



POLYTECH[®]
TOURS

Département Aménagement

MANCEAU Benoît

Diplôme Universitaire d'Ingénieur
Génie de l'Aménagement – 1^{ère} année

Année : 2013-2014

Professeur tuteur : PALKA Gaëtan

Aménagement d'un terrain de 6,5 hectares dans la commune de Distré (49)

Réponses à des problématiques de logement social et d'accueil des personnes âgées





POLYTECH[®]
TOURS

Département Aménagement

MANCEAU Benoît

Diplôme Universitaire d'Ingénieur
Génie de l'Aménagement – 1^{ère} année

Année : 2013-2014

Professeur tuteur : PALKA Gaëtan

Aménagement d'un terrain de 6,5 hectares dans la commune de Distré (49)

Réponses à des problématiques de logement social et d'accueil des personnes âgées

AVERTISSEMENT

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier l'ensemble des personnes qui m'ont accordé leur temps et apporté l'ensemble des renseignements et des informations nécessaires à l'élaboration de ce projet.

- Monsieur TOURON Éric, Maire de la commune de Distré
- Madame BERGERE Sophie, Directrice Développement & Travaux de l'Office Public de l'Habitat
- Monsieur LAMMENS Éric, Responsable d'Opérations de la Société d'Équipement du Département de Maine-et-Loire
- Monsieur SARAMITO Philippe, Directeur du foyer logement Clair Soleil
- La direction du Centre Local d'Information et de Coordination du Pays Saumurois
- Monsieur PALKA Gaëtan, tuteur de ce projet
- Ma famille

Sommaire

Introduction	3
Présentation de la commune de Distré.....	5
Présentation du terrain d'étude.....	13
Partie I : État des lieux de la commune	16
1 – Une croissance démographique constante et soutenue	16
2 – Un développement croissant des activités sur la commune	25
3 – Une politique de construction mais un parc social peu développé	34
4 – Des équipements à améliorer	44
Partie II : Diagnostic	49
1 – De nouveaux besoins en logements sociaux	49
2 – La création d'une structure d'accueil de jour pour personnes âgées : une nécessité.....	57

Partie III – Aménagement du terrain « Sous la bosse »	68
1 – Rappel des données de cadrage du PLU	68
A – Plan d’aménagement et de développement durable	68
B – Desserte viaire et déplacements doux	69
C – Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère	71
2 – Propositions d’aménagement	72
A – Une orientation spécifique du bâti	73
B – Diversité de la taille des parcelles	74
C – Caractéristiques du logement	80
D – Les espaces publics	102
E – La structure d’accueil de jour pour personnes âgées	111
F – Une démarche de développement durable	122
Conclusion générale	128
Bibliographie	129
Annexes	131
Table des illustrations	136
Table des matières	139

Introduction

En 2012, dans un contexte de crise économique, 27% des Français éprouvaient des difficultés financières en termes de dépenses en logement, soit une augmentation de 10 points en un an.

C'est, dans ce contexte économique difficile, que 91% des français jugent primordial de proposer davantage de logements. Aussi 84% estiment qu'il est nécessaire de faciliter l'accès à la propriété et 74% pensent qu'il est important de développer l'offre locative du secteur privé.

Pour un tiers des français, 5 domaines d'action sont considérés comme prioritaire :

- La facilitation de l'obtention d'un logement social (35%)
- La construction de davantage de logements pour répondre à la demande (34%)
- L'accession à la propriété (34%)
- Le développement de solutions de logements pour les jeunes (33%) ou les personnes âgées ou dépendantes (32%)
- L'action sur les prix des achats immobiliers (31%).

Le baromètre d'image du logement social réalisé par TNS Sofres, à la demande de l'Union sociale pour l'habitat en avril 2012, révèle clairement une demande citoyenne : les attentes des français à l'égard du logement social sont fortes aussi bien en termes de nombre de logements, qu'en termes de localisation et d'attribution. Les Français veulent plus de logement social, pour un logement plus solidaire, une société plus mixte et plus juste. Actuellement 80% d'entre eux estiment ainsi qu'il n'y a pas assez de logements sociaux en France et une personne sur deux considère qu'il n'y en a pas assez dans sa propre commune.

Au défi du logement social que la France devra relever dans les prochaines années, s'ajoute la problématique du vieillissement de la population. L'adaptation de notre société au vieillissement constitue un enjeu fondamental.

Dans 40 ans, alors que la France comptera 73.6 millions d'habitants, les plus de 60 ans seront 23,6 millions. La part des plus de 75 ans va doubler d'ici à 2050, et celle des plus de 85 ans va tripler. Jean-Louis Dumont, président de l'Union sociale pour l'habitat, considère que la société se doit de préserver la mobilité des personnes âgées, pour qu'elles continuent d'accéder librement aux services dont elles ont besoin et pour garantir leur participation à la vie citoyenne. Il faut donc agir en prévision des évolutions de notre société, à la fois sur le logement ainsi que sur son environnement et ceci via des politiques urbaines d'envergure en, développant des transports adaptés, provoquant l'émergence d'une offre de logements adaptés, intégrant un volet vieillissement dans les programmes locaux de l'habitat et dans les futurs plans de gestion partagée de la demande de logement social, etc. Le développement et la démocratisation des services favorisant le maintien à domicile sont nécessaires et les collectivités territoriales doivent être des acteurs importants dans l'ensemble de ces actions.

Cependant quand le maintien à domicile devient compliqué en raison de plusieurs facteurs (sentiment d'isolement, habitat insuffisamment sécurisé, manque d'accessibilité du bâti etc...) et que l'entrée en EHPAD n'est ni souhaitable ni nécessaire, un dispositif intermédiaire doit pouvoir proposer un ensemble de solutions à même de répondre aux attentes des personnes âgées.

Après avoir établi, dans une première partie, la situation de la commune de Distré, nous verrons que celle-ci est confrontée à plusieurs problématiques (capacité limitée de l'école communale, inexistence de corps médical, carence en logements sociaux, absence de structure d'accueil intermédiaire pour personnes âgées etc...). J'ai choisi d'en traiter deux qui me semblent importantes pour le développement de la commune. Nous pourrions constater que le manque de logements sociaux sur Distré deviendra à court terme un réel handicap. A cette problématique s'ajoute aussi l'absence de structure d'accueil intermédiaire pour les personnes âgées proposant une alternative entre maintien à domicile et EHPAD. Face à ce constat, j'ai envisagé diverses solutions possibles permettant de répondre localement aux problématiques du logement et du vieillissement. Il s'agit ainsi de créer des logements ainsi que de réaliser une structure d'accueil de jour pour personnes âgées sur un terrain de 6,5 hectares se situant sur la commune. Puis, afin de concrétiser cette volonté de répondre aux enjeux sociaux, j'ai travaillé sur l'organisation et la conception du projet.

Présentation de la commune de Distré



Figure 1 : Situation du Maine-et-Loire dans la région Pays de la Loire en France.

Sources : Cartes & Données par MANCEAU Benoît.

Ressources utilisées : Fonds de carte Arctique – Données GEOFLA (IGN). Réalisé le : 03/03/2014.

Distré est une commune se situant dans le nord-ouest de la France dans le département du Maine-et-Loire (49) et compte un peu plus de 1600 habitants en 2009. Saumur est la plus grande ville la plus proche de Distré, celle-ci se situe à moins de cinq kilomètres au nord-est.

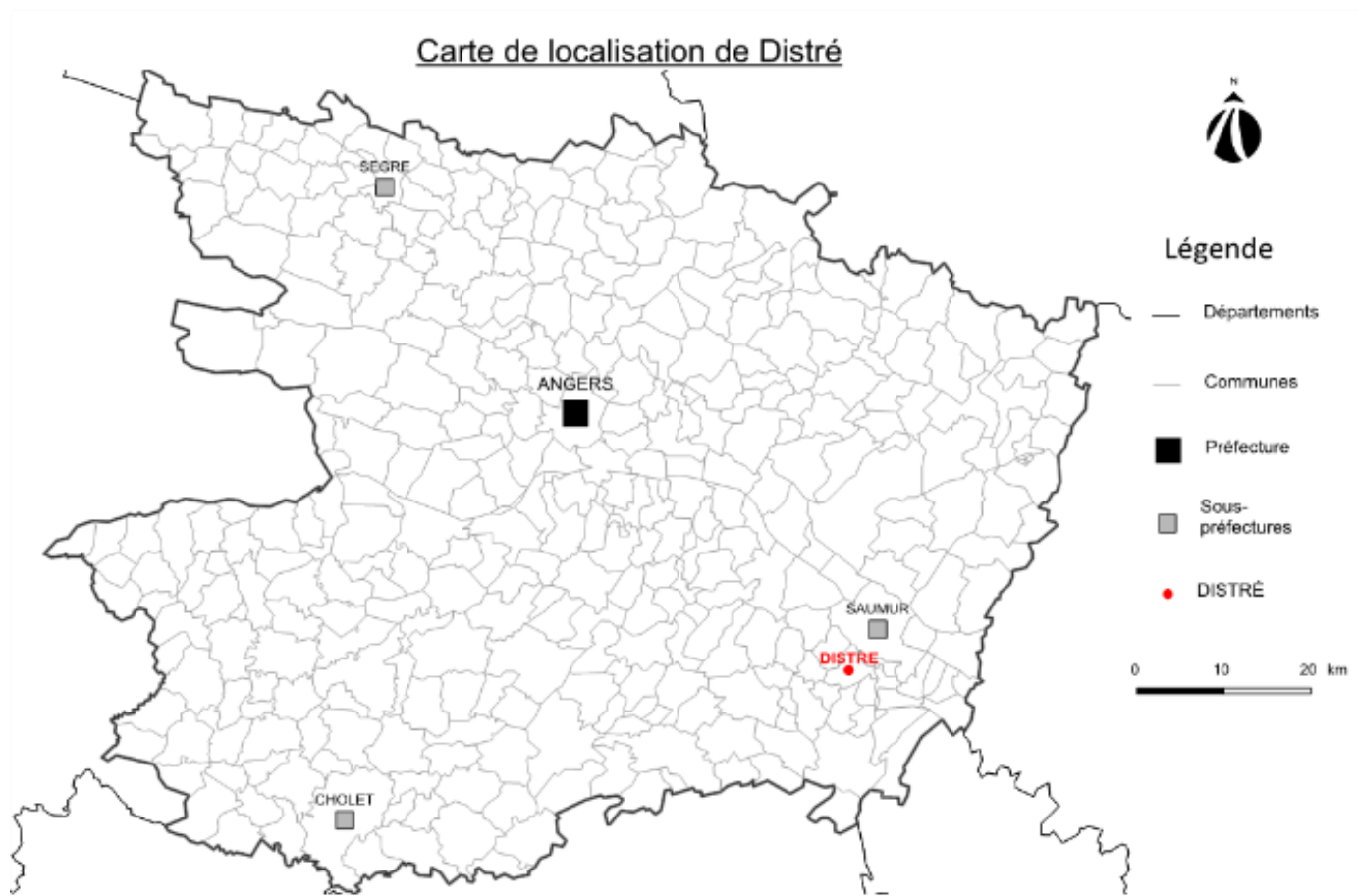


Figure 2 : Carte de localisation de Distré.

Sources : Cartes & Données par MANCEAU Benoît

Ressources utilisées : Fonds de carte Arctique – Données GEOFLA (IGN). Réalisé le : 03/03/2014.

La commune de Distré s'étend sur une longueur d'environ cinq kilomètres, et sur une largeur d'environ quatre kilomètres. Sa superficie est de 14,7 km² et est parcourue par des affluents de la Loire, le Thouet puis le Douet. La commune compte 1646 habitants, d'après le recensement de l'INSEE effectué en 2009, pour une densité de 111,8 hab/km².

La commune de Distré se caractérise par la présence de plusieurs villages et hameaux. Elle est constituée des agglomérations de Distré, Munet, Pocé et Chétigné.



Figure 3 : Vue générale de la commune de Distré.
Réalisation : Benoît MANCEAU d'après www.geoportail.gouv.fr - **Réalisé le :** 30/12/2013

Distré appartient à la communauté d'agglomération Saumur Loire Développement depuis le 1er Janvier 2001.

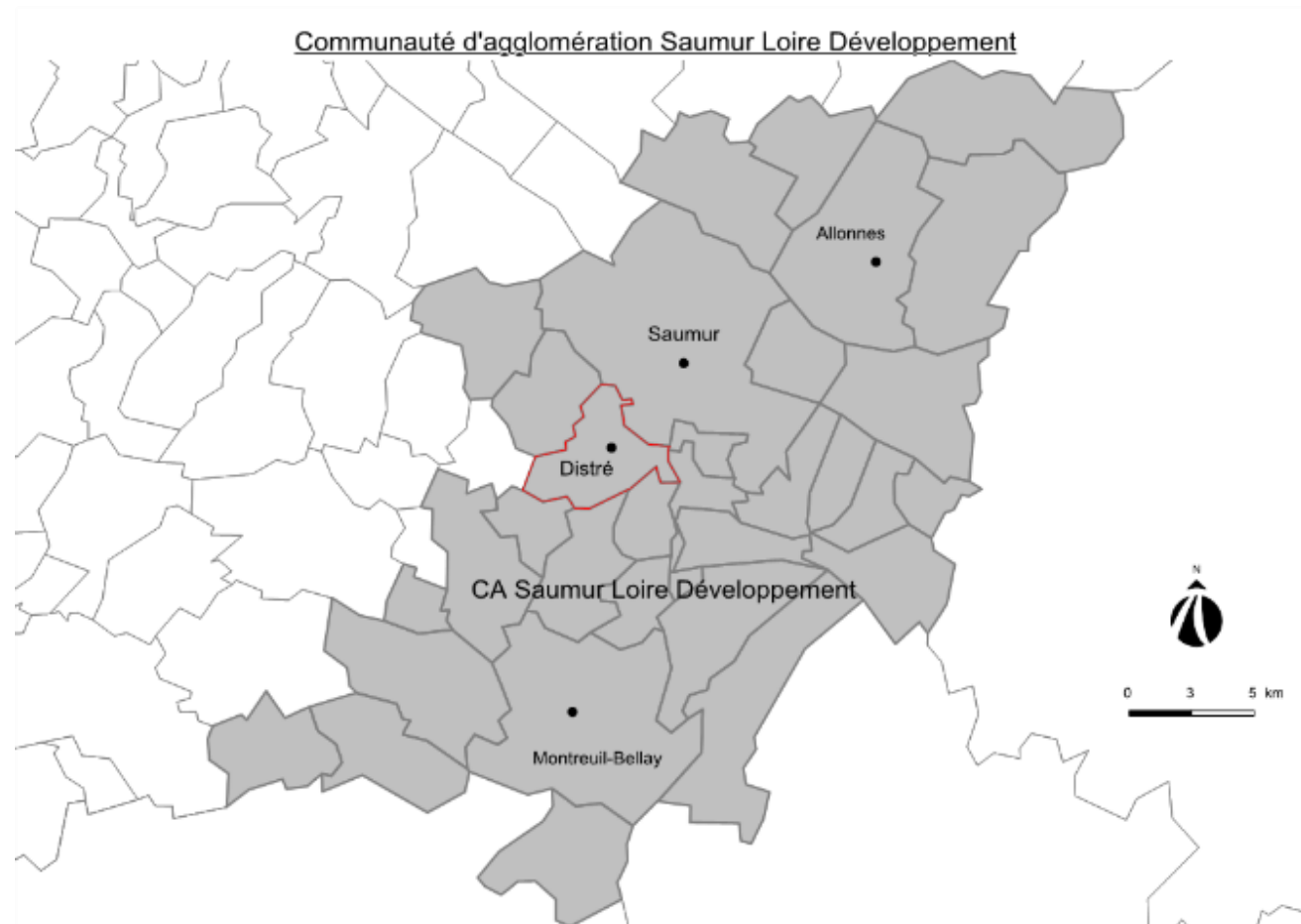


Figure 4 : Carte de la Communauté d'agglomération Saumur Loire Développement.

Sources : Cartes & Données par MANCEAU Benoît. **Ressources utilisées :** Fonds de carte Arctique – Données GEOFLA (IGN). **Réalisé le :** 03/03/2014

Aujourd'hui Distré, après avoir connu un déclin sévère de population dans les années 60, enregistre une forte croissance ayant pratiquement entraîné un doublement de sa population sur les vingt-cinq dernières années. Cette hausse peut être expliquée grâce à plusieurs facteurs. Distré fait partie, depuis les années quatre-vingt, de l'aire périurbaine de Saumur et dispose d'un cadre de vie patrimonial à fort intérêt.

Ainsi la question de l'intégration de ces nouveaux arrivants et du changement de visage sociologique de Distré s'est posée.

A la suite d'une étude réalisée par le bureau d'étude VU D'ICI [VUD «01/10/2008 »] et afin de répondre aux besoins en logements, la commune de Distré a, dans son PLH, défini cinq objectifs prioritaires :

- Développer le parc locatif social qui est encore aujourd'hui faiblement représenté.
- Continuer le développement du parc conventionné, y compris du PST, dans l'ancien réhabilité.
- Diversifier la forme du parc et la taille des logements.
- Développer des produits en accession diversifiés et accessibles.
- Proposer en accession une offre parcellaire diverse afin de favoriser la mixité sociale, réduire le coût du foncier et maîtriser l'étalement urbain.

A l'époque gallo-romaine, la commune était un véritable carrefour de communication, car traversée par de nombreuses voies gallo-romaines. L'une venait de Poitiers en suivant la Dive, une autre se dirigeait vers Doué la Fontaine, une autre vers Chênehutte. Ainsi se coupaient à Distré, la grande voie de la rive gauche de la Loire et la voie Nord-Sud traversant la Loire à Saumur. On note, à cette époque, la présence d'une importante villa gallo-romaine, « Distracus ».

Durant la période féodale, le fief important de Pocé est au XI^{ème} siècle, aux mains d'une famille puissante de chevalerie relevant du château de Saumur. Le château enclavé entre deux collines, comprenait quatre grosses tours reliées par des hauts remparts avec meurtrières qu'entouraient de profondes douves pratiquées dans le tuffeau. C'était, à l'origine, une villa gallo-romaine placée au milieu des bois, à quelques distances des voies d'Angers et de Doué à Saumur. On note également, la présence de la seigneurie de Chétigné qui relevait de la Tour de Ménives et, par elle, de la Baronnie de Saint Mars la Pile.

Distré, tout au long de son histoire a développé de nombreuses activités. Tout d'abord l'exploitation de carrières de tuffeau, puis la culture des champignons de Paris en cave. Aujourd'hui ces activités ont disparu cependant Distré reste marquée par une agriculture et une viticulture très présente.



Figure 5 : Château de Pocé.

Sources : www.mairie-distre.fr. **Consulté le :** 23/12/2013

Préconisations du SDAP :

-  Zone naturelle protégée
-  Zone agricole protégée inconstructible

Patrimoine remarquable :

-  Patrimoine bâti : château, demeure
-  Petit patrimoine
-  Monument historique site classé
-  Monument historique site inscrit
-  Site protégé classé : maison d'Andenac et son parc
-  Site archéologique

Carte du patrimoine de la commune de Distré

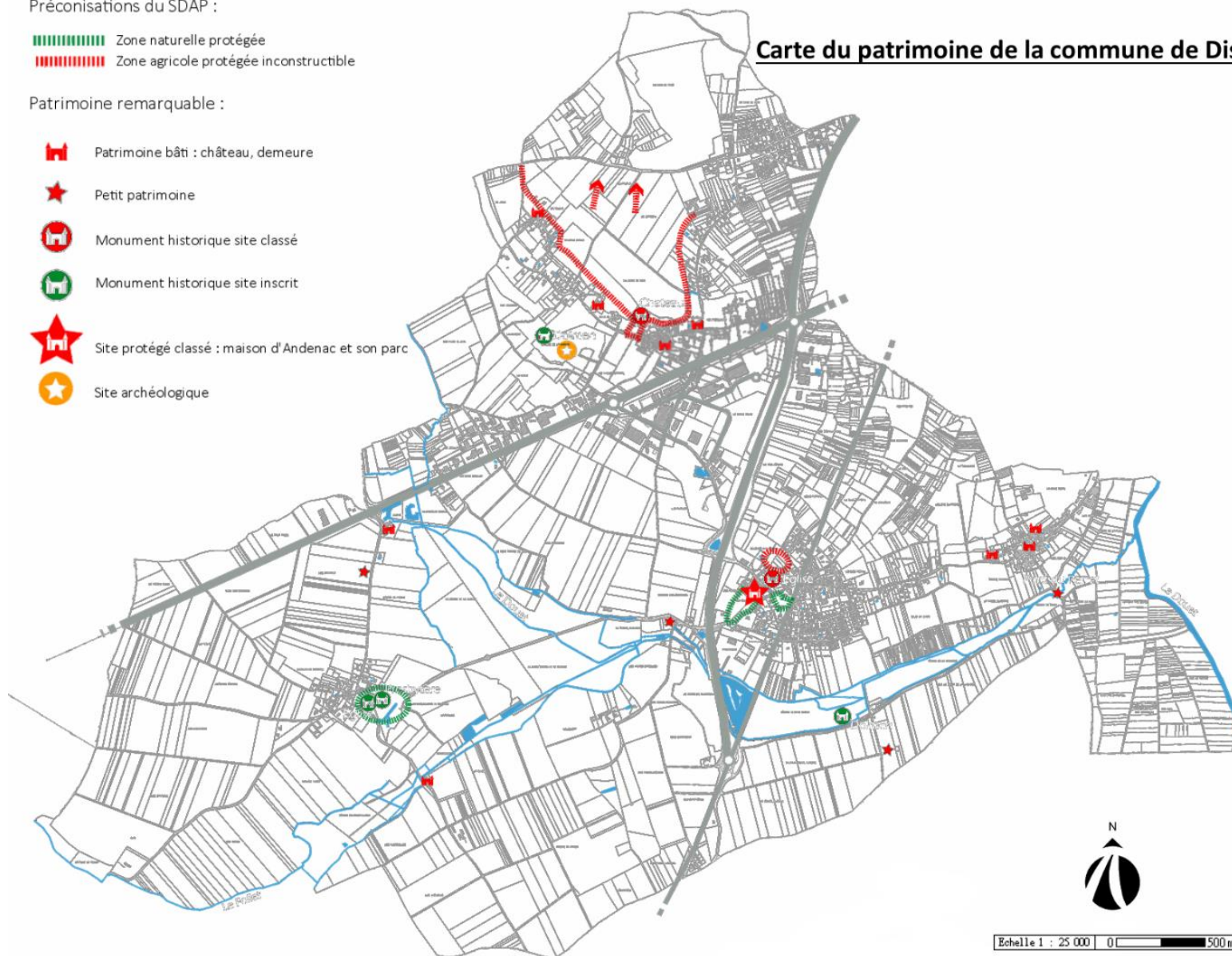


Figure 6 : Carte du patrimoine de la commune de Distré.
Réalisation : Benoît MANCEAU d'après données PLU. **Réalisé le :** 30/12/2013

Distré et Munet se sont développées autour de la D347E et sont reliées à Pocé par la D347. Pocé est adossée à la D960 et Chétigné s'est déployée autour de la D305 et D205.

Le réseau routier s'est beaucoup développé autour de la D960 depuis la création de la zone d'activité du Champ Blanchard. Celle-ci permet en la suivant vers l'est de rejoindre Saumur et à l'ouest de rejoindre Cholet. La commune est également bien desservie, notamment grâce à la D347 permettant de rejoindre au nord, Saumur et d'atteindre le péage autoroutier de la A85 à Vivy. En suivant cette départementale vers le sud, on se dirige vers Poitiers. Aussi la D347E permet de traverser Saumur, celle-ci rejoint la D347 au nord et au sud. On note également un réseau communal très développé.

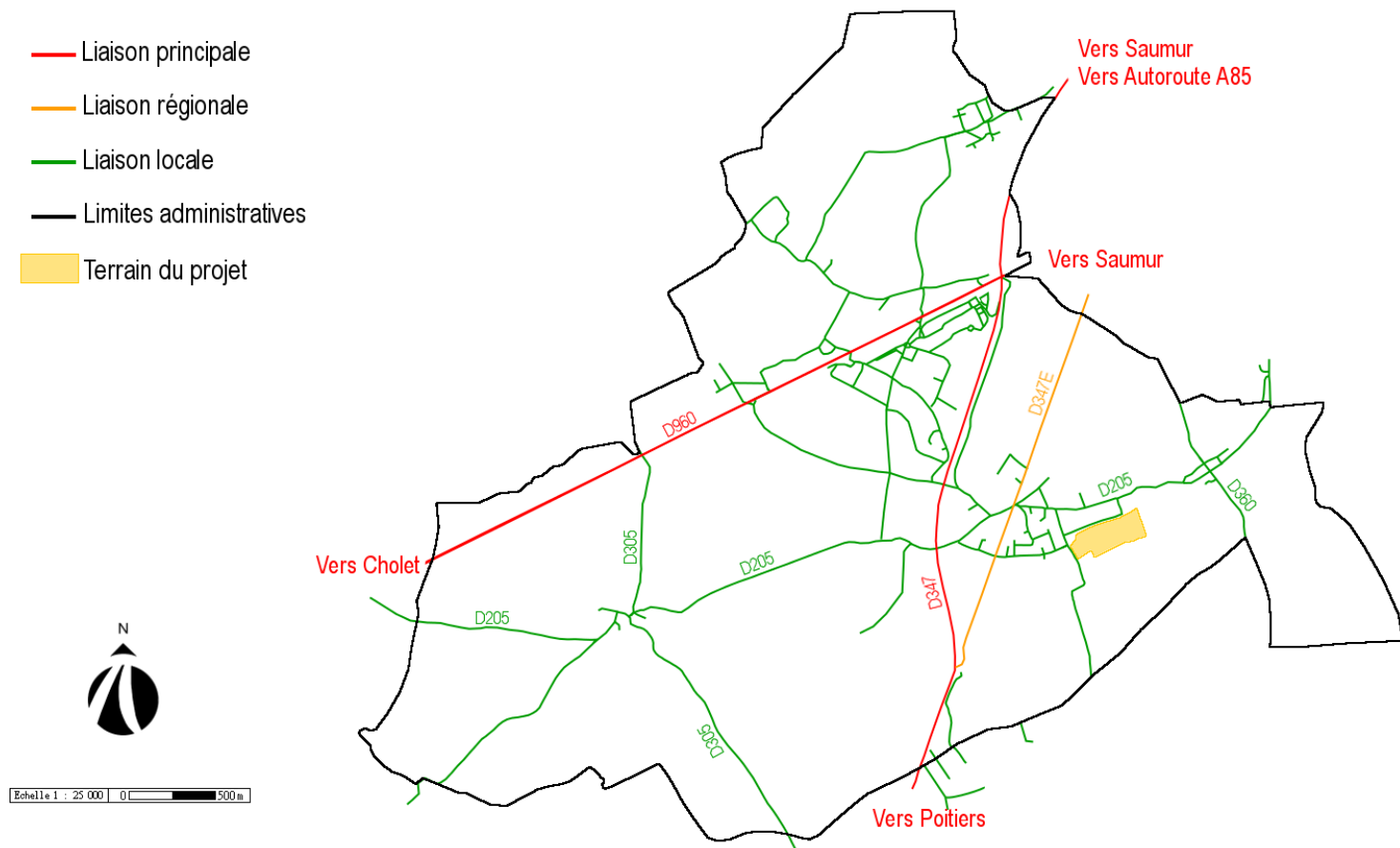


Figure 7 : Carte du réseau routier de la commune de Distré.
Réalisation : Benoît MANCEAU d'après www.geoportail.gouv.fr. **Réalisé le :** 30/12/2013

Présentation du terrain d'étude



Figure 8 : Localisation du terrain d'étude sur la commune de Distré.
Réalisation : Benoît MANCEAU d'après www.geoportail.gouv.fr. **Réalisé le :** 30/12/2013

« Situé au sud, entre le bourg et la vallée du Douet, le terrain dit « Sous la bosse » d'une superficie de 6,5 hectares, constitue la dernière réserve foncière importante du bourg, au sein de son enveloppe naturelle. Son urbanisation est prévue par les élus à long terme. Ceux-ci se sont engagés à la qualité de ce nouveau quartier afin de lui assurer une bonne intégration urbaine, paysagère et architecturale. Sa conception poursuivra des objectifs de mixité urbaine et sociale et d'économie d'énergie. Son urbanisation devra également tenir compte de la zone inondable du Douet qui se situe immédiatement en frange sud du futur quartier» (Extrait de : Rappel des données de cadrage du P.L.U).

Terrain "Sous la bosse"

- Limites zone AU
- Limites du terrain d'étude
- - - Limites PPRI



Echelle 1 : 3385 0 100 m



Figure 9 : Terrain d'étude « Sous la bosse »

Réalisation : Benoît MANCEAU d'après www.geoportail.gouv.fr. **Réalisé le :** 20/04/2014

SECTION	ZP
PARCELLE	28, 29, 30, 31, 244, 247, 250
SURFACE PROSPECTÉE	± 65 840 m ²

Le projet est situé sur le bassin versant hydrographique de la rivière « Le Thouet » sous le bassin L 861. Le cours d'eau vers lequel sont dirigées les eaux d'impluvium est représenté par le ruisseau « le Douet », situé à ± 150 m au sud du périmètre arpenté. Selon le PPRI du Val du Thouet, le quart sud/sud-est du périmètre d'étude est situé en zone inondable d'aléa faible. (Source : cartorisque.fr)

Les parcelles étudiées sont situées à une altitude comprise entre 39 et 31 m NGF et présentent une pente moyennement forte et régulière de $\pm 4,5\%$ orientée nord-ouest/sud-est vers le Douet.

L'îlot est bordé :

- En limite sud, par le chemin rural des Chênevreaux puis par une zone partiellement en friche et/ou boisée
- En limite ouest, par un chemin rural puis des parcelles agricoles
- En limite nord, par la rue d'Aubigny puis par la limite sud d'urbanisation actuelle du centre bourg
- En limite est, par un chemin rural puis des parcelles agricoles

En interne, il n'y a aucune haie ou végétation autre qu'agricole, à l'exception d'un arbre isolé au milieu de la limite nord. Les parcelles sont régulièrement cultivées. On y trouve du blé, du maïs, du tournesol.

On trouve également plus au nord, une zone AOC plantée, au sud, le PPRI du Thouet qui limite les possibilités de constructibilité. A l'ouest, la rocade, avec une prévision de mise à 2x2 voies qui joue un rôle fort de limite à l'extension urbaine. A l'est, une proximité avec le village de Munet, mais présence d'une coupure verte (parc et zone agricole) qui évite un continuum bâti.

Aujourd'hui le bourg de Distré, est cerné par des enjeux environnementaux et agricoles forts, qui soulèvent la question de sa capacité de développement.

Partie I : État des lieux de la commune

1 – Une croissance démographique constante et soutenue

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	831	983	964	1098	1217	1646
Densité (hab/km ²)	56,5	66,8	65,5	74,6	82,7	111,8

Figure 10 : Évolution de la population sur la commune de Distré entre 1968 et 2009.
Sources : Insee, RGP1968 à 1990 dénombrements - RGP1999 et RGP2009 exploitations principales. **Consulté le** : 28/12/2013

On observe entre 1968 et 1982 une stagnation de la population sur la commune de Distré. Cependant depuis les années 80 environ, cette commune connaît une croissance démographique, constante et soutenue. Si bien que Distré a enregistré une croissance de l'ordre de 80% en vingt-cinq ans.

On peut donc chercher à savoir si la croissance démographique de Distré est un phénomène isolé ou si celui-ci se répète dans les communes et villes voisines.

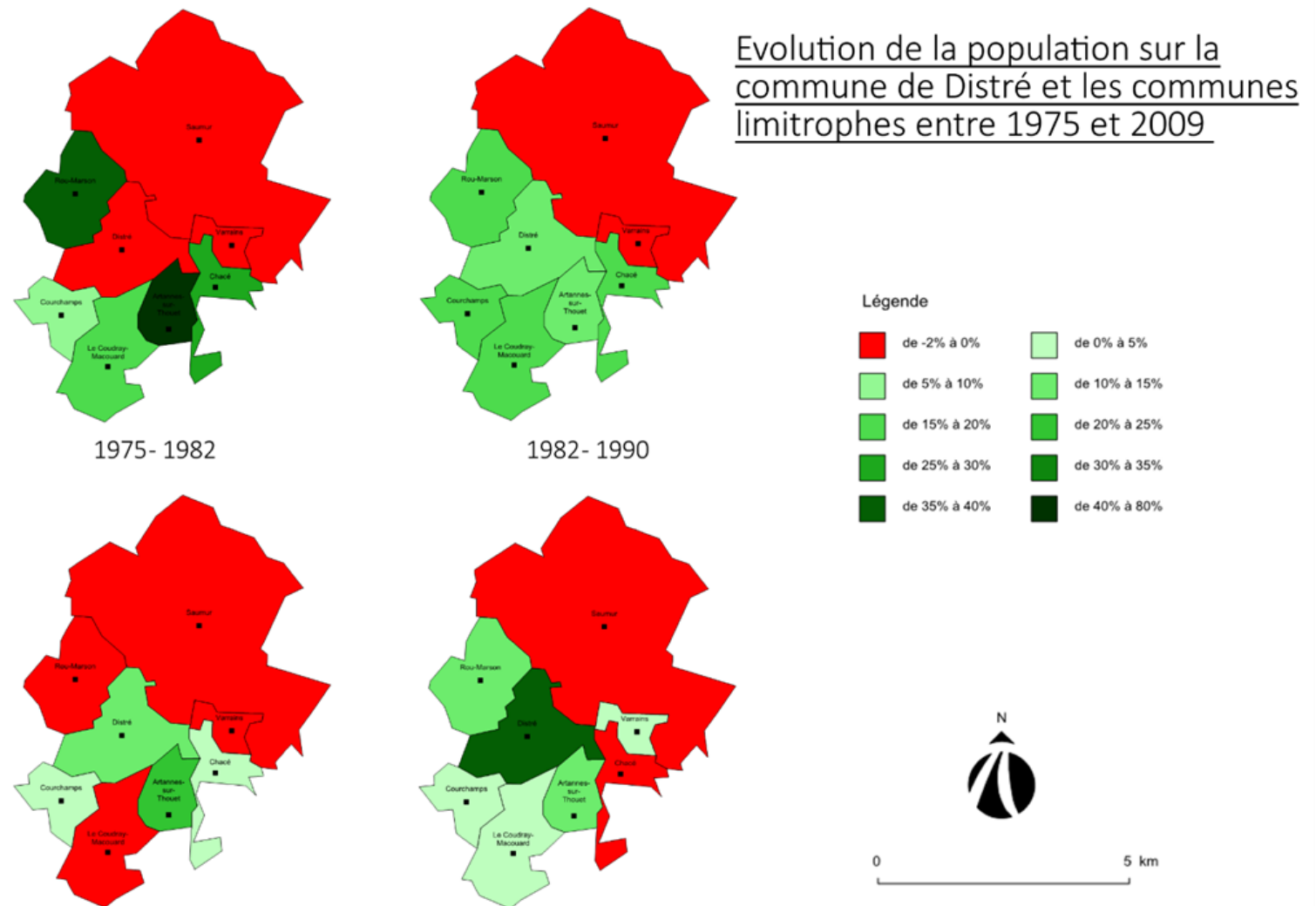


Figure 11 : Évolution de la population sur la commune de Distré et les communes limitrophes entre 1975 et 2009.
Sources : Cartes & Données par MANCEAU Benoît - **Ressources utilisées** : Fonds de carte Arctique - Données INSEE - Données GEOFLA (IGN).
Réalisé le : 03/03/2014.

On constate, d'après la figure précédente, que la commune de Distré semble connaître une croissance isolée. De façon générale Saumur perd des habitants depuis 1975 et connaît aujourd'hui une très faible croissance. Les autres communes après avoir connu un déclin de population entre les années 1980 et 2000 connaissent un regain timide de population. A l'échelle du Maine-et-Loire, la population semble rester stable. Alors que les communes aux alentours connaissaient une forte croissance jusque dans les années 1980 celle de la commune de Distré était en déclin. Cependant ce phénomène s'inverse durant cette même période et Distré connaît depuis une croissance constante et soutenue avec tout de même un léger déclin à la fin des années 1990. Depuis les années 2000, la courbe de croissance de Distré s'envole.

