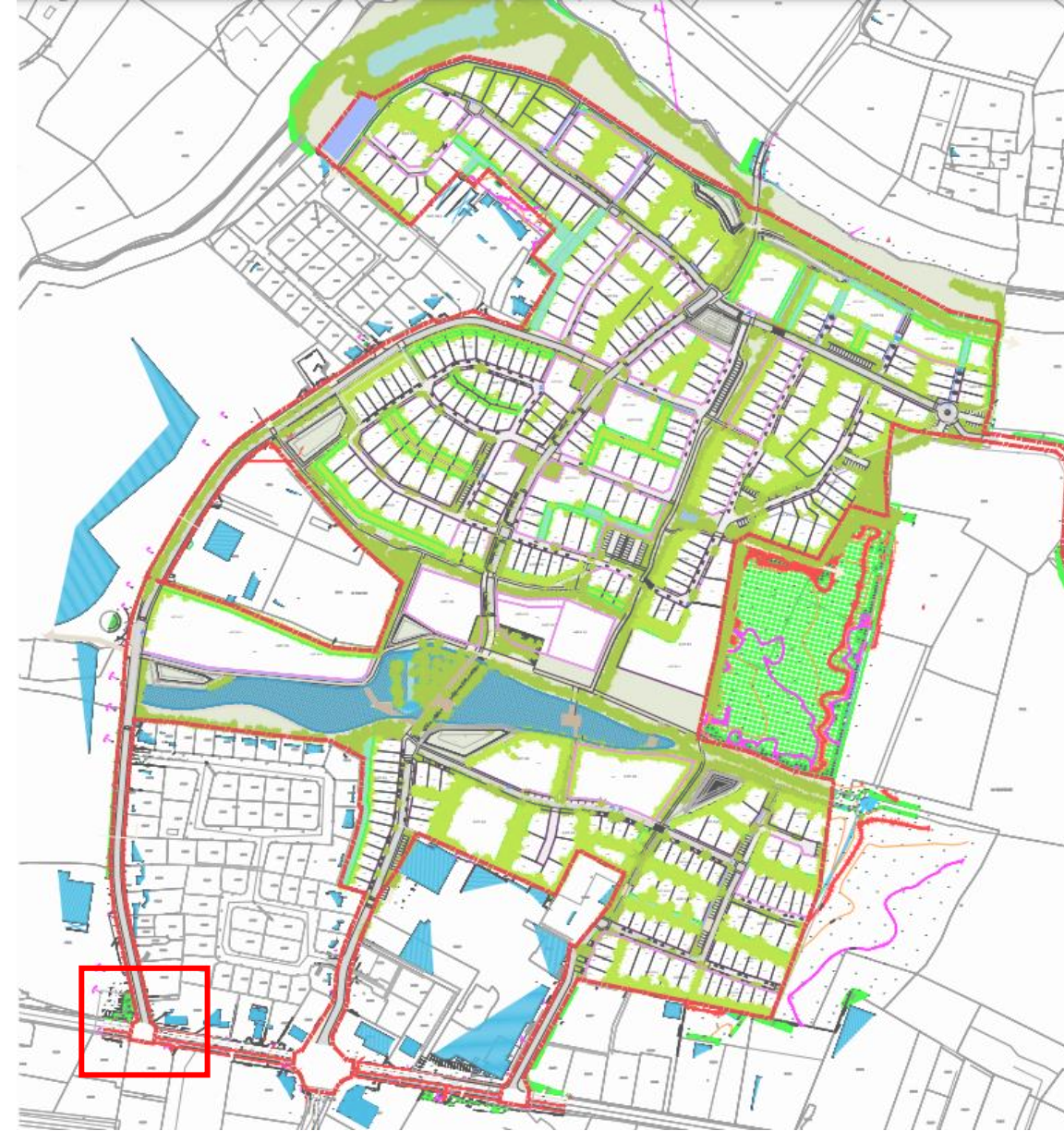
- purges, suppression des refuges, réfection de couche de base,
- réalisation du tapis d'enrobés,
- signalisation horizontale & verticale,
- paysagement de la noue de 1.5 m de large en rive.


