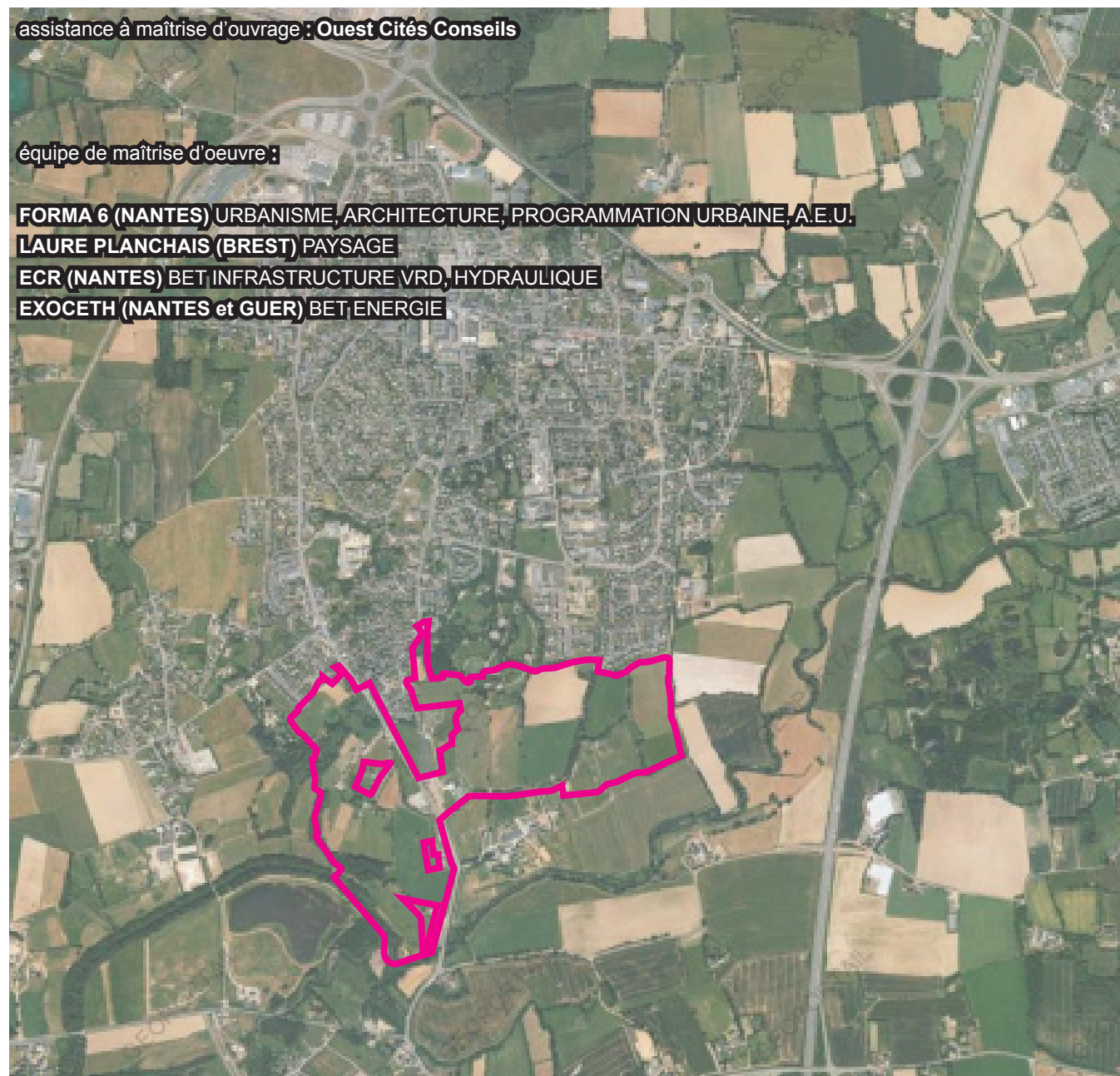


Dossier de réalisation de la ZAC

Décembre 2011

4. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS



PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le programme global de constructions pour la ZAC « Les Portes de la Seiche » est le suivant :

Suivant le schéma d'aménagement et le phasage opérationnel (cf. phasage à la fin de ce document), approuvés par la collectivité et conformément aux dispositions des documents d'urbanisme et aux conclusions des études préalables, le secteur est destiné à recevoir :

> Une programmation dédiée aux logements : 110 000 m² de SHON au maximum.