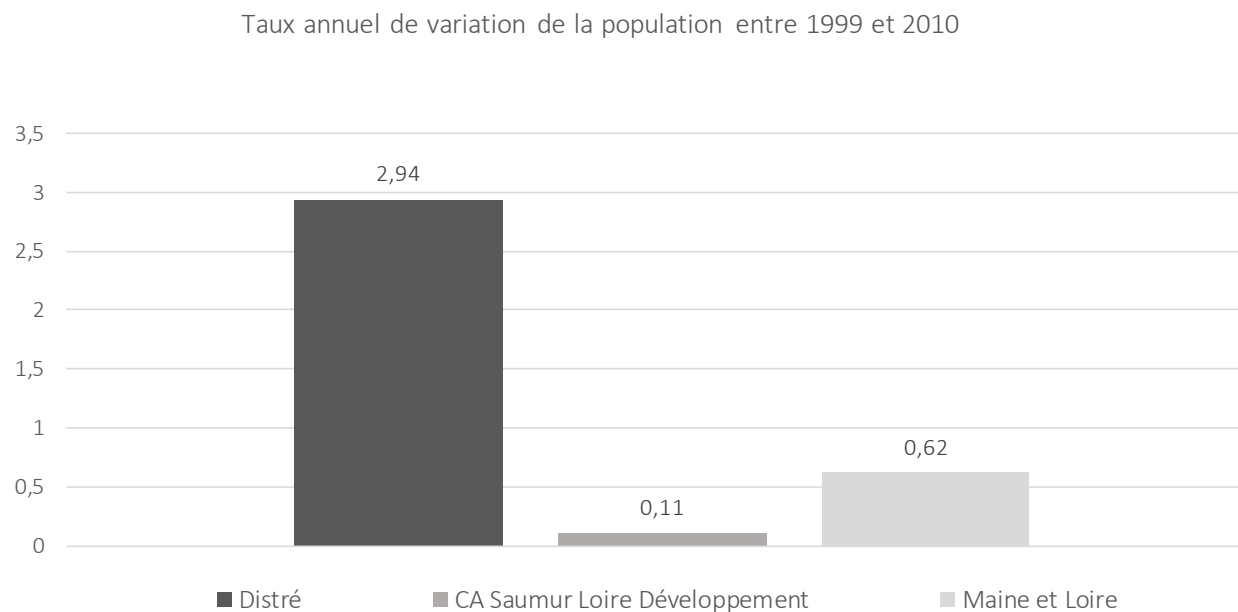


Figure 12 : Taux annuel de variation de la population entre 1999 et 2010.
Sources : INSEE, RGP 1999 et 2010 exploitations principales. **Consulté le :** 29/12/2013

Evolution des indicateurs démographiques de 1968 à 2009

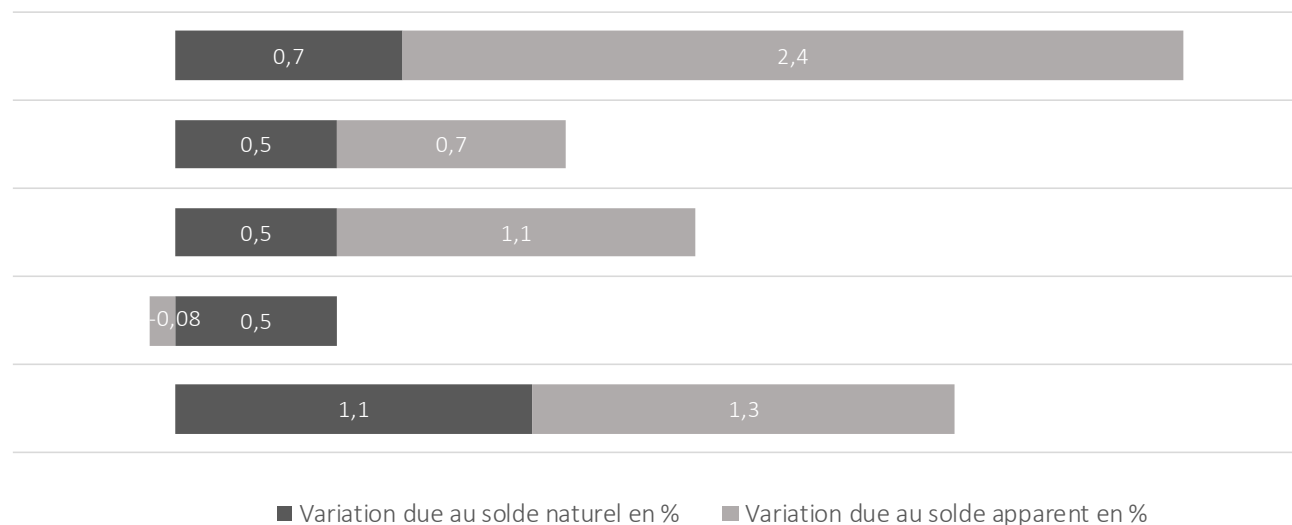


Figure 13 : Evolution des indicateurs démographiques de 1968 à 2009.

Sources : Insee, RGP1968 à 1990 dénombremments - RGP1999 et RGP2009 exploitations principales - État civil. **Consulté le :** 29/12/2013

On remarque donc que depuis les années 1980 les variations annuelles moyennes de population sont dues à un apport important et constant de nouveaux arrivants sur la commune. Depuis 1999 on perçoit une très nette hausse du solde migratoire. Cependant le solde naturel continue également d'augmenter. Aussi on note que le solde migratoire est très élevé comparé au solde naturel ces dernières années.

On peut examiner plus en détail le solde naturel de la commune. Au vu du graphique ci-dessous le nombre de naissance est nettement supérieur au nombre de décès.

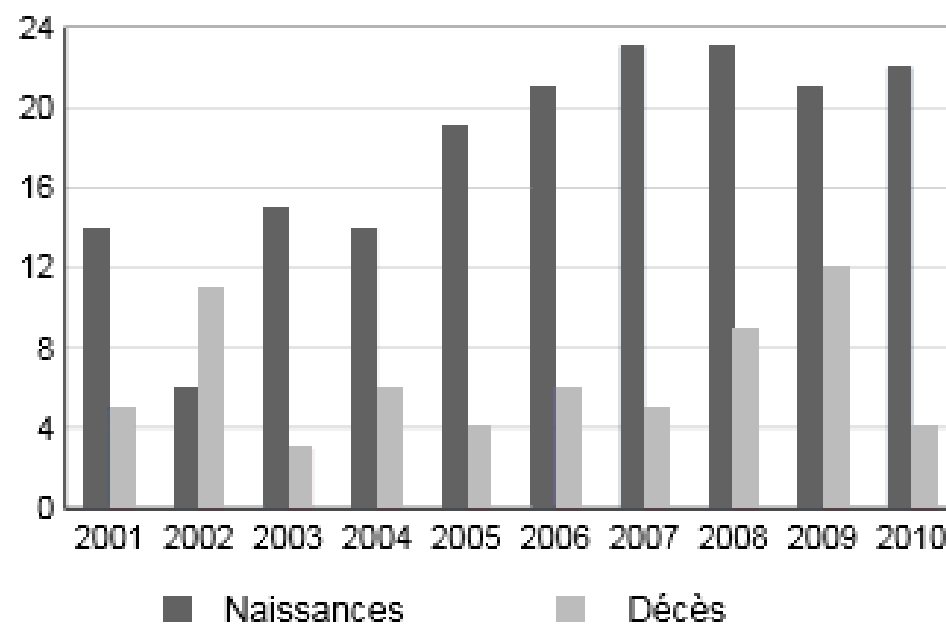


Figure 14 : Naissances et décès.
Sources : Insee, État civil. Consulté le : 29/12/2013

Comparaison de l'évolution de la taille des ménages
entre Distré, Saumur et le Maine-et-Loire

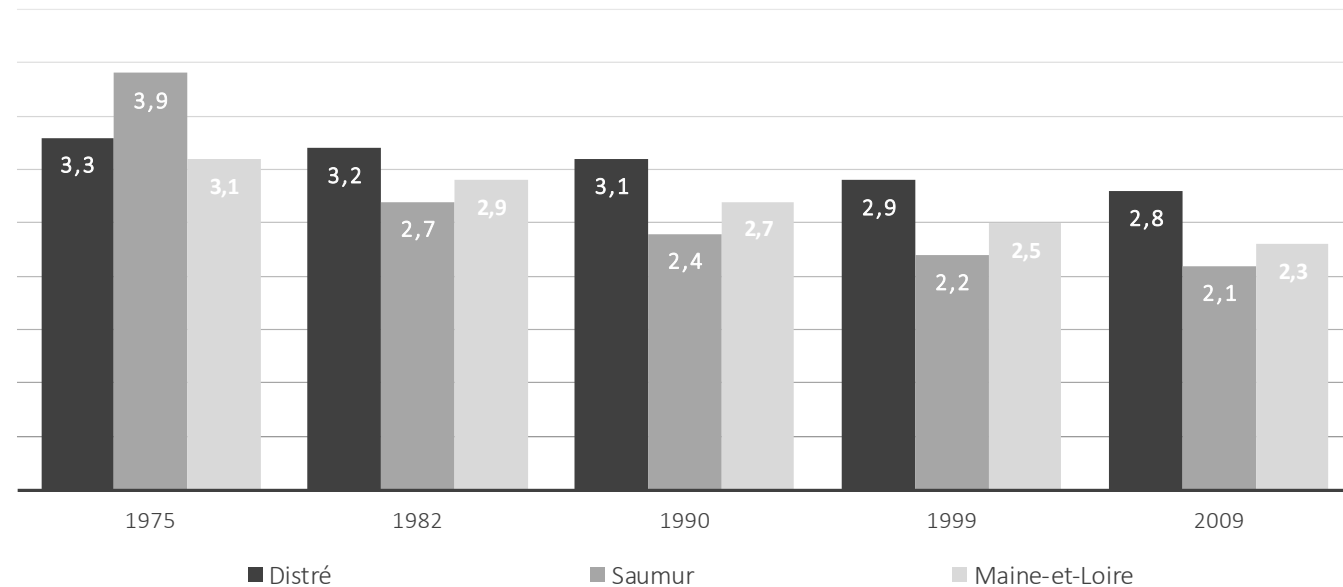


Figure 15 : Comparaison de l'évolution de la taille des ménages entre Distré, Saumur, et le Maine-et-Loire.
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RGP1999 et RGP2009 exploitations principales. **Consulté le :** 29/12/2013.

Ainsi on peut essayer de déterminer le profil des ménages de la commune de Distré. On constate depuis 45 ans environ que la taille des ménages diminue. Aujourd'hui le nombre d'occupants par résidence est d'environ 2,8. On peut dire que ce sont en majorité des couples avec un enfant ou des ménages monoparentaux avec deux enfants.

On peut comparer la situation d'une commune périurbaine comme Distré à celle d'une commune urbaine, par exemple Saumur. On remarque que la diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale à Saumur est plus brutale et légèrement plus forte qu'à Distré.

De même sur l'ensemble du département, on peut faire le même constat, la taille des ménages diminue constamment depuis 1975.

Pyramide des âges sur la commune de Distré en 2009

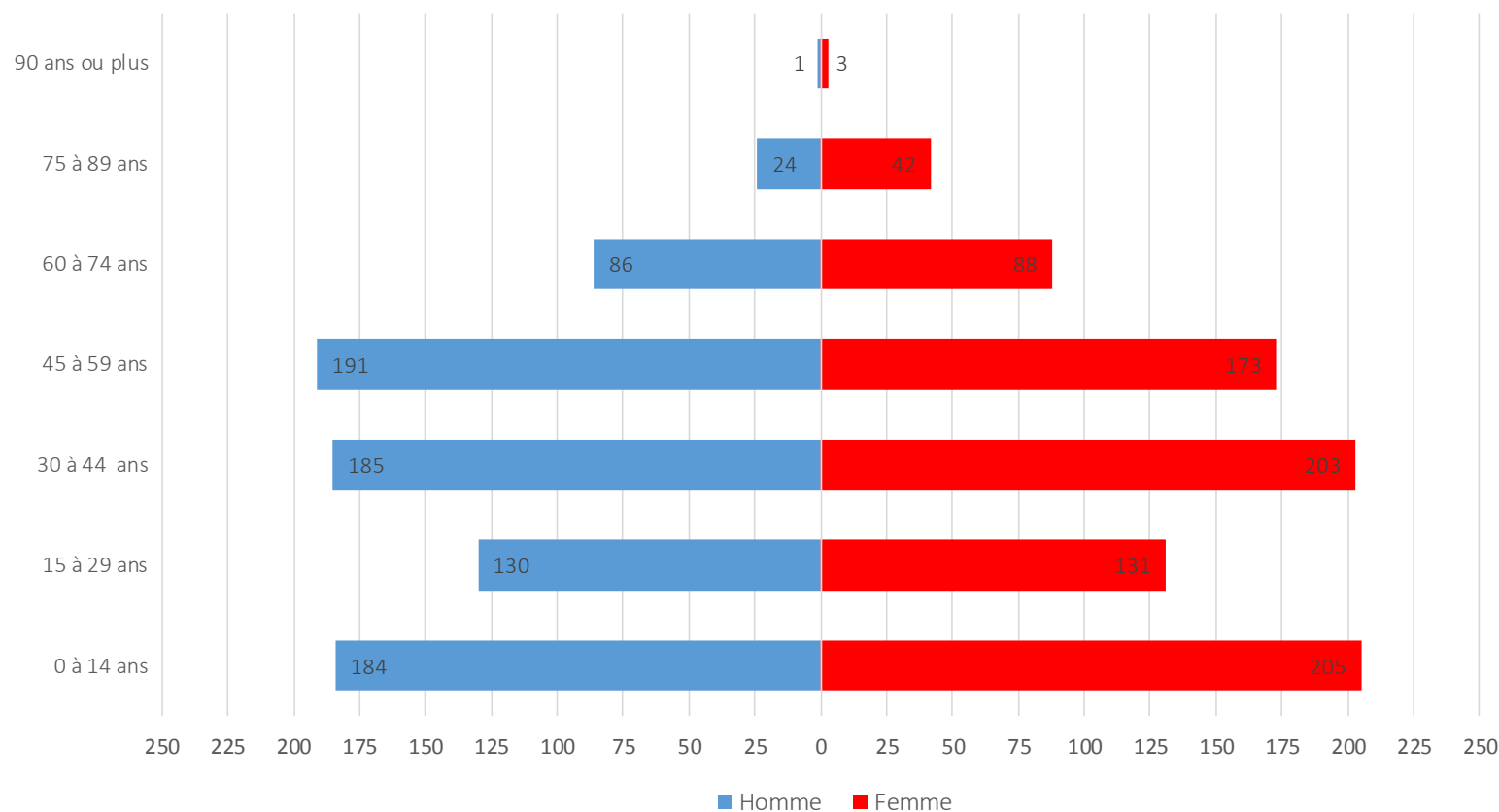


Figure 16 : Pyramide des âges sur la commune de Distré en 2009.
Sources : Insee, RGP2009 exploitation principale. **Consulté le :** 29/12/2013

D'après la base élargie de la pyramide des âges précédente, on peut dire que la population de la commune de Distré est dominée par un nombre important de jeunes. On remarque également que la commune compte un bon nombre de personnes de moins de soixante ans avec une prédominance des couples de 30 à 59 ans.

Structure par âge comparée de la population en 2009

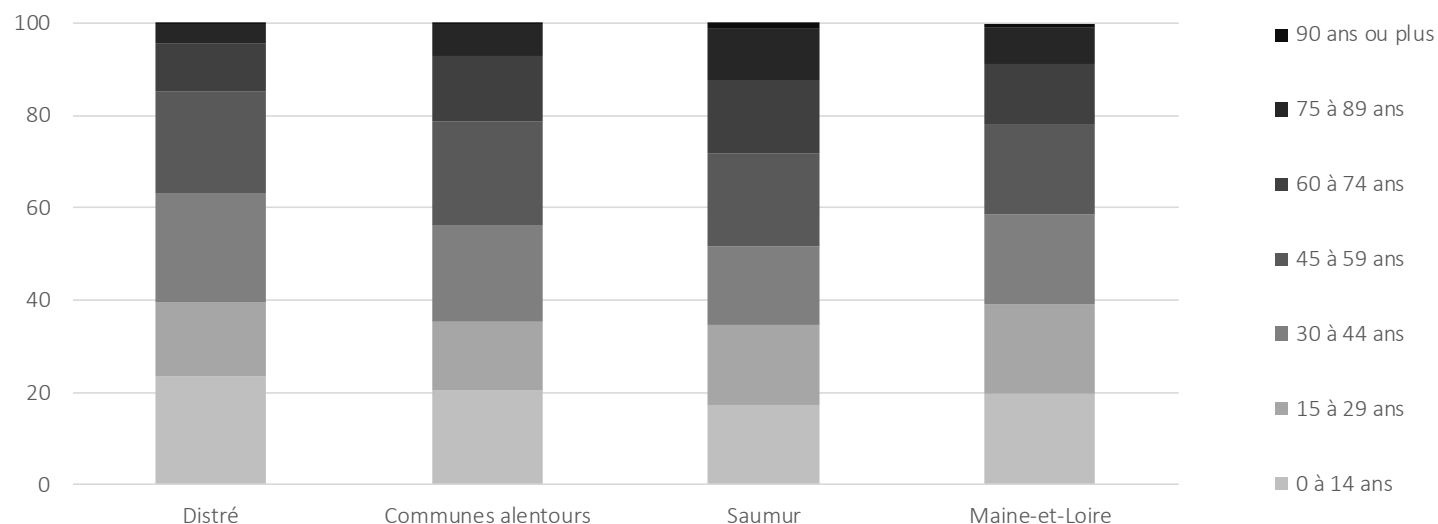


Figure 17 : Structure par âge comparée de la population en 2009.
Sources : Insee, RGP2009 exploitation principale. Consulté le : 30/12/2013

On remarque sur cet histogramme que la commune de Distré a globalement une population plus jeune que les communes aux alentours, Saumur et le Maine-et-Loire. Depuis une dizaine d'années les apports massifs de population sur la commune ont entraîné une accélération de ce phénomène.

On peut dire que Distré, comparée aux communes aux alentours, à la ville de Saumur, et au Maine-et-Loire compte une population en moyenne plus jeune.

La commune de Distré, contrairement aux entités de comparaison, connaît une croissance démographique très forte. Cette forte croissance montre une certaine attractivité de la commune envers, en majorité, des jeunes couples. Cependant on ne constate pas de réels effets sur le nombre des naissances. On pourrait s'attendre à avoir un taux de natalité nettement supérieur.

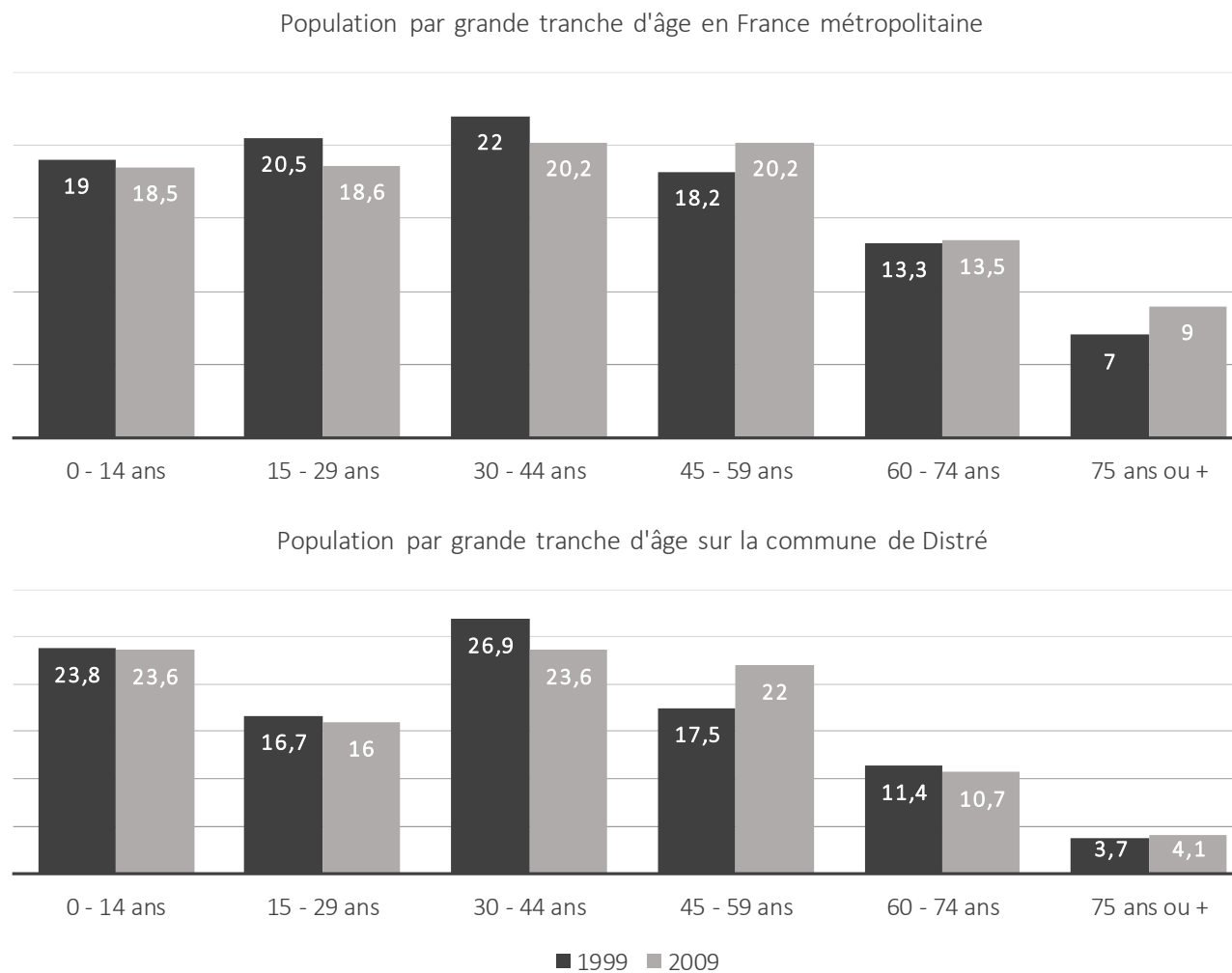


Figure 18 : Comparaison de l'évolution de la population par grande tranche d'âge entre la France métropolitaine et la commune de Distré.
Sources : Insee, RGP1999 et RGP2009 exploitations principales. **Consulté le** : 30/12/2013

Entre 1999 et 2009 on peut constater un léger vieillissement de la population. Avec notamment une nette hausse du pourcentage de personnes de 45 à 59 ans. Ceci est dû à un glissement naturel. La même tendance peut être observée dans le reste du territoire.

2 – Un développement croissant des activités sur la commune

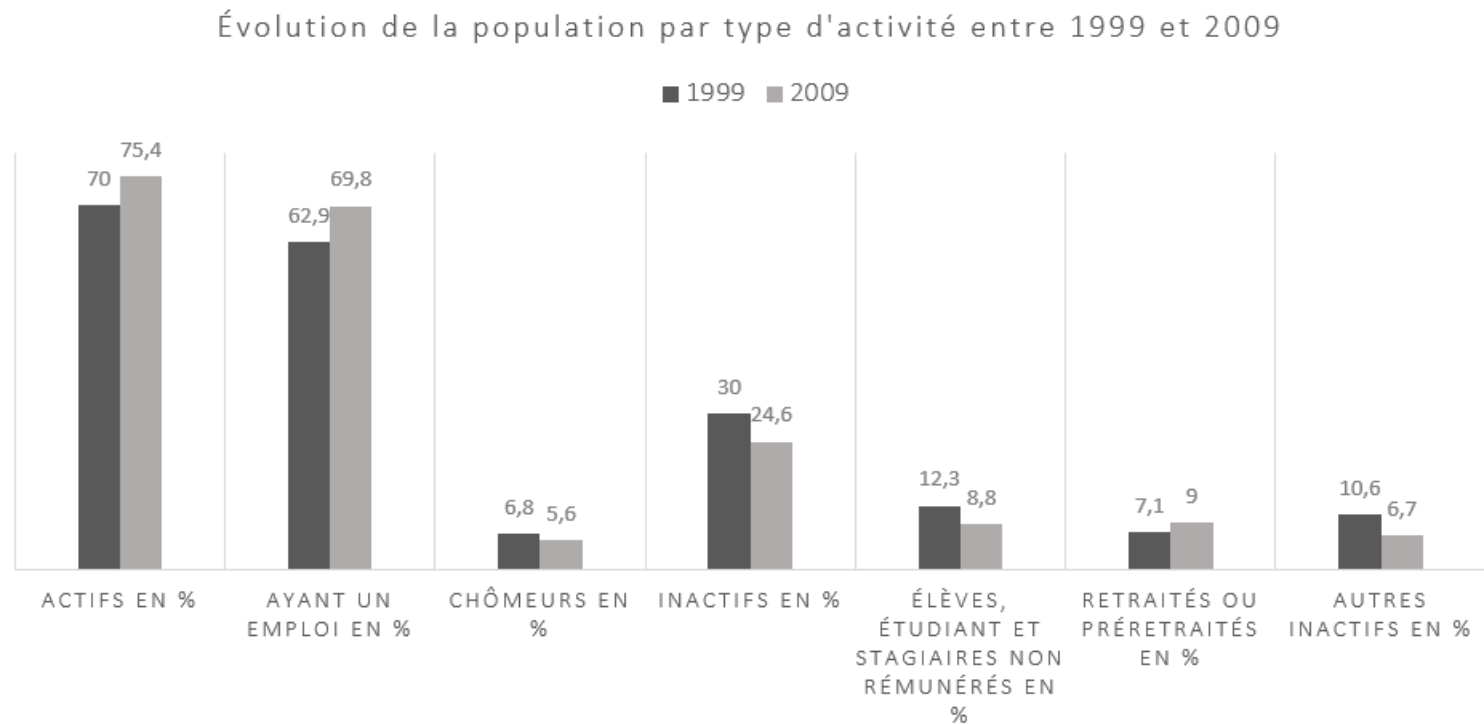


Figure 19 : Évolution de la population par type d'activité entre 1999 et 2009.
Sources : Insee, RGP1999 et RGP2009 exploitations principales. **Consulté le :** 30/12/2013

On observe entre 1999 et 2009 une tendance positive de l'activité sur la commune. En effet, le nombre d'actifs a augmenté. Parmi eux, on constate une croissance du nombre des actifs ayant un emploi et une diminution du nombre de chômeurs. Aussi le nombre d'inactifs a nettement diminué de 6%. On note une baisse du nombre d'élèves, d'étudiants et stagiaires non rémunérés de 3,5% alors que le pourcentage de retraités ou de préretraités est lui passé de 7,1% à 9%.

Importance du bassin d'emploi communal en 2009

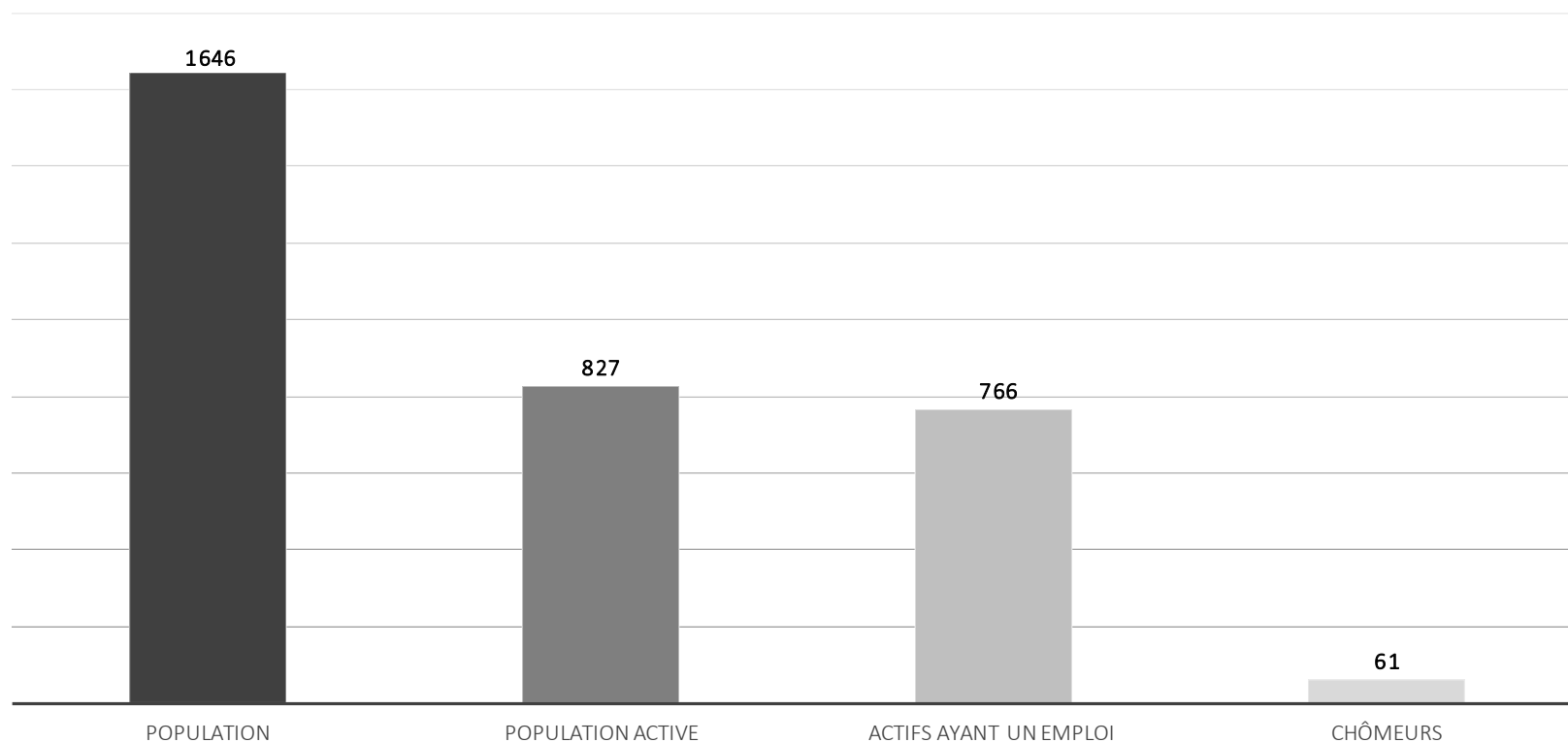


Figure 20 : Importance du bassin d'emploi communal en 2009.
Sources : Insee, RGP2009 exploitation principale. **Consulté le :** 30/12/2013

D'après le graphique précédent, on s'aperçoit que le taux d'activité de la commune est proche de 50% et que le nombre de chômeurs atteint 7,4%.

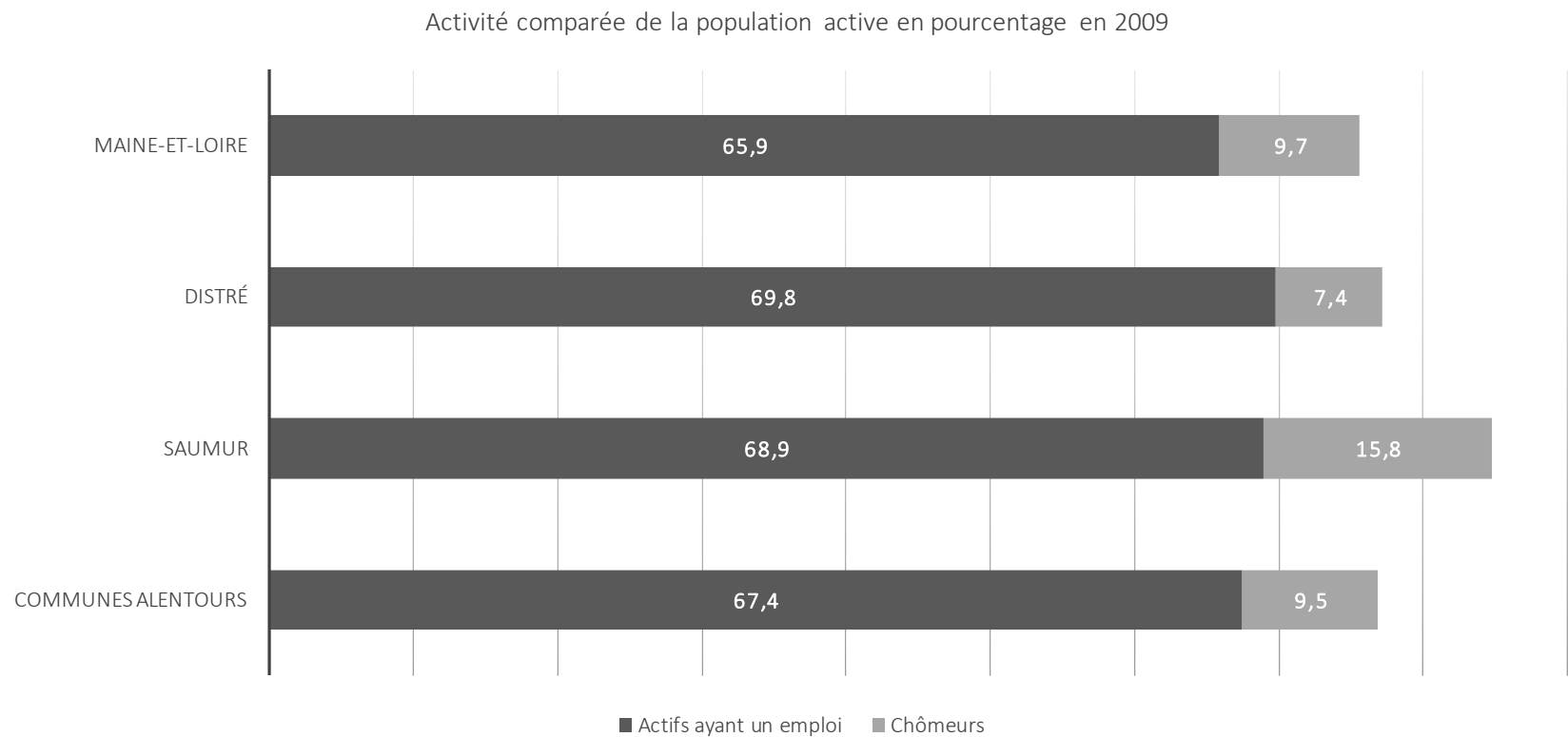


Figure 21 : Activité comparée de la population active en pourcentage en 2009.
Sources : Insee, RGP2009 exploitation principale. **Consulté le :** 30/12/2013

On remarque donc que Distré a un nombre de chômeurs relativement faible comparé aux communes aux alentours, à Saumur et au reste du département. La commune présente également un nombre d'actifs ayant un emploi supérieur aux autres.

Évolution de l'emploi et de l'activité dans la commune de Distré entre 1999 et 2009

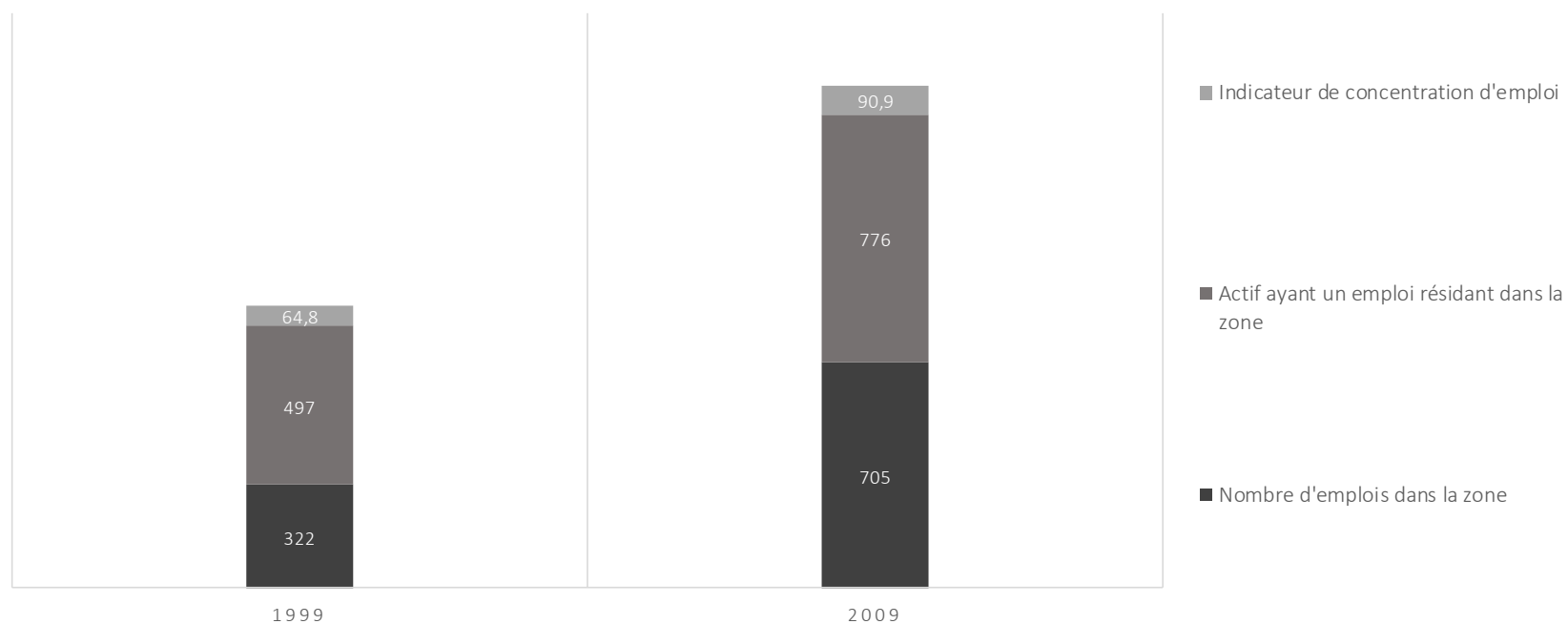


Figure 22 : Évolution de l'emploi et de l'activité dans la commune de Distré entre 1999 et 2009.

Sources : Insee, RGP1999 et RGP2009 exploitations principale, lieu de résidence et lieu de travail. **Consulté le :** 30/12/2013

Entre 1999 et 2009, le nombre d'emplois disponibles dans la commune a fortement augmenté.

On peut en partie attribuer cette hausse à la création de la zone d'activités du Champs Blanchard (en rouge sur la carte) dès 1998. Cette zone d'activités compte aujourd'hui une quarantaine d'entreprises de commerces, de services, d'artisanat. Elle comptabilise environ cinq cents salariés ce qui a entraîné un doublement du nombre d'emplois sur la commune. On compte également la zone d'activités du Croulay à Pocé (en bleu sur la carte) qui s'étale sur une trentaine d'hectares et comprend douze entreprises.

Aussi la pépinière d'entreprises du Saumurois à Pocé (en vert sur la carte), recense huit entreprises. Enfin, sur Distré, on dénombre près de quarante entreprises diverses (en marron sur la carte).