IV.IV - Aménagement temporaire du carrefour de la Croix

Dans le cadre des travaux qui seront réalisés pour la ZAC de la Croix, un aménagement temporaire est prévu sur le carrefour à l'intersection de la route de la roche et de la rue de la croix. La maîtrise d'ouvrage de cet aménagement temporaire revient à l'aménageur.

Les travaux se décomposeront de la façon suivante :

- fourniture et pose de bordures d'ilots pour guider les girations de véhicules,
- fourniture et pose de balises auto-relevables provisoires, pour empêcher les "tourne à gauche".




 Emplacement du carrefour de la Croix

IV.V - Parcelle de 1789m² viabilisée et remise à la collectivité

Dans le cadre de l'opération, une parcelle de 1789m² sera viabilisée au sein de la tranche n°3 et sera remise à la Ville de Saint Gilles Croix de Vie pour y intégrer un équipement public.

La nature de cet équipement n'est pas encore définie.



 Emplacement réserve foncière

IV.VI - Actions innovantes

Un budget spécifique de l'opération est dédié aux actions innovantes. Ces actions s'échelonnent au fur et à mesure des tranches et de l'arrivée progressive des habitants, et s'inscrivent parfaitement dans l'ambition partagée de la collectivité et de l'aménageur pour la réalisation d'un quartier durable et novateur.

Les actions innovantes qui seront mises en œuvre dans le cadre de l'opération sont destinées aux futurs habitants du quartier. Il est donc envisagé, à ce jour, que le budget alloué à ces actions soit porté directement par l'aménageur (100%). La Ville pourra éventuellement compléter ce budget pour la réalisation d'actions complémentaires ou destinées à une population élargie (ensemble des Gillocruciens).

Selon les actions retenues, la maîtrise d'ouvrage pourra être du ressort de la collectivité ou de l'aménageur. Un travail collaboratif sera réalisé entre l'aménageur et la Ville pour déterminer plus précisément les actions à mettre en place, et dont la synthèse pourra faire l'objet d'un avenant au traité de concession.

V - Le récapitulatif du programme des équipements publics

Le programme prévisionnel des équipements publics est arrêté comme suit :

EQUIPEMENTS CONNEXES A LA ZAC

Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestion à terme
Requalification de la Route de la Roche et redimensionnement du rond point de l'Europe	Ville de Saint Gilles Croix de Vie	50 % Ville 50 % aménageur	Ville de Saint Gilles Croix de Vie
Rue de la Croix	Aménageur	100 % aménageur	Ville de Saint Gilles Croix de Vie
Requalification du chemin rural	Aménageur	100 % aménageur	Ville de Saint Gilles Croix de Vie
Aménagement temporaire du carrefour de la Croix	Aménageur	100 % aménageur	Ville de Saint Gilles Croix de Vie & Conseil Départemental
Parcelle de 1789m² viabilisée et remise à la collectivité	Aménageur	100% aménageur	Ville de Saint Gilles Croix de Vie
Actions innovantes	Aménageur ou Ville (selon actions)	100 % aménageur	Ville (le cas échéant)

EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE DE LA ZAC

Equipements	Maître d'ouvrage	Financement	Gestion à terme
Voiries internes	Aménageur	100% aménageur	Ville de Saint Gilles Croix de Vie
Espaces verts et récréatifs	Aménageur	100% aménageur	Ville de Saint Gilles Croix de Vie
Assainissement eaux usées	Aménageur	100% aménageur	Communauté d'agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie
Assainissement eaux pluviales	Aménageur	100% aménageur	Communauté d'agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie (sauf noues de gestion des EP à ciel ouvert, gestion Ville)
Eau potable et défense incendie	Aménageur & Vendée Eau	100% aménageur	Vendée Eau (et Ville pour les bâches incendie provisoires)
Génie civil communications électroniques (dont fibre optique)	Aménageur & SYDEV	100% aménageur	Ville de Saint Gilles Croix de Vie
Gaz	Aménageur & GRDF	100% GRDF (réseaux) & aménageur (tranchées communes)	GRDF
Electricité moyenne tension	Aménageur & ENEDIS	60% aménageur 40 % SYDEV	ENEDIS
Electricité basse tension	Aménageur & SYDEV	60% aménageur 40 % SYDEV	SYDEV
Fibre optique	Vendée Numérique	100% aménageur (lots libres) & Vendée Numérique (lots collectifs)	Vendée Numérique
Eclairage public	Aménageur & SYDEV	100% aménageur	SYDEV
Répurgation	Aménageur	100 % aménageur pour les PAV	Communauté d'agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie

