



# SOMMAIRE

## PREAMBULE

- HISTORIQUE ET ÉVOLUTION DE LA ZAC
- RAPPEL DU CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET DES OBJECTIFS INITIAUX

## **1 OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION DE ZAC**

- 1.1 / LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION
- 1.2 / SITUATION AU REGARD DU SCOT GRAND SAUMUROIS
- 1.3 / SITUATION AU REGARD DU PLU DE SAUMUR
- 1.4 / L'ÉTAPE CONCERTATIVE
- 1.5 / L'ÉVOLUTION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

## **2 PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC VAULANGLAIS-NOIRETTES MODIFIÉ**

- 2.1 / RAPPEL DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT INITIAUX DU PROJET DE LA ZAC
- 2.2 / LE PARTI D'AMÉNAGEMENT MODIFIÉ DE LA ZAC VAULANGLAIS-NOIRETTES
- 2.3 / LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT MODIFIÉ DE LA ZAC

## **3 PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS**

## **4 REGIME APPLICABLE AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT**

# PREAMBULE

## ÉVOLUTION DE LA ZAC : RECONSTITUTION DE L'HISTORIQUE

En juin 2006, le Conseil municipal de Saumur a engagé les études nécessaires à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation principale d'habitat sur le secteur de Bagneux Sud.

La ville de Saumur a approuvé la création de la zone d'aménagement concerté dite de « Bagneux Sud » par délibération du 15 février 2008. Le périmètre de la ZAC portait sur environ 82 hectares et comprenait la réalisation d'environ 1300 à 1500 logements sur 50ha, des surfaces à usage d'activités et la réalisation d'équipements publics (établissement scolaire maternelle et primaire, équipement d'accueil pour la petite enfance, espace d'accueil pour les associations).

Souhaitant favoriser un échelonnement et un équilibre de l'urbanisation à l'échelle de l'agglomération, la collectivité a engagé une première modification de la ZAC par délibération en date du 17 septembre 2010. Les modifications ont portées sur :

- la réduction de l'emprise du projet des 2/3 environ (29ha)
- la modification du périmètre afin de se rapprocher au maximum de l'urbanisation existante en excluant les sites naturels et les habitations existantes,
- la limitation de l'usage économique sur une emprise restreinte.

Les principes d'aménagement étaient les suivants :

- la création d'une zone d'urbanisation à vocation principale d'habitat, de part et d'autre de la rocade, sur les secteurs du Vaulanglais à Bagneux et des Noirettes à Saint-Hilaire Saint-Florent,
- le traitement paysager et urbain des abords de la RD347 en intégrant un front d'activités économiques coté Est,
- la création d'une desserte routière sur la rocade par la création d'un échangeur de part et d'autre du pont des Romains,
- l'établissement d'un réseau structurant de liaisons douces,
- la mise en valeur des différentes entités paysagères notamment par la préservation des espaces boisés et du petit patrimoine vernaculaire,
- la prise en compte des objectifs de développement durable notamment quant à l'orientation des constructions, la gestion des eaux de pluie, l'insertion dans le site, la prise en compte des nuisances sonores,
- l'adaptation rigoureuse de l'urbanisme à la topographie,
- la création de différents îlots d'habitats de densité variable, de manière à offrir tout le panel possible de l'offre de logements.

Pour tenir compte de l'évolution du périmètre, d'une superficie de 29ha, la ZAC a été renommée « Vaulanglais-Noirettes ».

Il était prévu la réalisation d'environ 264 à 333 logements et un secteur d'activités de 1,5 hectares.

Par délibération du 7 mai 2015, la ville de Saumur a souhaité engager une seconde modification de la ZAC afin notamment de modifier le périmètre d'aménagement et le programme des constructions : il est désormais envisagé, sur un périmètre réduit d'environ 27 hectares, la réalisation d'environ 540 à 560 logements.