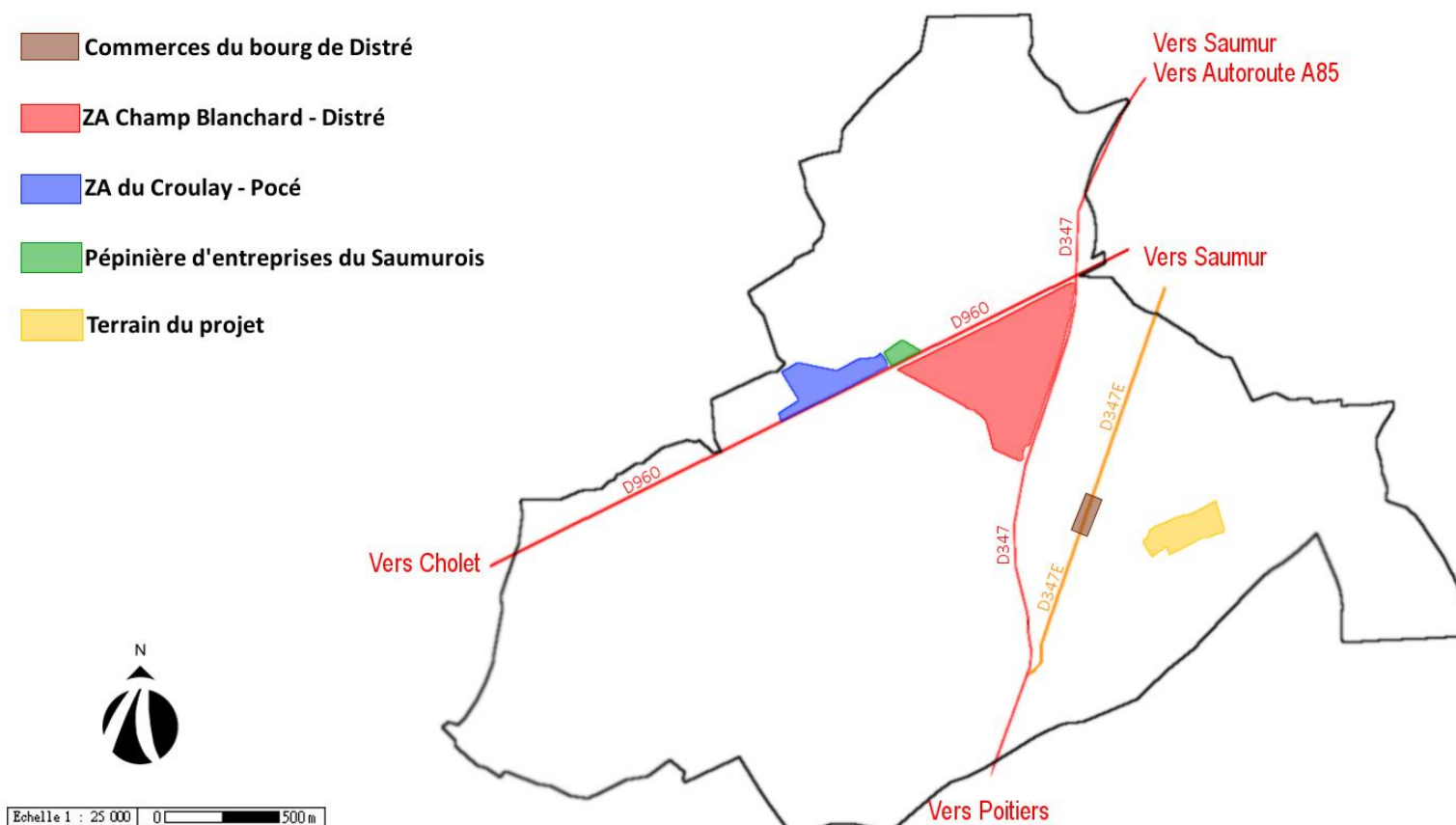


Figure 23 : Carte de localisation des zones d'activités de la commune de Distré.
Réalisation : Benoît MANCEAU d'après www.geoportail.gouv.fr. **Réalisé le :** 06/03/2014

Les activités développées sur la commune sont diverses, on retrouve de nombreux garages et concessionnaires automobiles dans la zone d'activités du Croulay. Dans la Pépinière d'entreprises du Saumurois sont installées en majorité des entreprises de services aux personnes avec notamment JMT INDUSTRIE spécialisée dans la maintenance industrielle, AUTON'HOME offrant divers services à la personne et STA 49 qui propose transport et accompagnement de personnes à mobilité réduite. Dans la ZAC du Champ Blanchard on retrouve des enseignes de la grande distribution telle que Carrefour, Conforama, But, Bricoman et Jardiland ainsi que des chaînes de restauration telles que Buffalo Grill et Courtepaille. Enfin dans le bourg, les activités sont tournées vers l'artisanat, les petits commerces ainsi que la viticulture.

On observe également une hausse du nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la commune. L'indicateur de concentration d'emploi montre une augmentation de l'attractivité du territoire puisque ce dernier a connu une très forte hausse.

Ce constat peut être expliqué grâce au positionnement de la commune. En effet elle se situe en périphérie d'agglomération offrant ainsi disponibilité foncière et axes structurants.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la commune en 2009

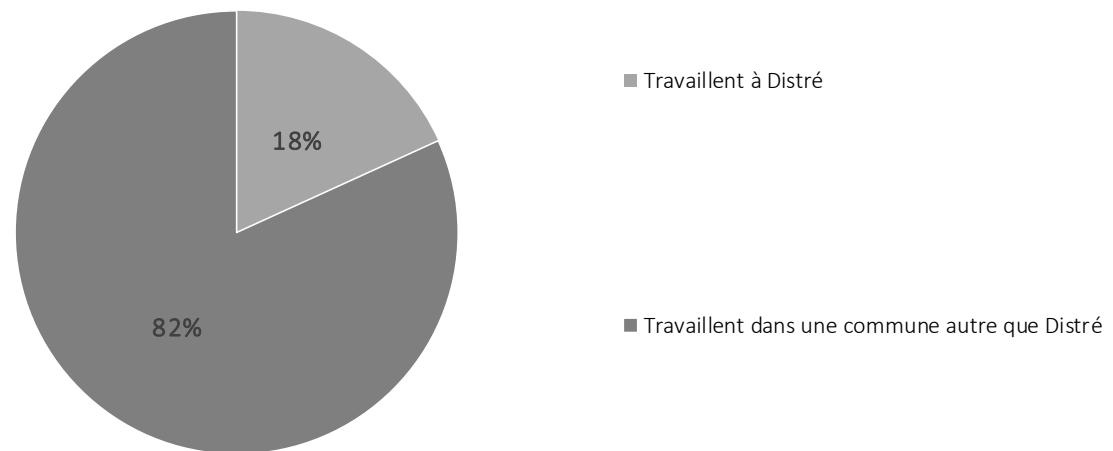


Figure 24 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi résidant dans la commune en 2009.

Sources : Insee, RGP1999 et RGP2009 exploitations principales. **Consulté le :** 30/12/2013

Distré constitue donc à la fois, un pôle d'emploi d'appui de l'agglomération mais également une zone d'habitat attractive. Cependant on remarque des flux résidants / travailleurs déconnectés puisque seuls 18% de la population est dite stable, travaillant et résidant à Distré. Aussi, 82% des actifs viennent de l'extérieur pour travailler à Distré. Il y a donc une différence d'attractivité entre certaines communes.

On peut étudier le profil des actifs de la commune.

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans
par âge en 2009

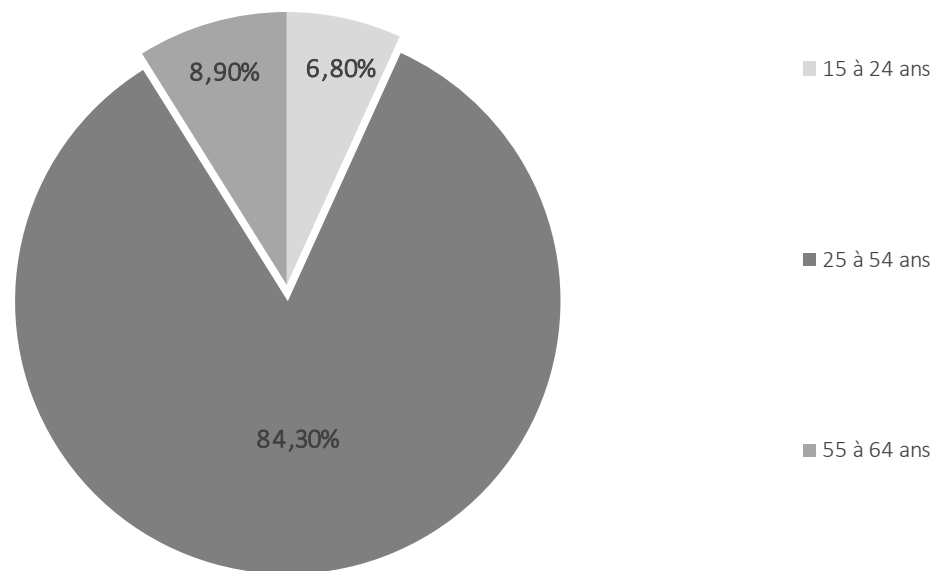


Figure 25 : Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par âge en 2009.
Sources : Insee, RGP2009 exploitation principale. **Consulté le** : 30/12/2013

L'analyse des actifs de la commune montre qu'il s'agit en très grande majorité de personnes âgées de 25 à 54 ans. Ce sont donc de jeunes couples, ou bien des couples plus matures ayant déjà des enfants.

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socio-professionnelle

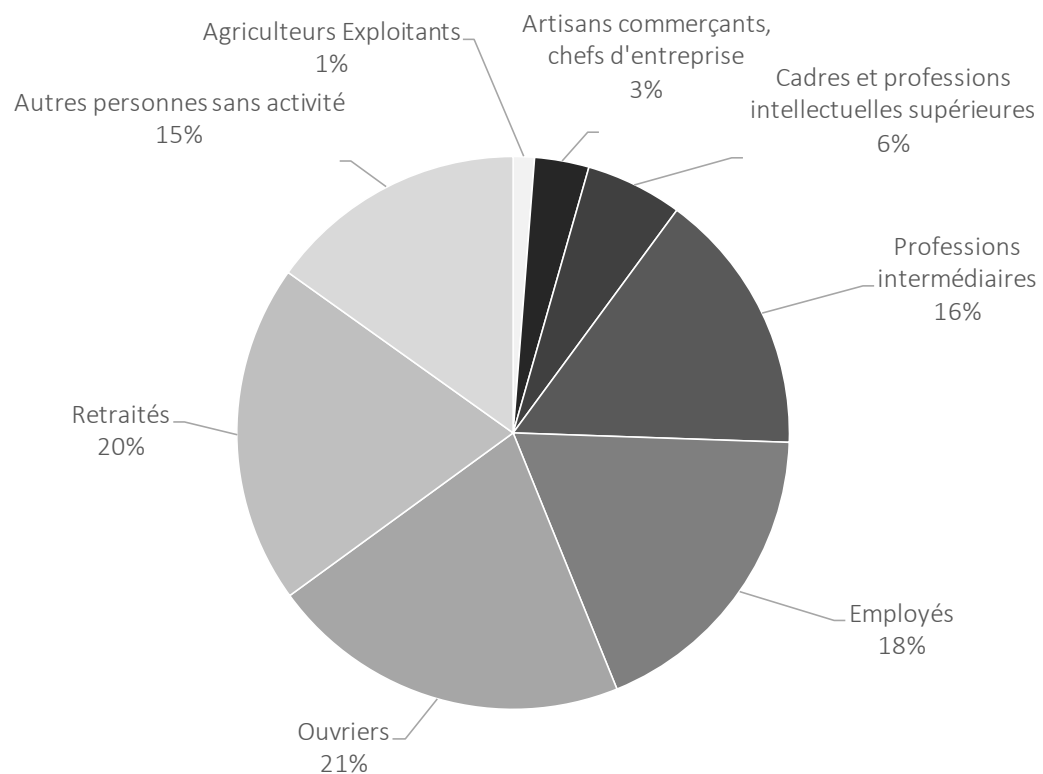


Figure 26 : Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socio-professionnelle.
Sources : INSEE, RGP 1999 et 2010 exploitations complémentaires. **Consulté le :** 30/12/2013

La catégorie des ouvriers est la plus représentée avec 21,12% de la population active, suivie par les retraités (19,88%) puis les employés (18,32%). Les professions intermédiaires arrivent en quatrième position avec 15,45%.

	Nombre de foyers fiscaux	Foyers imposables	Revenu moyen des foyers imposables	Foyers non imposables	Revenu moyen des foyers non imposables
2008	778	440	35 112	338	12 088
2009	778	454	34 976	324	12 163

Figure 27 : Revenus des ménages entre 2008 et 2009 sur la commune de Distré.

Sources : DGI IRPP. Consulté le : 31/12/2013

Les données de la direction générale des impôts indiquent des revenus moyens de 35 000 euros pour les foyers imposables. Ce qui signifie que la population active de la commune se situe dans les classes moyennes. Distré attire donc, en priorité, des personnes ayant les moyens financiers de s'implanter. Cependant tout de même 324 foyers sont non imposables et ont, en moyenne, 12 000 euros de revenu. Cette population doit donc être prise en compte lors de la création d'habitats.

3 – Une politique de construction mais un parc social peu développé

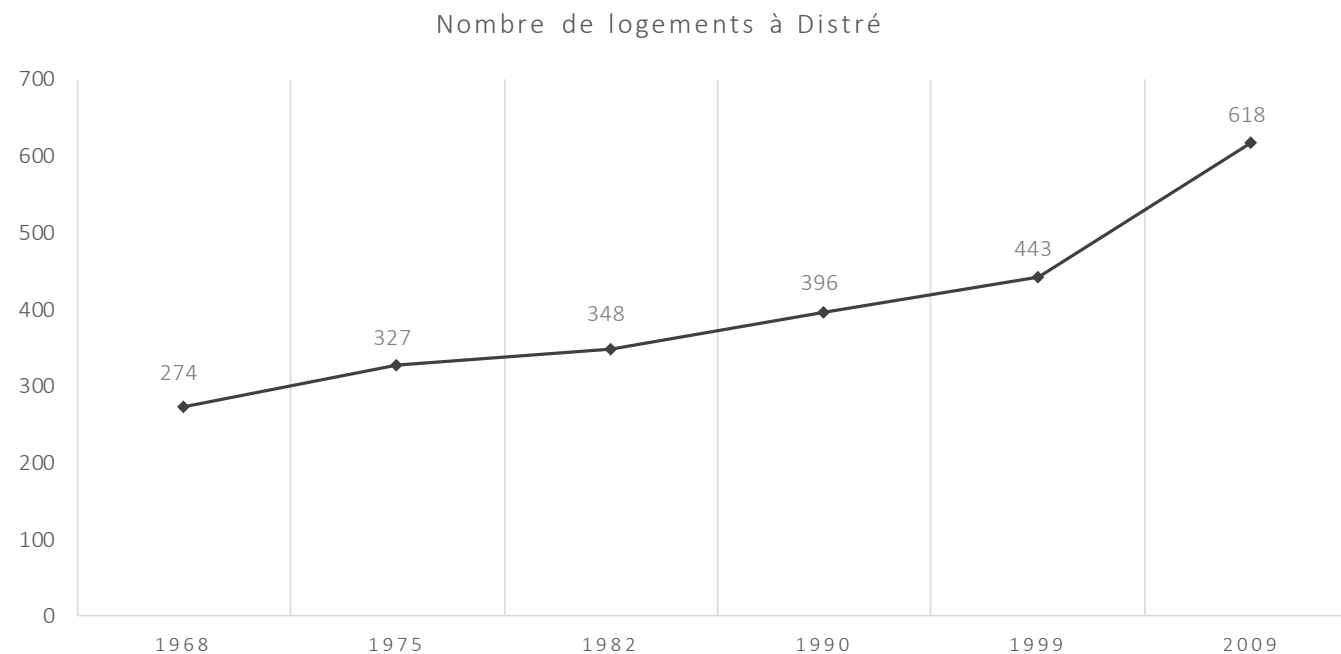


Figure 28 : Nombre de logements à Distré.

Sources : Insee, RGP1968 à 1990 dénombrements - RGP1999 et RGP2009 exploitations principales. **Consulté le :** 06/03/2014.

Le nombre de logements sur la commune de Distré est en croissance constante depuis 1968. Aujourd'hui le nombre de logements s'élève à 618. Ce chiffre était de 443 en 1999, de 396 en 1990 et de 348 en 1982.

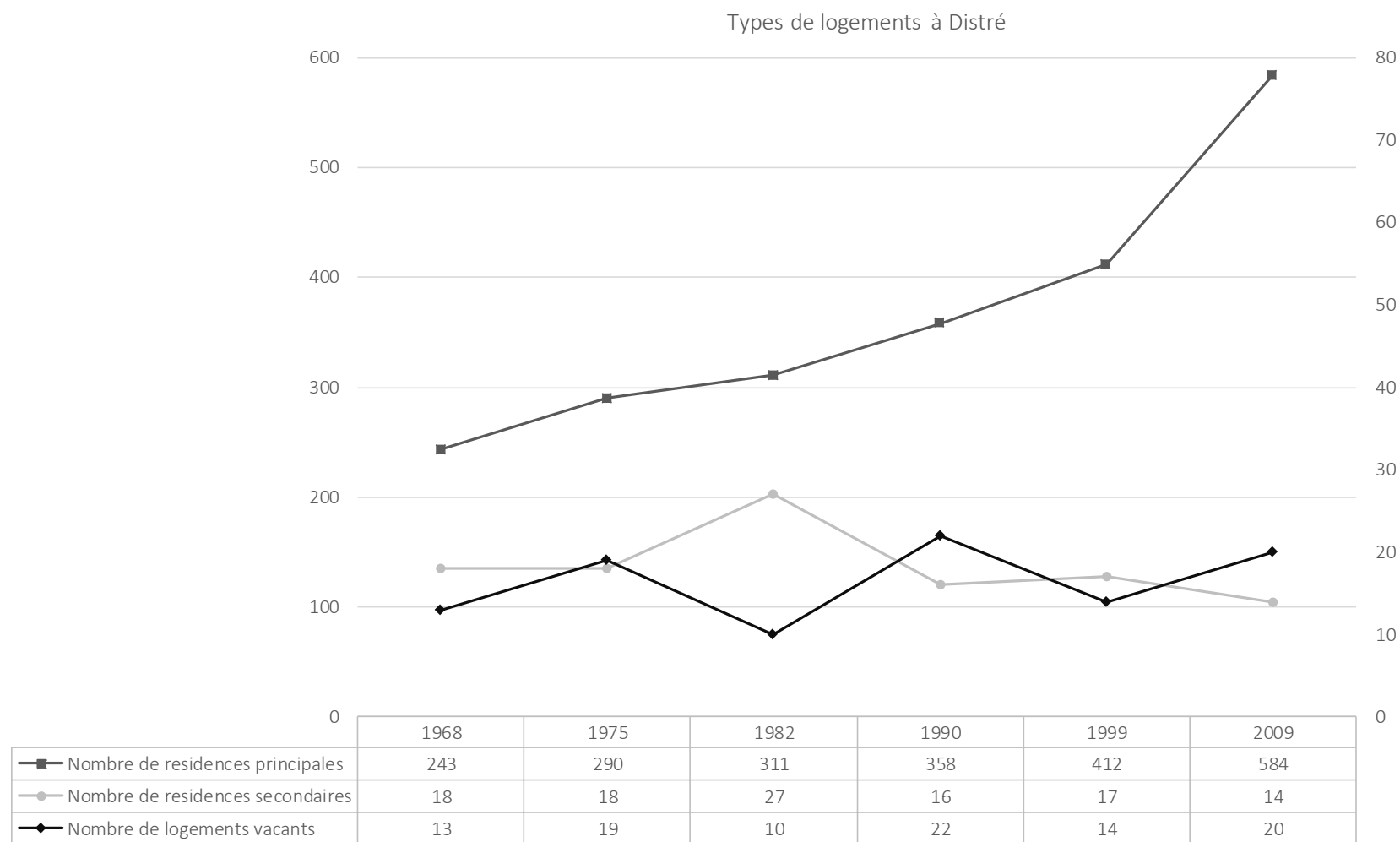


Figure 29 : Types de logements à Distré.

Sources : Insee, RGP1968 à 1990 dénombrements - RGP1999 et RGP2009 exploitations principales. **Consulté le :** 06/03/2014.

On constate d'après le graphique ci-dessus que le nombre de résidences principales sur la commune de Distré a fortement augmenté depuis 45 ans passant ainsi de 243 résidences principales sur la commune en 1968, à 584 en 2009.

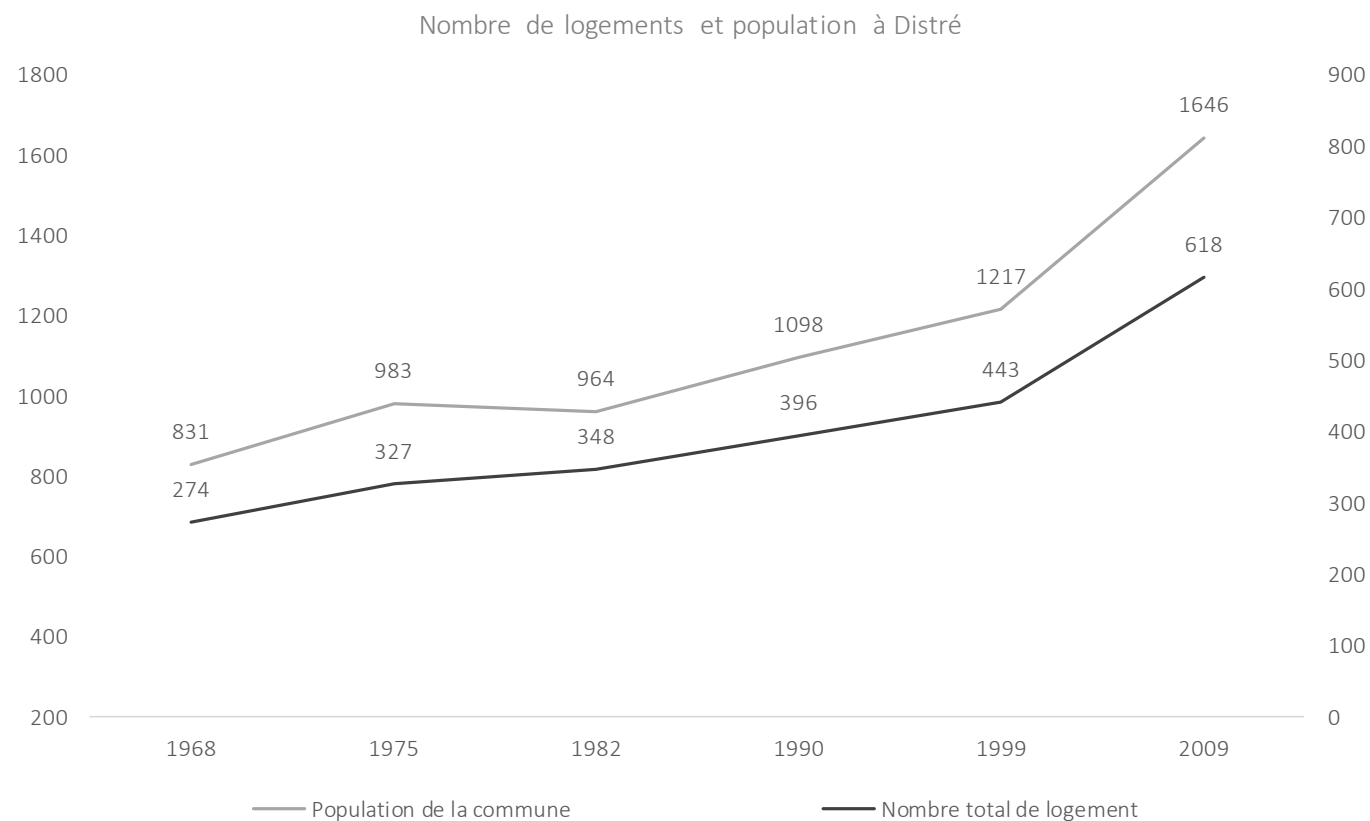


Figure 30 : Nombre de logements et population à Distré.

Sources : Insee, RGP1968 à 1990 dénombrements - RGP1999 et RGP2009 exploitations principales. **Consulté le :** 06/03/2014.

Les logements suivent la courbe de progression de la population. La qualification du parc s'est donc essentiellement opérée par un rythme soutenu de constructions neuves. On remarque qu'en 1975, la commune connaît une croissance démographique d'environ 18%. Dans le même temps, le nombre de logements a augmenté de 19%. On observe cette tendance sur les années qui suivent. La courbe du nombre de logements sur la commune est pratiquement similaire à celle de l'évolution de la population.

Répartition des types de logements à Distré en 2009

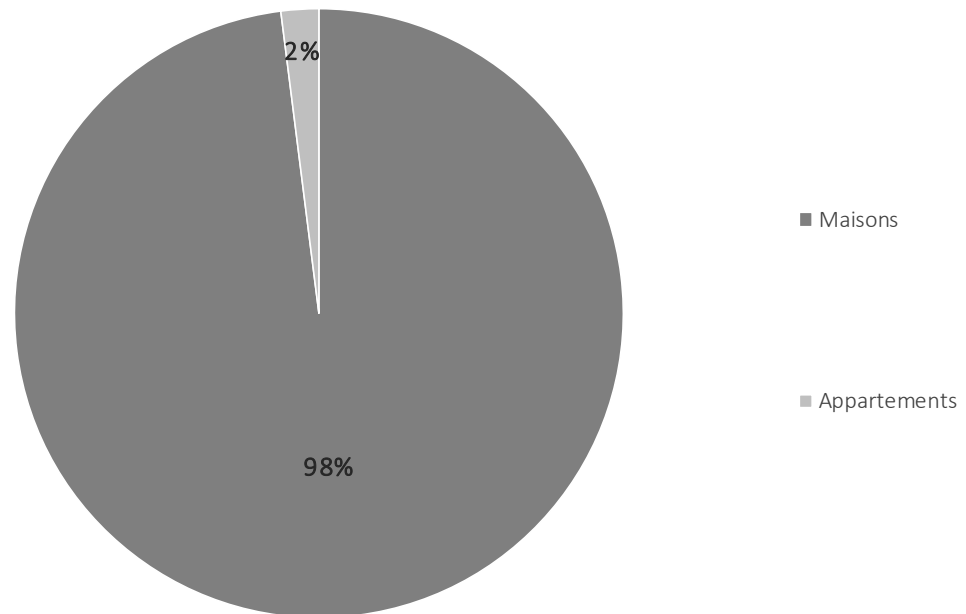


Figure 31 : Répartition des types de logements à Distré en 2009.

Sources : Insee, RGP1968 à 1990 dénombrements. RGP1999 et RGP2009 exploitations principales. **Consulté le :** 06/03/2013.

On remarque que les logements à Distré se composent à 98% de maisons alors que les appartements représentent seulement 2% du parc immobilier.

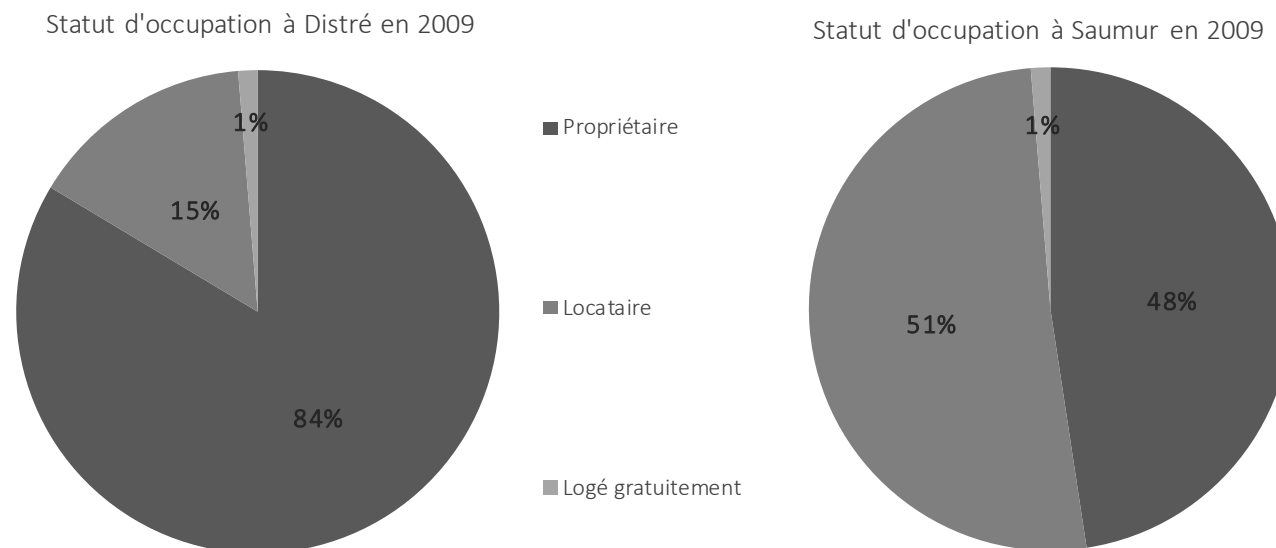


Figure 32 : Comparaison du statut d'occupation à Distré et à Saumur en 2009.
Sources : Insee, RGP1999 et RGP2009 exploitations principales. **Consulté le :** 06/03/2014.

La commune revêt les caractéristiques typiques d'une entité périurbaine, à savoir :

- Un parc en propriété largement prédominant
- Un parc locatif réduit malgré une légère augmentation entre 1999 et 2009. En 1999 la part de logements locatifs était de 11,8% ce chiffre est en 2009 de 15,1%.

	1999	2009
Commune de Distré		
Propriétaire	84,7%	83,6%
Locataire	11,2%	15,1%
dont d'un logement HLM loué vide	0%	2,6%
Logé gratuitement	4,1%	1,3%
Commune de Saumur		
Propriétaire	42,2%	47,6%
Locataire	55,1%	51,1%
dont d'un logement HLM loué vide	23,8%	20,7%
Logé gratuitement	2,6%	1,3%

Figure 33 : Comparaison de l'évolution du statut d'occupation à Distré et à Saumur.
Sources : Insee, RGP1999 et RGP2009 exploitations principales. Consulté le : 06/03/2014.

On observe la présence d'un parc locatif public réduit à sa plus simple expression soit 2,6% en 2009. Un fort déséquilibre s'est instauré entre Saumur qui est doté de 20,7% de locatif social. Au 1er avril 2014, il y avait 25 logements sociaux soit seulement 4 %. Cette différence vient du fait qu'aucun logement social n'a été construit avant 2002.

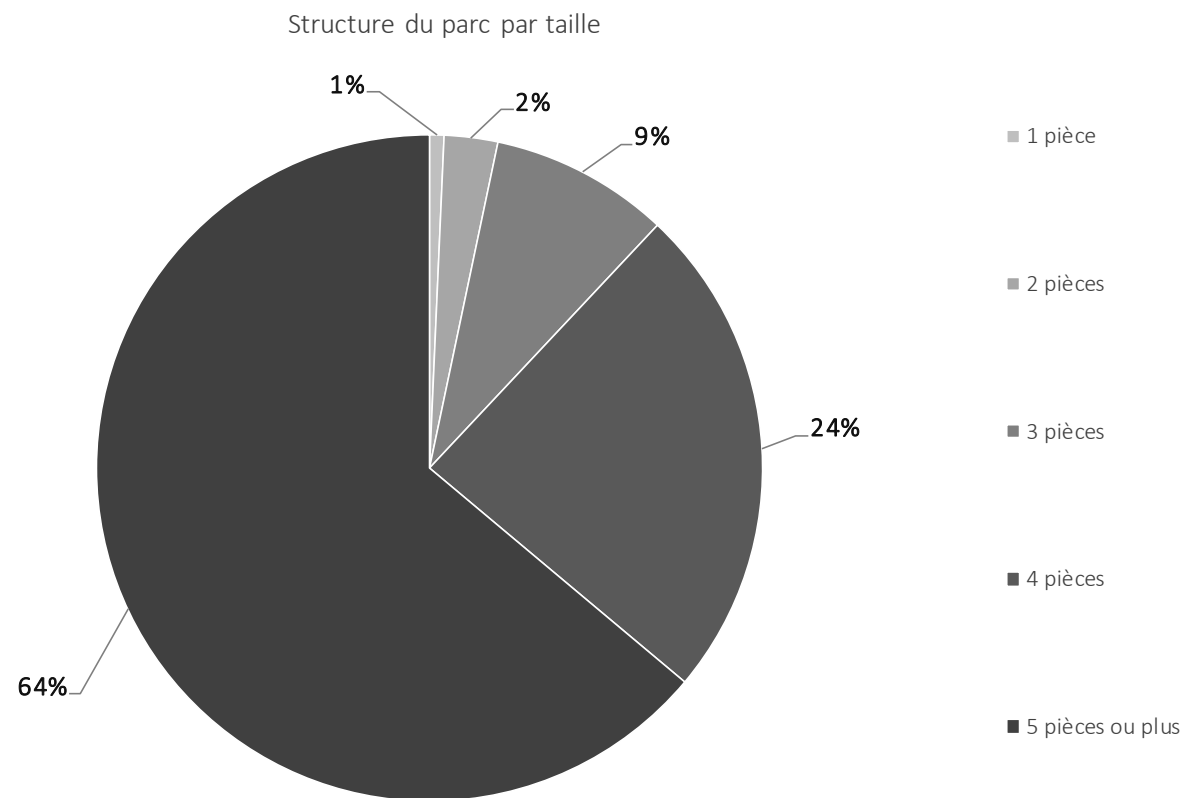


Figure 34 : Structure du parc par taille à Distré en 2009.
Sources : Insee, RGP1999 et RGP2009 exploitations principales. **Consulté le** : 06/03/2014.

Les logements sont de grande taille ainsi plus des $\frac{3}{4}$ comptent un nombre de pièces supérieur à 4. Compte tenu du statut d'occupation vu précédemment, qui nous montre que le parc en propriété est largement prédominant, ceci est en corrélation avec un parc axé essentiellement sur l'accèsion à la propriété en habitat individuel.

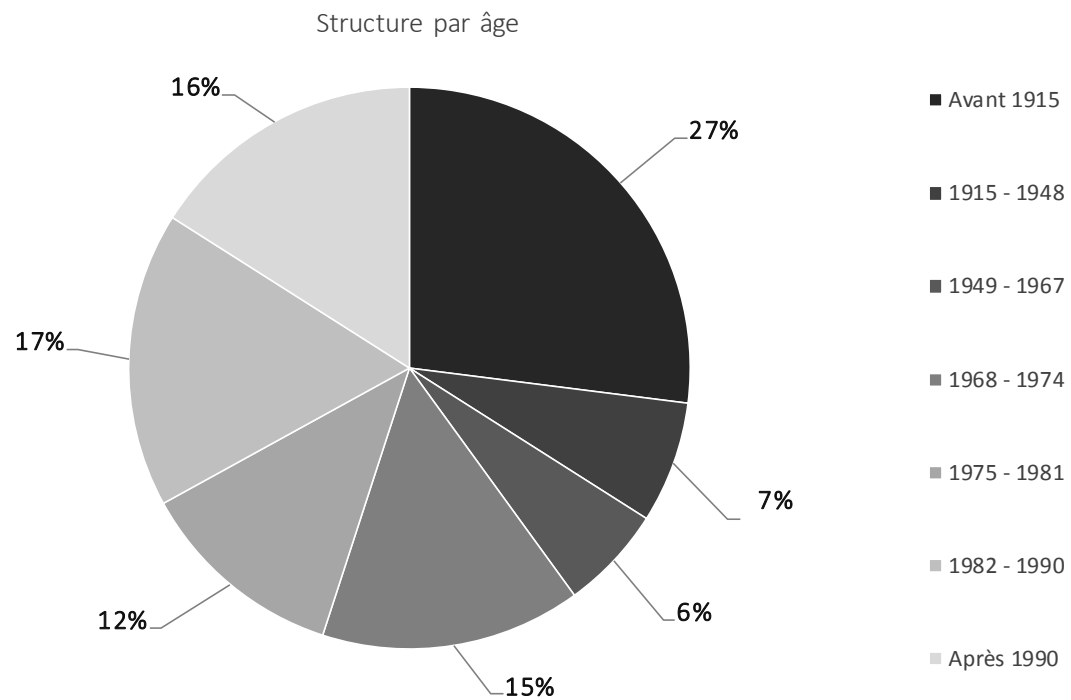


Figure 35 : Structure par âge en 2009.
Sources : Insee, RGP1999 et RGP2009 exploitations principales. **Consulté le :** 06/03/2014.

Il s'agit d'un parc qui repose sur un socle de logements anciens. On constate cependant la volonté de la commune de renouveler son parc immobilier depuis les années 70 – 80 essentiellement.

Date d'emménagement des ménages de Distré en 2009

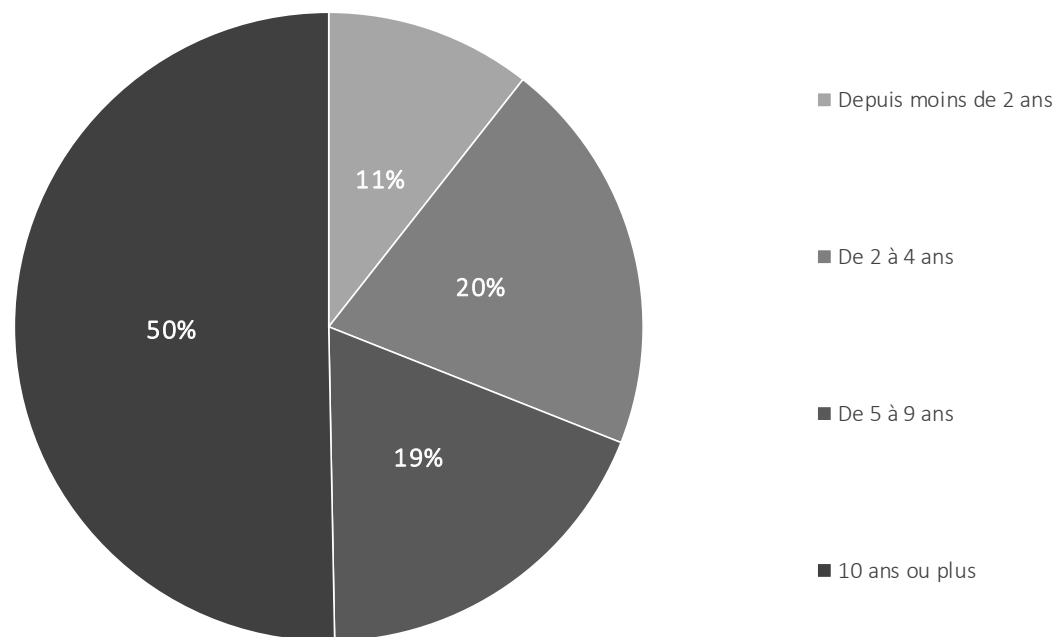


Figure 36 : Date d'emménagement des ménages de Distré en 2009.
Sources : Insee, RGP2009 exploitation principale. **Consulté le** : 07/03/2014.