PREMIÈRE PARTIE 1/2 : ÉLÉMENTS DU PROJET

IV. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION ECHELONNEES DANS LE TEMPS

Sommaire

I - Estimation prévisionnelle des dépenses

II - Estimation prévisionnelle des recettes

III - La participation au financement des équipements publics

I - Estimation prévisionnelle des dépenses

Nous pouvons décomposer cette partie du bilan en huit catégories distinctes : le foncier, l'archéologie, les honoraires techniques, les travaux d'aménagement, les frais généraux, les travaux divers dont la participation aux équipements publics, les aléas et la rémunération aménageur.

1. LE FONCIER

La superficie totale de la ZAC de la Croix représente 24 ha environ. Le montant indiqué ci-après tient compte de l'acquisition des terrains nus, auquel viennent s'ajouter les frais d'acte et les indemnités diverses (indemnités locataires...).

TOTAL FONCIER 5 863 053 €

2. L'ARCHEOLOGIE

Cette enveloppe est dédiée au financement du diagnostic archéologique à réaliser sur l'opération, mais n'inclue pas de provision pour fouilles archéologiques, dont la réalisation dépendra des résultats du diagnostic.

TOTAL ARCHEOLOGIE 148 205 €

3. LES HONORAIRES TECHNIQUES

Le déroulement de l'opération s'effectue avec la participation de bureaux d'études spécialisés, dont le montant total des honoraires techniques est indiqué ci-dessous.

TOTAL HONORAIRES 1 275 000 €

4. LES HONORAIRES DIVERS

Les honoraires divers comprennent les frais de concertation et de communication, ainsi que la gestion technique, comptable et administrative de l'opération.

TOTAL HONORAIRES 1 293 897 €

5. LES TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Le montant des travaux d'aménagement indiqué tient compte de l'intégralité des aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la ZAC : voiries, réseaux, espaces verts et espaces d'agrément, éclairage, desserte des lots et îlots par tous les réseaux. Est également compris dans ce poste l'enveloppe financière provisionnée pour les différents concessionnaires, ainsi que pour la réalisation des travaux d'infrastructures indiqués au programme des équipements publics et dont la maîtrise d'ouvrage et le financement reviennent à l'aménageur.

TOTAL TRAVAUX D'AMENAGEMENT 8 820 000 €

6. LA PARTICIPATION AU FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Ce poste comprend la reprise des études préalables initiées par la Ville, ainsi qu'une enveloppe dédiée aux actions innovantes. A cela s'ajoute également une participation financière destinée au financement partiel des équipements publics, et plus particulièrement à la requalification de la RD6 et du rond-point de l'Europe.

TOTAL TRAVAUX DIVERS ET PARTICIPATIONS 2 658 600 €

7. LES ALEAS

Une enveloppe d'aléas est provisionnée pour faire face à d'éventuelles dépenses non connues à ce jour.

TOTAL ALEAS 737 250 €

8. LES FRAIS GENERAUX

Le développement de l'opération impose l'engagement de dépenses (études, acquisitions, travaux, archéologie...), largement en amont de la perception de recettes. Des frais de gestion et financiers importants sont donc induits pour le suivi et la réalisation de l'opération. S'ajoutent également à ces dépenses des frais liés à la révision des marchés de travaux. Les frais de portage du foncier EPF sont également compris dans ce poste de dépenses.

TOTAL FRAIS GENERAUX 2 811 584 €

9. LA REMUNERATION AMENAGEUR

La rémunération de l'aménageur s'élève à environ 8,1% du chiffre d'affaire total TTC.

TOTAL REMUNERATION AMENAGEUR 2 080 495 €

II – Estimation prévisionnelle des recettes

Nous pouvons décomposer cette partie du bilan en trois catégories distinctes : les recettes liées à l'accession libre, aux logements sociaux et aux logements régulés .