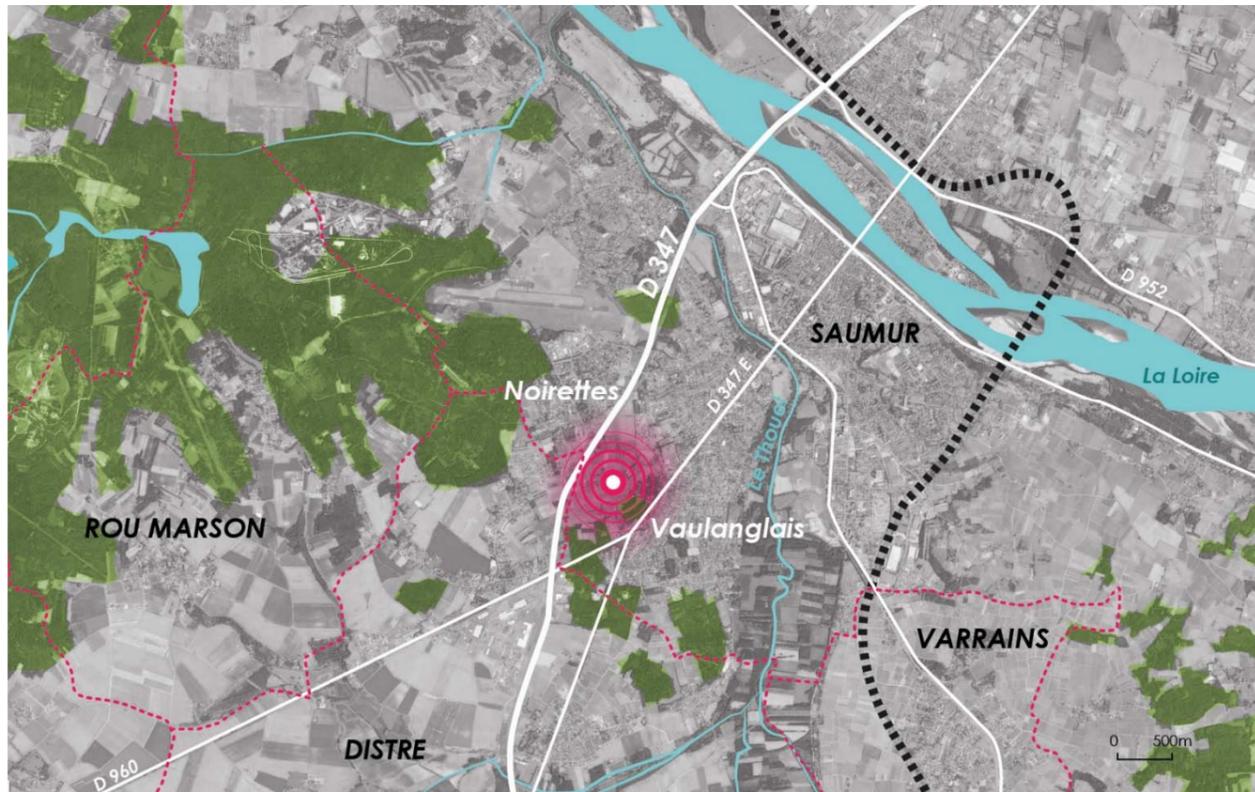
Ce présent dossier modificatif a pour objet :

- l'ajustement du périmètre de la ZAC,
- le respect des documents d'urbanisme aujourd'hui en vigueur,
- l'évolution du programme de constructions.

Conformément aux dispositions de l'article R .311-12 CU, la modification doit se faire dans les formes prescrites pour la création de la ZAC, et doit également - compte tenu de l'importance des modifications - faire l'objet d'une nouvelle concertation préalable qui s'est déroulée à partir de mai 2015.

## RAPPEL DU CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE, ÉCONOMIQUE ET DES OBJECTIFS

### INITIAUX



Localisation de la ZAC dans le territoire.

### Socio-démographie

Dans un contexte de croissance démographique modérée de l'ensemble du Saumurois, la ville de Saumur est confrontée depuis de nombreuses années à un lent recul démographique, relatif au desserrement et au vieillissement de la population, ceci au profit de l'affirmation des couronnes périurbaines, toujours plus étendues.

La ville compte en effet aujourd'hui 27 413 habitants, ce qui représente près de 5000 habitants en moins par rapport à 1975. La tendance entre 2008 et 2013 reste à une évolution négative de la population (-0,4%/an).

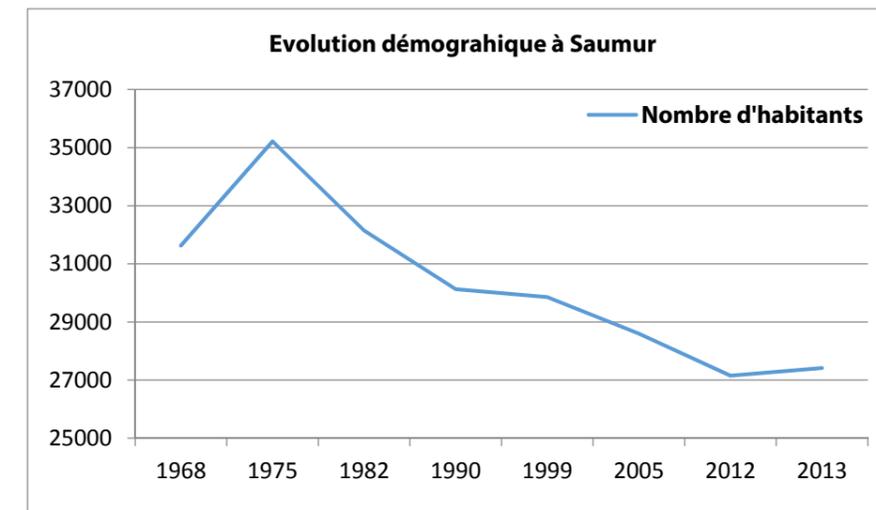
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Population	31 629	32 515	32 149	30 131	29 857	28 145	27 413
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	477,4	490,8	485,3	454,8	450,7	424,8	413,8