La moitié des ménages a emménagé il y a 10 ans ou plus. On note aussi que 19% ont emménagé il y a entre 5 et 9 ans, 20% entre 2 et 4 ans et 11% depuis moins de 2 ans. Les ménages installés sur la commune l'ont fait de manière durable. De plus, on constate que de nouveaux ménages continuent à venir s'installer à Distré ce qui traduit le fait que la commune se trouve dans une situation d'une bonne dynamique socio-résidentielle avec une attractivité qui repose sur une proximité avec la ville de Saumur, un positionnement sur un nœud routier stratégique en direction du sud du département et un cadre de vie « globalement » préservé.

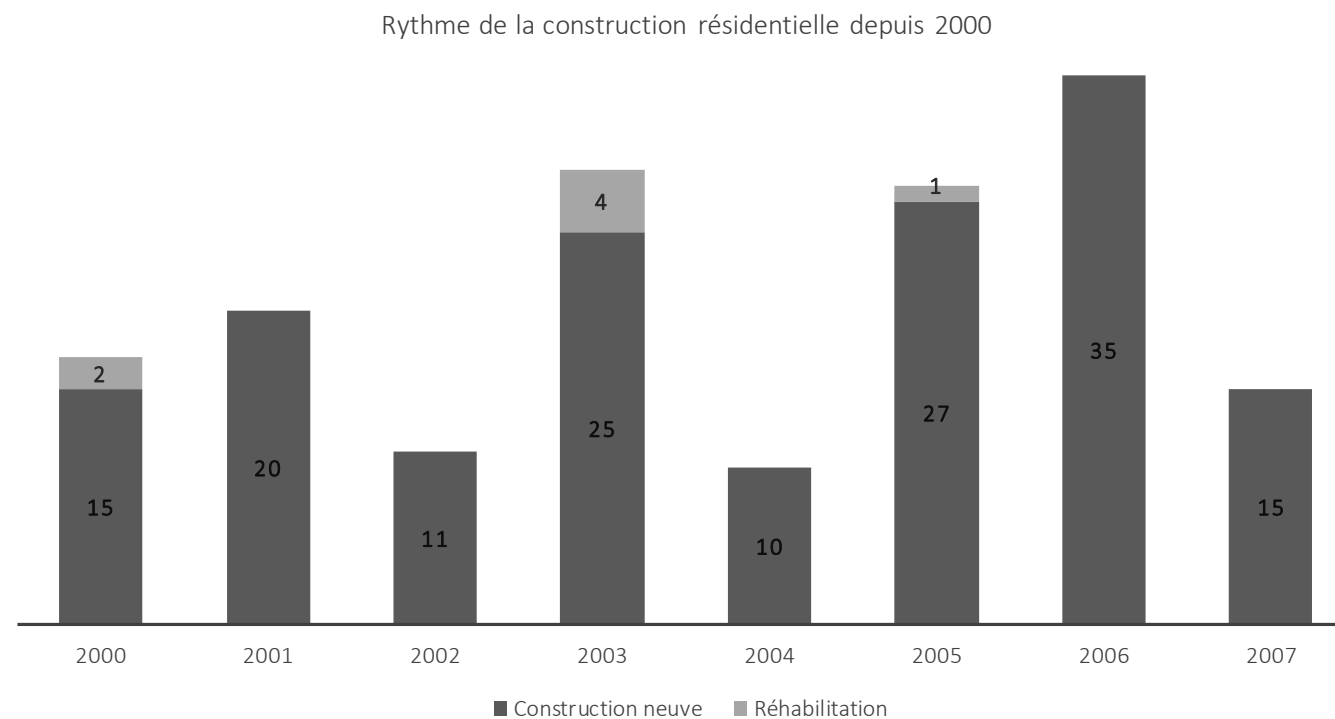


Figure 37 : Rythme de la construction résidentielle depuis 2000.
Sources : PLU - Distré. **Consulté le :** 07/03/2014.

Le rythme de constructions neuves enregistrées depuis 2000 est très élevé, avec une moyenne de 19,7 logements par an. Une accélération est encore plus perceptible à partir de 2005. La réhabilitation enregistrée reste résiduelle compte tenu du parc ancien présent sur le territoire communal.

4 – Des équipements à améliorer

On constate dans la commune de Distré comme dans le reste des communes rurales de France une désertification du corps médical. On note ainsi l'absence de professionnel de santé à Distré.

On peut avancer que la proximité de la commune avec celle de Saumur est la principale cause de cette absence de praticien mais si la population de la commune reste relativement jeune, celle-ci vieillit et l'absence de médecin à proximité de ces personnes va devenir un problème à court terme. La classe d'âge des 60 ans et plus peut difficilement se passer de médecin généraliste, et éprouve plus de difficulté pour se déplacer dans les autres villes pour consulter.

De plus, si la commune souhaite attirer des populations plus jeunes, il est également important pour elle de bénéficier de services de santé, car cela constitue l'un des facteurs déterminants de l'installation d'un jeune couple prévoyant d'avoir des enfants par exemple.

	Commune	Statut	Nombre de places
Résidence Gilles-de-Tyr	Saumur	HOSPITALIER	190
Résidence Saint-Anne	Bagneux	PRIVÉ	43
Maison de retraite Ste Anne de Nantilly	Saumur	PRIVÉ	44
Résidence retraite l'Abbaye	St Hilaire St Florent	PRIVÉ	65
Maison des Sœurs Aînées J. Delanoue	St Hilaire St Florent	PRIVÉ	57
Résidence Aliénor d'Aquitaine	Fontevraud l'Abbaye	PUBLIC	61
Maison de retraite "La Sagesse "	St Lambert-des-levées	PUBLIC	60
Maison de retraite	Montreuil Bellay	PUBLIC	91
Résidence "Le Bois Clairay"	Allonnes	PUBLIC	52
Résidence Antoine Cristal	Saumur	PUBLIC	110

Figure 38 : Tableau des EHPAD sur la communauté d'agglomération de Saumur (CASLD).
Sources : www.angers.fr/.../Liste_des_EHPAD_Edition_2013.pdf. **Consulté le** : 07/03/2014.

Concernant l'accueil des personnes âgées, on trouve sur la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement 10 EHPAD offrant au total 773 places (hors foyers logement).

La commune compte 9,72% de personnes de 65 ans et plus. Aussi il faut prendre en compte le léger vieillissement de la population présente sur la commune. Or notre société n'est plus une société où les familles s'occupent de leurs aînés en permanence. Il va donc falloir augmenter le nombre de places et le nombre des structures d'accueil des personnes âgées, ainsi que diversifier ces structures.

Distré est une commune qui accueille et accueillera de nombreuses personnes âgées. Aussi une demande de ces personnes qui trouvent leur logement trop grand ou inadapté et qui ne souhaitent pas aller dans une maison de retraite a été formulée. On peut donc penser cette commune comme la prochaine où installer une structure d'accueil pour les personnes âgées. La municipalité a elle-aussi pensé à cette éventualité, mais plutôt sous la forme d'une « garderie » pour les personnes âgées. Ainsi le projet « vivre son âge » a vu le jour.

Localisation des EHPAD sur la Communauté d'agglomération Saumur Loire Développement



Figure 39 : Localisation des EHPAD sur la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement.

Sources : Cartes & Données par MANCEAU Benoît - **Ressources utilisées :** Fonds de carte Arctique – Données GEOFLA (IGN). **Réalisé le :** 23/04/2014

	Distré	CA Saumur Loire Développement
Écoles maternelles	1	32
Écoles primaires	1	55
Collèges	0	8
Lycées	0	6
Écoles de formation sanitaire et sociale	0	2
UFR	0	1
Établissements de formation aux métiers du sport	0	2
Centres de formation d'apprentis (hors agricoles)	0	1

Figure 40 : Répartition des établissements scolaires entre la communauté d'agglomération (CASLD) et Distré.

Sources : www.linernaute.com. **Consulté le :** 07/03/2014.

En 2009 il avait été recherché le nombre d'habitants souhaitable pour pérenniser l'école avec 150 élèves. Compte tenu que la commune compte 10 % environ de sa population en âge d'être scolarisée en primaire et 15 % scolarisée à l'extérieur. Le nombre d'habitants idéal se situe donc autour de 1700 habitants.

Distré dispose d'une seule école, à savoir l'école publique des vignes qui compte 155 élèves à la rentrée 2013. Ce nombre est très faible comparé aux 389 enfants de 14 ans ou moins. Cependant la proximité de Saumur et de ses nombreux établissements permet de scolariser le reste des enfants de la commune. On a notamment l'école élémentaire publique du Dolmen à Bagneux, celle-ci se situe à 3 kilomètres du centre bourg et est accessible en 5 minutes en voiture. On a aussi l'école privée Sainte-Anne à Bagneux située également à 3 kilomètres. Enfin divers choix de collèges et lycées sont proposés à Saumur. Aussi les récents travaux de construction d'une structure d'accueil périscolaire (« La Maison Verte ») à proximité de l'école ont permis aux parents de résoudre la majorité des problèmes de garderie de leurs enfants. Ainsi cette structure compte :

- La garderie périscolaire gérée par l'Association « 1.2.3. Soleil »
- La Maison des Assistantes Maternelles (MAM) gérée par des assistantes maternelles regroupées en association
- Le Relais Assistantes Maternelles (RAM)
- Diverses animations à destination de la jeunesse et d'autres assistantes maternelles de la commune

Cet investissement se veut donc être avant tout un service supplémentaire apporté aux habitants et un atout pour inciter de jeunes familles à venir s'installer à Distré. De plus, ce bâtiment a été construit selon le label Très Haute Qualité Environnementale (architecture novatrice, utilisation de matériaux en produits recyclés, ossature bois...) pour un coût de 625 656 euros. Il a bénéficié de diverses subventions (48 000 € de la Région des Pays de Loire, 113 705 € de l'Etat, 26 000 € au titre de la réserve parlementaire).



Figure 41 : Maison Verte réalisée par ATOME Architecture.
Sources : www.mairie-distre.fr. **Consulté le :** 07/03/2013.



Figure 42 : L'école des Vignes à Distré.
Sources : www.mairie-distre.fr. **Consulté le :** 07/03/2014.

Partie II : Diagnostic

1 – De nouveaux besoins en logements sociaux

Comme le montre le tableau de la figure n°10 de la page 14, dans la partie précédente, on remarque que le fait marquant sur la commune de Distré est la forte croissance de sa population. Ce gain démographique peut être expliqué notamment par la position géographique de la commune. Distré profite d'une position de carrefour entre le sud de l'agglomération saumuroise et les départements au sud du Maine-et-Loire, comme les Deux-Sèvres, la Vienne, ou encore l'Indre-et-Loire.

De plus, dans les années 80, la commune a intégré l'aire de péri-urbanité de l'agglomération saumuroise et plus récemment, en 2001, celle-ci est entrée dans la communauté d'agglomération Saumur Loire Développement.

Ainsi les échanges de populations ont été favorisés comme on peut le voir sur le graphique qui suit.

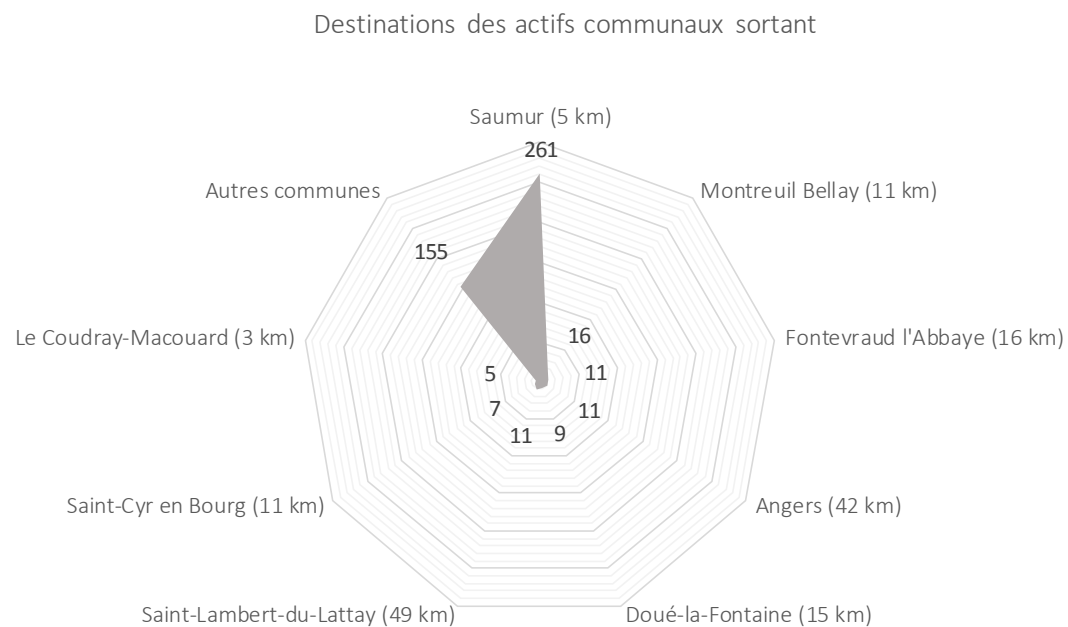


Figure 43 : Destination des actifs communaux sortant.

Sources : Distré – PLU. **Consulté le :** 30/12/2013

Ce graphique nous démontre que Saumur est la destination privilégiée des actifs sortants de la commune et constitue donc le principal pôle d'emploi des actifs communaux sortants. Distré a une situation de carrefour routier du département et permet à de nombreux actifs résidant sur la commune de pouvoir se déplacer facilement et donc d'accéder à différentes régions du territoire pour aller travailler.

Origines des actifs communaux entrant sur la commune

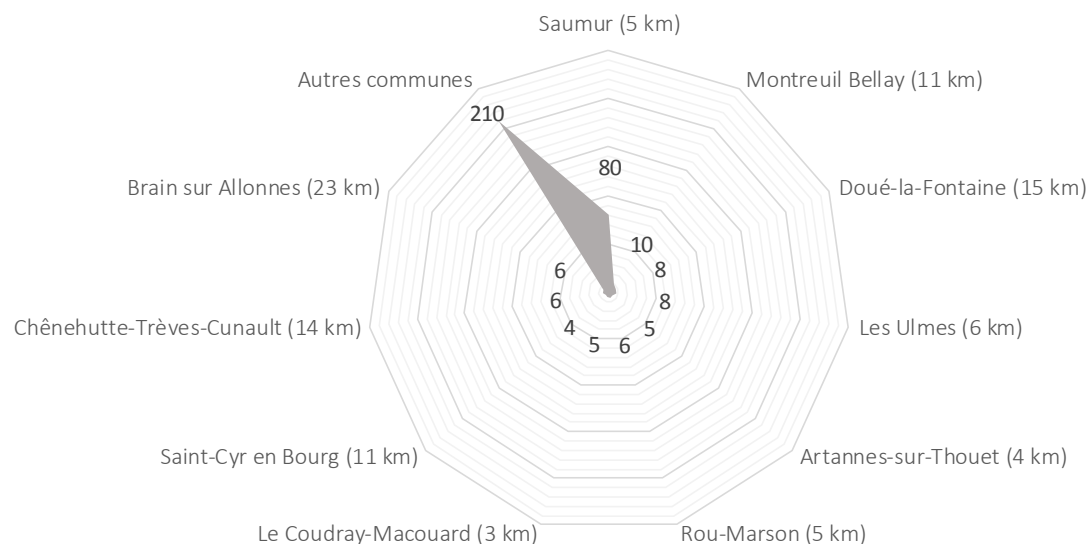


Figure 44 : Origines des actifs communaux entrant sur la commune.

Sources : Distré – PLU. Consulté le : 30/12/2013

Cette situation de la commune permet également d'expliquer le nombre important d'actifs entrant sur celle-ci. Saumur constitue une source majeure d'actifs entrant sur Distré. Le reste de ces actifs étant originaires des communes limitrophes.

Aussi, depuis les années 1990 la commune bénéficie d'un solde migratoire important. Les gains migratoires de la commune, influencent fortement les variations de la population. Aujourd'hui la commune s'illustre parfaitement dans la tendance nationale, en effet les espaces ruraux connaissent aujourd'hui un attrait renforcé dans la France entière.

Ces flux de populations sont encouragés par des réseaux routiers très développés. Le développement de ces réseaux permet aux actifs résidant sur une commune d'aller travailler sur une autre. Sur Distré on a donc vu apparaître ces comportements, 82% des actifs résidant sur la commune vont travailler sur une autre et seulement 18% de la population distréenne est stable. On peut prévoir que la population va poursuivre sa croissance positive grâce au développement des réseaux qui encourage les flux de populations. Le doublement de la D347 et l'aménagement de la D960 sont prévus à l'horizon 2020.

On remarque que la population de Distré est plutôt jeune. 84.3% des actifs de la commune ont entre 25 et 54 ans. Ce sont donc de jeunes couples ou bien des couples plus matures ayant déjà des enfants. Aussi on constate entre 1999 et 2009 que les catégories socioprofessionnelles sur la commune ont évolué.

La commune a attiré principalement les professions intermédiaires ainsi que les ouvriers. Cette évolution des catégories socioprofessionnelles peut être attribuée à la création de plusieurs zones d'activités sur la commune de Distré. Ces zones d'activités regroupent en effet des entreprises destinées à recruter des personnes dans ces catégories socioprofessionnelles.

	1999	2010
Agriculteurs Exploitants	1,22%	1,24%
Artisans commerçants, chefs d'entreprise	4,88%	3,18%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	6,10%	5,67%
Professions intermédiaires	9,76%	15,45%
Employés	18,29%	18,32%
Ouvriers	17,89%	21,12%
Retraités	17,48%	19,88%
Autres personnes sans activité	24,39%	15,14%

Figure 45 : Répartition des catégories socioprofessionnelles sur la commune de Distré entre 1999 et 2010.

Sources : INSEE RGP 1999 et 2010 exploitations complémentaires. Consulté le : 19/04/2014.

De - 10% à -5%	-5% à 0%	0% à 2%	2% à 5%	5% à 10%
Autres personnes sans activité	Artisans commerçants, chefs d'entreprise	Agriculteurs exploitants	Retraités	Professions intermédiaires
	Cadres et professions intellectuelles	Employés	Ouvriers	

Figure 46 : Évolution des catégories socioprofessionnelles sur la commune de Distré entre 1999 et 2010.

Sources : INSEE RGP 1999 et 2010 exploitations complémentaires. Consulté le : 19/04/2014.

Distré constitue donc à la fois, un pôle d'emploi d'appui de l'agglomération mais également une zone d'habitat attractive.

Avec l'arrivée de ces nouveaux actifs, la commune a mis en place une politique de développement du logement sur la commune. On constate ainsi une très nette augmentation du nombre de logements sur Distré. Depuis la création de la zone d'activité du Champs Blanchard, qui est la principale zone d'activité de la commune, le nombre de logements a augmenté de 56%.

Cependant les logements sur Distré sont très peu diversifiés. On compte en effet 98% de maisons et seulement 2% d'appartements. Aussi la commune dénombre 83.6% de propriétaires en 2009 enfin le logement social représente seulement 2.6% du parc immobilier. La commune oriente donc sa politique du logement essentiellement vers l'accession à la propriété. Aussi la taille des ménages sur la commune diminue constamment depuis 45 ans atteignant aujourd'hui 2,8 occupants par logement. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, etc...). Ce phénomène implique donc une construction de logements toujours plus importante pour maintenir la population au niveau actuel. Les ménages en plus d'être jeunes sont en majorité des couples avec un seul enfant ou des ménages monoparentaux. Or les logements sur la commune sont de grandes tailles, les $\frac{3}{4}$ des logements présents sur le parc ont en moyenne 4 pièces. Ce type d'habitat est donc trop cher et inadapté pour la nouvelle population arrivant sur la commune.

De plus la moitié des ménages a emménagé il y a 10 ans ou plus. On peut dire que les gens qui se sont installés sur Distré l'ont fait de manière durable. On peut prévoir que les gens qui s'installent aujourd'hui sur la commune y resteront assez longtemps. Ceci entraîne un faible turn-over impliquant la nécessité de construire de nouveaux logements. Ainsi le point mort sur la commune est de 2,2. Il faudrait donc construire chaque année 2,2 logements en plus afin de maintenir la population de la commune à son niveau actuel. Or on remarque que la commune tend à gagner toujours plus de population ainsi il faut anticiper sur les futurs besoins en logements.

Les données de la direction de Saumur Habitat nous informent que nous avons actuellement 60 demandes de logements sociaux pour des ménages désirant venir s'installer sur la commune de Distré.

On constate qu'il y a deux demandes encore non résolues qui datent de 2005, il en reste également une datant de 2006, une de 2007 et une autre de 2008. Trois datent de 2011 et six de 2012. Or on note également que les demandes datant de 2013 et de 2014 sont très importantes, respectivement, 29 et 17. Les demandes pour accéder au logement social sur Distré sont importantes et certaines qui durent depuis de nombreuses années ne sont pas encore résolues. Le rythme lent d'accession aux demandes de logement social de la commune traduit un parc qui n'est pas adapté et montre la difficulté de celui-ci à le devenir.

Les demandes proviennent en majorité de ménages habitant sur la communauté d'agglomération. On en compte dix-huit provenant de ménages habitant actuellement à Saumur, cinq émanent de ménages résidant sur Distré, quatre d'habitants de Bagneux. On a trois demandes venant du Coudray-Macouard, trois également de Saint Lambert des levées, et trois autres de Chacé. On note aussi deux demandes de ménages se situant sur les communes d'Épieds et de Montreuil Bellay. Le reste étant réparti aléatoirement sur le reste du territoire français.

Origine et nombre de demandes de logements sociaux pour la commune de Distré sur la CASLD



Figure 47 : Origine et nombre de demandes de logements sociaux pour la commune de Distré sur la CASLD.

Sources : Cartes & Données par MANCEAU Benoît. **Ressources utilisées :** Fonds de carte Arctique – Données GEOFLA (IGN). **Réalisé le :** 24/04/2014

La majorité des demandes effectuées (17 demandes) le sont de la part de personnes ayant entre 50 et 65 ans. 16 demandes émanent de personnes de moins de 30 ans, 15 de personnes ayant entre 30 et 39 ans, 11 de personnes ayant entre 40 et 49 ans et 1 d'une personne de plus de 65 ans. Ainsi l'arrivée de ces personnes va bouleverser la répartition actuelle des tranches d'âge de la commune et de nouveaux besoins notamment en termes d'équipements vont apparaître.

Parmi ces 60 demandes, 34 concernent l'accès à des logements de type 3. Donc des logements comptant 3 pièces. 10 ménages sur 60 souhaitent des logements de type 4, 10 également souhaitent accéder à des T2, 4 ménages désirent des T5 et 2 ménages veulent des T1. On constate ainsi que 57% des demandes de logements sociaux sont des demandes pour des logements de type 3. Les logements sur la commune ne correspondent pas à la demande car ils comptent en majorité 4 pièces.

Aussi la nature du bien recherché par les demandeurs de logements social sur Distré sont majoritairement des logements avec parkings (36 demandes sur 60) on note tout de même 24 demandes de logements simples. De plus ces ménages recherchent principalement des maisons (37 demandes sur 60) seulement 4 ménages souhaitent accéder à des appartements enfin 19 ménages n'ont pas de préférence entre appartements et maisons. La demande est donc très diversifiée et l'offre de la commune ne correspond pas à cette demande. Comme cité précédemment le parc social de la commune est presque entièrement composé de maisons et de très peu d'appartements or la demande en appartements existe et celle-ci ne peut être comblée.

L'ensemble de ces souhaits concerne 140 personnes. Si tous sont acceptés, la commune va voir arriver un grand nombre de nouveaux habitants sur son territoire. Ainsi le parc immobilier doit être adapté à cette nouvelle population. Or aujourd'hui celui-ci n'est pas du tout prêt à la recevoir.

La commune doit donc développer une nouvelle politique du logement essentiellement tournée vers le social afin de permettre à la nouvelle population arrivant et désirant emménager à Distré de pouvoir bénéficier d'un logement. La commune est aujourd'hui en retard en termes de logement social comparé aux autres communes de la communauté d'agglomération. Ce retard entraîne, pour la commune, l'impossibilité d'accéder aux demandes de logements sociaux qui lui sont faites.

2 – La création d’une structure d’accueil de jour pour personnes âgées : une nécessité

Selon les projections de l’INSEE, en 2035 un français sur trois aura plus de 60 ans, et en 2060 les personnes âgées de plus de 80 ans représenteront 10% de la population totale contre 4,5% actuellement. Cette évolution démographique va engendrer une augmentation de la demande en matière de prise en charge des personnes âgées dépendantes. On comptabilisait en 2007, 684 158 places en établissements d’hébergements pour personnes âgées contre 674 782 places en 2003, soit une évolution de 1,4%.

Comme nous avons pu le constater, à l’aide de la figure n°18 de la page 22, dans la première partie de ce dossier, la commune de Distré souffre également d’un léger vieillissement de sa population.

Le pourcentage de retraités ou de préretraités s’élève à 9%. De plus la catégorie socioprofessionnelle des retraités représente 19,88% des actifs de la commune. A cela s’ajoute la nette hausse du nombre de personnes entre 30 et 59 ans. Aussi l’arrivée dans les années à venir des générations du baby-boom, nées entre 1945 et 1965 va renforcer la demande en hébergements spécialisés. A ces éléments, s’ajoute la demande de plus en plus forte des couples retraités ou préretraités pour venir habiter sur la commune de Distré. Nous avons pu constater que 17 demandes sur les 60 en logements sociaux provenaient des personnes de 50 à 65 ans. Donc des personnes qui dans quelques années ne travailleront plus et souffriront des problèmes liés au vieillissement.

On constate que la population est nettement plus âgée dans les espaces à dominante rurale que dans les espaces à dominante urbaine. Les espaces ruraux apparaissent aujourd’hui comme un espace d’accueil de cette population retraitée. Je me suis donc intéressé à la question du vieillissement et aux réponses à apporter localement au travers de la commune de Distré.

Au niveau local, compte tenu de la part des personnes âgées de plus de 60 ans à Distré, il est certain que d’ici les dix ans à venir, avec l’arrivée des « papy boomers », il y aura une réelle augmentation de la demande en structures d’accueil.

La place des personnes âgées dans la société évolue. Comme précisé précédemment, notre société n'est plus une société où les familles s'occupent de leurs aînés en permanence. Nous sommes passés d'une prise en charge familiale à une prise en charge sociétale des personnes âgées. Les changements de mode de vie et la dégradation des liens sociaux ont entraîné l'émergence d'un certain individualisme et la solitude des personnes âgées. L'éloignement des enfants et du reste de la famille devenant plus en plus fréquent a provoqué l'isolement des personnes âgées. Celles-ci éprouvent de plus en plus le besoin d'être accompagnées.

Actuellement, les personnes qui rentrent en établissement spécialisé sont âgées de 85 ans en moyenne. Là aussi, les cas divergent beaucoup. Mais ce qui est sûr, c'est que les personnes rentrent de plus en plus tard en structure d'accueil.

Il y a 25 ans, l'âge moyen d'entrée en maison de retraite était de 80,2 ans, puis de 83,5 ans en 2007 pour s'élever aujourd'hui à 85,06 ans. L'âge moyen des femmes hébergées est de 85,84 ans contre 84,62 ans pour les hommes.

Les observateurs notent que les raisons de l'entrée en institution comptent trois catégories principales : la dégradation de l'état de santé, une réduction de l'entourage familial et, plus généralement, une situation d'isolement social. Ce constat met en évidence le statut de "dernier recours" que revêt l'entrée en institution. C'est, le plus souvent, en situation de crise et dans l'urgence que se fait le choix d'entrer en établissement. Pourtant, le choix d'entrer en maison de retraite semble devoir résulter d'un long cheminement au cours duquel différents obstacles (deuils, peurs, fantasmes) seront à dépasser.

La plupart du temps, le fait de décider d'entrer en institution signifie pour la personne quitter son domicile or celui-ci représente souvent un espace intime chargé de souvenirs et d'émotions, contenant des parties de l'histoire de la personne, de son identité. La personne résidant encore à son domicile a le sentiment d'une certaine indépendance, elle y a ses habitudes, ses repères et le considère comme un espace protecteur répondant à son besoin de sécurité. A l'inverse, l'institution, c'est l'inconnu, la vie en collectivité (dilution de l'identité, perte de l'intimité...). De plus, les maisons de retraites représentent bien souvent, dans l'imaginaire collectif, le dernier lieu de vie et par conséquent une proximité avec la mort : franchir le pas d'entrer en maison de retraite, c'est symboliquement, mettre un pied dans la tombe.

Sur Distré, afin de mieux connaître la population âgée de la commune, j'ai rencontré une vingtaine de personnes âgées de 57 à 88 ans, la moyenne d'âge des personnes rencontrées est de 74,2 ans. Par manque de temps, je n'ai pu rencontrer l'ensemble des personnes âgées de la commune, j'ai donc décidé de me rendre au club de la jeunesse retrouvée qui se tient les deuxièmes et quatrièmes jeudis de chaque mois.

Un questionnaire (annexe I) me servait de support dans le but de comprendre les personnes âgées, leurs souhaits et leur mode de vie.

Évidemment, il est difficile de conclure des généralités d'après cet échantillon de personnes rencontrées, mais on peut tout de même en extraire quelques caractéristiques importantes.

Parmi cet échantillon j'ai pu constater que les personnes fréquentant le club de la jeunesse retrouvée sont, de façon majoritaire, originaires de la commune, ou installées dans celle-ci depuis très longtemps. En effet la moitié des personnes qui ont répondu à l'enquête sont installées sur la commune depuis plus de 50 ans. Certaines personnes sont même nées à Distré et y ont toujours vécu. Les personnes âgées qui se rendent au club sont à 78,9% des femmes et 21,1% des hommes. Presque la moitié sont veuves ou veufs (47,4%), il y a également un nombre important de personnes vivant en couple (42,1%) et seulement 10,5% de célibataires. 57,9% d'entre elles vivent avec un conjoint ou une autre personne et 42,1% vivent seules. On remarque également que l'échantillon interrogé est composé essentiellement d'anciens ouvriers ou employés. De plus toutes ces personnes sont présentes à chaque rencontre organisée (2 par mois).

Les personnes âgées de la commune sont relativement autonomes puisque seulement 2 des 19 personnes interrogées font appel à un service d'aide-ménagère. De plus elles se déplacent toutes avec leur véhicule personnel, une seule utilise le service de desserte de la communauté d'agglomération (Agglobus).

Lorsque je leur ai demandé si elles envisagent d'intégrer un établissement spécialisé dans l'accueil aux personnes âgées, celles-ci m'ont répondu à l'unanimité que ceci ne fait pas partie de leur projet pour l'instant. Cependant elles considèrent que la création d'une structure d'accueil à la journée pour personnes autonomes peut être une alternative aux établissements spécialisés. 75% estiment que la création d'une telle structure sur Distré est nécessaire. Néanmoins 66,7% ne sont pas disposés à payer pour ce service. Cette position peut s'expliquer du fait qu'ils considèrent tous que leurs revenus sont trop faibles.

Même si l'échantillon interrogé n'estime pas souffrir de l'isolement, car le contact régulier avec leur famille ou leurs amis permet d'entretenir des relations sociales, cette structure offre selon eux la possibilité de conserver l'autonomie et la socialisation des personnes âgées et favorise le maintien à leur domicile.

Il ne ressort pas de jour privilégié pour fréquenter cette structure même si le mardi, le lundi et le vendredi sont des jours récurrents dans les réponses.

A contrario l'après-midi semble être le moment de la journée où les personnes âgées sont le plus disposées à se rendre dans l'établissement et ce, une à deux fois par semaine en moyenne.

Les exercices de mémoire, les promenades et les sorties, la gymnastique douce et la relaxation sont les activités auxquelles ces personnes souhaiteraient le plus participer. Cependant tous les ateliers cités dans le questionnaire ont été retenus et d'autres, tels que le contact avec les animaux ont été proposés.

On peut dire que bien que les personnes âgées rencontrées n'envisagent pas d'intégrer un établissement spécialisé, elles ont exprimé le souhait de la création d'une structure pour les accueillir la journée.

« La loi 2002-2 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale a donné une base légale à l'accueil temporaire (accueil de jour ou hébergement temporaire). Ce mode de prise en charge alternatif à l'hébergement permanent s'adresse à la fois aux personnes âgées et aux personnes handicapées et fait partie des solutions visant à diversifier les options offertes aux publics en perte d'autonomie.

Le décret du 17 mars 2004, (articles D. 312-8 à D. 312-10 du code de l'action sociale et des familles) constitue ensuite la première définition des contours de l'accueil temporaire et de ses modalités de fonctionnement. Pour les personnes handicapées comme pour les personnes âgées, l'accueil temporaire répond à trois objectifs :

- prendre en charge ponctuellement les personnes en perte d'autonomie qui souhaitent rester à domicile.
- permettre une période de répit et de suppléance de l'aidant.
- répondre à des situations d'urgence en matière d'hébergement. »

(Extrait de : CIRCULAIRE N° DGCS/SD3A/2011/444 du 29 novembre 2011 relative aux modalités d'organisation de l'accueil de jour et de l'hébergement temporaire)

La loi prévoit qu'une personne âgée peut bénéficier de l'aide sociale au titre de l'accueil de jour à partir de 65 ans ou de 60 ans en cas d'inaptitude au travail.

Structure autonome ou installée au sein d'un EHPAD, l'accueil de jour peut accueillir six à dix personnes à la journée. Si l'aidant habituel n'est pas disponible ou que la personne exprime l'envie de sortir de chez elle et de voir du monde, l'accueil dans la journée est un accueil adapté, offrant sécurité.

Le plus souvent, l'accueil se fait du lundi au vendredi, certains établissements commencent toutefois à proposer des plages horaires étendues à 6 jours sur 7, voire 7 jours sur 7.

Les accueils de jours sont traditionnellement ouverts de 9 heures à 17 heures, bien souvent pour faciliter la gestion du personnel et l'équilibre financier.

Ce type de structure assure des prestations de restauration et d'animation telles que chant, exercices de mémoire, peinture, jardinage, promenades, etc.

Ces activités permettent aux personnes âgées de rencontrer d'autres personnes, de prévenir les risques de dépendance et de favoriser l'autonomie. C'est donc un véritable support au maintien à domicile.

Chaque personne doit bénéficier d'un projet individualisé d'accompagnement qu'il est souhaitable de formaliser par écrit et de communiquer à l'aidant.

L'accueil de jour constitue également une aide pour la famille car il permet le relai sécurisé entre aidants et professionnels. Ils sont plusieurs à pouvoir intervenir : infirmier, aide-soignant/aide médico-psychologique, auxiliaire de vie sociale, psychomotricien/ergothérapeute, animateur géronto-sportif, psychologue.

Il existe des accueils de jour spécialisés dans l'accueil de personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Un contrat signé entre le bénéficiaire et l'accueil de jour définit les modalités de prise en charge ainsi que les tarifs journaliers pratiqués.

La tarification d'un séjour en accueil de jour se décompose en deux postes distincts :

- La dépendance : Celle-ci englobe les prestations d'aide, d'accompagnement et de surveillance liées à la perte d'autonomie (intervention de personnels qualifiés). Son coût est calculé selon les critères d'évaluation de la grille AGGIR. Deux tarifs sont définis : résidents dépendants (GIR 3 et 4) et résidents très dépendants (GIR 1 et 2). Les personnes qui en ont besoin, peuvent prétendre à l'allocation personnalisée d'autonomie (APA).
- L'accompagnement à la vie sociale : l'accueil, les activités proposées et, le cas échéant, la restauration. C'est un tarif qui est à la charge du bénéficiaire. Cependant ce dernier peut, sous certaines conditions, demander une aide à sa caisse de retraite (CARSAT, MSA, ...).

Depuis 2007, le transport des personnes bénéficiant d'un accueil de jour autonome agréé ou rattaché à un EHPAD, est pris en charge par un forfait fixé par décret.

« Si le Maine-et-Loire reste globalement un département jeune, il convient toutefois d'assurer la meilleure qualité de vie aux plus anciens. A cet effet, la politique menée par le Conseil général pour les personnes âgées vise à maintenir leur autonomie, à soutenir leurs parcours résidentiels, prévenir et accompagner le vieillissement ».

(Extrait de : www.cg49.fr)

Dans son schéma départemental, adopté le 20 décembre 2010, et prévoyant les interventions de la collectivité pour la période 2011-2015, le conseil général du Maine-et-Loire a défini une liste d'objectifs prioritaires concernant l'accompagnement social et médico-social des personnes vieillissantes :

- Prévenir la dégradation des situations
- Assurer la qualité du service sur tous les territoires
- Faciliter le parcours des personnes âgées
- Améliorer la connaissance des interlocuteurs par les partenaires

Pour atteindre ces objectifs le conseil général souhaite organiser un accompagnement médico-social de qualité des personnes vieillissantes de proximité sur chacun des territoires. Repérer les situations d'isolement qui nécessitent un accompagnement adapté (social, logement, ...). Identifier et mettre en synergie les interventions existantes entre les différents acteurs (CLIC, Maisons départementales des solidarités, associations, collectivités locales, ...). Moduler l'accompagnement au regard des besoins spécifiques liés au vieillissement :

- Accompagner les personnes handicapées vieillissantes
- Accompagner les personnes présentant des troubles géro-psycho-geriatriques
- Accompagner les personnes atteintes d'Alzheimer et pathologies apparentées, en s'appuyant sur le plan Alzheimer départemental.