1. ACCESSION LIBRE

Les recettes correspondent à la vente des terrains à bâtir et des charges foncières pour la réalisation des programmes de logements collectifs.

TOTAL ACCESSION LIBRE 13 520 965 €

2. LOGEMENT SOCIAL

Ces recettes correspondent à la vente de charges foncières pour la réalisation de programmes de logements collectifs destinés à de la location sociale.

TOTAL LOGEMENT SOCIAL 1255 500 €

3. LOGEMENTS REGULES

Ces recettes correspondent à la vente de terrains à bâtir à prix régulés (lots individuels denses) et à la vente de charges foncières pour la réalisation de programmes de logements collectifs en accession maitrisée.

TOTAL LOGEMENT REGULE 10 911 621 €

Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps sont présentées en annexe 1 du présent document.

III - La participation au financement des équipements publics

L'Aménageur sera appelé à participer financièrement à la réalisation de divers équipements publics, et pour lesquels la commune concédante conserve la maîtrise d'ouvrage, ces équipements ayant pour objet de répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone. Cette enveloppe est principalement destinée à la requalification de la route de la RD 6 et aux travaux de redimensionnement du rond-point de l'Europe.

D'autre part, un montant est spécifiquement fléché pour la réalisation d'actions innovantes au sein de l'opération.

L'échéancier de versement de ces participations sera détaillé dans un avenant au traité de concession et sera conditionné à la réalisation effective de ces équipements.

Conformément au programme des équipements publics, le montant total des participations de l'aménageur, qui s'élève à 2 615 000 €, est réparti tel que précisé dans le tableau ci-contre :

Il est précisé qu'au jour de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, la répartition des participations à l'effort d'équipement de la collectivité est prévisionnelle. Des études de programmation devront être menées ultérieurement par la Commune concédante afin de préciser les besoins induits par les affectations identifiées. En cas d'évolution de ces affectations, la Commune et l'aménageur pourront d'un commun accord modifier les présentes modalités prévisionnelles de financement (modification des affectations, réaffectation des montants correspondants au sein du bilan de l'opération, etc.), en procédant à la formalisation d'un avenant au traité de concession qui sera soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Equipements connexes à la ZAC sous maîtrise d'ouvrage Ville				Participation de l'aménageur au financement des équipements connexes à la ZAC	
Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Part Financement ZAC	Gestion à terme	Montant total envisagé	Participation de l'aménageur
Actions innovantes permettant de concourir à la qualité de vie de la ZAC	Aménageur / Ville de St Gilles Croix de Vie	100 % Aménageur	Ville (le cas échéant)	800 000 €	800 000 €
Participation à l'effort d'équipements du Concédant répondant aux besoins des futurs habitants des constructions de la ZAC	Ville St Gilles Croix de Vie	50 % Ville	Ville	3 630 000 €	1 815 000 €
		50 % Aménageur			
SOUS-TOTAL n°1				4 430 000 €	2 615 000 €

Equipements connexes à la ZAC sous maîtrise d'ouvrage Aménageur				Participation de l'aménageur au financement des équipements connexes à la ZAC	
Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Part Financement ZAC	Gestion à terme	Montant total envisagé	Participation de l'aménageur
Réalisation des travaux de voirie et d'infrastructures connexes et indispensables à l'opération (chiffage compris accès chantier par le chemin rural)	Rue de la Croix	Aménageur	Ville / SGXV Agglo (eau et assainissement)	475 000 €	475 000 €
	Requalification du chemin rural	Aménageur	Ville / SGXV Agglo (eau et assainissement)	200 000 €	200 000 €
	Aménagement temporaire carrefour de la Croix	Aménageur	Ville / CD 85	10 000 €	10 000 €
Foncier pour réalisation d'un équipement public (lot A7.2)	Aménageur	100% Aménageur	Ville		En nature : sous forme de cession du foncier viabilisé
SOUS-TOTAL n°2				685 000,00 €	685 000,00 €
TOTAL					3 300 000,00 €
TOTAL ENGAGEMENT TC et BILAN					3 300 000,00 €