Évolution démographique de la population de la ville de Saumur entre 1968 et 2013  
Source : INSEE

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,4	-0,2	-0,8	-0,1	-0,7	-0,5
due au solde naturel en %	+1,2	+0,8	+0,6	+0,4	+0,1	-0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,8	-1,0	-1,4	-0,5	-0,8	-0,4
Taux de natalité (‰)	22,1	18,1	16,4	14,3	12,4	10,4
Taux de mortalité (‰)	10,3	9,8	10,2	10,7	11,1	11,2

Évolution démographique de la population de la ville de Saumur entre 1968 et 2013  
Source : INSEE

Parallèlement, les communes limitrophes voient leur dynamique de croissance s'amplifier, notamment pour les communes du Sud-Ouest Saumurois. Ainsi, entre 1982 et 1990, Saumur observe sa chute démographique la plus importante, au moment même où les communes situées au Sud de la ville (Verrie, Rou-Marson, Distré, Chacé...) ont les taux de variations les plus forts. À cette époque, Saumur subit concomitamment un desserrement et un vieillissement de sa population et le développement d'une couronne périurbaine toujours plus étendue. Depuis, la ville peine à regagner des habitants bien que la production de logements s'équilibre progressivement entre centre et périphérie.



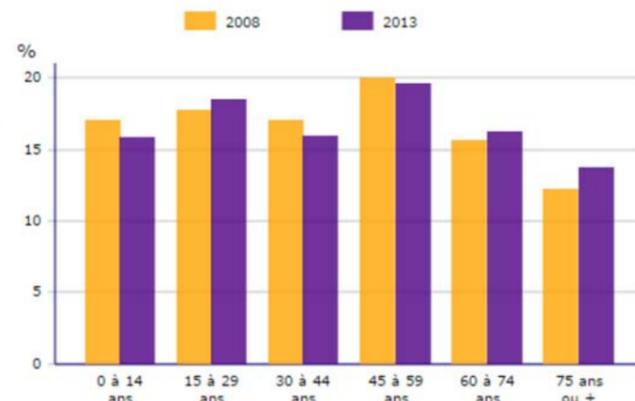
Source : INSEE

Par ailleurs, plusieurs facteurs ou dynamiques expliquent cette évolution démographique. Tout d'abord, on peut observer, que le solde migratoire de la Ville de Saumur est nettement négatif (-0,4%) entre 2008 et 2013, et qu'il le demeure depuis. Le bilan migratoire est à rapprocher du solde naturel qui lui, stagne à 0%.

Aussi, pour renouveler la population urbaine à Saumur et limiter les effets du vieillissement de la population résidente - dans le cadre attendu de l'accélération du développement des classes d'âge de plus de 50 ans (« baby-boomers » des années 1945-55) et du desserrement des ménages - il devient nécessaire de permettre l'accueil en nombre suffisant de populations de jeunes adultes.

	2013	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>27 413</b>	<b>100,0</b>	<b>28 145</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	4 352	15,9	4 807	17,1
15 à 29 ans	5 060	18,5	4 998	17,8
30 à 44 ans	4 390	16,0	4 822	17,1
45 à 59 ans	5 363	19,6	5 636	20,0
60 à 74 ans	4 462	16,3	4 415	15,7
75 ans ou plus	3 786	13,8	3 466	12,3

Population par grandes tranches d'âges  
Source : INSEE



En conclusion, il apparaît que la conjugaison des facteurs suivants permet d'expliquer cette évolution :

- le bilan migratoire négatif associé au solde naturel stagnant,
- une surreprésentation des plus de 60 ans qui est largement supérieure à la moyenne du département (apport de populations retraitées du fait de l'offre de services en ville, des paysages de bords de Loire),
- le départ des étudiants et jeunes diplômés vers les pôles d'emplois plus attractifs.

Ces différents éléments entraînent une hausse continue des besoins en logements pour maintenir la population en place et a fortiori pour accueillir de nouveaux habitants (préférentiellement de jeunes adultes afin de renouveler la population urbaine et ainsi limiter les effets du vieillissement de la population).