Aussi le conseil général souhaite consolider le lien social des personnes vieillissantes dans leur milieu de vie, avec leur environnement. Pour cela, le département du Maine-et-Loire a pour objectifs de renforcer l'engagement citoyen des personnes retraitées en soutenant la participation des personnes âgées à la vie citoyenne. Il désire également prévenir la désocialisation liée au vieillissement en favorisant l'accès économique et géographique à différents types de services et d'événements de proximité (centres sociaux, associations de quartier, visiteur social...) concourant au maintien du lien social et à la prévention de la dépendance. Aussi il veut prévenir la dépendance en repérant et en accompagnant les effets des ruptures sociales, notamment le passage entre l'âge actif et la retraite et favoriser la mixité des âges en soutenant et en accompagnant le bénévolat dans les actions de maintien du lien social et en organisant le soutien des collectivités aux porteurs de projet dans ce champ.

Le département propose donc différents programmes et prestations en vue d'aider les personnes vieillissantes.

Le Conseil Général du Maine-et-Loire peut octroyer, sous conditions de ressources, une aide aux repas pris en foyer-restaurant ou distribués par un service de portage de repas à domicile.

Les frais d'intervention d'une aide-ménagère peuvent également être en partie financés si les ressources de la personne sont très faibles.

Si la personne a des difficultés à accomplir seule les gestes ordinaires de la vie courante elle peut prétendre à l'ADAPA à domicile (Allocation Départementale d'Autonomie des Personnes Agées).

Aussi le département peut, au titre de l'aide sociale, intervenir pour les frais d'hébergement ou les frais d'accueil familial.

A l'échelle de la région on trouve la caisse d'assurance retraite et de la santé au travail. La Carsat Pays de la Loire est un organisme paritaire de Sécurité sociale à compétence régionale. Elle intervient auprès des salariés, des retraités et des entreprises de la région, au titre de la retraite, de l'action sociale et de la gestion des risques professionnels.

Cet organisme considère comme des enjeux majeurs la prévention sociale de la perte d'autonomie et l'accompagnement des effets du vieillissement des personnes retraitées, socialement fragilisées. « Afin d'aider les retraités à vivre le plus longtemps possible à domicile, l'Assurance Retraite soutient financièrement le développement d'actions collectives de prévention sociale pour « bien vieillir ».

Dans ce cadre, la Carsat Pays de la Loire lance un appel à projets AGIL pour l'année 2014, et reconductible au cours des prochaines années, afin de susciter l'émergence d'initiatives dans la région, pour :

- promouvoir la prévention de la perte d'autonomie et des effets du vieillissement
- favoriser le maintien du lien social
- préserver la qualité de vie à domicile des personnes retraitées. »

(Extrait : Carsat (Pays de la Loire) : Aide au financement d'actions collectives pour bien vieillir en Pays de la Loire, Appel à Projets pour 2014).

De même la Carsat souhaite soutenir financièrement le développement des Lieux de Vie Collectifs (LVC) pour des personnes âgées encore autonomes, nécessitant un cadre de vie sécurisant répondant à leurs besoins. Cette démarche permet d'accompagner des structures d'accueil propices à l'amélioration de leur vie sociale et à la préservation de leur autonomie.

Dans ce cadre, la Carsat Pays de la Loire lance ainsi un appel à projets LVC pour l'année 2014 afin d'apporter une aide financière à la construction, la modernisation ou encore l'équipement de ces structures dans la région.

Ainsi on constate que les besoins en termes de structure d'accueil pour les personnes âgées sont forts dans la région.

Sur la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement, les 65 ans et plus représentent 19 % de la population. L'indice de vieillissement est supérieur de 12 % à la moyenne nationale. On compte aussi 7 400 personnes âgées de 75 ans et plus en 2007 (+ 15 % par rapport à 1999), soit 10 % de la population totale (8,5 % au plan national). La très grande majorité d'entre elles vivent à leur domicile (89 %). Parmi elles, 44 % vivent seules dans leur logement (43 % au plan national). La communauté d'agglomération comptait en 2011, 62156 habitants. Bien qu'il y ait déjà beaucoup de structures d'accueil pour personnes âgées sur ce territoire, en prenant en compte le léger vieillissement global de la population, ce type d'établissement devra être développé dans le futur pour subvenir aux besoins de celle-ci. Les structures déjà existantes sur la communauté d'agglomération offrent toutes une prise en charge permanente des personnes âgées. Or aujourd'hui celles-ci souhaitent de plus en plus souvent rester le plus longtemps chez elles. Cependant elles expriment aussi l'isolement dont elles souffrent. La communauté d'agglomération n'offre donc pas de structure adaptée pour cette population qui voudrait à la fois pouvoir rester le plus longtemps possible à son domicile mais aussi pouvoir rompre l'isolement quotidien.

La commune de Distré ne dispose d'aucune structure d'accueil spécialisée pour les personnes âgées. Celles-ci peuvent faire appel à divers organismes d'aide à la personne. Cependant ce type d'interventions ne permet pas de rompre l'isolement. De plus celles-ci ne sont pas désignées pour intervenir au niveau médical. Aussi on a pu constater l'absence de tout corps médical à Distré or avec la population vieillissante cette absence de praticien va devenir un véritable handicap pour la commune.

Ainsi le maire et ses adjoints ont évoqué le souhait de créer une structure d'accueil de jour, de type « garderie » pour personnes âgées.

Les éléments cités précédemment nous amènent à conclure que la création d'une institution pour des séjours permanents n'est pas judicieuse au vu de toutes les institutions de ce type déjà existantes sur la communauté d'agglomération. Ainsi suite à l'étude de la demande présente sur Distré et sur la communauté d'agglomération et de l'offre disponible sur celles-ci, la structure d'accueil à la journée est la meilleure solution à envisager.

Partie III – Aménagement du terrain « Sous la bosse »

1 – Rappel des données de cadrage du PLU

A – Plan d'aménagement et de développement durable

Le PADD définit un besoin théorique de 140 à 180 logements, ce qui représente 7 à 9 logements supplémentaires par an. La densité de ces logements est en moyenne de 15 à 20 logements par hectare conformément aux objectifs du PLH.

Pour répondre aux objectifs du PADD, le terrain « Sous la bosse » doit être urbanisé. La production de logements sociaux doit représenter minimum 20% de la production totale de logements neufs sans excéder $\frac{1}{3}$.

A cet objectif de densification, s'ajoute la volonté de mixité urbaine. Pour cela les données de cadrage du PLU proposent de diversifier la tailles des parcelles, la taille des logements proposés (T3, T4 et T5) et d'apporter de la mixité dans les programmes résidentiels (maisons de villes, logements intermédiaires, petits collectifs en R+1+C, logements individuels).

B – Desserte viaire et déplacements doux

Toujours selon les données de cadrage du PLU, l'accès au quartier devra se faire par deux accès principaux :

- L'un au nord-est, afin d'assurer l'accès sur la RD205 via la création d'une accroche routière,
- l'autre au sud-ouest à l'intersection de la rue des Topannes et de la rue de la Vacherie.

Le carrefour formé par l'intersection de la rue « Sous la bosse » et la RD205 devra être maintenu en tant que carrefour secondaire d'accès au quartier.

Afin de mieux desservir le quartier et répondre à l'augmentation du trafic, la rue d'Aubigny sera élargie et proposera un aménagement urbain de qualité.

A l'intérieur du nouveau quartier, les déplacements à pied ou à vélo seront privilégiés grâce à une trame de cheminements doux s'intégrant au tampon paysager au sud de la zone et irrigant le quartier du nord au sud. Une continuité douce pourra être intégrée aux voies communales existantes afin de relier le futur quartier aux établissements publics du centre bourg.

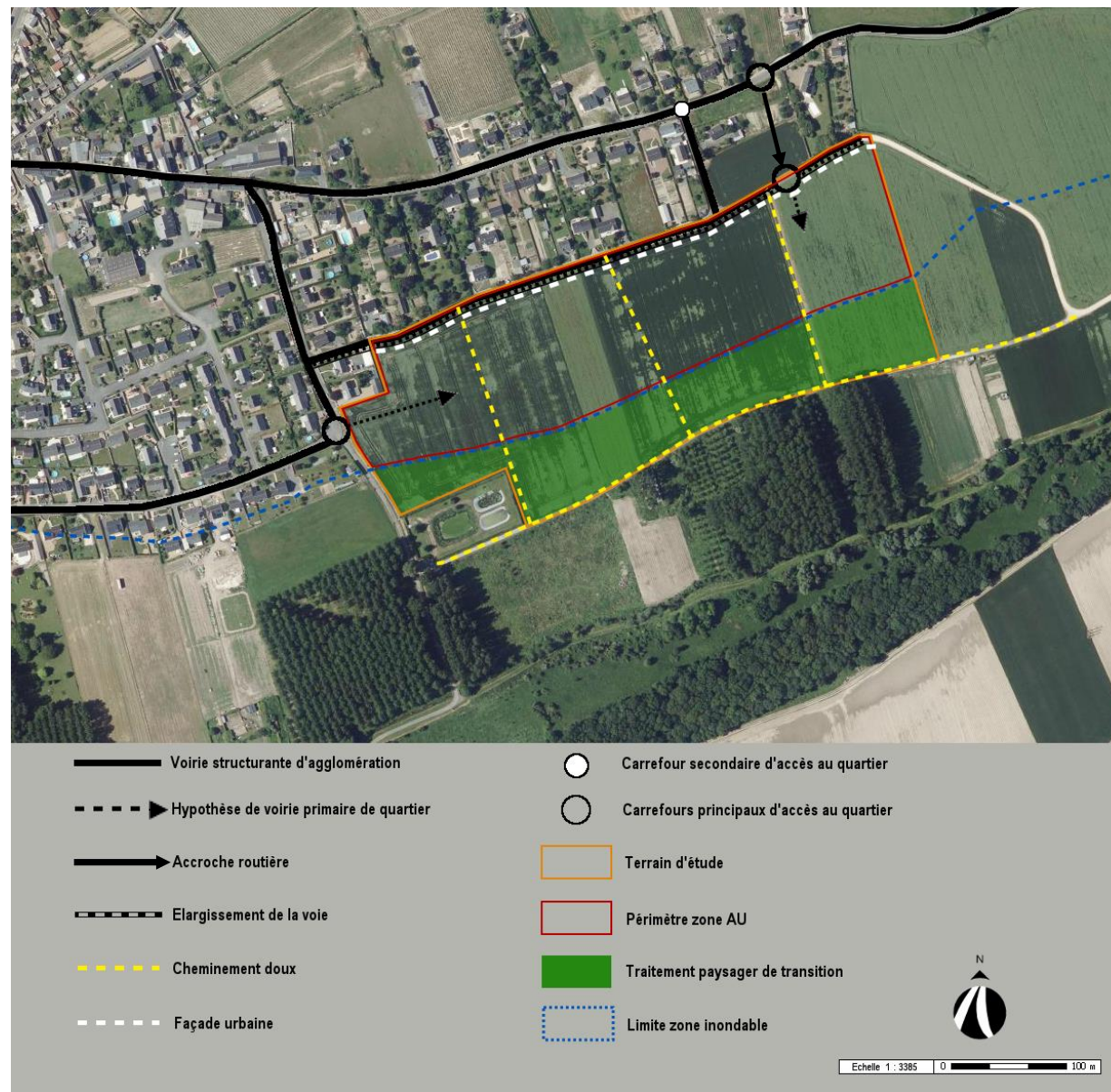


Figure 48 : Carte des données de cadrage du PLU.
Sources : PLU - Distré. **Réalisation :** MANCEAU Benoît - **Consulté le :** 25/04/2014

C – Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère

Le PLU précise aussi la manière dont doit s'implanter le bâti ainsi que son insertion urbaine et paysagère.

La frange sud du futur quartier viendra s'accoler à la limite nord de la zone inondable du Douet. Une zone paysagère, privée ou publique, sera aménagée au sud du quartier afin de jouer un rôle tampon de transition paysagère avec la vallée et son caractère rural et inondable.

A l'inverse, la frange nord aura un caractère urbain plus marqué avec l'implantation d'une façade urbaine le long de la rue d'Aubigny pour permettre l'accroche du quartier au bourg existant.

2 – Propositions d'aménagement



Figure 49 : Plan d'aménagement du terrain "Sous la bosse".
Réalisation : MANCEAU Benoit d'après données www.geoportail.gouv.fr - **Réalisé le :** 30/04/2014.

A – Une orientation spécifique du bâti

Afin d'assurer une cohérence urbaine avec le bâti préexistant, le front des maisons qui seront construites en bordure de la rue d'Aubigny seront tournées vers celle-ci.

Il sera préférable d'installer au nord les pièces de service. C'est-à-dire les pièces les moins fréquentées, qui ne nécessitent pas un chauffage permanent. La façade nord des habitations devra comporter peu de fenêtres et celles-ci devront être de petite taille

Exemples de pièces de service : salle d'eau, buanderie, cellier, atelier, garage.

Les murs de la façade nord devront être construits sur une bonne épaisseur de façon à amortir les variations de températures extérieures.

La façade sud qui constitue la façade du bâti la plus ensoleillée devra permettre aux pièces de vie de profiter d'un ensoleillement optimum.

Exemple de pièce de vie : cuisine, salle de séjour, bureau

Cette orientation spécifique du bâti permet aux habitants de bénéficier d'un maximum d'éclairage et de chaleur naturels.

Sur cette façade les ouvertures devront être grandes, de type baies vitrées.

En recourant à une telle disposition dans l'agencement du bâti, les économies en éclairage et en chauffage seront ainsi favorisées réduisant les dépenses économiques et énergétiques. Aussi si l'habitant souhaite, plus tard, équiper sa maison de panneaux photovoltaïques, l'orientation au sud sera plus rentable.

Enfin à l'est et à l'ouest il sera recommandé d'éviter les grandes ouvertures afin de limiter un phénomène de stockage de chaleur dans les pièces. Il sera également conseillé de disposer les chambres à l'est et les pièces comme la cuisine ou le garage à l'ouest.

B – Diversité de la taille des parcelles

Comme nous avons pu l'établir dans le diagnostic, la demande en logement est très forte sur la commune, mais elle est également très diversifiée. Aussi, afin d'obtenir un quartier dense offrant, à la fois, mixité sociale et architecturale et où la taille des logements sera diverse, la taille des parcelles devra l'être tout autant.

Ainsi les parcelles se situant à l'ouest du terrain d'étude seront principalement destinées à accueillir du logement individuel groupé. Elles mesureront en moyenne 300m². Ces parcelles seront au nombre de 28.

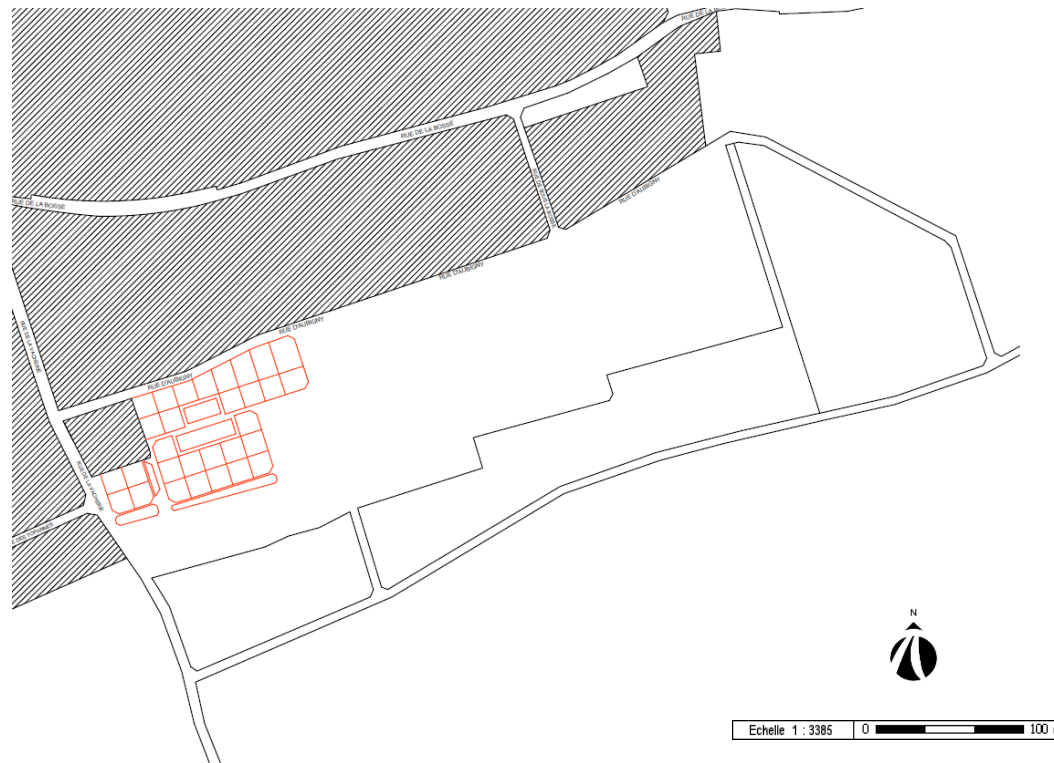


Figure 50 : Plan d'aménagement du terrain "Sous la bosse".
Réalisation : MANCEAU Benoit d'après données www.geoportail.gouv.fr - **Réalisé le :** 30/04/2014.

Au sud de celles-ci, deux surfaces d'environ 700 m² chacune seront dédiées à l'implantation de 12 logements intermédiaires et collectifs ainsi qu'aux espaces publics et stationnements qui leur seront accordés. Les quatre autres parcelles d'un peu plus de 600 m² seront destinées à accueillir des logements individuels.

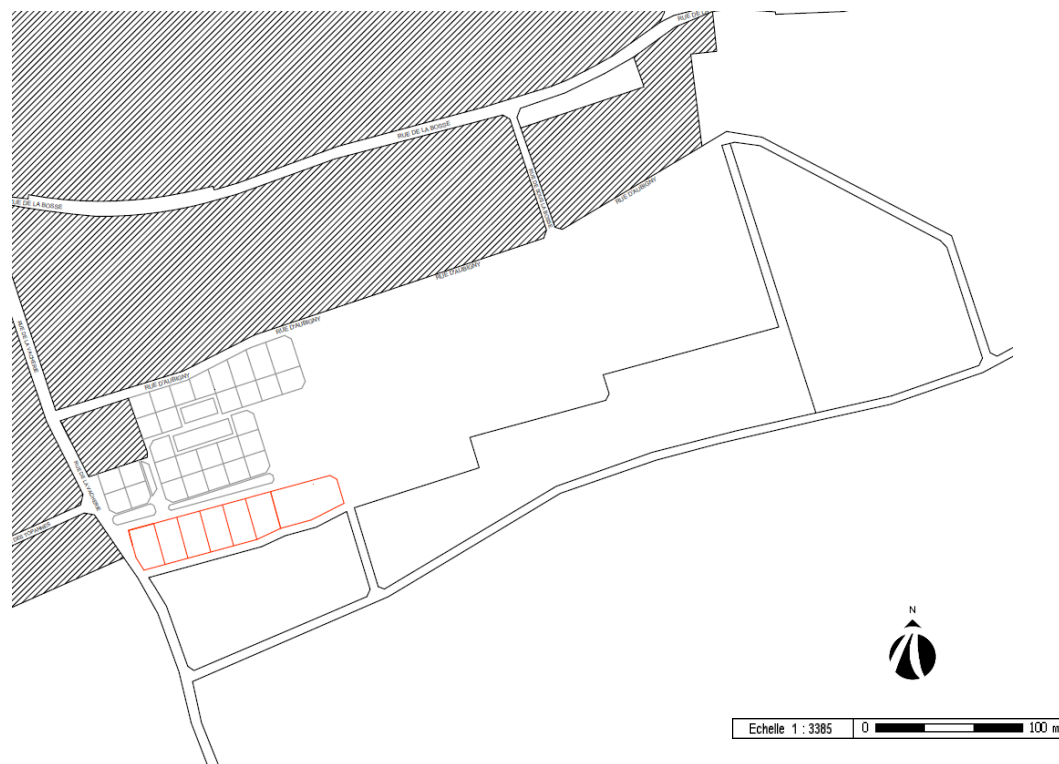


Figure 51 : Plan d'aménagement du terrain "Sous la bosse".
Réalisation : MANCEAU Benoit d'après données www.geoportail.gouv.fr - **Réalisé le** : 30/04/2014.

Plus à l'est les parcelles accueilleront des logements individuels et mesureront entre 450 et 600m². Il y en aura 44.

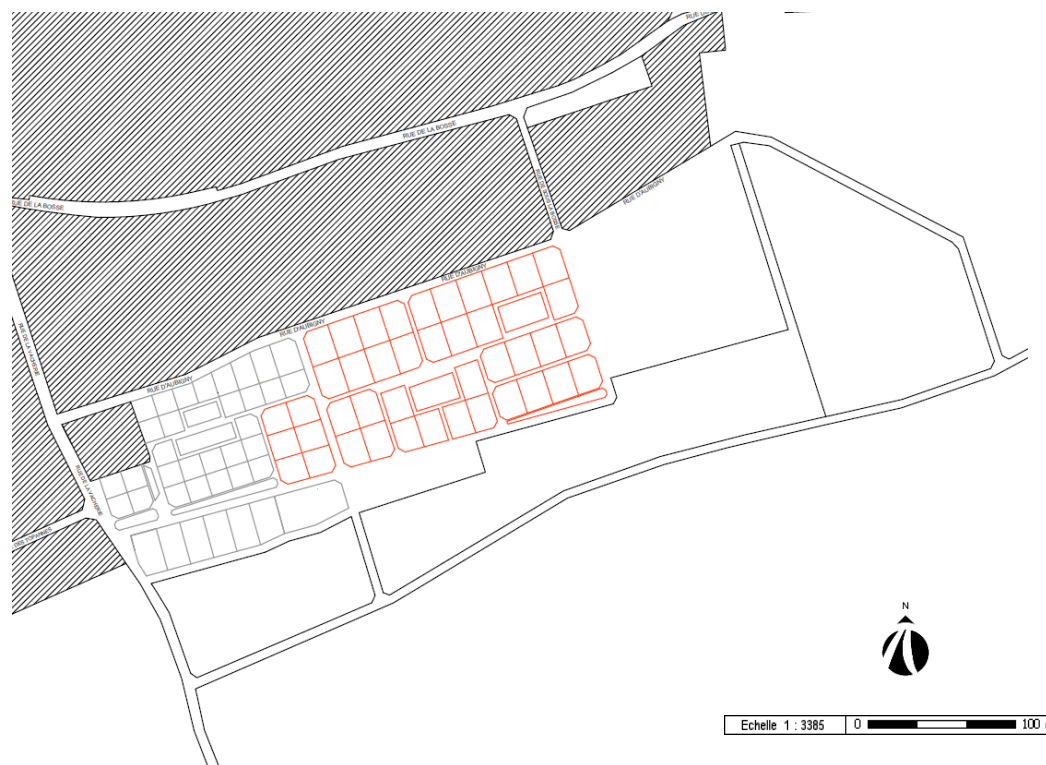


Figure 52 : Plan d'aménagement du terrain "Sous la bosse".
Réalisation : MANCEAU Benoit d'après données www.geoportail.gouv.fr - **Réalisé le :** 30/04/2014.

Au sud, 2 parcelles d'environ 570m² seront destinées à la construction de logements individuels. Une parcelle située entre les deux précédentes, d'environ 1150 m², accueillera 8 logements collectifs. Au sud de ces 3 parcelles, nous trouverons des jardins destinés aux habitants des logements collectifs.

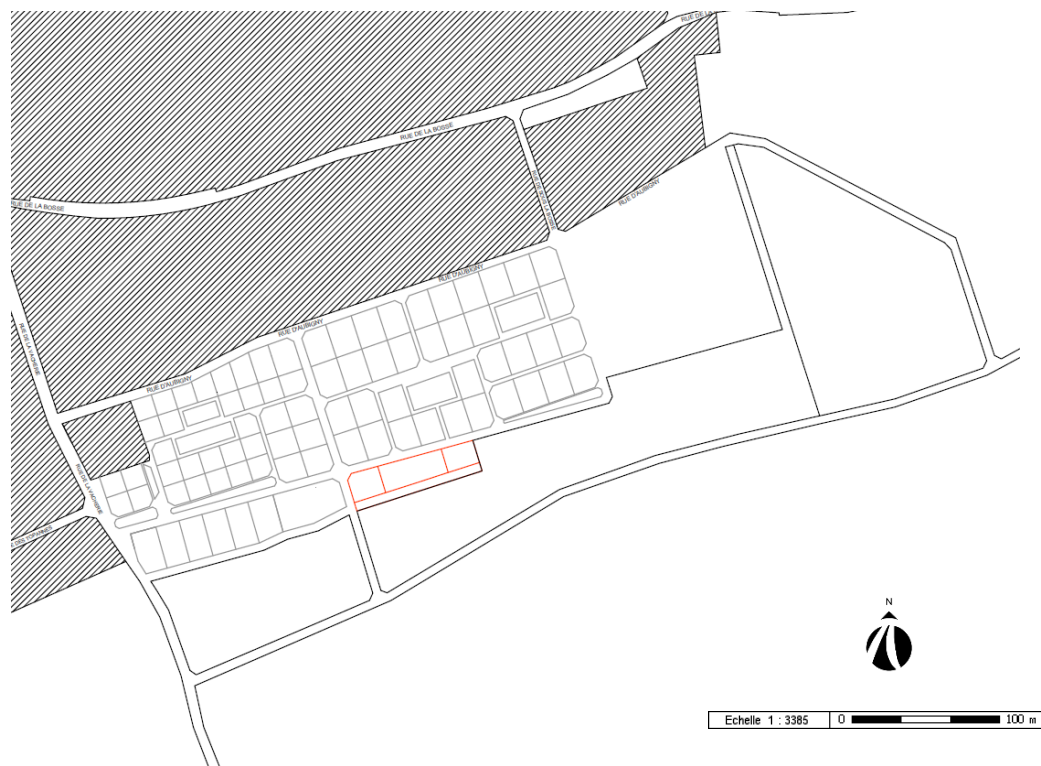


Figure 53 : Plan d'aménagement du terrain "Sous la bosse".
Réalisation : MANCEAU Benoit d'après données www.geoportail.gouv.fr - **Réalisé le :** 30/04/2014.

Entre la parcelle de 600 m² dédiée aux logements collectifs au sud/est de la tranche n°1 et la parcelle de 570 m² au sud/ouest de la tranche n°2, une parcelle de 1 500m² sera allouée à la création d'une structure d'accueil de jour pour personnes âgées.

Enfin dans la dernière tranche, les parcelles seront plus mixtes que dans les deux tranches précédentes. Tout d'abord il y aura 14 parcelles destinées à accueillir des logements individuels groupés qui mesureront environ 300m².



Figure 54 : Plan d'aménagement du terrain "Sous la bosse".
Réalisation : MANCEAU Benoit d'après données www.geoportail.gouv.fr - **Réalisé le :** 30/04/2014.

Ensuite 14 parcelles d'environ 470m² seront créées pour recevoir des logements individuels. Une de 900 m² sera destinée à accueillir 6 logements collectifs.

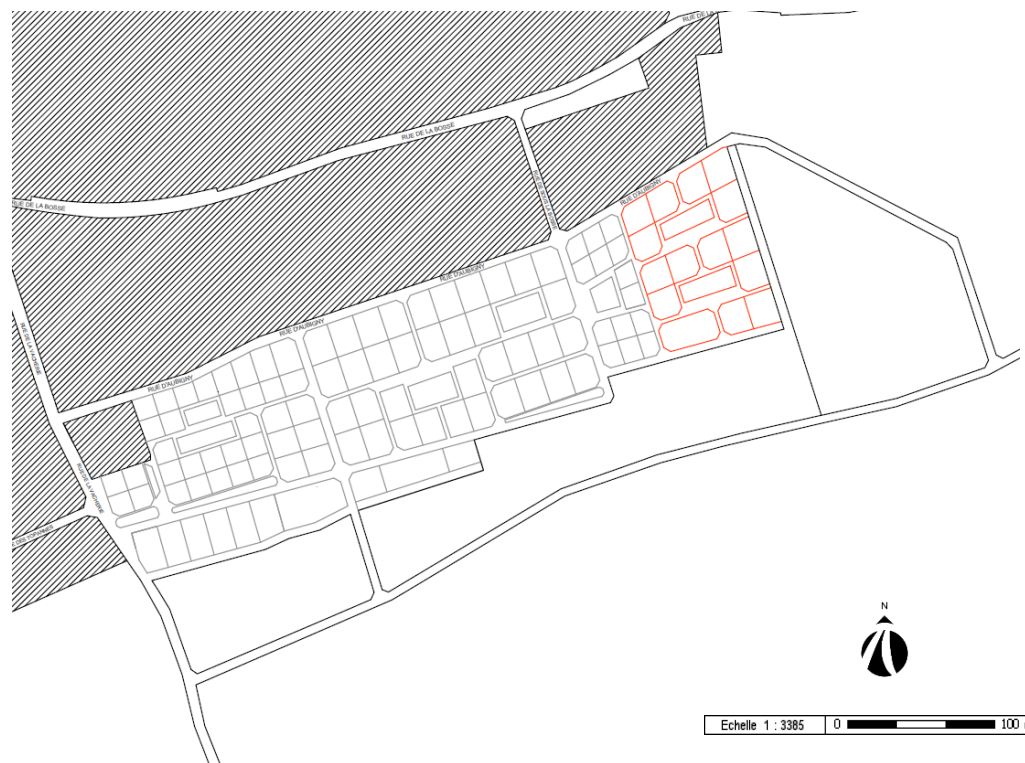


Figure 55 : Plan d'aménagement du terrain "Sous la bosse".
Réalisation : MANCEAU Benoit d'après données www.geoportail.gouv.fr - **Réalisé le :** 30/04/2014.

C – Caractéristiques du logement

Lors de l'implantation de nouveaux logements sur un terrain il est nécessaire d'aborder diverses caractéristiques.

- **La densité :**

Il est renseigné dans le PLH qu'il faut une densité moyenne de 15 à 20 logements par hectare. Ainsi sur le terrain, le nombre de total de logements doit être d'environ 97 à 130. Nous atteignons dans le plan défini précédemment un total de 132 logements sur le terrain ce qui correspond à une densité d'environ 20,31 logements par hectare.

Le choix a été fait de créer, tout à l'ouest du terrain, des logements sur des surfaces moindres afin de pouvoir en créer plus et ainsi augmenter la densité. Ceci permet de répondre, à la fois, aux besoins urgents de logements individuels groupés et permet aussi de créer une continuité urbaine avec le bâti déjà existant. Ainsi en se dirigeant plus à l'est les parcelles deviennent plus grandes et les logements voient leur densité diminuer.

- Le programme en logements :

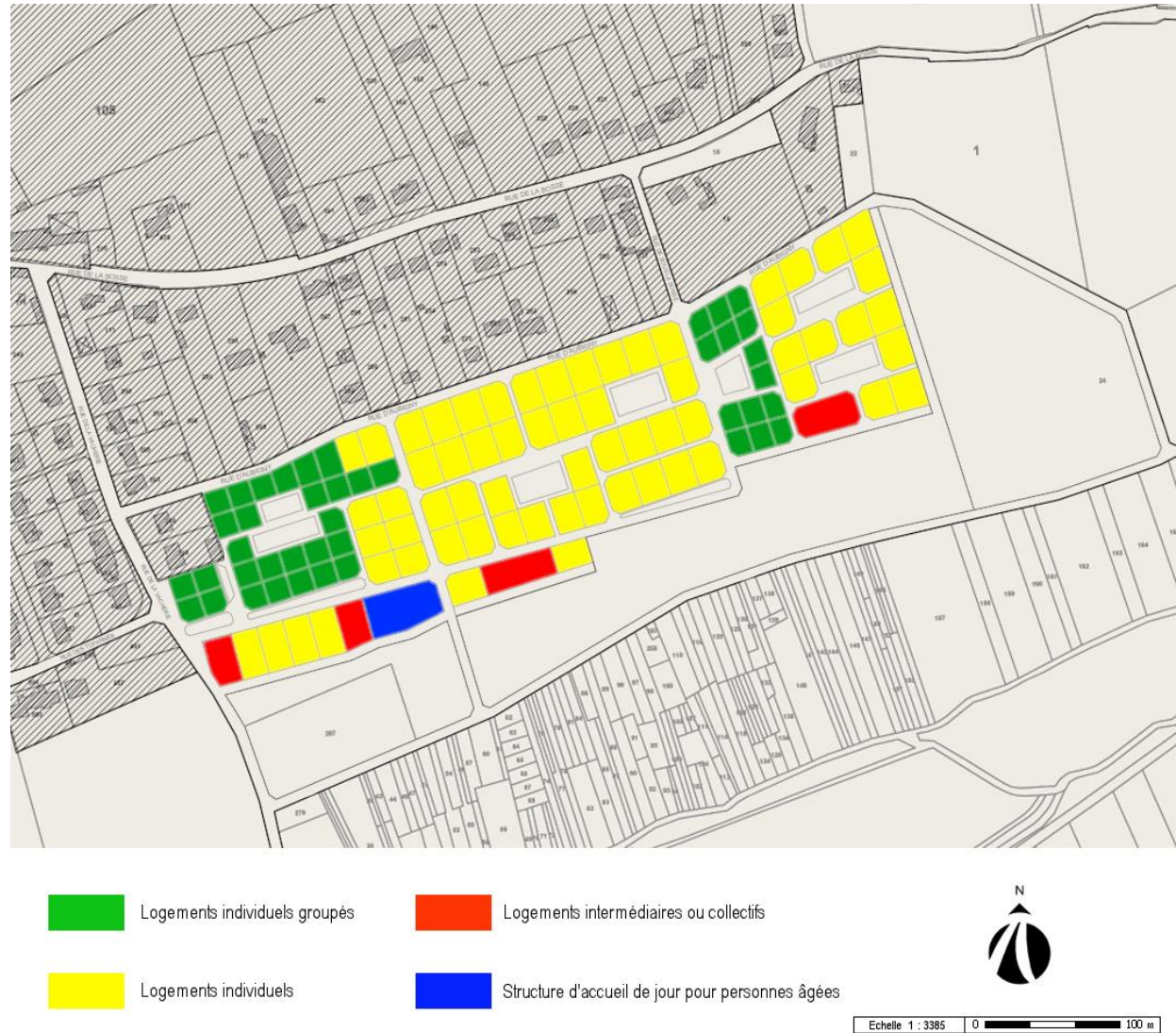


Figure 56 : Occupation selon les types de logements.
Réalisation : MANCEAU Benoit d'après données www.geoportail.gouv.fr - **Réalisé le :** 30/04/2014.

Il y aura donc un total de 132 logements créés dans ce nouveau quartier. La répartition de ces logements sera la suivante :

- 42 logements individuels groupés
- 64 logements individuels
- 26 logements collectifs

A ces 132 logements viendra s'ajouter la structure d'accueil de jour pour personnes âgées.

▪ **Le logement individuel groupé sur parcelle d'environ 300 m² :**

Quarante-deux logements individuels groupés seront donc construits. Nous aurons 28 logements de ce type répartis à l'ouest, dans la première tranche du terrain d'étude et 14 autres plus à l'est, dans la troisième tranche.

L'INSEE définit le logement individuel groupé comme une maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux. Dans notre cas, les maisons seront groupées par bandes comprenant deux unités. Ce choix permet de densifier les parcelles et de lutter contre l'étalement urbain.

Nous avons vu dans la première partie de ce dossier, page 39, que les logements sur la commune sont actuellement très peu diversifiés, or dans la partie deux, page 55, de ce même dossier nous avons pu constater que la demande concerne majoritairement des logements T3 (34 demandes), puis des T4 (10 demandes), des T2 (10 demandes), des T5 (4 demandes) et des T1 (2 demandes). Ainsi afin de répondre aux besoins et prévoir les besoins futurs, 20 logements T3 seront créés, essentiellement à l'ouest du terrain d'étude, dans la première tranche, 8 logements T4 seront construits dans la première tranche également, 14 T2 seront implantés dans la troisième tranche à l'est.

On retrouvera au nord/ouest du terrain d'étude 12 logements T3. Ceux-ci seront groupés par bande comprenant deux unités. Ces logements seront mitoyens deux à deux.

Pour les 6 maisons se situant au nord/ouest du terrain « Sous la bosse », celles-ci viendront s'aligner à une distance de 3,70 mètres par rapport à la chaussée de la rue d'Aubigny. Au sud de chacune de ces 6 maisons on retrouvera un jardin d'une profondeur de 3 mètres et d'une longueur de 17,5 mètres, d'une superficie de 50 m² environ. Nous aurons aussi une terrasse d'un peu plus de 20 m². D'un coté de chaque maison, un passage est réservé pour un accès direct au jardin et à la terrasse ou au stationnement d'une à deux voitures.

On retrouve directement au sud de ces 6 maisons, 6 autres maisons qui auront la même organisation que les logements décrits précédemment à l'exception que ceux-ci seront orientées vers le sud. Ainsi les jardins et les terrasses de chaque maison permettront à celles-ci d'être séparées d'une distance d'environ 11 mètres, assurant ainsi intimité et tranquillité. Des clôtures végétales ou maçonneries sépareront chaque parcelle.

Au sud/ouest du terrain d'étude, nous retrouverons selon le même schéma, 4 maisons, mitoyennes deux à deux, toujours de type 3. Deux seront orientées vers l'ouest donnant ainsi sur la rue de la Vacherie, les deux autres seront quant à elles tournées vers l'est. Nous aurons pour chaque maison, comme pour les précédentes, un jardin de 50 m² et une terrasse de 20 m².

Dans l'îlot en forme de U, nous compterons 4 T3 et 8 T4. Nous aurons aux deux extrémités nord du U, deux logements de type 3, cette fois ci non mitoyens. Organisés de la même manière que les 6 logements donnant sur la rue d'Aubigny avec cependant un passage cette fois ci de chaque côté de l'habitation.

Deux T3 seront à l'ouest du U, ils seront mitoyens, façades orientées vers l'ouest, et jardins et terrasses orientés à l'est.

Ces logements de type 3 auront une superficie d'environ 70 m² et n'auront qu'un niveau (RDC). En fonction de leur position et de leur orientation, l'organisation intérieure des pièces du logement pourra varier de façon à respecter l'orientation spécifique du bâti, page 72.