▪ **Annexe 1 : Tableau de financement échelonné dans le temps**

		SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE / ZAC de la Croix												
		Plan de trésorerie prévisionnel												
Postes de dépense		RECETTES en € HT												
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1. Maîtrise foncière	5 863 053 €	2 142 943 €	825 618 €	607 902 €	635 164 €	381 098 €	254 066 €	635 164 €	381 098 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2. Archéologie	148 205 €	0 €	148 205 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
3. Honoraires techniques	1 275 000 €	165 750 €	87 975 €	63 750 €	63 750 €	63 750 €	63 750 €	63 750 €	63 750 €	63 750 €	63 750 €	63 750 €	63 750 €	0 €
4. Honoraires divers	1 293 897 €	86 260 €	86 260 €	86 260 €	86 260 €	86 260 €	86 260 €	86 260 €	86 260 €	86 260 €	86 260 €	86 260 €	86 260 €	0 €
5. Travaux d'aménagement	8 820 000 €	0 €	1 334 063 €	880 875 €	1 323 000 €	441 000 €	439 313 €	1 323 000 €	441 000 €	441 000 €	1 323 000 €	441 000 €	432 750 €	0 €
6. Participations	2 658 600 €	0 €	797 580 €	0 €	0 €	0 €	1 063 440 €	0 €	0 €	0 €	797 580 €	0 €	0 €	0 €
7. Aléas	737 250 €	0 €	147 450 €	73 725 €	73 725 €	73 725 €	36 863 €	73 725 €	73 725 €	36 863 €	73 725 €	36 863 €	36 863 €	0 €
8. Frais (hors participation)	2 811 584 €	175 724 €	175 724 €	175 724 €	175 724 €	175 724 €	175 724 €	175 724 €	175 724 €	175 724 €	175 724 €	175 724 €	175 724 €	175 724 €
9. Rémunération Aménageur	2 080 495 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	900 000 €	500 000 €	680 495 €	0 €
TOTAL DÉPENSES HT	25 688 085 €	2 570 677 €	3 602 874 €	1 888 235 €	2 357 623 €	1 221 557 €	2 119 415 €	2 357 623 €	1 221 557 €	803 596 €	2 520 039 €	1 703 596 €	1 295 346 €	856 219 €
TOTAL DÉPENSES CUMULÉES HT		3 740 403 €	7 343 277 €	9 231 513 €	11 589 136 €	12 810 693 €	14 930 108 €	17 287 731 €	18 509 288 €	19 312 884 €	21 832 923 €	23 536 519 €	24 831 866 €	25 688 086 €
Postes de recette		DEPENSES EN € HT												
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
9. Cessions	25 274 087 €	0 €	4 325 298 €	6 553 483 €	2 642 499 €	627 750 €	213 435 €	3 600 835 €	5 455 811 €	1 854 976 €	0 €	0 €	0 €	0 €
10. Autres	414 000 €			414 000 €										
11. Participations Collectivité	0 €													
TOTAL RECETTES HT	25 688 087 €	0 €	4 325 298 €	6 553 483 €	3 056 499 €	627 750 €	213 435 €	3 600 835 €	5 455 811 €	1 854 976 €	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL RECETTES CUMULÉES HT		0 €	4 325 298 €	10 878 781 €	13 935 280 €	14 563 030 €	14 776 465 €	18 377 300 €	23 833 110 €	25 688 086 €	25 688 086 €	25 688 086 €	25 688 086 €	25 688 086 €
ÉVOLUTION DE LA TRÉSORERIE		-3 740 403 €	-3 017 979 €	1 647 268 €	2 346 144 €	1 752 337 €	-153 643 €	1 089 569 €	5 323 823 €	6 375 202 €	3 855 163 €	2 151 567 €	856 220 €	0 €

DEUXIEME PARTIE 1/2 : ANNEXES

I. PLAN DE MASSE ILLUSTRATIF

II. PLAN DES ESPACES VERTS

III. AVIS DE L'AGGLOMERATION DU
PAYS DE SAINT GILLES CROIX DE VIE

Annexe 1

Plan de masse illustratif












Annexe 2

-



Plan des espaces verts



Mélanges

-  Haie bocagère existante conservée
-  Gazon
-  Prairie
-  Prairie mésohygrophile
-  Prairie hygrophile
-  Prairie mésophile
-  Vivace
-  Cariçaie
-  Sauçaie