Ainsi, afin de favoriser l'inversion de la tendance jusqu'alors observée à Saumur et dans l'objectif de proposer une offre de logements renouvelée, la ville a lancé une réflexion d'aménagement sur le secteur dit de Vaulanglais-Noirettes, situé sur les communes associées de Saint-Hilaire-Saint-Florent et de Bagneux, aujourd'hui rattachées à la Ville de Saumur.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2013
<b>Taille des ménages</b>	<b>3,2</b>	<b>2,9</b>	<b>2,7</b>	<b>2,4</b>	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>

Source : INSEE

En 2013 on peut voir que le taux des personnes de 60 ans et plus à Saumur est de 30,1% (27,4% en 2007) ce qui est largement supérieur à la moyenne du département, de 23,6% en 2013 (21% en 2007). Si ces chiffres répondent à une tendance nationale, il n'en reste pas moins que la surreprésentation comparative des saumurois de plus de 60 ans traduit tout à la fois :

- le vieillissement de la population résidente, lié, entre autres au développement des couronnes urbaines ;
- les apports de populations retraités, les paysages des bords de Loire et l'offre de services de la ville attirant les retraités ;
- le départ d'une large fraction des étudiants et des jeunes diplômés vers les pôles économiques urbains et universitaires principaux.

## Activités économiques

### La population active résidente

Avec 16 505 actifs habitant la commune de Saumur, la population active saumuroise représente 72% de la population totale. Le nombre d'actifs a diminué de 3% depuis 2008. Le taux de chômage est passé de 10,3 à 13,2% entre 2008 et 2013 et reste élevé (12% en Maine-et-Loire en 2013).

Avec 43,4% d'actifs en 2013, Saumur reste en retrait par rapport à la dynamique du Sud Saumurois et plus globalement de ses couronnes périurbaines. Le nombre important de personnes retraitées, le départ des jeunes actifs après leurs études vers les pôles d'emplois plus attractifs, expliquent en partie cette faible représentation en comparaison à la population active.

Dans le droit fil du contexte socio-économique local, les actifs saumurois restent en majorité peu qualifiés, avec un profil socio-professionnel où les ouvriers et les employés sont fortement représentés. Les cadres, artisans et chefs d'entreprises sont les catégories les plus faiblement représentées, mais le statut de ville centre de Saumur lui confère tout de même des taux relativement plus élevés par rapport au reste du territoire Saumurois. À partir de 1995, la catégorie des cadres et cadres retraités se voit également progresser significativement à Saumur comme dans nombre des communes riveraines de la Loire.

	2013	dont actifs ayant un emploi	2008	dont actifs ayant un emploi
<b>Ensemble</b>	<b>11 895</b>	<b>9 725</b>	<b>11 939</b>	<b>10 197</b>
dont				
Agriculteurs exploitants	86	77	89	77
Artisans, commerçants, chefs entreprise	729	650	739	688
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 399	1 325	1 367	1 319
Professions intermédiaires	2 743	2 405	2 703	2 469
Employés	3 571	2 902	3 606	3 006
Ouvriers	3 222	2 365	3 321	2 638

La population active résidente – comparatif entre 2008 et 2013  
Source : INSEE

Comme le montrent le tableau, les employés constituent la catégorie socioprofessionnelle la mieux représentée à Saumur avec plus de 31,3% des actifs ayant un emploi.

Viennent ensuite les professions intermédiaires (25,9%) et les ouvriers avec 25,5% des actifs ayant un emploi. On note enfin que le part des cadres et professions intellectuelles supérieures sont du même ordre à Saumur (12,4% des emplois) qu'en Maine-et-Loire (12,3%). De même, les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont plus nombreux à Saumur qu'en Maine-et-Loire. À l'inverse, les agriculteurs exploitants sont sous-représentés à Saumur : moins de 1% des actifs contre 3,6% des actifs habitant le département.

L'évolution de la structure socioprofessionnelle de la population active résidente de Saumur depuis 1999 présente les caractéristiques suivantes :

- une régression des ouvriers qui représentaient la première CSP en 1999 (30% des actifs) ;
- une diminution modérée (compte tenu de leur poids désormais très limité) des agriculteurs exploitants ;
- une stabilisation de la catégorie « artisans, commerçants, chefs d'entreprise » déjà ancienne (depuis 1990 au moins), illustrant la réduction du dynamisme de l'activité artisanale familiale sur Saumur ;

- une progression de la part des employés et professions intermédiaires, mais surtout des cadres et professions intellectuelles supérieures (11% des actifs en 1999), qui semblent être l'illustration de l'augmentation des qualifications.