Individuel groupé	Entrée	Séjour - Cuisine	Salle de bain	Sanitaire	Chambre 1	Chambre 2	Dégagement	Jardin	Total SHON m ²
T3	5	32	6	2	12	10	5	50	72

*Figure 57 : Tableau des surfaces d'un T3 (logement individuel groupé).
Réalisé le : 02/05/2014.*

Les T4 quant à eux reprennent plus ou moins les mêmes caractéristiques que les T3. Leur superficie sera cependant supérieure. Elle sera d'environ 100 m². Ils n'auront qu'un seul niveau (RDC). Et comme pour les T3, en fonction de leur position et de leur orientation, l'organisation intérieure des pièces du logement pourra varier de façon à respecter l'orientation spécifique du bâti, page 72.

Les logements de type 4 comprendront un jardin d'une surface approximative de 55 m² et une terrasse d'une superficie de 30 m².

Donnant sur un espace public de stationnement, nous aurons un T4 aligné avec 2 T4 mitoyens, ces 3 logements auront leur façade orientée vers le nord. Un passage de chaque côté du T4 non mitoyen permettra de desservir le jardin et la terrasse. Les T4 mitoyens n'auront quant à eux qu'un seul passage de l'un ou de l'autre des côtés. Toujours sur le même principe, nous aurons au sud des 3 T4 présentés précédemment, 3 autres T4 dont les façades seront orientées au sud. Au sud du T4 non mitoyen précédent, il y aura 2 T4 mitoyens, à l'est de ces deux derniers, 1 T4 non mitoyen sera construit.

Enfin 2 T4 mitoyens seront bâtis au sud du T3 se trouvant au nord/est du U. Leur façade sera orientée vers l'est.

Individuel groupé	Entrée	Séjour - Cuisine	Salle de bain	Sanitaire	Chambre 1	Chambre 2	Chambre 3	Dégagement	Bureau	Jardin	Total SHON m ²
T4	4	38	8	2	12	10	11	6	9	50	100

Figure 58 : Tableau des surfaces d'un T4 (logement individuel groupé).

Réalisé le : 02/05/2014.

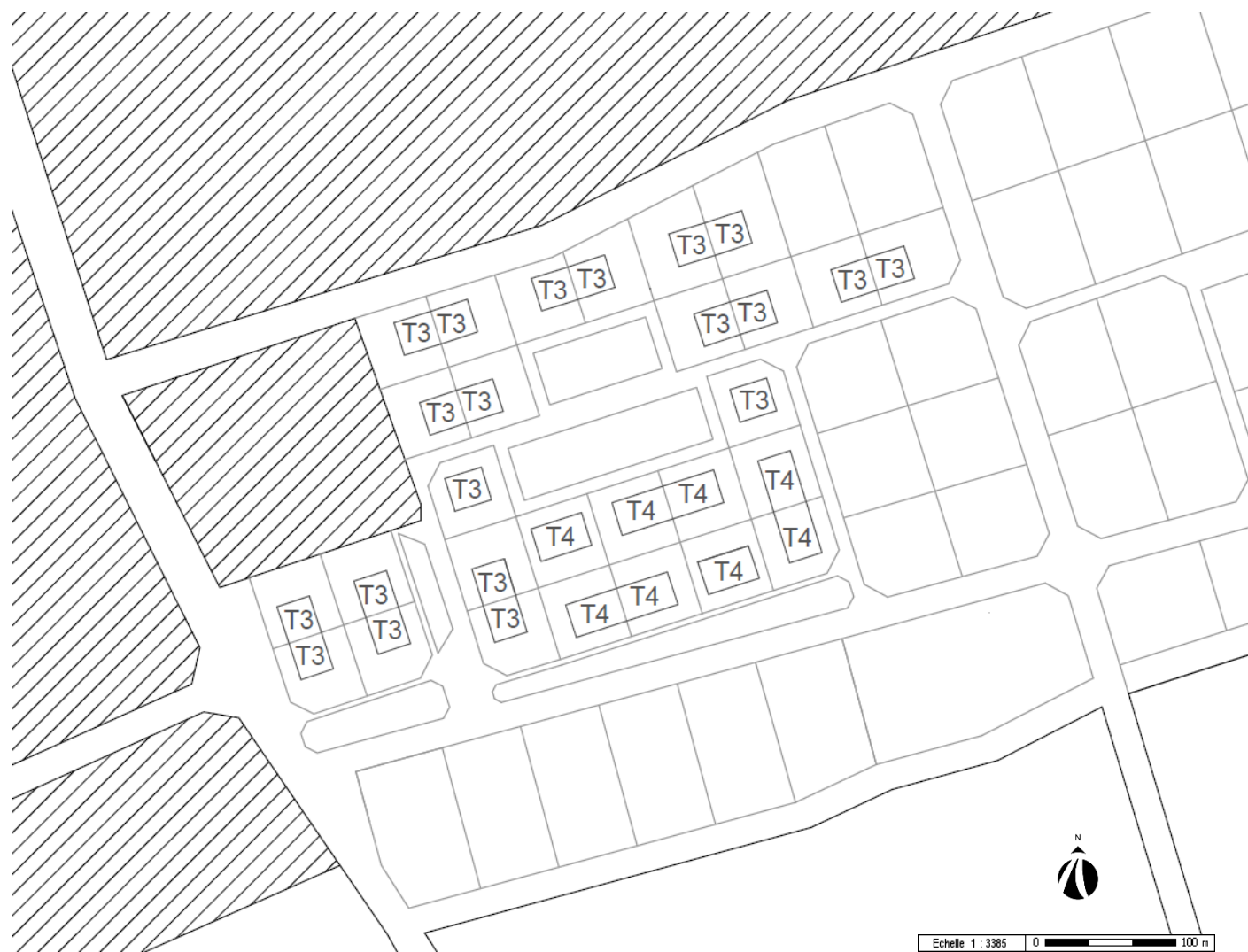


Figure 59 : Plan des logements individuels groupés de la tranche n°1.
Réalisation : MANCEAU Benoit - **Réalisé le :** 02/05/2014.

Dans la troisième tranche, à l'est du terrain « Sous la bosse » des logements individuels groupés seront également bâtis. Nous trouverons, au nord/ouest de cette troisième tranche, 6 T2.

Trois T2, orientés vers le nord, donnant sur la rue d'Aubigny seront construits sur des parcelles d'environ 270 m². Ils bénéficieront d'approximativement 210 m² de terrain libre.

Trois autres T2 répondant aux caractéristiques énoncées précédemment seront créés au sud des précédents, leur façade orientée vers la vallée.

De plus deux T2, créés au sud de l'îlot précédent, seront orientés vers un espace public de stationnement.

Enfin sur l'îlot encore au sud, 6 T2 seront construits et organisés de la même manière que les 6 T2 du premier îlot de cette troisième tranche.

Les pièces de ces logements de type 2 seront réparties sur une surface de 60 m².

Individuel groupé	Entrée	Séjour - Cuisine	Salle de bain	Sanitaire	Chambre 1	Dégagement	Terrain libre	Total SHON m ²
T2	5	29	8	2	12	4	210	60

*Figure 60 : Tableau des surfaces d'un T2 (logement individuel groupé).
Réalisé le : 02/05/2014.*

Comme pour les 12 premiers logements présentés, tous les logements précédents ont été pensés de telle sorte à ce que chacun d'entre eux puisse bénéficier d'une certaine intimité et tranquillité. Ceci est rendu possible grâce à la création de séparations végétales ou maçonnées entre chaque parcelle. A ceci vient s'ajouter une espace variant de 10 à 20 mètres entre chaque maison.

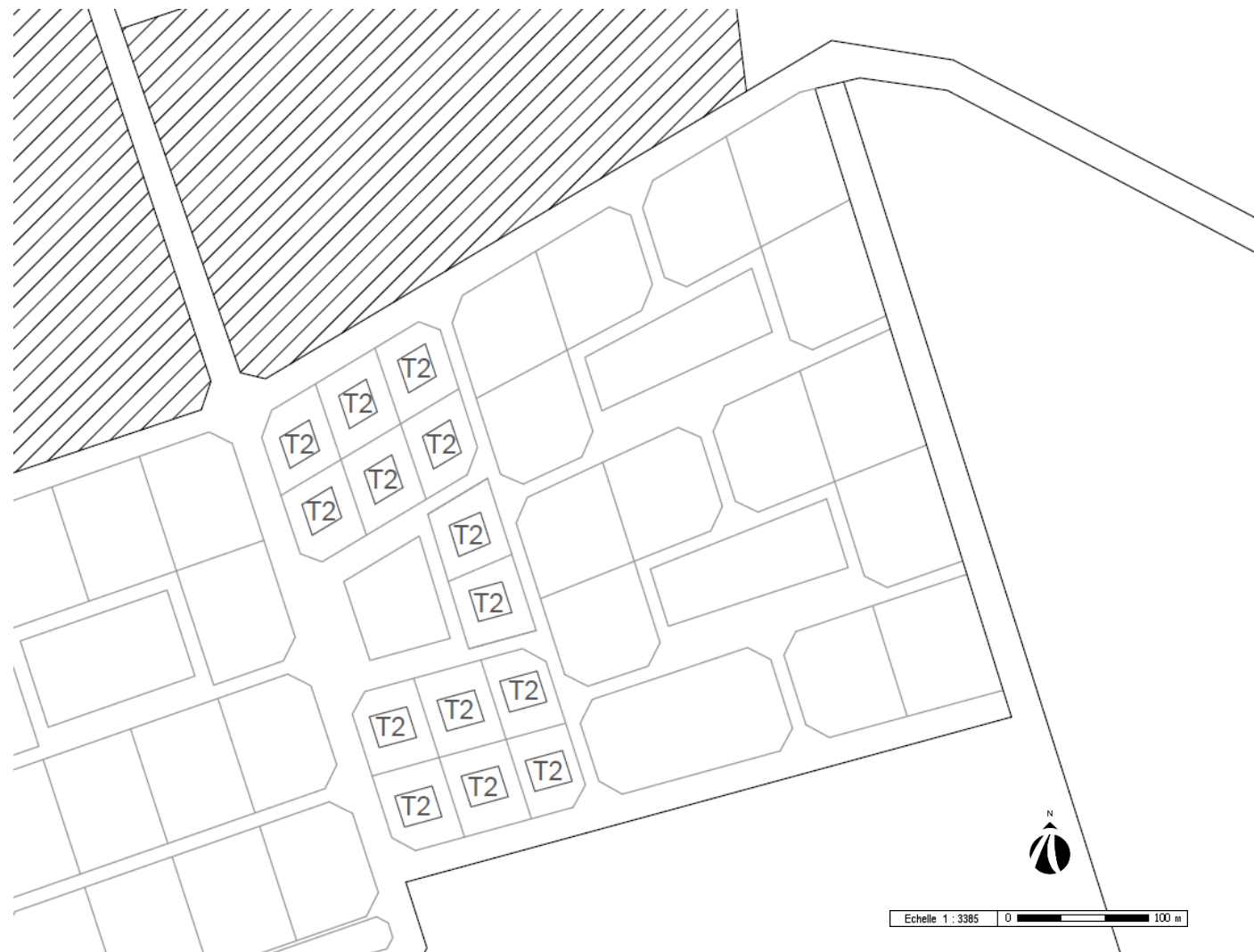


Figure 61 : Plan des logements individuels groupés de la tranche n°3.
Réalisation : MANCEAU Benoit - **Réalisé le :** 02/05/2014.

- **Le Logement individuel sur parcelles d'environ 550 m² :**

Il y aura donc 64 logements individuels construits sur des parcelles d'environ 550 m².

Selon l'INSEE, un logement individuel est une maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.

Nous compléterons les parcelles de 550 m² de la tranche n°1 par ce type de logement.

La long de la rue d'Aubigny, seront construits 2 logements de type 4, façade orientée vers le nord, à une distance de 5 mètres environ de la chaussée. Derrière ces maisons, un terrain d'une profondeur de 12 mètres sur une largeur de 17 mètres sera laissé libre.

Sur les 6 parcelles de l'îlot au sud/est de la tranche n°1, des logements de type de 4 seront bâtis. Sur les deux parcelles au nord de cet îlot, les maisons seront mitoyennes, façades orientées vers le nord, alignées sur la chaussée à une distance de 5 mètres. Un passage d'un des côtés de la maison sera établi. Chacun mesurera plus ou moins 9,6 mètres. Un terrain de 180 m² au sud de ces maisons sera disponible. Les deux parcelles au sud/est seront composées de deux maisons mitoyennes. Façades orientées vers l'est, à une distance de 5 mètres de la chaussée. Un passage sera réservé sur un côté de la maison celui-ci sera de 8,6 mètres. Une surface libre de 190 m² sera ouverte à l'aménagement de jardins etc... Enfin les deux dernières parcelles de la tranche n°1 accueilleront deux logements individuels. Façade orientée vers l'ouest, à 5 mètres de la chaussée, et disposant d'un terrain non bâti d'environ 190 m² accessible par des passages situés de chaque côté des maisons et mesurant 4,1 mètres.

Tout au sud, nous trouverons 4 parcelles d'environ 600 m². Les deux parcelles les plus à l'ouest accueilleront chacune un logement de type 5, les deux autres, des logements de type 4. Ces maisons seront situées à 5 mètres de la chaussée, façades orientées vers le nord, et un terrain libre sera laissé libres exposé plein sud.

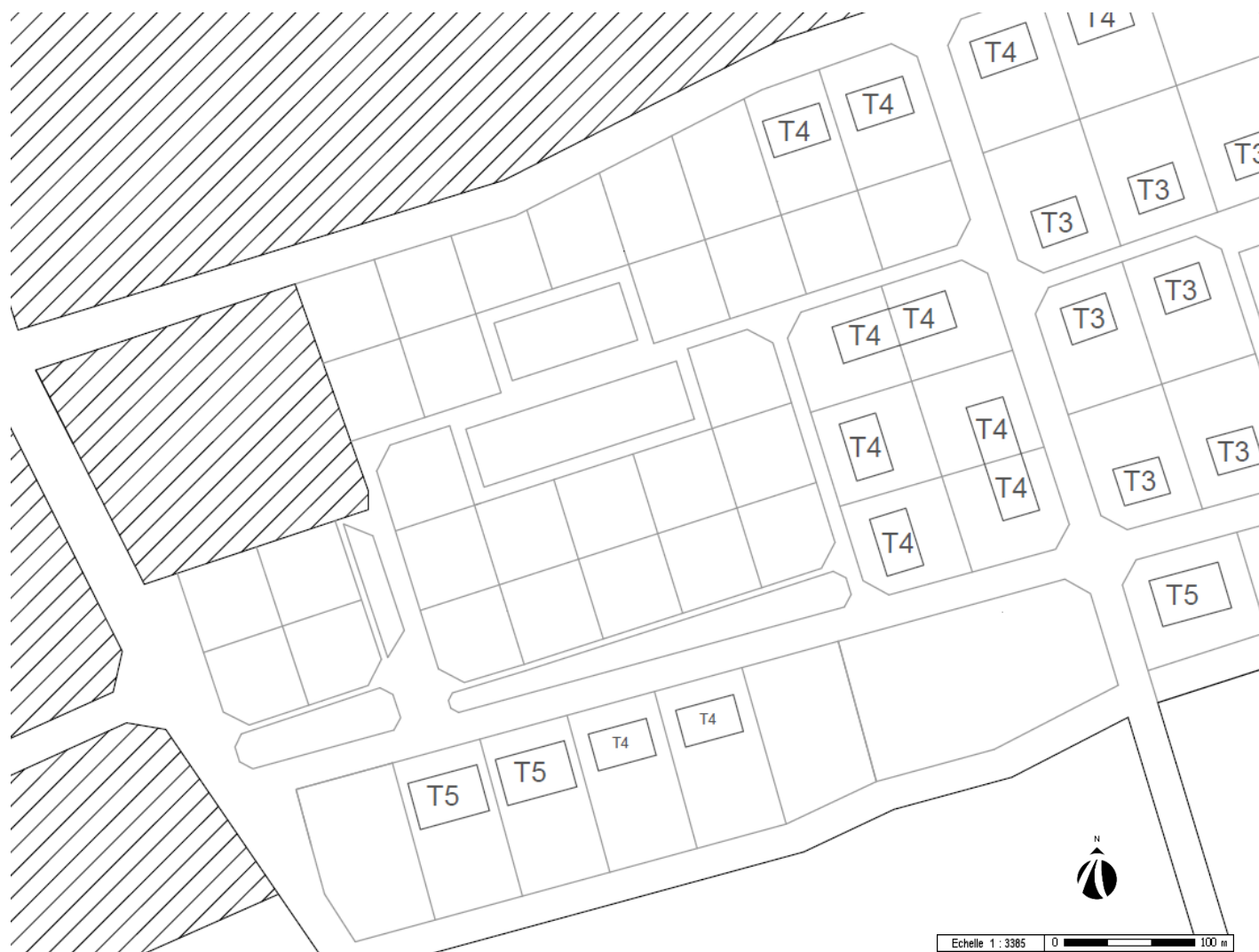


Figure 62 : Plan des logements individuels de la tranche n°1
Réalisation : MANCEAU Benoit - Réalisé le : 02/05/2014.

La tranche n°2 comprendra des logements individuels de type 3, 4 et 5. Le long de la rue d'Aubigny, seront regroupés 10 logements de type 4. Ils seront alignés à une distance de 5 mètres de la chaussée, façade orientée vers le nord, vers la rue d'Aubigny. Les maisons disposeront de chaque côté de passage d'approximativement 4,5 mètres afin d'y garer une voiture ou d'accéder au reste du terrain d'environ 330 m². Sur les parcelles directement attenantes aux précédentes, nous trouverons 8 logements de type 3. Ils auront leur façade orientée vers le sud, située à 5 mètres de la chaussée. Ces maisons bénéficieront d'un passage d'environ 5,7 mètres de chaque côté donnant sur un terrain au nord, d'une profondeur de 15 mètres sur une longueur de 22.

Un îlot de quatre parcelles, situé à l'ouest de la tranche n°2 comportera 4 constructions de type 3. Deux individuelles seront bâties au nord, façades orientées dans cette même direction et à une distance de 5 mètres de la chaussée. Nous observerons de part et d'autres de chacune, un passage de 5,3 mètres donnant sur terrain de 250 m². De même deux autres maisons, au sud des précédentes et suivant les mêmes critères, seront quant à elles orientées vers le sud.

Deux îlots séparés par une voie de circulation formant un U seront composés 6 logements de type 3. Au nord, sur les deux parcelles situées aux extrémités du U, seront disposées deux maisons dont la façade sera orientée vers le nord. Des passages d'environ 4,5 mètres de chaque côté des maisons seront créés afin d'accéder à un terrain de 240 m². Au sud de ces maisons, 4 autres seront construites, façades orientées vers la vallée. Ces maisons auront également un passage de chaque côté de 5,3 mètres. Chacune de ces maisons bénéficieront, en outre, d'un terrain d'une superficie moyenne de 260 m².

Aussi, deux îlots identiques, comportant 4 parcelles chacun, se situeront à l'est de la tranche n°2. Ces deux îlots recevront, au total, 8 maisons de type 3, disposées au centre de leur parcelle laissant un terrain libre de 520 m² environ. Les 4 maisons de l'îlot nord, seront orientées vers le nord. Sur le même principe, les 4 maisons de l'îlot sud seront orientées vers le sud.

Enfin tout au sud de la deuxième tranche, 2 logements de type 5 seront bâtis, orientés vers le nord, alignés à 5 mètres de la chaussée et bénéficiant d'un terrain d'environ 175 m² accessible par deux passages de 5,6 mètres.

Dans cette deuxième tranche, deux espaces publics ou de stationnement seront créés, l'un au nord/est, l'autre au centre.

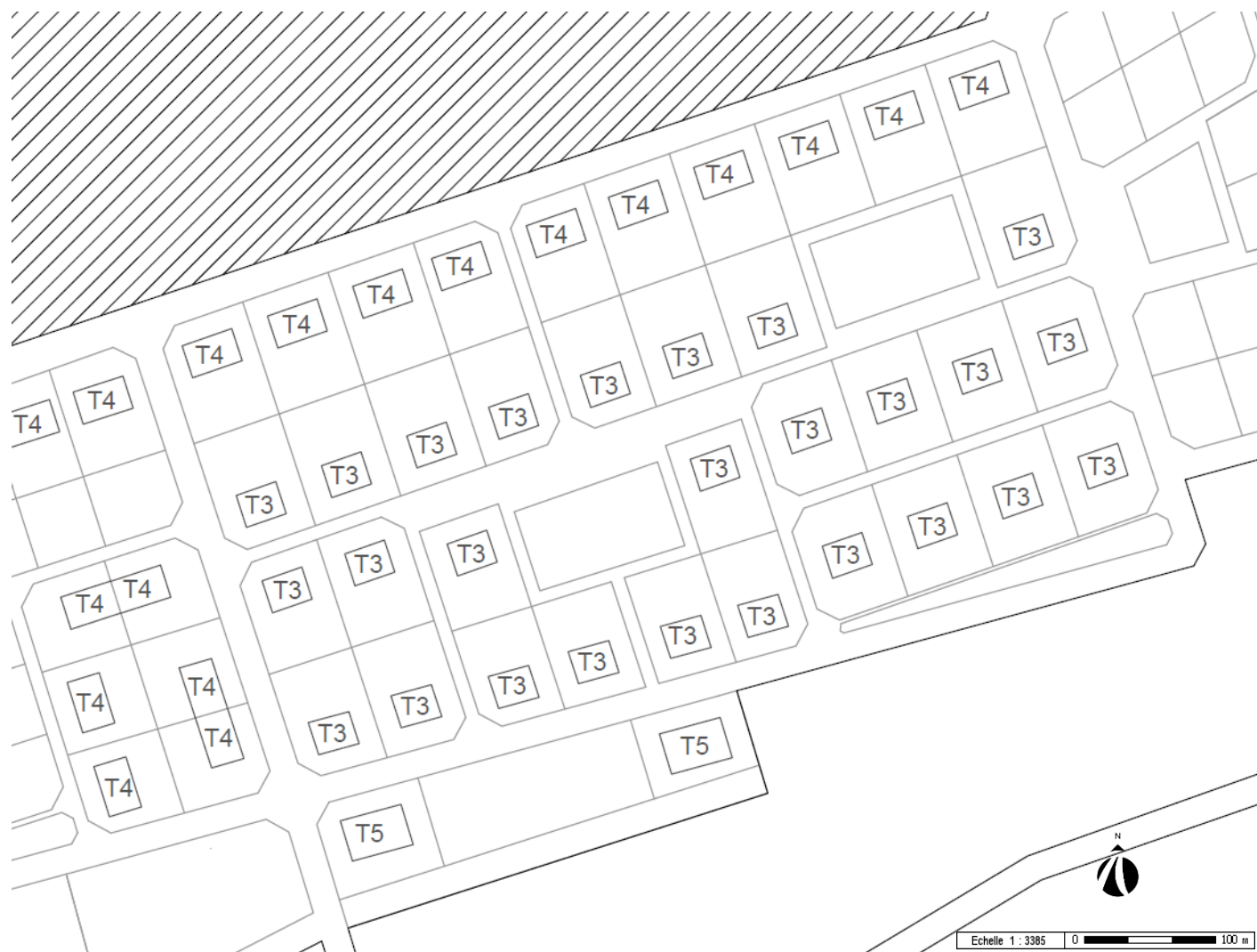


Figure 63 : Plan des logements individuels de la tranche n°2
Réalisation : MANCEAU Benoit - Réalisé le : 02/05/2014.

Les parcelles disponibles sur la dernière tranche du terrain « Sous la bosse » seront consacrées à l'implantation de logements individuels de type 4 et 5.

Au nord de cette troisième tranche, le long de la rue d'Aubigny, seront bâtis un T5, deux T4 puis un autre T5. La façade de ces 4 bâtiments sera orientée vers le nord, située à 5 mètres de la chaussée. Pour les parcelles accueillant les T5, un terrain sera laissé libre au sud, d'une superficie de 210 m², accessible par un passage de 4,5 mètres de chaque côté de la construction. Pour les parcelles accueillant les T4, le terrain mesurera 250 m² et les passages 5,8 mètres. Au sud de chacun des T5, un logement de type 5 également sera construit mais la façade sera cette fois orientée vers le sud. Les surfaces et mesures énoncées pour les type 5 précédemment seront les mêmes.

Le même modèle sera répété au sud.

Enfin nous trouverons au sud de cette tranche deux îlots comportant respectivement 1 et 2 parcelles. Sur l'îlot est, un logement de type 5 sera bâti sur la parcelle à l'est et un logement de type 4 sur la parcelle à l'ouest. Ces 2 constructions auront leur façade orientée vers la vallée. Les maisons seront également construites à 5 mètres de la chaussée et seront dotées de deux passages de chaque côté, d'environ 5,4 mètres menant à des terrains d'environ 260 m² pour le T4 et de 4,1 mètres menant à des terrains de 195 m² pour le T5.

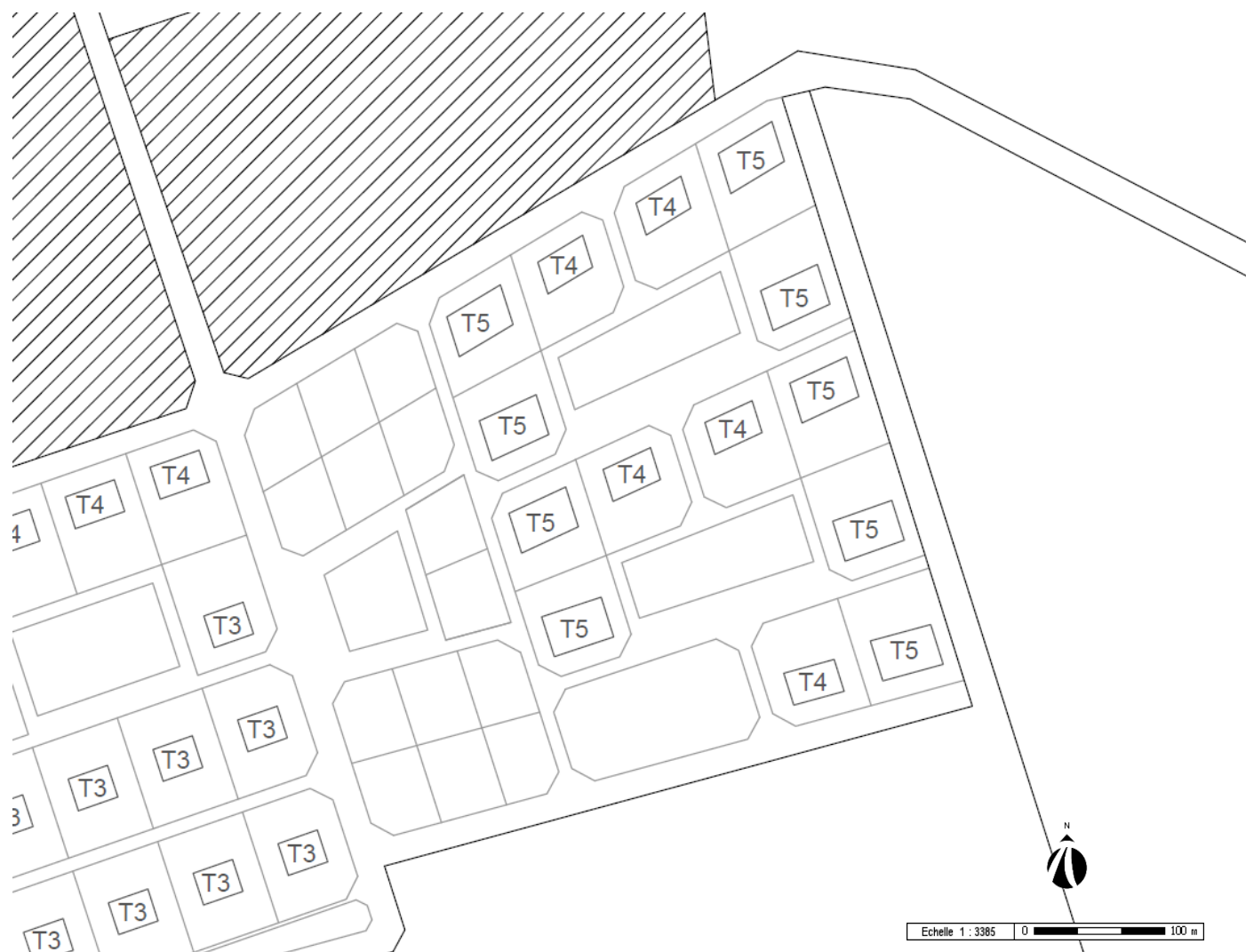


Figure 64 : Plan des logements individuels de la tranche n°3.
Réalisation : MANCEAU Benoit - **Réalisé le** : 02/05/2014.

Les maisons individuelles construites sur ces différentes tranches se présenteront de la façon suivante. Les T3 auront une surface de 80 m² en moyenne, mesurant 8 mètres de large et 10 mètres de long. Ces logements n'auront qu'un seul niveau (RDC). Les T4 mesureront 8 mètres de large par 12,5 mètres de long, atteignant ainsi une surface de 100 m² en moyenne. Ils n'auront eux aussi qu'un unique niveau (RDC).

Les pièces des logements de type 3 et de type 4 ainsi que leurs superficies respectives seront les mêmes que celles énoncées dans la partie présentant les logements individuels groupés (voir tableaux des surfaces page 82,83).

Les logements de type 5, quant à eux, auront une superficie d'environ 150 m², mesurant 10 mètres par 15 et ne seront bâtis que sur un seul niveau (RDC).

Individuel	Entrée	Séjour - Cuisine	Salon	Salle de bain	Sanitaire	Chambre 1	Chambre 2	Chambre 3	Chambre 4	Dégagement	Bureau	Terrain libre	Total SHON m ²
T5	6	44	25	10	2	12	10	11	12	8	10	100	150

Figure 65 : Tableau des surfaces d'un T5 (logement individuel).

Réalisé le : 02/05/2014.

- **Le logement collectif :**

La tranche n°1 accueillera, en plus des logements individuels et individuels groupés, des logements collectifs. De cette manière, cette tranche bénéficiera d'une offre en logements très diversifiée.

Comme les logements présentés précédemment, la définition de logements collectifs selon l'INSEE exclut des deux premiers concepts (logement individuel et logement individuel groupé). Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

La création de ce type de logement permet de répondre aux problématiques de décohabitation familiale et de vieillissement. En effet le logement collectif offre des logements de plus petites tailles et souvent plus accessibles.

Enfin les logements collectifs permettent de densifier, de compacter, apportant ainsi une urbanité plus importante.

Une partie de ces logements se situera donc au sud de la tranche n°1, et ils seront au nombre de 12. Ils proposeront des logements de type 3 et 4. Ils seront répartis de façon précise. Nous aurons tout d'abord, à l'est, un premier bâtiment rectangulaire de 21 mètres sur 12. Cette construction, d'une superficie au sol de 252 m², regroupera 6 logements de type 3. A l'est, nous aurons un autre bâtiment de forme rectangulaire qui mesurera 21 mètres sur 14 pour une superficie au sol de 294 m². Ce dernier comptera 6 logements de type 4.

Ces logements de type 3 et 4 auront des superficies respectives de 80 m² et 100 m². Ce seront des logements de type R+1, c'est-à-dire que leur superficie totale sera répartie sur deux niveaux. Les logements au nord des bâtiments, seront orientés vers la nouvelle chaussée, vers le nord. Ceux au sud seront tournés vers la vallée.

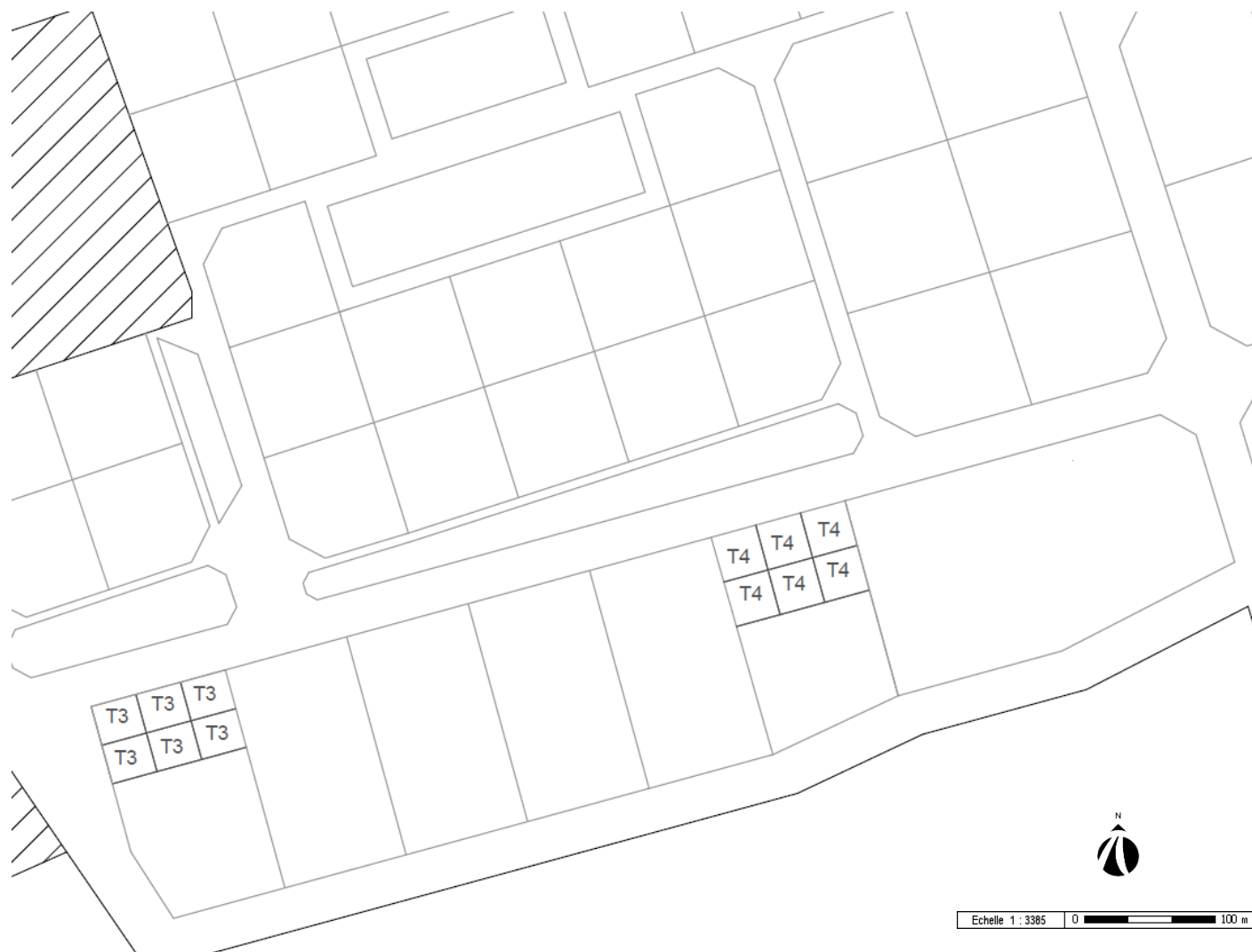


Figure 66 : Plan des logements collectifs situés dans la tranche n°1.
Réalisation : MANCEAU Benoit - **Réalisé le :** 02/05/2014.

Ensuite, 8 logements de type 2 seront créés, ils se situeront au sud de la deuxième tranche et seront bâtis sur une parcelle de 1150 m². Le bâtiment rectangulaire sera construit sur un seul niveau et les logements auront une superficie de 40 m². Les T2 au nord auront leur façade orientée vers le nord, ceux au sud l'auront vers la vallée. Au sud de ces logements nous trouverons 700 m² de terrain réservés aux habitants des logements collectifs afin d'y créer un jardin partagé. Ce terrain aura une profondeur de 7 mètres et s'étalera sur une longueur de 105 mètres environ.

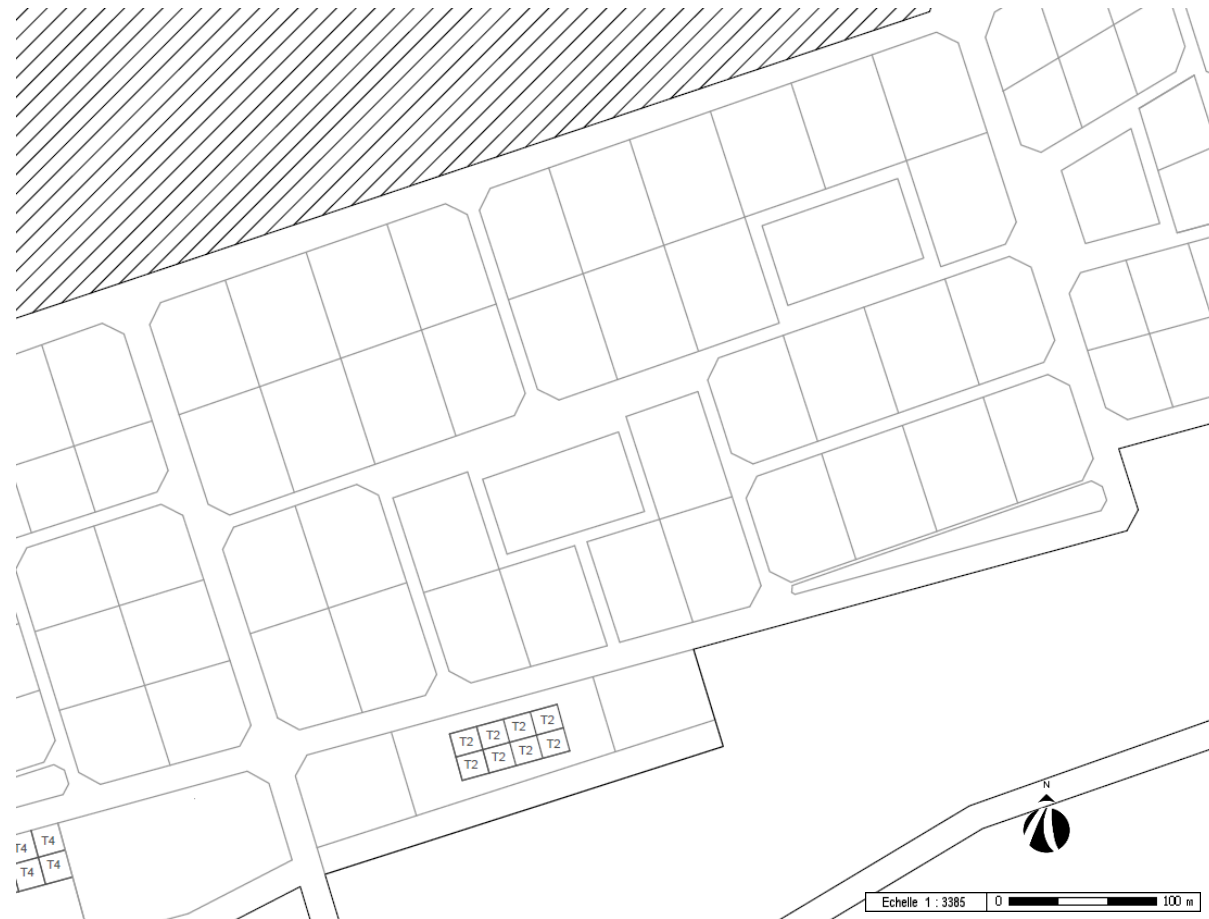


Figure 67 : Plan des logements collectifs situés dans la tranche n°2.
Réalisation : MANCEAU Benoit - **Réalisé le :** 02/05/2014.