Revêtements


-  Mulch
-  Paillage bois

Mobilier

-  Gabions
-  Platelage bois et passerelle
-  Clôture de protection des arbres conservés
-  Ganivelles de protection des jeunes plants
-  Borne amovible

Annexe 3

Avis de l'agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie



AVIS SUR LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS (PEP) DU DOSSIER DE REALISATION DE LA « ZAC DE LA CROIX », COMMUNE DE SAINT GILLES CROIX DE VIE

SERVICE ASSAINISSEMENT


Le 22/12/2022 – Jérôme DOUCET

La dernière version du PEP de la Zone d'Aménagement Concertée de la Croix transmise le 12/12/2022 par le concessionnaire, le groupe GIBOIRE, est datée du 01/12/2022. Cette version bien que provisoire semble définitive sur les sujets assainissement eaux pluviales et eaux usées.

L'ensemble des équipements d'infrastructure d'assainissement de la ZAC est pris en charge par l'aménageur. L'ensemble de ces équipements se situe dans le périmètre de la ZAC. Le dimensionnement de ces équipements ne répond qu'aux besoins exclusifs de l'aménagement. Par conséquent les investissements liés à l'assainissement n'auront pas d'impact sur l'application ou le montant de PFAC (Participation au Financement de l'Assainissement Collectif). La PFAC sera donc facturée selon les montants en vigueur au moment de la mise en service des immeubles (référence : L1331-7 code de la santé public et « Note_extension_reseaux » de la FNCCR de juin 2022).

Le programme bien que succinct intègre d'ores et déjà les principales prescriptions de la *Charte pour la réalisation des ouvrages d'assainissement collectif sur le territoire du Pays de Saint-Gilles Croix de Vie Agglomération* et prévoit que « Les réseaux seront conçus suivant les prescriptions de la Communauté d'Agglomération en vigueur au moment de la réalisation de chaque tranche opérationnelle. Les projets seront soumis à accord préalable de l'Agglomération au moment de chaque tranche. ».

Le programme et les derniers plans avant-projet transmis pour la tranche 1 mettent en évidence une meilleure prise en compte de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) que sur éléments de programme présentés en amont. Il est souhaitable que la GIEP fasse l'objet d'une attention



toute particulière dans les futures tranches. Pour ce faire l'aménageur pourra s'appuyer sur le retour d'expérience des premières tranches, sur le schéma directeur d'assainissement d'eaux pluviales en cours de réalisation sur l'agglomération, sur le travail de concertation avec les services de l'agglomération et les bureaux d'étude en charge de ce sujet.

Les noues situées en fond de certaines parcelles seront enregistrées comme des servitudes privées aucune intervention ne sera donc réalisée par les services de l'Agglomération ou de la Ville. Le cahier des prescriptions fixera les règles de construction des clôtures séparatives permettant de maintenir une continuité dans ces ouvrages.

Il demeure un seul point de réserve sur le programme, « Si les voies en impasses ne sont pas rétrocedées, des servitudes seront établies entre les ASL et l'agglomération pour définir les droits, obligations, responsabilités des différentes parties concernant les réseaux d'assainissement qui y transitent. ». L'exploitation des réseaux concernés par de ces servitudes risque de s'événer difficile en particulier pour encadrer les accès des véhicules et du personnel. Le service assainissement serait favorable à leur rétrocession, rétrocession qui n'engendrerait pas de charges supplémentaires pour le service tout en garantissant des conditions d'exploitation optimales.

Le service assainissement du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération donne un avis favorable sur les parties assainissement eaux pluviales et eaux usées du Programme de Equipements Publics de la ZAC avec une réserve sur la création de servitudes dans les impasses et un point d'attention sur la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales.