On note une adéquation encore assez forte entre commune de résidence et lieu de travail puisqu'en 2013, 65,6% des actifs habitants Saumur travaillaient sur cette même commune (ce taux n'est que de 35,7% à l'échelle départementale).

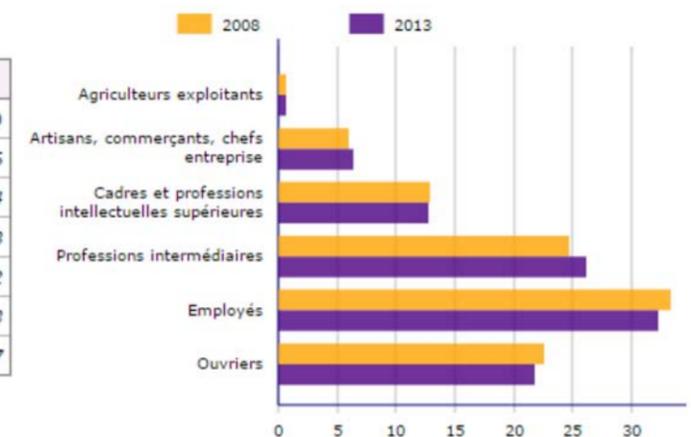
Le taux d'activité à Bagneux est plus important que sur l'ensemble de la commune, avec dans la catégorie des actifs une part plus importante également d'actifs occupés (63% à Bagneux contre 58,9% à Saumur) et par conséquent un taux de chômage plus faible (10,7% contre 12,6%).

## Activités économiques

### Les actifs travaillant sur la commune de Saumur

La commune offrait plus de 15 000 emplois en 2013.

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>15 238</b>	<b>100,0</b>
Agriculteurs exploitants	91	0,6
Artisans, commerçants, chefs entreprise	978	6,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 951	12,8
Professions intermédiaires	3 986	26,2
Employés	4 922	32,3
Ouvriers	3 310	21,7



Emplois par catégories socio-professionnelles en 2013  
Source : INSEE

La répartition socioprofessionnelle des actifs travaillant à Saumur, présentée ci-dessus, est ainsi un peu différente de celle des actifs résidents : les employés et professions intermédiaires sont mieux représentés parmi les personnes travaillant sur la commune, tandis que les artisans, commerçants et chefs d'entreprises, les ouvriers, mais aussi les cadres et professions intellectuelles supérieures sont moins nombreux.

Le tissu économique saumurois est largement dominé par le secteur tertiaire, et plus particulièrement les services, avec plus de 50% des actifs. En 2014, 68,1% des établissements sont des entreprises du secteur tertiaire dans l'arrondissement de Saumur, pour 75,4% à Saumur même. Les activités commerciales se maintiennent en ville, même si l'on observe de plus en plus un glissement des commerces vers les services marchands. Notons toutefois que l'offre commerciale de Saumur est comparativement développée et répond à une aire de chalandise large.

Par ailleurs, la richesse et la diversité patrimoniales de la ville permettent à Saumur de développer un important secteur touristique dynamique. La ville concentre ainsi près de 70% de la fréquentation touristique du département (château et musées, caves et distilleries, équitation et Cadre Noir).

## Activités économiques

*Les activités implantées sur la commune*

### Les entreprises saumuroises

En 2014, 1 594 entreprises sont implantées sur le territoire de Saumur et des communes associées, dont 72 ont au moins 20 salariés et 9 emploient plus de 100 salariés (voir tableau suivant).

Entreprises	Secteur d'activité	Effectifs
Saumur Distribution (Centre E. Leclerc)	Hypermarchés	200 à 299
Alltub France Pharma	Fabrication d'emballages métalliques légers	241
Adecco France	Travail temporaire	180
Travaux Publics des Pays de la Loire	Construction de chaussée routière et des sols sportifs	150
Clinique chirurgicale de la Loire	Activités hospitalières	130
Lofredo (Intermarché)	Supermarché	135
Celestica France SAS	Assemblage de cartes électroniques pour le compte de tiers	120
Unil Opal	Fabrication et distribution de lubrifiants	139
Merlin Gerin Loire	Etude et réalisation d'équipements électriques moyenne tension	120

*Les entreprises d'au moins 100 salariés localisées sur la commune de Saumur*

*Source : INSEE et CCI du Maine-et-Loire*

Parmi les principales entreprises saumuroises, le tertiaire est de plus en plus prépondérant (commerce, santé...).

Sur l'ensemble des entreprises saumuroises, on note une prédominance du commerce d'une part, et des entreprises liées à l'immobilier (construction et services) d'autre part.