Enfin sur la troisième tranche du nouveau quartier, au sud, nous aurons un bâtiment également rectangulaire comptant 6 logements de type 3, conçus en R+1. Les logements auront une superficie de 80 m². Ce bâtiment s'implantera sur une parcelle d'un peu plus de 1000 m². Les logements au nord du bâtiment auront leur façade orientée vers le nord, ceux au sud vers la vallée.

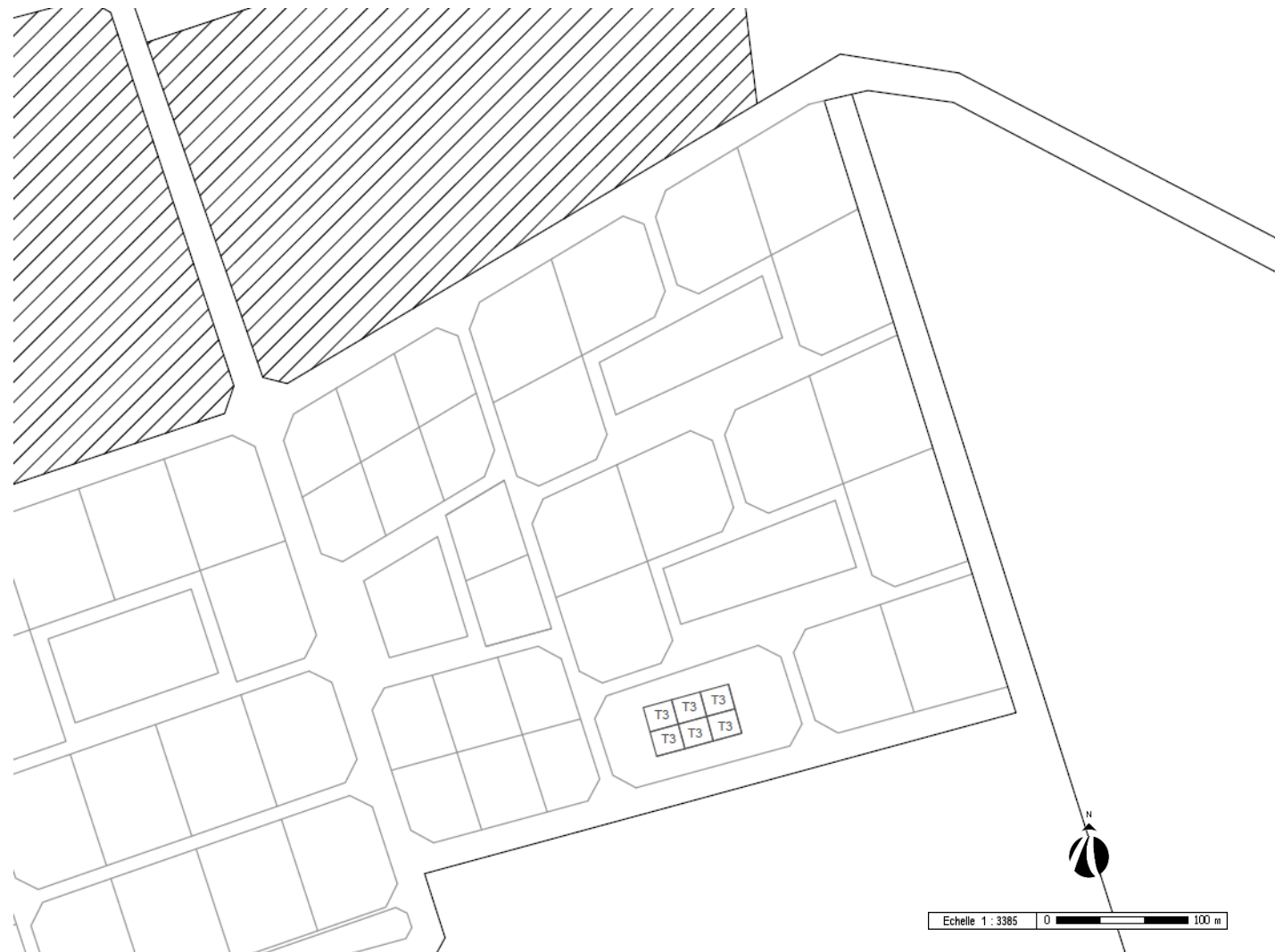


Figure 68 : Plan des logements collectifs situés dans la tranche n°3.
Réalisation : MANCEAU Benoit - **Réalisé le** : 02/05/2014.

▪ Le logement social

On a vu précédemment dans ce dossier, page 38, que les logements sociaux de la commune représentaient, en 2009, seulement 2,6% du parc immobilier.

Comme il avait été préconisé dans le rappel des données de cadrage du PLU, page 67, ce quartier accueillera 42 logements sociaux se répartissant sur des logements de type 2,3 et 4. Ces logements se situeront sur chacune des trois tranches du terrain « Sous la bosse ». On comptera les 12 logements collectifs et les 4 logements individuels groupés de type 3 sur l'îlot ouest de la première tranche. A ceux-ci viendront s'ajouter les 6 logements individuels de type 3 des deux îlots formant un U de la deuxième tranche et 8 logements collectifs de type 2. Enfin les îlots localisés au sud/ouest de la tranche n°3 viendront compléter le total des logements sociaux du quartier avec 6 logements individuels groupés de type 2 et 6 logements collectifs de type 3.

Ainsi à chaque fois qu'une nouvelle tranche sera créée, des logements sociaux le seront également et leurs formes seront diverses.

On comptera donc un total de 42 logements sociaux, représentant ainsi 31,8% de la production totale de logements neufs. Ce projet respectera donc les indications énoncées dans le rappel des données de cadrage du PLU.

Si on reprend les chiffres de l'année 2009, le parc en logements sociaux représenterait 6,8% suite à la construction de ces nouveaux logements. Cependant les chiffres ayant évolué depuis 2009, cette statistique est erronée car celle-ci ne tient pas compte des logements construits depuis 2009. Malgré une part de 31,8% pour ce nouveau quartier, cette statistique nous informe néanmoins sur le chemin qu'il reste à parcourir afin d'atteindre les 20% indiqués par la loi SRU.

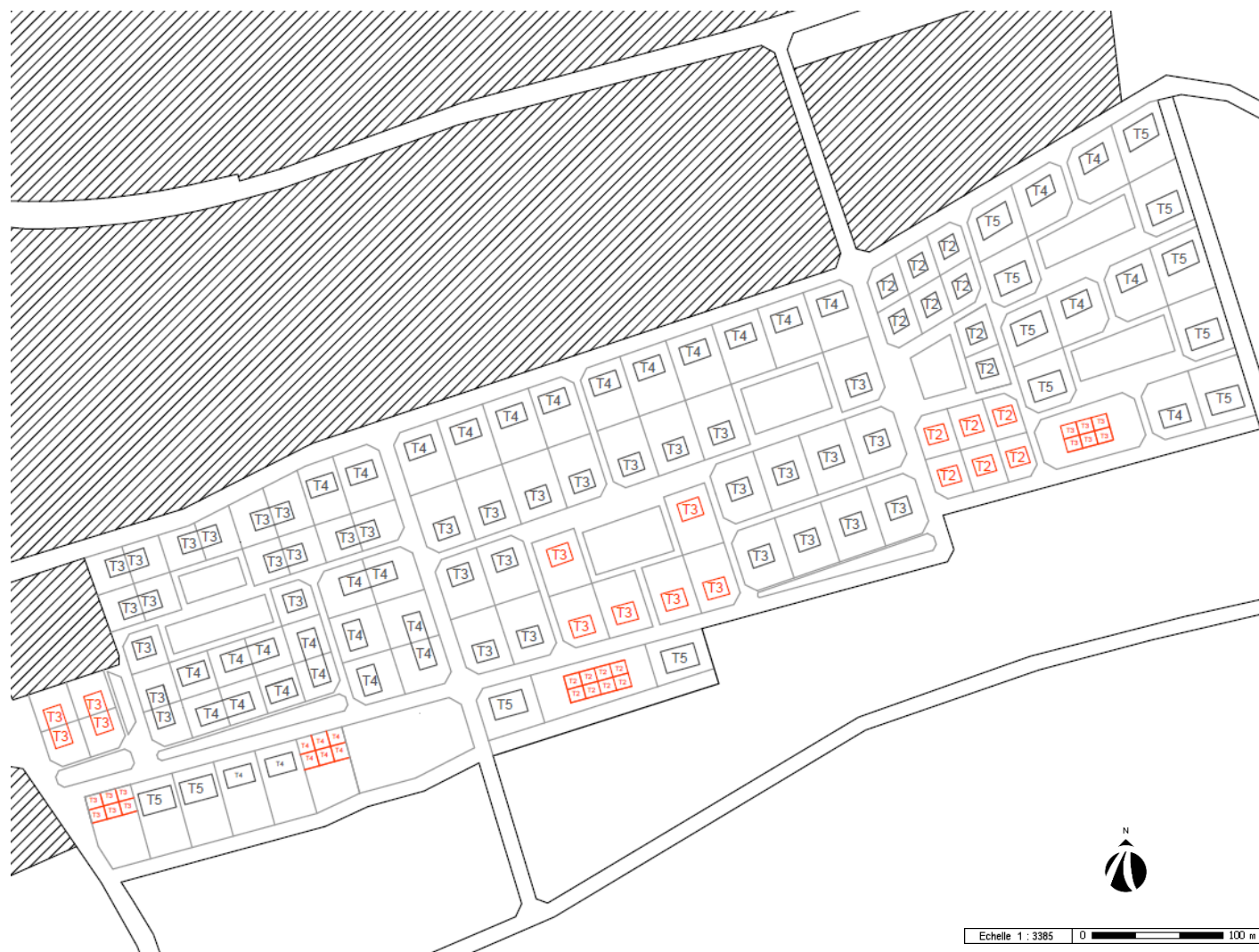


Figure 69 : Plan des parcelles destinées à accueillir des logements sociaux.
Réalisation : MANCEAU Benoit - **Réalisé le :** 02/05/2014.

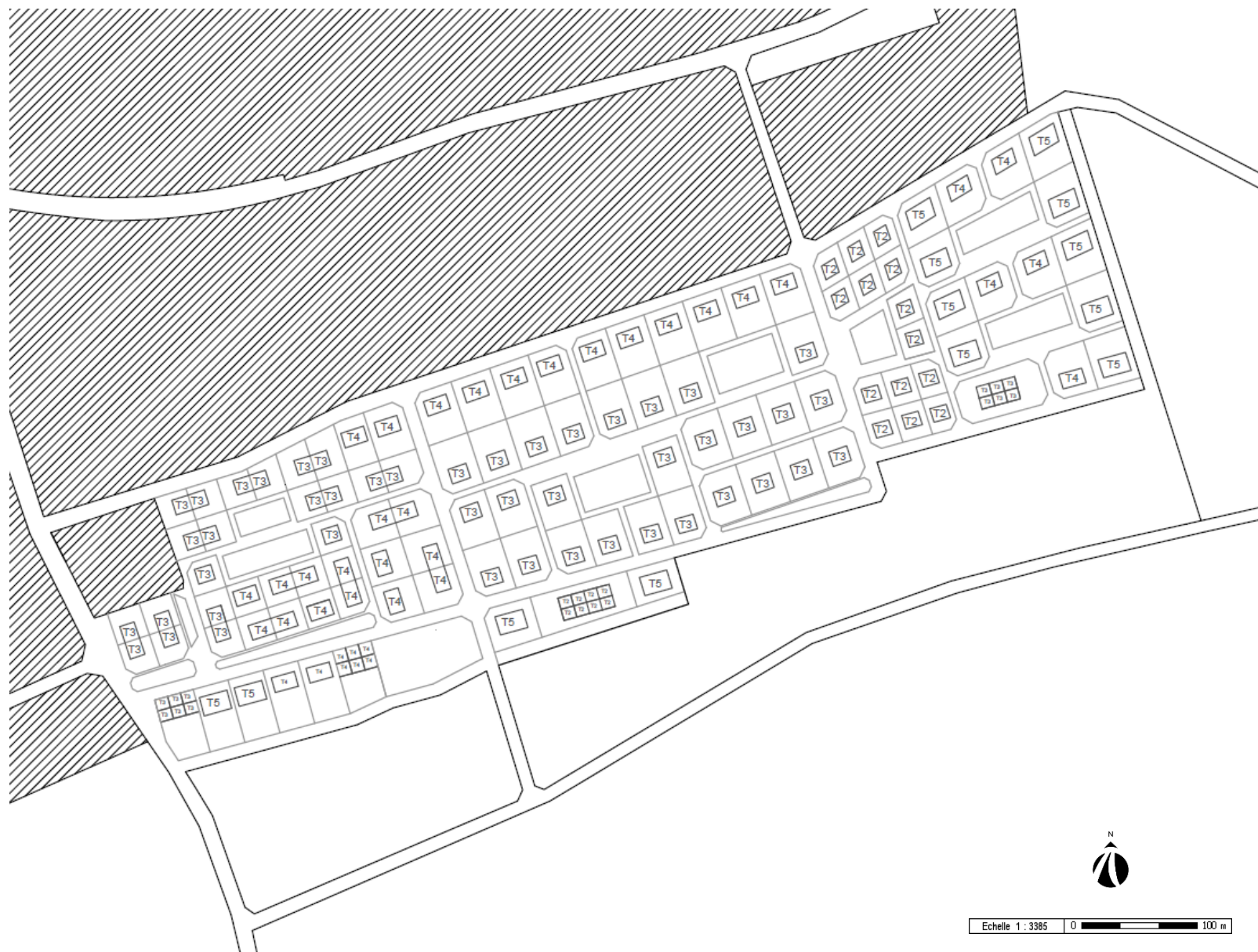


Figure 70 : Plan récapitulatif de répartition en type de logements.
Réalisation : MANCEAU Benoît - **Réalisé le :** 02/05/2014.

D – Les espaces publics

- Les réseaux du nouveau quartier :

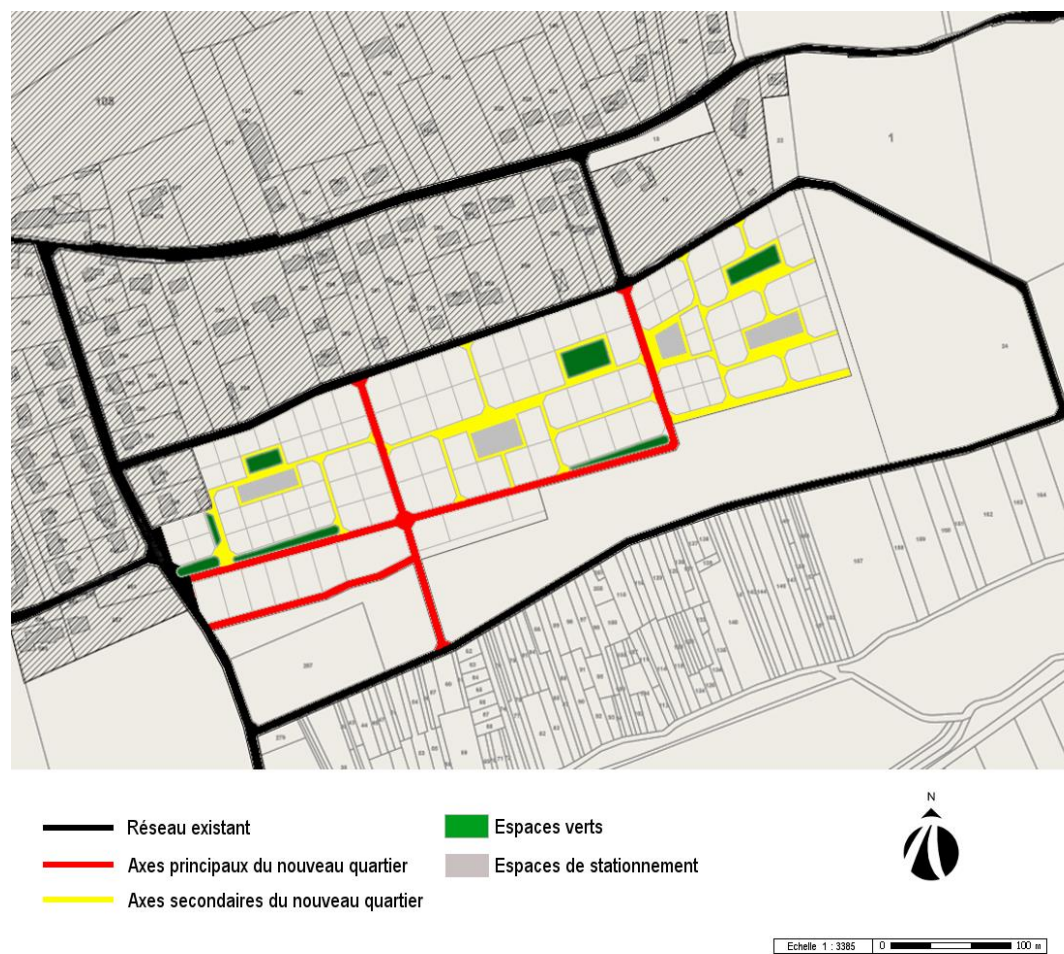


Figure 71 : Réseaux viaires du nouveau quartier et de ses alentours.

Réalisation : MANCEAU Benoit - Réalisé le : 03/05/2014.

La création de nouveaux axes accompagne celle d'un nouveau quartier. Ces réseaux doivent permettre de desservir les usagers de façon optimale.

- **Le réseau existant :**

Ce réseau est déjà bien développé et permet d'accéder au nouveau quartier par diverses voies. Il offre, en effet, un accès par l'ouest, via la rue des Topannes. Il permet également d'entrer dans le nouveau quartier par le nord, via la rue de la vacherie, aujourd'hui en sens unique, celle-ci permettra une circulation à double sens. Cette rue devra également être élargie au niveau de l'entrée au quartier, où se situent les logements collectifs. La rue de sous la bosse conduit également au nouveau quartier. Un chemin rural, aujourd'hui réservé aux agriculteurs, sera aménagé de manière à pouvoir desservir le quartier par le sud.

Il faut noter que la rue d'Aubigny est déjà existante mais celle-ci sera élargie de 1,5 mètre afin de permettre une circulation fluide. De plus celle-ci n'est pour le moment goudronnée que jusqu'à l'intersection avec la rue de sous la bosse. La création du nouveau quartier entraîne la nécessité de prolonger cette rue et de la goudronner jusqu'à l'intersection avec le chemin rural réservé aux agriculteurs, qui sera comme cela a déjà été précisé aménagé avec la création de ce quartier.

- **Les axes principaux :**

Au centre du quartier et parcourant celui-ci d'ouest en est, un axe majeur sera créé. Il desservira les différents îlots.

Le quartier se découpant en trois tranches, celles-ci seront délimitées grâce à des réseaux structurants. Ainsi deux axes, desservant le quartier du nord au sud seront créés.

Ces axes étant en premier lieu dédié à la desserte des divers îlots, ils seront imaginés afin de permettre la circulation de voitures en double sens. Ainsi ils mesureront environ 6,2 mètres.

- **Les axes secondaires :**

Afin de desservir chaque logement, un réseau d'axes secondaires sera établi. Celui-ci parcourra en majorité le nord du quartier desservant ainsi des espaces de stationnement.

Un autre axe secondaire se situera au sud. Il pourra conduire aux logements collectifs ainsi qu'à la structure d'accueil de jour pour personnes âgées. Il permettra également aux usagers d'accéder à l'espace paysagé.

Ces axes secondaires seront moins larges que les axes principaux afin d'encourager l'utilisation des modes de déplacement doux. Ils mesureront environ 3 mètres de large.



Figure 72 : Chemin rural au sud du terrain d'étude
Crédit photo : MANCEAU Benoît - *Réalisé le* : 24/12/2013



Figure 73 : Chemin rural au sud du terrain d'étude
Crédit photo : MANCEAU Benoît - *Réalisé le* : 24/12/2013



Figure 74 : Rue d'Aubigny vers la rue de sous la Bosse
Crédit photo : MANCEAU Benoît - **Réalisé le** : 24/12/2013



Figure 75 : Rue d'Aubigny vers la rue de la Vacherie
Crédit photo : MANCEAU Benoît - **Réalisé le** : 24/12/2013

- **Le stationnement :**

Dans la présentation du programme en logement, page 80, nous avons vu que les maisons bénéficieront d'une à deux places de stationnement sur leur parcelle. A ces places de stationnement privées, des places de stationnement publiques seront ajoutées.

Dans la première tranche du quartier, un espace de ce type sera créé. Il sera d'une superficie d'environ 600 m², il offrira ainsi une trentaine de places de parking. Bien que le décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 précise qu'au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, doivent être accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant, ainsi une seule place de ce type devrait être créée sur cet emplacement pour respecter la loi. Néanmoins 5 places pour personnes à mobilité réduite seront disponibles.

Dans la seconde tranche, nous trouverons également un espace de 650 m² environ, dédié au stationnement. Cet espace pourra accueillir une quarantaine de places dont 5 pour les personnes à mobilité réduite.

Dans la troisième tranche, deux espaces de stationnement seront créés. L'un de 500 m² d'une capacité d'une vingtaine de places (dont 3 réservées aux personnes à mobilité réduite). L'autre de plus ou moins 360 m² offrant également une vingtaine de places (dont 3 réservées aux personnes à mobilité réduite).

Enfin deux espaces de stationnement, au sud des logements collectifs seront réservés au stationnement des véhicules des résidents. Les deux espaces auront une superficie de 350 m². Chacun d'eux pourra accueillir une vingtaine de places de stationnement. Sur la quarantaine d'emplacements, 5 seront réservés aux personnes à mobilité réduite. Ces espaces de stationnement pourront également permettre, aux personnes souhaitant se rendre dans la bande paysagère, de garer leur véhicule.

- **Les espaces verts :**

Nous retrouverons dans chacune des tranches du nouveau quartier « Sous la bosse » des espaces verts. Ces espaces seront rendus à la « nature » et représenteront des lieux de rencontre entre usagers, propices à la discussion ainsi qu'à la détente.

Nous trouverons ainsi 4 espaces de ce type dans la première tranche, 2 dans la seconde, 1 dans la troisième.

Nous trouverons sur cet espace du gazon, des arbres de différentes essences (bouleaux, cerisiers du japon) des arbustes afin de créer des haies variées (Prunus Laurocerasus, Euonymus europaeus, Viburnum tinus, Lonicera Nitida Elegant), des arbustes isolés, etc...



Figure 76 : Exemple de haie variée
Sources : www.imagidee-cms.com - **Consulté le :** 03/05/2014



Figure 77 : Exemple d'espace vert.
Sources : www.herve-michel-paysagiste.com - **Consulté le :** 03/05/2014

- L'aménagement de la bande paysagère :

Au sud du nouveau quartier, nous sommes en zone inondable. A cet endroit sera créée une bande paysagère.

Cet espace sera découpé en deux parties, accessible via les axes principaux. Il est nécessaire de créer un espace tampon entre le Douet et sa vallée et le quartier ceci afin de protéger la richesse environnementale de celle-ci.



Figure 78 : Bande paysagère.
Réalisation : MANCEAU Benoit - Réalisé le : 03/05/2014

Ce lieu servira également d'espace de promenade que ce soit pour les usagers du nouveau quartier ou bien pour les habitants alentours.

Sur la partie est, nous trouverons des arbres longeant des chemins piétonniers articulés autour d'un espace aquatique. Le plan d'eau aura une superficie d'environ 1 425 m² et sa profondeur variera entre 2,50 et 3 mètres. Cette bande paysagère continuera vers le nord et longera les habitations de la troisième tranche, rejoignant la rue d'Aubigny.

Sur la partie ouest nous trouverons les mêmes aménagements, nous aurons des chemins permettant aux usagers de se promener parmi la végétation.

Les cheminements piétonniers ainsi que la place seront fait d'un revêtement écologique et naturel stabilisé de couleur ocre jaune (de type BLT 0/6). La végétation sera variée, nous trouverons du gazon, des arbustes et des arbres (aulne glutineux, bouleau verruqueux, orme champêtre, sorbier des oiseaux, prunus, etc...) ainsi que des plantes à fleurs (Rhododendrons, Azalées, Forsythia, Camélia, Hortensia, etc...).

Un mobilier urbain sera installé, des bancs seront disposés le long des chemins, ainsi que des poubelles de tri sélectif. Ce mobilier est très important car il participe à donner son identité au lieu et à le structurer.



Figure 79 : Plan général d'aménagement de la bande paysagère.
Réalisation : MANCEAU Benoît - Réalisé le : 03/05/2014



Figure 80 : Modélisation de la bande paysagère
Réalisation : MANCEAU Benoit - Réalisé le : 07/05/2014



Figure 81 : Modélisation de la bande paysagère
Réalisation : MANCEAU Benoît - Réalisé le : 07/05/2014

E – La structure d'accueil de jour pour personnes âgées

▪ L'emplacement de la structure d'accueil :

Une parcelle restée libre, se situant au sud/ouest du terrain « Sous la bosse », à l'est des logements collectifs sera attribuée à la construction de la structure d'accueil de jour pour personnes âgées. Cette parcelle aura une superficie d'environ 1 500 m². La structure construite sur ce terrain pourra être desservie par le nord via un axe principal traversant le nouveau quartier.

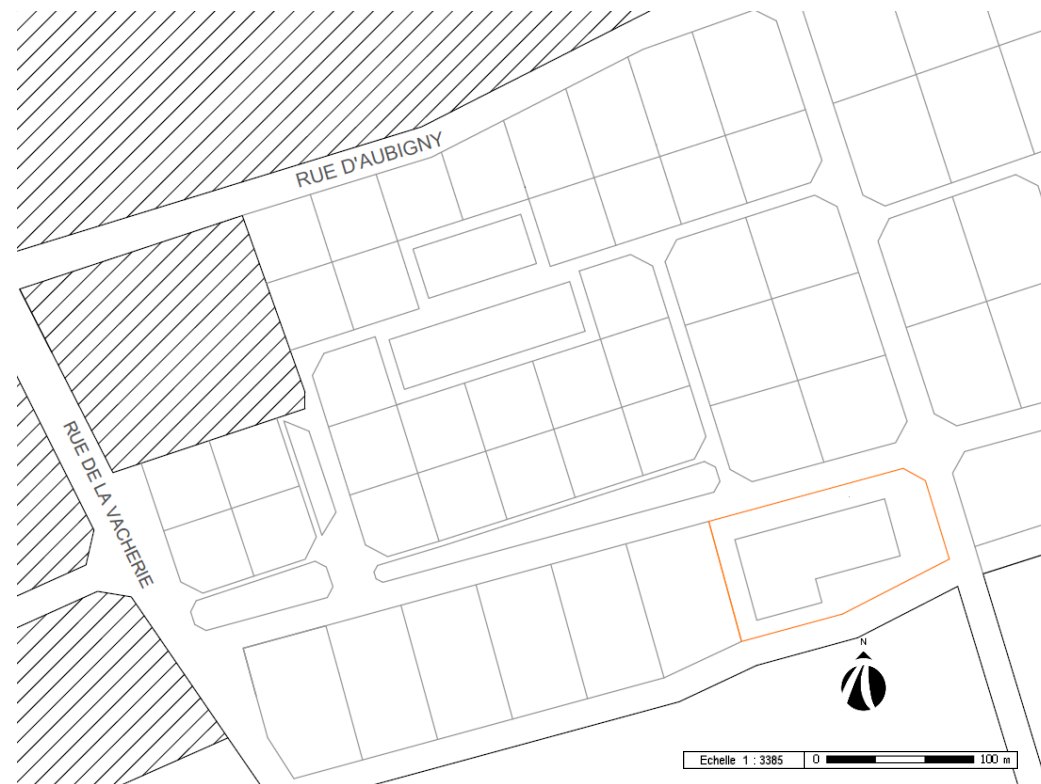


Figure 82 : Plan de la parcelle destinée à recevoir la structure d'accueil de jour des personnes âgées.
Réalisation : MANCEAU Benoit - **Réalisé le** : 02/05/2014.

- **Aménagement du bâtiment :**

L'architecture extérieure du bâtiment devra être étudiée afin de s'accorder parfaitement à son environnement, le nouveau quartier « Sous la bosse » tout en respectant les codes d'architecture locale.

Le terrain s'étendant en longueur, le bâtiment s'organise sous la forme d'un L. La façade située le long de l'axe principal mesurera 38 mètres de long et sera orientée vers le nord. Viendra s'accoler à cette façade, à l'est, une autre façade à angle droit de la précédente. Celle-ci mesurera 20,5 mètres. Les autres façades auront des dimensions respectives de 16,5 mètres, 6 mètres, 21,5 mètres et 14,5 mètres. La façade sud permettra d'avoir un accès direct sur la bande paysagère. Les ouvertures de cette façade devront être grandes (type baies vitrées).

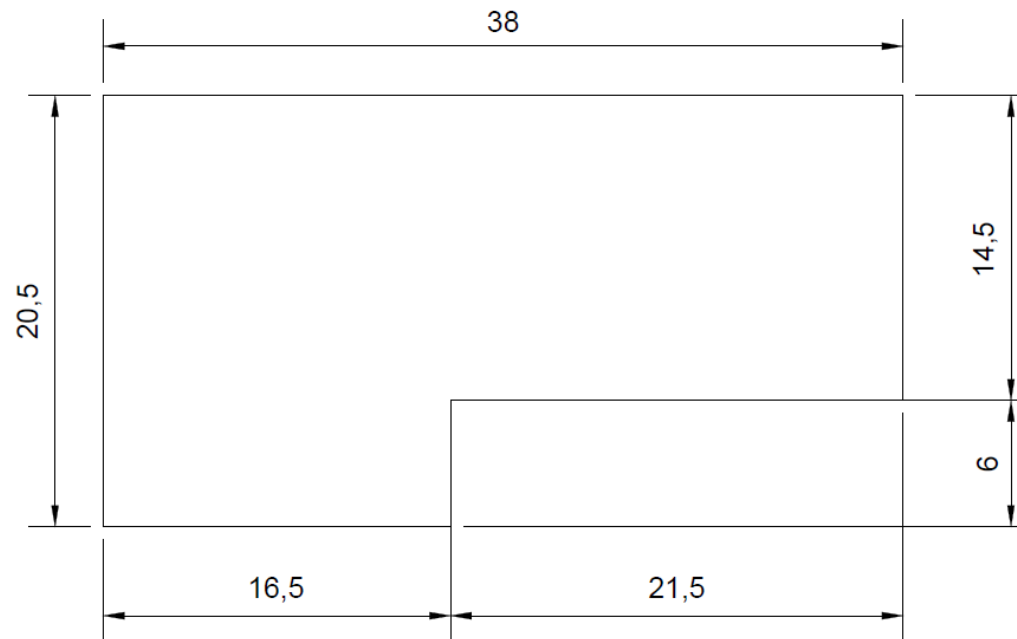


Figure 83 : Plan des mesures de la structure d'accueil de jour pour personnes âgées.
Réalisation : MANCEAU Benoît - **Réalisé le :** 04/05/2014.

- **Organisation intérieure :**

Le bâtiment devra être organisé de telle sorte à ce qu'il ne ressemble pas un établissement médicalisé, mais celui-ci devra tout de même être créé afin d'être adapté aux besoins des personnes âgées. Il sera ainsi construit de plain-pied. La largeur des portes sera quant à elle de 1,60 mètre. Les couloirs mesureront 2,50 mètres de largeur. Des rampes d'appui pourront également être installées.

L'espace intérieur de la structure d'accueil s'organisera de la manière suivante.

L'entrée principale du bâtiment se fera par le nord, la personne arrivera alors dans un hall d'accueil de 4 mètres sur 4. A sa gauche, un couloir d'une longueur de 24 mètres donnera accès à différentes pièces du bâtiment.

La structure d'accueil de jour pour personnes âgées offrira diverses activités.

Une bibliothèque sera mise à disposition des usagers. Celle-ci sera la première pièce du couloir à gauche du hall d'accueil. Elle aura une superficie de 40 m² (10m x 4m) permettant ainsi à chacun des utilisateurs de bénéficier d'un espace personnel confortable afin de lire.

La pièce suivante sera un cabinet accueillant un psychologue. Lors de ma rencontre avec quelques personnes âgées de la commune, ainsi qu'avec une responsable du Centre Local d'Information et de Coordination du Pays Saumurois, j'avais en effet appris que les personnes âgées d'aujourd'hui désirent pouvoir discuter avec un psychologue. Celles-ci souhaitent également pouvoir rencontrer un(e) assistant(e) social(e). Ainsi un deuxième cabinet, à côté du précédent, sera créé. Ces deux espaces auront une superficie de 12 m² chacun (3m x 4m).

La dernière pièce du couloir sera un espace où les personnes pourront se rencontrer afin d'y échanger ou de jouer à des jeux de société. Cette pièce mesurera 32 m² (8m x 4m).

Au bout du couloir nous trouverons une ouverture permettant d'accéder à l'environnement extérieur de la structure d'accueil.

Face à l'espace d'échanges et de jeux, nous trouverons une grande salle, mesurant 80 m² (8m x 10m). Celle-ci sera dédiée aux activités physiques (gymnastique douce, danse, vélo etc...)

Un local de 10m² (2,5m x 4m) servira à ranger le petit matériel utilisé dans la salle de sport.

Des sanitaires d'une superficie de 20 m² (5m x 4m) seront créés.

Après les sanitaires nous trouverons une salle consacrée aux activités artistiques (dessin, peinture). Cette salle aura une superficie de 32 m² (8m x 4m).

Depuis cette salle nous pourrons accéder à un second local de 10 m² (2,5m x 4m) où sera entreposé le matériel nécessaire aux activités artistiques.

Deux bureaux ayant chacun une superficie de 12 m² (3m x 4 m) seront situés en face du hall d'accueil. Ils seront attribués aux différents responsables de la structure.

Une salle informatique de 30 m² (6m x 5m) sera aussi aménagée, celle-ci comptera entre 4 et 6 ordinateurs.

Nous aurons également dans le prolongement de cette salle une autre salle de 30m² (6m x 5m), dédiée aux travaux manuels (bricolage).

Face à cette pièce nous aurons une salle de télévision d'une superficie de 30 m² (6 m x 5 m).

Une cuisine d'une superficie de 42 m² (8m x 4,5 + 1,5m x 4m) permettra aux personnes âgées de s'adonner à des activités culinaires. Cette cuisine permettra également de préparer les repas.

Un troisième local de 10 m² accessible depuis la cuisine et de l'extérieur permettra d'entreposer les réserves alimentaires.

Des sanitaires d'une superficie de 20 m² (5m x 4m) seront créés.

Enfin une salle de restauration de 70m² située à droite du hall d'accueil permettra aux utilisateurs de la structure de se restaurer. Cette salle pourra également servir de salle de réunion, de réception ou d'animation.