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération
Centre Intercommunal d'Actions Sociales
ZAE du Soleil Levant
CS 63669 - Givrand
85806 Saint Gilles Croix de Vie Cedex

Téléphone 02 51 55 55 55
Courriel cias@payssaintgilles.fr

payssaintgilles.fr



AVIS SUR LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS (PEP) DU DOSSIER DE REALISATION DE LA « ZAC DE LA CROIX », COMMUNE DE SAINT GILLES CROIX DE VIE

SERVICE REGIE COLLECTE

Le 21/03/2023

La dernière version du programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concertée de la Croix transmise par le concessionnaire, le groupe GIBOIRE, est datée du 09/03/2023. Cette version définitive du programme des équipements publics intègre les éléments relatifs à la réputation.

Le programme doit tenir compte et répondre à l'ensemble des obligations réglementaires en termes de collecte et de traitement des déchets ménagers et plus particulièrement la recommandation R437 de la CNAMTS ainsi que la Loi relative à la transition énergétique et pour la croissance verte (TEPCV) du 15 août 2015 et la loi anti-gaspillage pour une économie circulaire (AGEC) du 10 février 2020 qui s'imposent dans cet éco quartier.

L'ensemble des équipements d'infrastructure de collecte des déchets ménagers de la ZAC est pris en charge par l'aménageur. L'ensemble de ces équipements se situe dans le périmètre de la ZAC.

Lors d'une réunion technique fin 2022, l'aménageur de la ZAC a proposé un projet conçu avec la collecte des ordures ménagères et des emballages en porte à porte. Or, la configuration de l'aménagement de la ZAC ne se prête pas à la collecte en porte à porte (circulation des camions, espace de présentation des bacs, nuisances relatives à la présentation des bacs et aux opérations de collectes, ...). La collecte en point d'apports volontaires pour l'ensemble des foyers de la ZAC a donc été préconisée par les services. Il a également été demandé de prévoir les équipements visant à répondre aux exigences de gestion des bio déchets.

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération
Centre Intercommunal d'Actions Sociales
ZAE du Soleil Levant
CS 63669 - Givrand
85906 Saint Gilles Croix de Vie Cedex

Téléphone 02 51 55 55 55
Courriel cias@payssaintgilles.fr

payssaintgilles.fr



Au cours de l'instruction du dossier, l'aménageur a pris en compte les demandes des collectivités en proposant dans le programme des équipements publics dans sa version définitive et transmis aux services le 9 mars 2023 : une collecte en points d'apports volontaires pour les ordures ménagères et les emballages ménagers des logements collectifs et une collecte en porte à porte pour ces mêmes flux pour les logements individuels. Pour le verre et le papier, l'ensemble de la ZAC est desservie en points d'apports volontaires. Cela implique, pour la collecte en porte à porte que l'ensemble des lots dispose d'un lieu adapté à la collecte robotisée pour la présentation de son bac individuel. L'aménageur doit tenir compte de l'impossibilité de collecter en impasse et prévoir des aires de présentation des bacs en extrémités de ces voies. L'organisation des places de stationnement pour les véhicules, en zones publiques, doit être compatible avec les exigences techniques de la collecte des bacs individuels (circulation des camions bennes, préhension des bacs, ...).

La collecte en points d'apport volontaire (PAV) pour les ordures ménagères et les emballages ménagers ne vise que les logements collectifs. Le programme des équipements publics ne précise pas les dotations. Elles seront soumises à validation du service de collecte en amont de la réalisation de chaque tranche. La collectivité préconise la présence des 4 flux (ordures ménagères – emballages ménagers – verre – papier) à chacun des points de collecte, la collecte du verre et du papier se faisant exclusivement en points d'apport volontaire pour l'ensemble des habitants de la ZAC.

Sur la gestion de la fraction fermentescible des ordures ménagères, suivant la loi AGEC au 1^{er} janvier 2024, au moins 95% de la population est couverte par un dispositif technique de tri à la source des déchets alimentaires et de cuisine. Le programme des équipements publics n'aborde pas ce flux alors qu'il comporte une part importante d'habitats collectifs pour lesquels la solution de compostage individuel n'est matériellement pas possible. En amont de la réalisation de chaque tranche, les éléments de réponse à la loi AGEC seront soumis à la validation du service de collecte de la collectivité, pour la partie pavillonnaire comme collective.