## Activités économiques

*Les zones d'activités et les grands équipements*

À l'échelle du territoire local, un certain nombre de grands équipements se distingue avec notamment un golf, l'École nationale d'équitation, l'aérodrome de Saint-Hilaire – Saint-Florent au Sud-ouest de la Loire, et l'hôpital et la plaine des sports situés entre le cours du Thouet et celui de la Loire à l'est de la ville ainsi que des secteurs d'activités. Ils sont répartis dans les zones d'activités suivantes :

- l'espace d'activités Ecoparc, dont la zone industrielle du Pigeonnier, se distingue au nord de la Loire au contact de la rocade de contournement ouest de la ville de Saumur,
- la zone artisanale du Breil-Weigand à vocation commerciale en bordure de la rocade au sud de la Loire,
- la zone industrielle du Clos Bonnet à l'est du val du Thouet,
- la zone artisanale des Landes de Terrefort : zones d'activités voisines de l'aérodrome de Saint-Hilaire Saint-Florent.

Cette répartition s'explique par la proximité des infrastructures de transports majeurs, mais également par les contraintes naturelles engendrées par les deux vallées de la Loire et du Thouet.

Saumur est en effet dotée d'un maillage fonctionnel et complémentaire d'espaces d'activités en ceinture urbaine et bien desservi par les axes majeurs de circulation. Les quatre zones d'activités majeures ont en effet pour avantage d'être toutes localisées à proximité d'axes structurants (autoroute A 85 reliant Angers à Tours au nord, rocade de contournement de la ville de Saumur à l'ouest). Il n'y a que la zone industrielle du Clos Bonnet qui soit plus éloignée.

Certaines de ces zones d'activités bénéficient d'une visibilité directe principalement depuis la rocade ouest qui traverse le territoire selon un axe Nord-Sud.

Le diagnostic du SCOT du Grand Saumurois indique que Saumur constitue un pôle d'emploi en difficulté. Une des orientations du SCOT est de redonner à Saumur et, plus globalement au « pôle saumurois » son rôle moteur dans la stratégie de développement du territoire : moyens de renforcer son rôle de ville-centre au compte de l'attractivité de tout le territoire



Plan de repérage du site.

## Le site

Le site, qui représente une emprise de 27 hectares, se positionne au Sud-Ouest de la ville, de part et d'autre de la rocade (RD 347) ; les deux secteurs étant reliés par le pont des Romains.

Le site est également traversé ou délimité par les rues de Terrefort et de Doué qui assurent conjointement et successivement, sur le plateau, les liens entre le centre de Saint-Hilaire Saint-Florent et celui de Bagneux.

Le site s'ouvre à l'Est et à l'Ouest sur les limites de l'urbanisation de Bagneux et de Saint-Hilaire-St-Florent, et au Sud, sur des espaces souvent boisés et des ruptures de pentes marquant la transition avec le territoire rural.

A l'exception du secteur des Noirettes, qui s'inscrit dans un environnement paysager spécifique et fermé (principe de chambres bocagères), mi-urbanisé, mi-boisé, le site est globalement ouvert sur le grand paysage de l'agglomération saumuroise, avec des vues sur le centre-ville qui s'amplifient, à l'approche de Bagneux.



Contextualisation du site - vue aérienne

## La nature des sols

### Géologie et Hydrogéologie

Le site de la ZAC Vulanglais - Noirettes repose principalement sur les entités géologiques de la vallée de la Loire et un pays de plateaux souvent boisés, constitué, soit par les faciès sablo-gréseux du Sénonien, soit par les formations lacustres ou continentales de l'Eocène de formations siliceuses du Sénonien. Les sols sont essentiellement sablo-gréseux, impliquant une sensibilité faible à l'infiltration.

Les ressources aquifères sont importantes au Nord du site, plus discrètes au sein du périmètre. La nappe des alluvions de la Loire est la principale ressource aquifère utilisée pour l'alimentation en eau potable de l'agglomération. Le périmètre d'étude n'interfère avec aucun périmètre de protection de captage destiné à l'alimentation en eau potable.

### Réseau hydrographique

Le site est actuellement drainé par un réseau de fossés et de talweg qui récupère les eaux des deux bassins versants principaux : le premier s'écoule vers le Thouet et le second vers le Douet. Les eaux météoriques ruisselant sur ce bassin gagnent ce réseau de fossés le sillonnant puis sont collectées par le réseau d'eaux pluviales de la commune sur le secteur du Vulanglais et vers le milieu naturel sur le secteur des Noirettes. L'exutoire final est constitué par le Thouet et le Douet, petit affluent du premier.