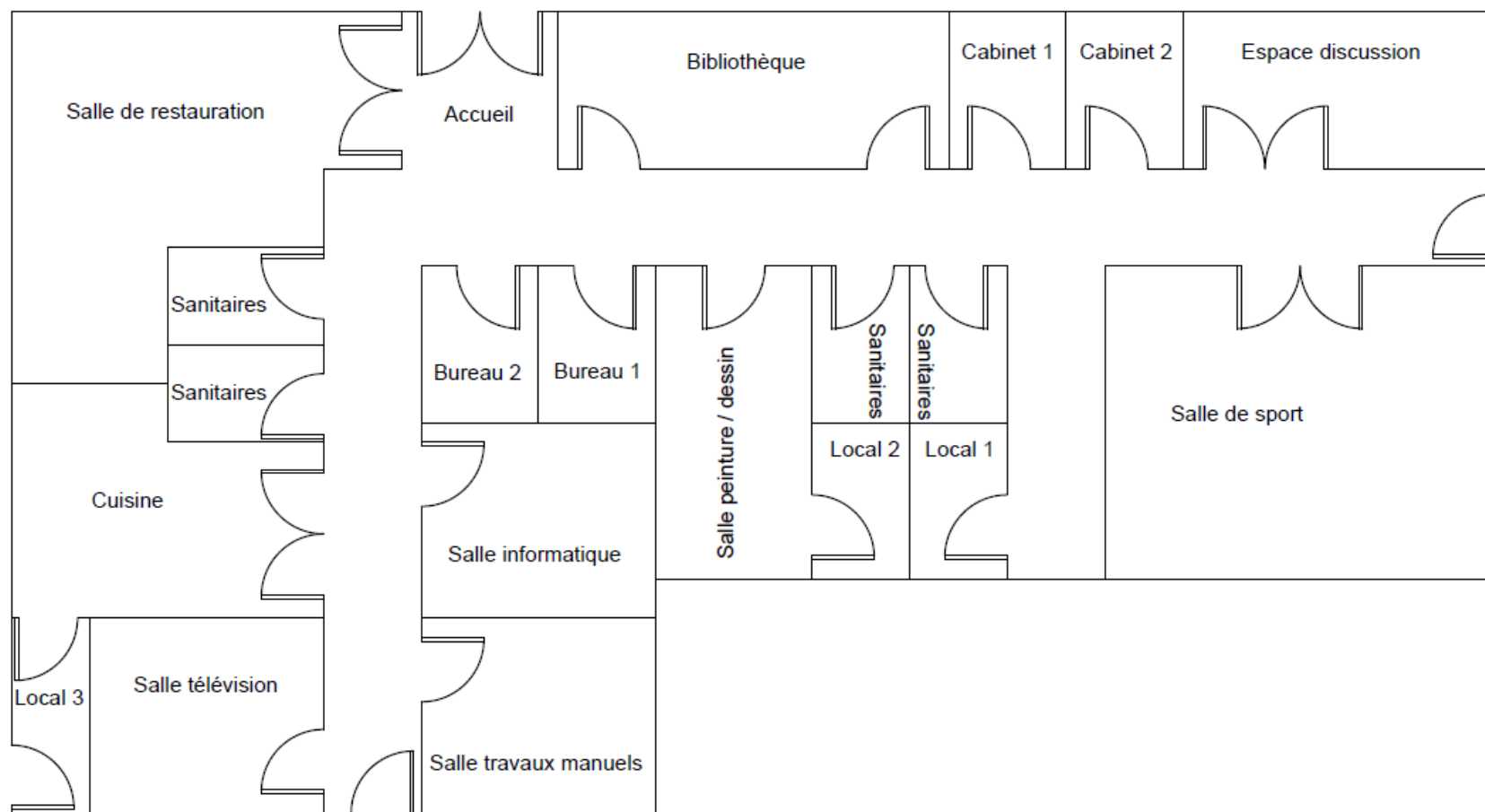


Figure 84 : Plan d'aménagement intérieur de la structure d'accueil de jour.
Réalisation : MANCEAU Benoît - **Réalisé le** : 04/05/2014.

- **Organisation extérieure :**

A l'extérieur, nous trouverons au nord du bâtiment une quinzaine de places de parking permettant aux personnes âgées et aux intervenants de la structure de garer leur véhicule.

Un accès sera également aménagé, au nord, de façon à pénétrer dans la structure.

A l'est du bâtiment, nous pourrons planter différentes essences d'arbres et d'arbustes telles que des tilleuls pour créer des zones d'ombre, des arbres fruitiers comme des cerisiers ou des pêchers et des arbustes (Rhododendrons, Azalées, Forsythia, Camélia, Hortensia, etc...). Il faudra veiller à choisir des arbres à feuillage persistant afin de garder des arbres feuillus en hiver.

Une terrasse sera aménagée au sud du bâtiment, celle-ci mesurera 130 m² de surface (21,5m x 6m). L'accès à cette terrasse pourra se faire par de grandes baies vitrées coulissantes installées sur la façade de la structure d'accueil de jour pour personnes âgées. Les pièces telles que la salle de sport, la salle de peinture/dessin et la salle de travaux manuels auront un tel accès.

Des chemins organisés sur tout le périmètre des bâtiments permettront aux utilisateurs de la structure de pouvoir se promener dans un cadre agréable.

La limite nord de la parcelle sera ouverte directement sur la voie, celles à l'est, à l'ouest et au sud seront délimitées par de petites haies de charmilles hautes de 80 cm à 1 m.

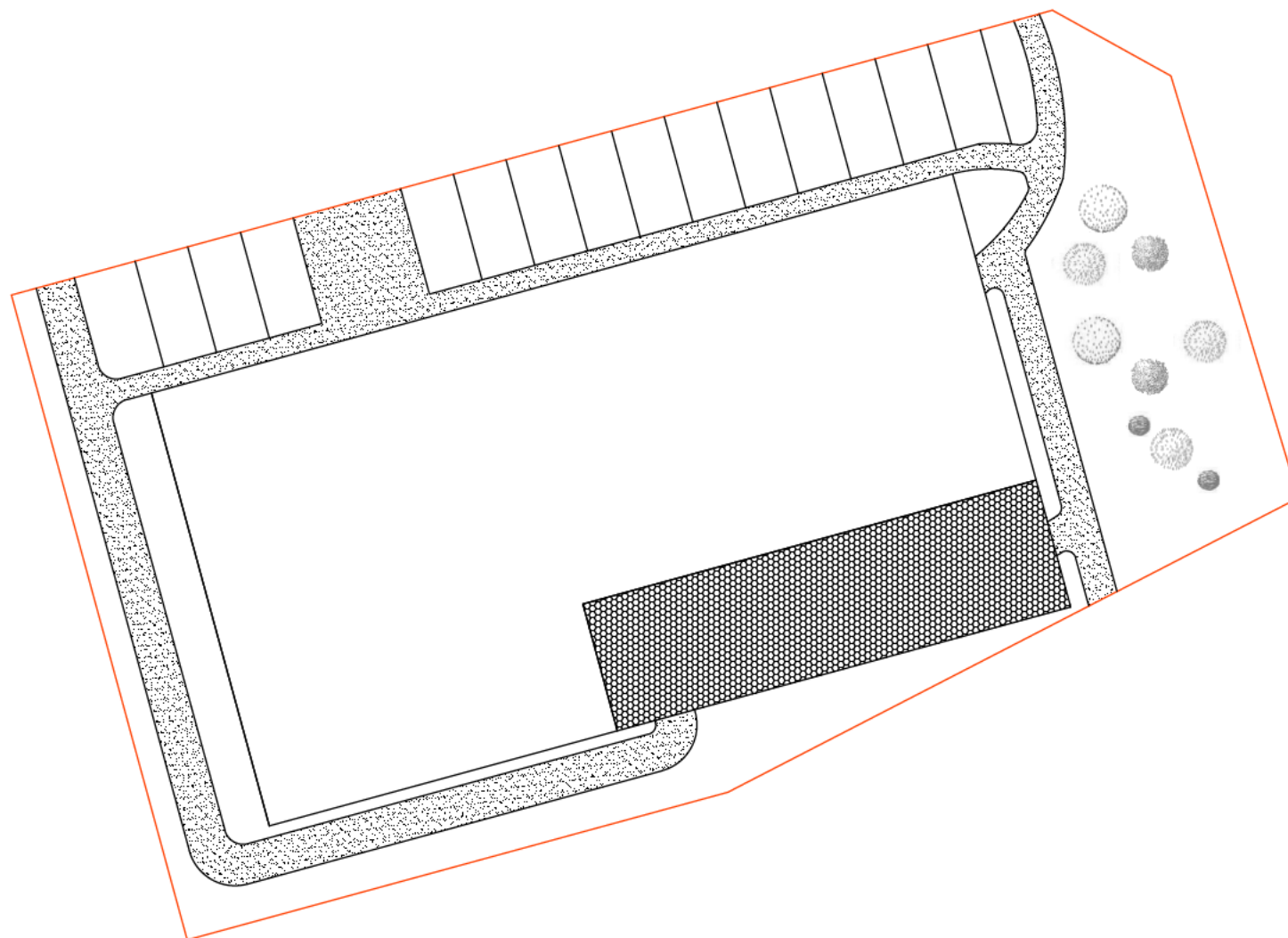


Figure 85 : Plan d'aménagement extérieur de la structure d'accueil de jour.
Réalisation : MANCEAU Benoît - **Réalisé le** : 04/05/2014.

▪ **Gestion et fonctionnement de la structure d'accueil de jour pour personnes âgées :**

Aujourd'hui, ces projets sont menés pour des intercommunalités et non pour la commune elle seule. Ainsi, suite à un rendez-vous avec Monsieur Éric TOURON, maire de la commune de Distré, nous avons remarqué que l'ensemble des personnes âgées de la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement pourront bénéficier de cette structure.

Le financement pour la création de cet établissement sera donc assuré par la Communauté d'Agglomération Saumur Loire développement. La gestion de l'établissement lui reviendra également.

En ce qui concerne le fonctionnement de cette structure, celle-ci sera ouverte aux personnes ayant 60 ou plus. La communauté d'agglomération devra effectuer le choix de créer un service gratuit ou bien de mettre en place une cotisation afin de pouvoir bénéficier de ce service.

Cette structure sera destinée à accueillir des personnes autonomes et habitant sur le territoire de la communauté d'agglomération.

L'établissement pourra accueillir jusqu'à 12 personnes, celles-ci pourront se rendre dans la structure du lundi au vendredi à partir de 9h jusqu'à 17h. Elles pourront venir à la demi-journée ou bien à la journée et pourront se restaurer sur place.

Enfin, afin de permettre à ceux qui le désirent d'accéder à la structure ou au nouveau quartier, il est nécessaire d'aménager la ligne n°36 du service Agglobus, mis en place par la communauté d'agglomération.

F – Une démarche de développement durable

- **Caractéristiques du bâti et caractéristiques techniques :**

Afin de répondre aux problématiques actuelles de développement durable la conception du bâti sera accompagnée par une démarche respectant les normes Haute Qualité Environnementale (HQE) ou Bâtiment Basse Consommation (BBC).

En plus de fixer des objectifs en termes d'économies d'énergies, ces normes définissent les formes de développement durable à mettre en place et l'intégration du bâti dans son environnement.

La démarche Haute Qualité Environnementale définit des critères éco-responsables, comme la gestion de l'eau et des déchets, mais ne se focalise pas sur l'efficacité énergétique.

Une maison (particulier) dite BBC, consomme un maximum de à 50 kWh/m² par an en énergie (Varie suivant la zone, de 40 à 65 kWh/m²).

La conception d'un quartier respectueux de l'environnement passe par différentes mesures. La première étant celle déjà citée précédemment qui est de disposer les habitations avec une orientation nord/sud, en situant les pièces à vivre et les ouvertures au sud. Ceci permet de réaliser des économies financières et énergétiques conséquentes, qu'elles concernent le chauffage ou bien l'éclairage.

Pour obtenir le label BBC, tous les paramètres de la maison sont étudiés : orientation de la maison, isolation, ouvertures, compacité, production éventuelle d'énergie, chauffage... Le choix des matériaux de construction est important. Celui-ci détermine notamment la qualité de l'isolation thermique. Enfin une attention toute particulière devra être portée à la mise en place de vitrages limitant les déperditions thermiques. Certains logements mitoyens permettent aussi de limiter ces déperditions.

Enfin l'utilisation des énergies renouvelables dans le quartier sera encouragée par l'installation de panneaux photovoltaïques. L'orientation des bâtiments permettra d'optimiser la production d'électricité. Ainsi des panneaux de ce type seront installés sur les toits des bâtiments accueillant les logements collectifs et sur le toit de la structure d'accueil de jour pour personnes âgées.

Les horaires d'éclairage public seront adaptés en fonction de la saison, afin d'éviter toute consommation d'énergie superflue.

- **Gestion de l'eau :**

Le développement des voiries et l'urbanisation du quartier devront gérer de façon la plus optimale possible l'infiltration des eaux dans le sol. En effet l'absence de porosité dans les aménagements urbains ou particuliers bloque l'infiltration de l'eau dans le sol. Ainsi la réalimentation des nappes phréatiques n'est plus régulière. Afin d'éviter le ruissellement des eaux pluviales et la charge en pollution, il faudra favoriser l'infiltration directe dans le sol. De plus l'utilisation de revêtements perméables limite le déversement des eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement, ce qui évite de charger inutilement les canalisations d'eau et les stations d'épuration. Les risques d'inondations sont limités. Ainsi des revêtements perméables devront être favorisés lors de la création de ce quartier.

Afin d'assurer une infiltration dans le sol efficace, diverses solutions peuvent être mises en place.

Sur les espaces publics, il faudra favoriser l'utilisation de revêtements perméables pour les voiries, trottoirs, liaisons douces et places. Ceci pourra être réalisé au moyen de matériaux non jointifs, des roches naturelles perméables ou des matériaux poreux (dalles alvéolées). Les espaces de circulation motorisée nécessitent un revêtement plus robuste mais néanmoins drainant. Ainsi des solutions comme la mise en place d'un sol stabilisé, sablé, empierré ou gravillonné seront recommandées.

Les jardins d'agrément peuvent présenter différents traitements de sols perméables. On pourra créer des allées empierrées, gravillonnées, avec des dalles enherbées. Les autres parties devront être enherbées ou plantées d'arbres et arbustes comme cela a déjà été précisé. La mise en place de terrasses en platelage bois pourra être effectuée. Des interstices qui seront comblés par de la végétation en pleine terre favoriseront ainsi la pénétration de l'eau.

Les toitures des bâtiments seront aussi imaginées de telle sorte qu'elles favorisent le stockage de l'eau. Une toiture avec un couvert végétal sera créée. Celles-ci retiennent une proportion plus importante d'eau de pluie que les toitures traditionnelles. En cas d'orages ou d'averses brutales, cette végétalisation provoque un retard à l'évacuation des eaux excédentaires dans les réseaux collectifs.

USAGES	Allées piétonnes / Allées de jardin	Piste cyclables	Place de stationnement / Voie d'accès à un garage	Espace public
Revêtements possibles	- platelage en bois - graviers - stabilisé - pavés joints enherbés - revêtement sans liant ou avec liant d'origine végétale ...	- stabilisé - bitume perméable - revêtement sans liant ou avec liant d'origine végétale ...	- pavés joints enherbés - dalles alvéolées engazonnées ou non - gazon pour les parking ponctuellement utilisés - revêtement sans liant ou avec liant d'origine végétale ...	- pavés espacés - stabilisé - revêtement sans liant ou avec liant d'origine végétale ...

Figure 86 : Exemples de surfaces absorbantes pour différents aménagements.

Réalisation : MANCEAU Benoit - **Réalisé le** : 04/05/2014

Un bassin de rétention sera creusé au nord de la partie centrale de la bande paysagère. Ce bassin pourra être créé avec la technologie GEOLIGHT. Grâce à cette technologie le bassin sera enterré permettant à la fois de profiter des espaces verts à la surface tout en assurant la récupération des eaux pluviales. Ce bassin de rétention aura pour but de limiter les apports d'eaux pluviales et par son rôle tampon, d'éviter ainsi de saturer les réseaux d'assainissement, et le débordement des déversoirs.

La mise en place d'un tel bassin se décrit en cinq étapes.

L'horizontalité de la surface supérieure de la couche de réglage doit faire l'objet d'un soin tout particulier, car de ce réglage, dépend la mise en œuvre correcte des blocs géolight. La tolérance de planéité à l'échelle d'un bloc mesurée est 5mm/1m. Un lit de sable ou de calcaire pourra être mis en place si la nature du terrain ne permet pas une telle planéité.

La pose d'un géotextile constitue la deuxième étape de la création d'un bassin de rétention. Celle-ci est préalable à la pose de tout autre matériau pour éviter l'infiltration de fines dans les blocs géolight et le colmatage du dispositif. Il est indispensable de mettre en œuvre, autour du complexe de rétention, un géotextile anti-poinçonnant répondant à des normes spécifiques. Une nappe est disposée en partie inférieure du fond de forme terrassé du bassin et est remontée sur les faces latérales de celui-ci. Si le bassin est étanche, une membrane doit être disposée en couche supérieure.

Une fois la pose du géotextile effectuée, la troisième étape consiste en l'installation des réseaux de diffusion. Ceux-ci sont composés de regards d'arrivée et de sortie d'eau, d'un ou plusieurs diffuseurs, d'évents, de matériaux granulaires et de géogrilles. Le réseau de diffusion peut être central ou latéral. Il peut également être mixte suivant la position d'arrivée et de sortie d'eau. La longueur minimum des diffuseurs est calculée en fonction des débits d'entrée et de sortie du bassin et d'abaques préétablis à partir d'essais hydrauliques réalisés sur maquette. La ligne de diffusion comprend un ou plusieurs diffuseurs extérieurs annelés, intérieur lisse, préalablement perforés en usine afin d'assurer un approvisionnement et une évacuation optimum. Ce système permet ainsi d'évacuer directement les eaux issues d'événements pluvieux importants sans transiter par le bassin. La ligne de diffusion est reliée, au minimum, à un regard amont et à un regard aval.

La pose des blocs géolight constitue la quatrième étape. Les blocs sont découpés et repérés en usine afin de faciliter leur mise en œuvre conformément au plan de calepinage. Le premier lit de pose des blocs doit être réalisé avec le plus grand soin car il conditionne la planéité des couches supérieures. Lorsqu'il y a plus d'un étage, les blocs sont posés à joints alternés afin d'assurer une tenue monolithique de l'ensemble. Il faut toutefois veiller au bon sens de pose. Une fois que la mise en place de tous les blocs est effectuée, une géogrille est positionnée sur la totalité de la face verticale des blocs géolight qui se trouvent côté diffuseur. Cette grille évite la pénétration des gravillons dans les alvéoles des blocs. On pose ensuite les événements sur la face verticale en partie supérieure des blocs du dernier étage contre la géogrille. Ils courent sur toute la longueur du bassin et sont raccordés aux regards de visite d'alimentation et de sortie du bassin équipés de tampons non étanches. Ces événements permettent l'évacuation de l'air pendant la phase de remplissage du bassin. Des gravillons recouvrent totalement l'ensemble diffuseurs, géogrilles, événements jusqu'au niveau supérieur des blocs géolight.

Enfin l'ensemble blocs/réseau de diffusion peut être recouvert par le géotextile. Le remblaiement avec de la terre végétale et l'engazonnement peuvent ensuite s'opérer.

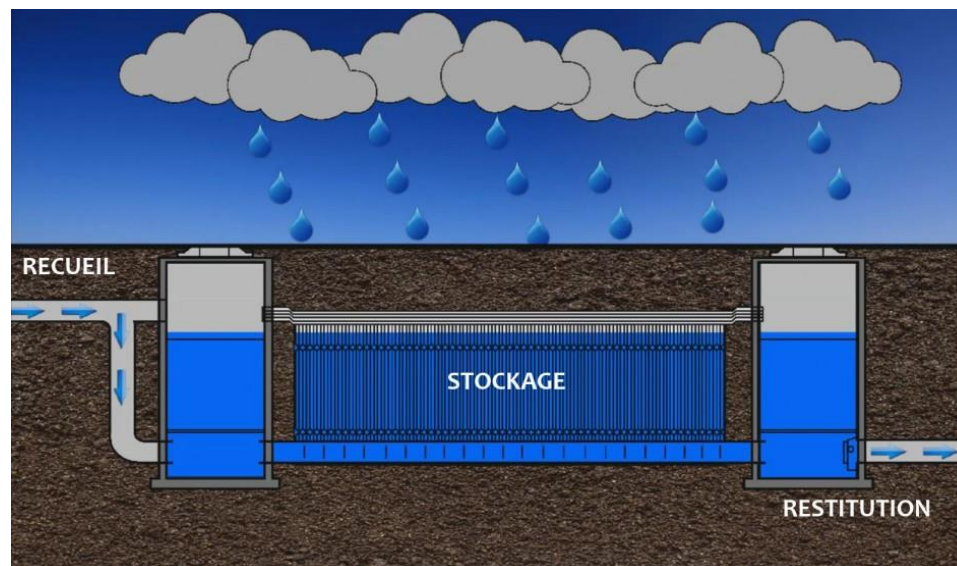


Figure 87 : Schéma de fonctionnement d'un bassin GEOLIGHT.
Source : www.hamon-watersolutions.com - Consulté le : 04/05/2014.

- **Gestion des déchets**

Afin de limiter la circulation des véhicules de collectes des déchets, il sera judicieux de regrouper les containers au plus près de la voie centrale, traversant le quartier d'ouest en est. Il faudra également prévoir la mise à disposition de poubelles à conteneur enterré. La commune, avec la création de ce nouveau quartier, devra ainsi encourager la population à trier ses déchets.



Figure 88 : Exemples de poubelles à conteneur enterré.

Source : www.agglopolys.fr - **Consulté le** : 04/05/2014

Conclusion générale

Nous avons pu constater dans les premières parties de ce dossier que la commune de Distré est aujourd'hui confrontée à différentes problématiques. Parmi celles-ci, deux problématiques sont ressorties, celle du manque de logements sociaux sur la commune, ainsi que l'absence de structure d'accueil pouvant recevoir à la journée les personnes âgées. La commune avait elle aussi pu constater l'existence de telles problématiques. Sur un terrain de 6,5 hectares, les élus imaginaient la création d'un nouveau quartier conçu afin de répondre aux problématiques mises en lumière.

J'ai donc travaillé sur l'élaboration d'un projet cohérent consistant en l'aménagement d'un nouveau quartier situé sur le terrain « Sous la bosse ». Celui-ci a été conçu afin de pouvoir être réalisé en trois tranches, permettant ainsi à la commune d'assurer son urbanisation sur plusieurs années. Ce quartier sera dense, compact et fonctionnel. Il s'intégrera parfaitement avec le bâti existant tout en proposant un concept architectural nouveau répondant aux exigences actuelles de développement durable.

Aussi ce projet permettra de soutenir la croissance démographique actuelle de la commune. Il favorisera également la mixité sociale et générationnelle.

Nous aurons ainsi une structure d'accueil de jour pour personnes âgées. Créer une telle structure sur Distré est une réponse possible aux besoins des personnes âgées au niveau local permettant de proposer une alternative entre le maintien à domicile et la structure d'accueil médicalisée. L'indépendance des personnes âgées sera ainsi assurée tout en recréant un environnement convivial.

Le vieillissement national de la population constitue l'un des enjeux majeurs de notre société, il est important de penser aux besoins de cette population dans les futurs projets d'aménagement.

Bibliographie

▪ Rapports et synthèses

BIGNON Jérôme, GERMINAL Peiro. – *Territoires ruraux, territoires d'avenir* : Synthèse et recommandations au Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques (CEC) du rapport d'information n°4301 présenté le 2 février 2012. - 13 p.

RATTE Evelynne, IMBAUD Dorothée. - *Accueil et accompagnement des personnes âgées en perte d'autonomie*. – 50 f. – 21/06/2011

TNS Sofres, Union sociale pour l'habitat. - *Les Français et les Hlm* : Baromètre d'image du logement social. – Réf. : 17SA57. - 6 f. – Avril 2012

▪ Ouvrages électroniques :

ACT Consultants, Ville HABITAT - *Programme Local de l'Habitat 2008-2014* : Les éléments de cadrage pour une politique de développement de l'habitat. – 29/12/2013. - www.maine-et-loire.gouv.fr.

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Seine-Maritime. – *La programmation urbaine* : Pour concevoir une opération de qualité. – Janvier 2009. – 03/01/2014. - www.caue76.org.

Conseil général de Maine-et-Loire. – *Schémas unique départemental d'organisation sociale et médico-sociale*. – 2011 – 2015. – Février 2014. - www.cg49.fr.

DGA Développement social et solidarité direction de l'autonomie, direction adjointe soutien à l'autonomie service établissements et services sociaux et médico sociaux, Conseil général de Maine-et-Loire. – *Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (E.H.P.A.D) de Maine-et-Loire*. – Édition 2013-2014. – 30/12/2013. - www.angers.fr.

Ministère des solidarités et de la cohésion sociale, Direction générale de la cohésion sociale, Service des politiques sociales et médico-sociales, Sous-direction de l'autonomie des personnes handicapées et des personnes âgées. - *CIRCULAIRE N° DGCS/SD3A/2011/444 du 29 novembre 2011 relative aux modalités d'organisation de l'accueil de jour et de l'hébergement temporaire*. 29/11/2011. – Février 2014. - <http://circulaire.legifrance.gouv.fr>.

▪ **Sites web :**

Académie Nantes. – Février 2014, www.pedagogie.ac-nantes.fr

ADEME. – Février 2014, www.ademe.fr

Anjou – Conseil général de Maine-et-Loire. – Février 2014, www.cg49.fr

Association Promotion Autonomie est Santé 82. – Février 2014, www.apas82.fr

Cadastre.gouv.fr. – Décembre 2013 – Mai 2014, www.cadastre.gouv.fr

CarteFrance.fr. – Février 2014, www.cartesfrance.fr

Commune de Distré. – Décembre 2013 – Mai 2014, www.mairie-distre.fr

Crias Mieux Vivre. – Avril 2014, www.criasmv.asso.fr

Géoportail. – Décembre 2013 – Mai 2014, www.geoportail.gouv.fr

Google Map. – Décembre 2013 – Mai 2014, <https://maps.google.fr>

HAMON Water solutions. – Avril 2014, www.hamon-watersolutions.com

INSEE. – Décembre 2013 – Mai 2014, www.insee.fr

Le figaro. – Février 2014, <http://sante.lefigaro.fr>

Ministère du développement durable. – Mai 2014, www.developpement-durable.gouv.fr

Saumur agglomus. – Décembre 2013 – Mai 2014, www.agglomus.fr

Union social pour l'habitat. – Février 2014, www.union-habitat.org

Vedura. – Avril 2014, www.vedura.fr

Vie publique. – Avril 2014, www.vie-publique.fr

Annexes

- **Annexe 1 :**

Installation d'une structure d'accueil à la journée à Distré

Il ne vous prendra que quelques minutes pour remplir ce questionnaire. Étudiant en 3ème année de la spécialité Génie de l'Aménagement à Polytech Tours, ce questionnaire que j'ai réalisé est destiné à nourrir une réflexion sur la nécessité de la création d'une structure d'accueil à la journée pour personnes âgées. Vos résultats demeureront strictement anonymes et seront exclusivement réservés à l'élaboration de mon enquête au sein de l'école Polytech Tours. Je vous remercie de répondre le plus sincèrement possible aux différentes questions.

Etes-vous résident sur la commune de Distré ?

Depuis combien de temps résidez vous à Distré ?

Vous êtes ?

Quel âge avez-vous ?

Situation familiale ?

Vivez vous :

Quelle est votre ancienne profession ?

Combien de fois par mois en moyenne venez vous au Club de la jeunesse retrouvée ?

Bénéficiez vous d'une aide à domicile ?

Si oui, de quel type d'aide d'agit-il ?

☐ Aide ménagère

☐ Portage de repas

☐ Auxiliaire de vie

☐ Système de télé-sécurité

☐ Autre :

Êtes vous suivi médicalement par :

	Régulièrement	Occasionnellement	Jamais
Un médecin	☐	☐	☐
Un service de soin infirmier à domicile	☐	☐	☐
Une infirmière libérale	☐	☐	☐
Autre (précisez)	☐	☐	☐

Quel moyen de locomotion utilisez vous pour vos déplacements ?

☐ Véhicule personnel

☐ Agglobus

☐ Covoiturage

☐ Autre :

Avez vous des visites ou contacts réguliers avec votre famille ou amis

Avez vous des visites ou contacts réguliers avec votre famille ou amis

Avez-vous un sentiment d'isolement ?

Envisagez vous d'intégrer un établissement spécialisé dans l'accueil aux personnes âgées ?

Estimez-vous disposer d'une retraite suffisante pour intégrer un établissement d'accueil pour personnes âgées

Estimez vous nécessaire de créer une structure d'accueil à la journée ?

Les centres de jour sont des lieux qui accueillent à la journée (ou à la demi-journée) des personnes âgées valides ou dépendantes avec l'objectif de maintenir l'autonomie et la socialisation en la faisant participer à des ateliers par petits groupes et à la vie communautaire.

Si oui, pourquoi ?

Quel(s) jour(s) de la semaine serai(en)t le(s) plus approprié(s) pour fréquenter cette structure ?

- ☐ Lundi
- ☐ Mardi
- ☐ Mercredi
- ☐ Jeudi
- ☐ Vendredi
- ☐ Samedi
- ☐ Dimanche

Combien de fois par semaine fréquenteriez vous ce type d'établissement ?

A quel moment de la journée iriez vous dans cette structure ?

- ☐ Matin
- ☐ Après-midi
- ☐ Toute la journée

Quelles activités souhaiteriez vous voir mises en place ?

- ☐ Exercices de mémoire
- ☐ Peinture
- ☐ Collage et modelage
- ☐ Chant
- ☐ Cuisine
- ☐ Bricolage
- ☐ Jardinage
- ☐ Informatique
- ☐ Gymnastique douce et relaxation
- ☐ Promenades et sorties
- ☐ Autre :

Quel(s) type(s) d'intervenant(s) souhaiteriez vous pouvoir rencontrer ?

☐ Médecin

☐ Psychologue

☐ Ergothérapeute

☐ Kinésithérapeute

☐ Orthophoniste

☐ Assistante sociale

☐ Autre :

Pourquoi iriez vous dans ce type de structure ?

☐ Alternative à la maison de retraite

☐ Rompre l'isolement

☐ Alternative à l'hôpital de jour

☐ Autre :

Seriez vous prêt à payer pour ce type d'établissement ?

Connaissez vous des personnes susceptibles d'être intéressées par ce type d'accueil ?

Souhaiteriez vous un autre type de structure ou de service (transport, aide aux courses, ...) ?

Table des illustrations

Figure 1 : Situation du Maine-et-Loire dans la région Pays de la Loire en France.	5
Figure 2 : Carte de localisation de Distré.	6
Figure 3 : Vue générale de la commune de Distré.	7
Figure 4 : Carte de la Communauté d'agglomération Saumur Loire Développement.	8
Figure 5 : Château de Pocé.	10
Figure 6 : Carte du patrimoine de la commune de Distré.	11
Figure 7 : Carte du réseau routier de la commune de Distré.	12
Figure 8 : Localisation du terrain d'étude sur la commune de Distré.	13
Figure 9 : Terrain d'étude « Sous la bosse »	14
Figure 10 : Évolution de la population sur la commune de Distré entre 1968 et 2009.	16
Figure 11 : Évolution de la population sur la commune de Distré et les communes limitrophes entre 1975 et 2009.	17
Figure 12 : Taux annuel de variation de la population entre 1999 et 2010.	18
Figure 13 : Evolution des indicateurs démographiques de 1968 à 2009.	19
Figure 14 : Naissances et décès.	20
Figure 15 : Comparaison de l'évolution de la taille des ménages entre Distré, Saumur, et le Maine-et-Loire.	21
Figure 16 : Pyramide des âges sur la commune de Distré en 2009.	22
Figure 17 : Structure par âge comparée de la population en 2009.	23
Figure 18 : Comparaison de l'évolution de la population par grande tranche d'âge entre la France métropolitaine et la commune de Distré.	24
Figure 19 : Évolution de la population par type d'activité entre 1999 et 2009.	25
Figure 20 : Importance du bassin d'emploi communal en 2009.	26
Figure 21 : Activité comparée de la population active en pourcentage en 2009.	27
Figure 22 : Évolution de l'emploi et de l'activité dans la commune de Distré entre 1999 et 2009.	28
Figure 23 : Carte de localisation des zones d'activités de la commune de Distré.	29
Figure 24 : Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi résidant dans la commune en 2009.	30
Figure 25 : Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par âge en 2009.	31
Figure 26 : Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socio-professionnelle.	32
Figure 27 : Revenus des ménages entre 2008 et 2009 sur la commune de Distré.	33

Figure 28 : Nombre de logements à Distré.	34
Figure 29 : Types de logements à Distré.	35
Figure 30 : Nombre de logements et population à Distré.	36
Figure 31 : Répartition des types de logements à Distré en 2009.	37
Figure 32 : Comparaison du statut d'occupation à Distré et à Saumur en 2009.	38
Figure 33 : Comparaison de l'évolution du statut d'occupation à Distré et à Saumur.	39
Figure 34 : Structure du parc par taille à Distré en 2009.	40
Figure 35 : Structure par âge en 2009.....	41
Figure 36 : Date d'emménagement des ménages de Distré en 2009.....	42
Figure 37 : Rythme de la construction résidentielle depuis 2000.	43
Figure 38 : Tableau des EHPAD sur la communauté d'agglomération de Saumur (CASLD).	45
Figure 39 : Localisation des EHPAD sur la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement.	46
Figure 40 : Répartition des établissements scolaires entre la communauté d'agglomération (CASLD) et Distré.	47
Figure 41 : Maison Verte réalisée par ATOME Architecture.	48
Figure 42 : L'école des Vignes à Distré.	48
Figure 43 : Destination des actifs communaux sortant.	50
Figure 44 : Origines des actifs communaux entrant sur la commune.	51
Figure 45 : Répartition des catégories socioprofessionnelles sur la commune de Distré entre 1999 et 2010.	52
Figure 46 : Évolution des catégories socioprofessionnelles sur la commune de Distré entre 1999 et 2010.	52
Figure 47 : Origine et nombre de demandes de logements sociaux pour la commune de Distré sur la CASLD.	55
Figure 48 : Carte des données de cadrage du PLU.	70
Figure 49 : Plan d'aménagement du terrain "Sous la bosse".	72
Figure 50 : Plan d'aménagement du terrain "Sous la bosse".	74
Figure 51 : Plan d'aménagement du terrain "Sous la bosse".	75
Figure 52 : Plan d'aménagement du terrain "Sous la bosse".	76
Figure 53 : Plan d'aménagement du terrain "Sous la bosse".	77
Figure 54 : Plan d'aménagement du terrain "Sous la bosse".	78
Figure 55 : Plan d'aménagement du terrain "Sous la bosse".	79
Figure 56 : Occupation selon les types de logements.	81
Figure 57 : Tableau des surfaces d'un T3 (logement individuel groupé).	83
Figure 58 : Tableau des surfaces d'un T4 (logement individuel groupé).	84
Figure 59 : Plan des logements individuels groupés de la tranche n°1.	85

Figure 60 : Tableau des surfaces d'un T2 (logement individuel groupé).	86
Figure 61 : Plan des logements individuels groupés de la tranche n°3.	87
Figure 62 : Plan des logements individuels de la tranche n°1	89
Figure 63 : Plan des logements individuels de la tranche n°2	91
Figure 64 : Plan des logements individuels de la tranche n°3.	93
Figure 65 : Tableau des surfaces d'un T5 (logement individuel).	94
Figure 66 : Plan des logements collectifs situés dans la tranche n°1.	96
Figure 67 : Plan des logements collectifs situés dans la tranche n°2.	97
Figure 68 : Plan des logements collectifs situés dans la tranche n°3.	98
Figure 69 : Plan des parcelles destinées à accueillir des logements sociaux.	100
Figure 70 : Plan récapitulatif de répartition en type de logements.	101
Figure 71 : Réseaux viaires du nouveau quartier et de ses alentours.	102
Figure 72 : Chemin rural au sud du terrain d'étude	104
Figure 73 : Chemin rural au sud du terrain d'étude	104
Figure 74 : Rue d'Aubigny vers la rue de sous la Bosse	105
Figure 75 : Rue d'Aubigny vers la rue de la Vacherie	105
Figure 76 : Exemple de haie variée	107
Figure 77 : Exemple d'espace vert.	107
Figure 78 : Bande paysagère.	108
Figure 79 : Plan général d'aménagement de la bande paysagère.	110
Figure 80 : Modélisation de la bande paysagère	111
Figure 81 : Modélisation de la bande paysagère	112
Figure 82 : Plan de la parcelle destinée à recevoir la structure d'accueil de jour des personnes âgées.	113
Figure 83 : Plan des mesures de la structure d'accueil de jour pour personnes âgées.	114
Figure 84 : Plan d'aménagement intérieur de la structure d'accueil de jour.	118
Figure 85 : Plan d'aménagement extérieur de la structure d'accueil de jour.	120
Figure 86 : Exemples de surfaces absorbantes pour différents aménagements.	124
Figure 87 : Schéma de fonctionnement d'un bassin GEOLIGHT.	126
Figure 88 : Exemples de poubelles à conteneur enterré.	127

Table des matières

Introduction	3
Présentation de la commune de Distré	5
Présentation du terrain d'étude	13
Partie I : État des lieux de la commune	16
1 – Une croissance démographique constante et soutenue	16
2 – Un développement croissant des activités sur la commune	25
3 – Une politique de construction mais un parc social peu développé	34
4 – Des équipements à améliorer	44
Partie II : Diagnostic	49
1 – De nouveaux besoins en logements sociaux	49
2 – La création d'une structure d'accueil de jour pour personnes âgées : une nécessité	57

Partie III – Aménagement du terrain « Sous la bosse »	68
1 – Rappel des données de cadrage du PLU	68
A – Plan d’aménagement et de développement durable	68
B – Desserte viaire et déplacements doux	69
C – Implantation du bâti et insertion urbaine et paysagère	71
2 – Propositions d’aménagement	72
A – Une orientation spécifique du bâti	73
B – Diversité de la taille des parcelles	74
C – Caractéristiques du logement	80
D – Les espaces publics	102
E – La structure d’accueil de jour pour personnes âgées	112
F – Une démarche de développement durable	122
Conclusion générale	128
Bibliographie	129
Annexes	131
Table des illustrations	136
Table des matières	139



Aménagement d'un terrain de 6,5 hectares dans la commune de Distré (49)

Réponses à des problématiques de logement social et d'accueil des personnes âgées

Résumé :

Ce PIND a pour but de répondre aux problématiques de manque de logement social sur la commune de Distré ainsi qu'à l'absence de structure d'accueil à la journée pour les personnes âgées sur la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement.

Aujourd'hui la commune de Distré enregistre une croissance démographique constante et soutenue. Cette croissance a entraîné un doublement de la population sur la commune. Cette situation a amené les élus à se questionner sur l'intégration de ces nouveaux arrivants et sur le changement de visage sociologique de Distré. Cette croissance rapide a entraîné des retards sur la commune, notamment en termes de logements sociaux ainsi qu'en termes d'accueil des personnes âgées.

La commune souhaite ainsi mener un projet afin de répondre à ces problématiques. Celui-ci réside en l'aménagement d'un terrain d'une superficie de 6,5 hectares. L'urbanisation de ce terrain devra être élaborée afin de pouvoir s'effectuer en trois tranches et ainsi assurer le développement de la commune sur le long terme.

Mot clés et mots géographiques :

Distré, 49400, Maine-et-Loire, 49, Pays-de-la-Loire, Logement social, Personnes âgées, Accueil, Aménagement, Terrain, Rural.