La programmation bâtie est diversifiée et a été établie en complément et en adéquation de l'offre existante. Elle comprend une variété typologique en dimensions et en caractéristiques associant logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés, lots libres, logements sociaux et privés, logements locatifs et en accession à la propriété.

> Une programmation dédiée aux activités de services (programmation mixte d'accompagnement du nouveau quartier) : environ 800 m² de SHON répartis entre la polarité d'entrée de ville, au Nord de la ZAC (400 m²), en rez-de-chaussée d'immeuble et une seconde polarité au Nord de la phase 4 (400 m²), le long de l'écotone publique et en lien avec les quartiers existants.

> Dans le dossier de création, il avait été envisagé la création d'une cour artisanale pour relocaliser des activités commerciales et artisanales proches du site (10 000 m²). Cette programmation n'a pas été maintenue (cessation d'activité d'une entreprise et départ de l'autre vers la zone d'activités de la Croix aux potiers à Chartres de Bretagne).

Le projet doit permettre sur une superficie globale de 56 hectares environ, la réalisation du programme suivant :

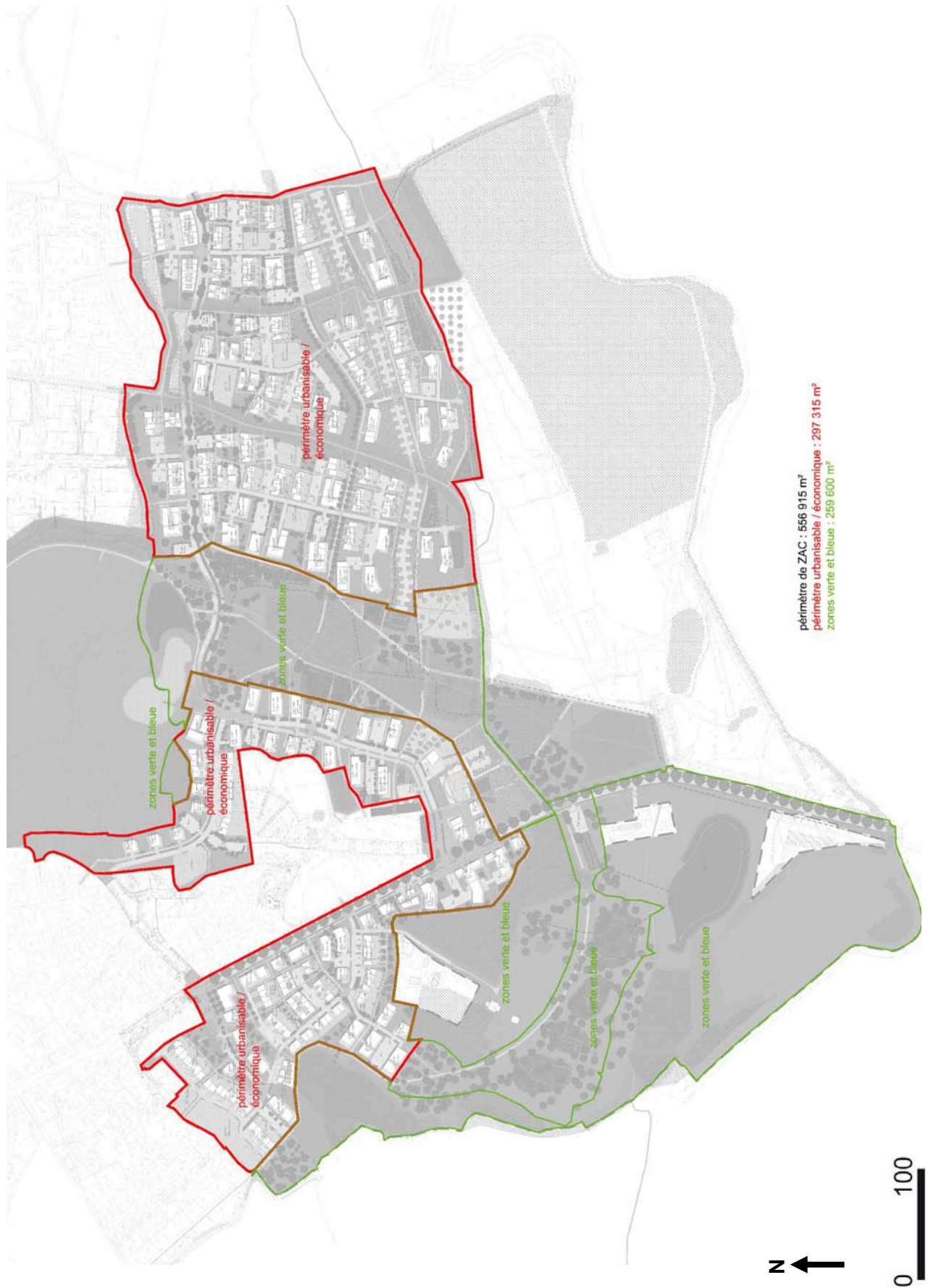
SURFACES TOTALES DE LA ZAC « LES PORTES DE LA SEICHE »		
<u>Destinations</u>	<u>Surfaces en m²</u>	
Parcelles privées dédiées aux logements et services (surface cessible)	177 940 m ²	
Surface affectées aux espaces publics dont espaces verts existants, d'accompagnement de voirie et zone humide	Espaces verts hors zones vertes et bleues	119 375 m ²
	Zones vertes et bleues	259 600 m ²
Global	556 915 m ²	