Ainsi, le projet d'aménagement a pour vocation d'**assurer la couture entre le tissu urbain existant et ce nouveau « morceau de ville »** en visant les objectifs initiaux figurant dans le dossier modificatif de création de ZAC de 2010 :

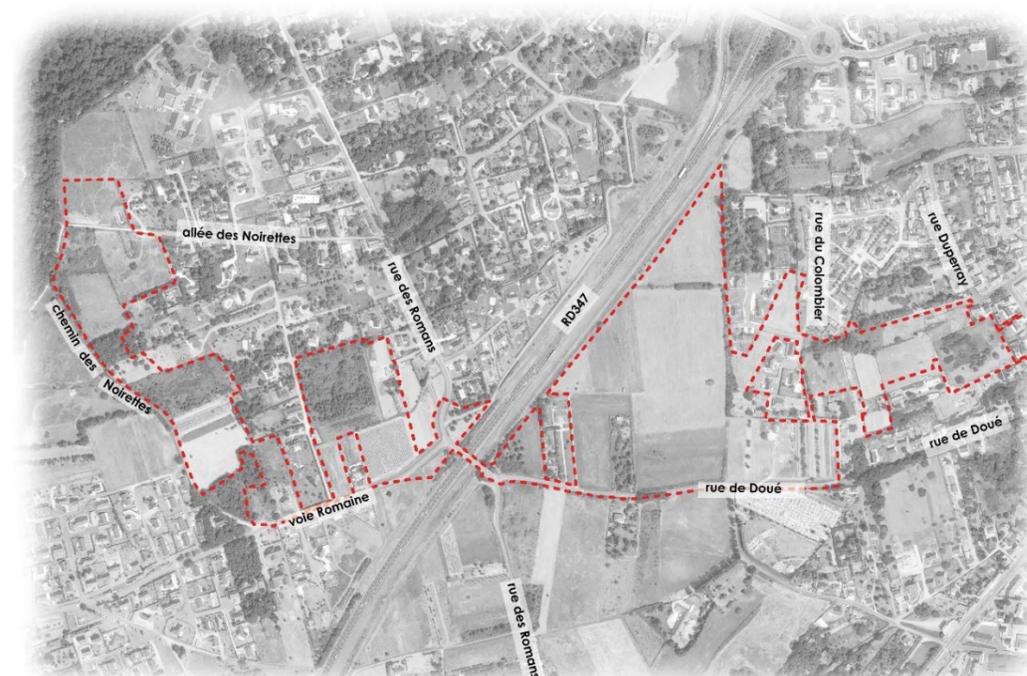
- participer à la relance de la dynamique démographique et urbaine,
- répondre aux besoins de la population en matière de logements, en proposant une offre résidentielle diversifiée (tant dans la forme que dans les statuts d'occupation),
- promouvoir une urbanisation maîtrisée et qualifiée prenant en compte le positionnement et les caractéristiques du site en « entrée de ville »,
- concevoir un ensemble urbain intégrant une composante économique dans un ensemble restant à dominante résidentielle diversifiée,
- engager une urbanisation programmée tenant compte des capacités des équipements de la ville et des infrastructures présentes et à venir sur le site et dans son environnement.

# 1 OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DE LA ZAC

## 1.1 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La présente modification du projet de ZAC a pour objet l'intégration et la mise en perspective des points suivants :