Les points techniques suivants ont été exposés à l'aménageur :

- Prévoir la dotation de chaque PAV avec tous les flux (ordures, emballages, verre, papier)
- Aménagement de zones sécurisées pour les opérations de vidage du véhicule de collecte des PAV
- Calibrer la voirie (intersections) permettant la circulation des véhicules de collecte

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération
Centre Intercommunal d'Actions Sociales
ZAE du Soleil Levant
CS 63669 - Givrand
85906 Saint Gilles Croix de Vie Cedex

Téléphone 02 51 55 55 55
Courriel cias@payssaintgilles.fr

payssaintgilles.fr



- Prévoir des aires de retournement correctement dimensionnées pour les véhicules de collecte (PAV et porte à porte)
- Prévoir des aires de regroupement des bacs individuels, en sortie d'impasses, correctement positionnées et suffisamment dimensionnées pour permettre la collecte robotisée.
- Concevoir des aménagements d'espace de l'opération ne créant pas d'obstacles pour les usagers et compatibles avec la réalisation des opérations de collecte

La collectivité a attiré l'attention de l'aménageur sur le fort risque de voir les conteneurs PAV emballages utilisés par les habitants des lots individuels pour des raisons pratiques (encombrements d'un bac individuel à domicile ; volume produit, notable et croissant d'emballages par foyers les obligeant à se délester entre deux collectes porte à porte). Les sites de PAV devront pouvoir être techniquement évolutifs en permettant, à l'avenir, une augmentation d'au moins 25% de leur capacité initiale (un PAV de quatre conteneurs pourra en recevoir un cinquième). Concernant les sites d'implantations des PAV, il conviendra que ces derniers ne soient pas trop proches des habitations pour limiter les nuisances (visuelles, sonores, ...) des riverains.

Lors de sa séance du 21 mars 2023, le Conseil d'Exploitation Régie Collecte s'est exprimé sur le sujet. Tenant compte des évolutions constatées en matière de collecte des déchets, de l'impact environnemental et économique de la collecte en porte à porte, des difficultés techniques rencontrées pour la réalisation d'une collecte en porte à porte en zone où l'habitat est particulièrement dense, le Conseil d'Exploitation s'est majoritairement prononcé pour une collecte exclusivement en point d'apport volontaire des ordures ménagères et des emballages ménagers de l'ensemble de la ZAC.

Considérant la prise en compte de l'ensemble des éléments précédents par le porteur de projet,

Considérant l'obligation de validation par le service Régie-Collecte des projets opérationnels sur l'aspect réputation (AVP, PRO, DCE, ...) dès lors qu'ils sont définis, et ce pour chacune des tranches du programme,

Considérant que le projet de la ZAC de la Croix est une opération d'initiative publique dont l'aménagement a été concédé par la Ville à la société O.C.D.L-LOCOSA, groupe Giboire, le 20 mars 2019 avec un bilan d'aménagement associé,

Vu Loi relative à la transition énergétique et pour la croissance verte (TEPCV) du 15 août 2015,

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération
Centre Intercommunal d'Actions Sociales
ZAE du Soleil Levant
CS 63669 - Givrand
85806 Saint Gilles Croix de Vie Cedex

Téléphone 02 51 55 55 55
Courriel cias@payssaintgilles.fr

payssaintgilles.fr

3



Vu La loi anti-gaspillage pour une économie circulaire (AGEC) du 10 février 2020,
Vu le CGCT,
Vu la recommandation R437 de la CNAMTS,

Le Conseil d'exploitation Régie-Collecte du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération donne un avis favorable sur la partie réputation du Programme de Equipements Publics de la ZAC de la Croix – Commune de Saint Gilles Croix de Vie, avec un point d'attention sur la nécessaire validation par le service Régie-Collecte des projets opérationnels dès lors qu'ils sont définis, et ce pour chacune des tranches du programme.

Le 22 mars 2023, à Givrand

Le Vice-Président chargé de la Régie-Collecte,
M. Frédéric FOUQUET

Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération
Centre Intercommunal d'Actions Sociales
ZAE du Soleil Levant
CS 63669 - Givrand
85806 Saint Gilles Croix de Vie Cedex

Téléphone 02 51 55 55 55
Courriel cias@payssaintgilles.fr

payssaintgilles.fr

4