 Périmètre urbanisable / économique : 297 315 m²

Plan de référence



Plan des périmètres de la ZAC (urbanisable / économique, zones vertes et bleues)



Planning et phasage des aménagements

La ZAC sera réalisée en plusieurs tranches étalées sur 15 à 20 ans.

Pour chaque tranche de travaux, l'organisation se déroulera de la façon suivante :

- Phase provisoire pour les voiries principales avec circulation sur une Grave Bitume ou autre revêtement provisoire type monocouche, bicouche,... et réalisation de l'ensemble des réseaux de viabilisation hors pose des luminaires (compris bassins de rétentions et l'ensemble des branchements) ;
- Phase de construction des bâtiments ;
- Phase définitive avec réalisation du revêtement sur chaussée, pose des luminaires, mise à la cote des ouvrages, réalisation des sentes, chemins buissonniers et espaces verts.

La phase 1 concerne le secteur compris entre la ferme des Peupliers et l'avenue Constant Mérel (à l'Est de la route de Pont-Péan ainsi qu'une partie du Sud-Ouest). Ce secteur s'organise le long de l'écotone (voie principale de desserte du quartier) et pour une part, à l'Ouest de la route de Pont-Péan. Il intègre également l'aménagement de la coulée verte de la Mécanique en lien avec le parc de loisirs existants. Il sera tout d'abord réalisé la mise à ciel ouvert du ruisseau de la mécanique avec création du lit mineur et du lit majeur. Puis, lorsque le ruisseau aura naturellement formé son parcours, les aménagements définitifs paysagers et les cheminements pourront être réalisés.

Le carrefour d'accès positionné sur la route de Pont Péan sera également aménagé (en définitif) lors des travaux de cette phase.

Le début des travaux de la phase provisoire est prévu fin 2012 / début 2013.

La phase 2 s'effectuera le long de l'entrée de ville, au Nord-Ouest de la route de Pont-Péan.

Le début des travaux de la phase provisoire est prévu en 2016 / 2017. L'aménagement de l'ensemble de la route de Pont Péan y compris le carrefour avec l'avenue constant Mérel sera réalisé lors de cette phase.

Les phases suivantes (3, 4 et 5) seront réalisées successivement au-delà de la coulée verte de la Mécanique, de l'Ouest vers l'Est de la ZAC.

Le début des travaux de la phase provisoire est prévu en 2019 / 2020.

Phasage