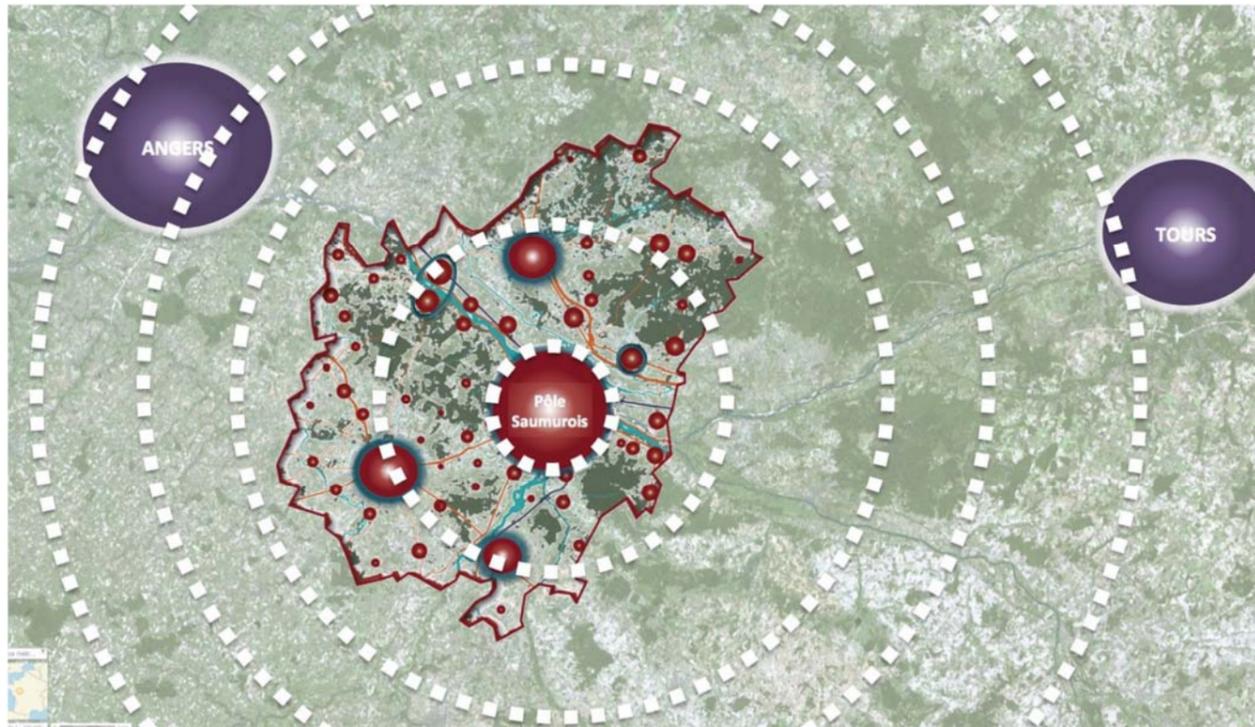
- **La compatibilité du projet avec l'évolution des documents cadres/documents d'urbanisme réglementaires entrés en vigueur**, notamment avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Saumurois (approuvé le 23 mars 2017 par la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire lors de son conseil communautaire) qui définit des orientations relatives à la production de logements projetés à l'horizon 2030 afin de renforcer le pôle Saumurois, ceci conjugué à l'intégration cohérente des objectifs de densité de 20 logements par hectares.
- **La mise à jour du périmètre opérationnel de la ZAC**, qui a fait l'objet de quelques ajustements en vue de :
  - L'intégration des deux giratoires du pont des Romains pour assurer la connexion avec la RD 347,
  - La suppression du secteur au Nord de Noirettes.
  - Son optimisation au regard des critères d'ordre techniques résultant de l'avancement des études préalables,
  - D'une meilleure adéquation avec le parcellaire actuel.
- **L'évolution du programme des constructions** afin de proposer des formes urbaines et des typologies de logements adaptées au contexte (déclivité du site, présence de boisements...) et aux besoins, permettant tout à la fois :
  - de recomposer des îlots et des formes d'habitats diversifiées pour répondre à un large public,
  - d'offrir un parcours résidentiel complet à l'échelle du quartier en devenir,
  - une intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement existant en préservant les riverains par des volumétries plus mesurées.
- **La prise en compte de l'environnement (notamment la zone humide)** afin de privilégier une approche globale et vertueuse, en conjuguant gestion des eaux pluviales et valorisation des espaces publics par la reconstitution d'une structure verte et bleue complète à l'échelle de la ZAC.



Évolution du périmètre de la ZAC – AVANT (2010)/APRÈS (2017)

## 1.2 SITUATION AU REGARD DU SCOT GRAND SAUMUROIS

La communauté d'agglomération Saumur Val de Loire a approuvé le schéma de cohérence territoriale du Grand Saumurois lors de son conseil communautaire le 23 mars 2017.



Extrait du DOO – Renforcement du pôle saumurois

Le SCoT - schéma de cohérence territoriale - est le document d'urbanisme et de l'aménagement du territoire de référence à l'horizon 2030. Son projet d'aménagement s'organise de manière équilibrée à l'appui d'un pôle principal Saumur (dans lequel est inclus le périmètre de la ZAC Vaulanglais-Noirettes), et de quatre pôles d'équilibre : Doué la Fontaine, Montreuil-Bellay, Longué-Jumelles et Gennes-Les Rosiers.

GRAND SAUMUROIS	OBJECTIF POPULATION A 2030		Effort dév. Population SCOT		BESOIN FINAL 2030	poids effort logement	effort 2006/2011	Dans l'enveloppe urbaine	
				effort 2006-2011					
<b>POLE SAUMUROIS</b> (Saumur, Distré Chacé Varrains)	<b>32,6%</b>	<b>36 838</b>	<b>46%</b>	<b>-60%</b>	<b>3 424</b>	<b>41%</b>	<b>28%</b>	<b>30%</b>	<b>1 027</b>
<b>Pôles d'équilibre</b>	<b>26,0%</b>	<b>29 403</b>	<b>30%</b>	<b>21%</b>	<b>2 086</b>	<b>25%</b>	<b>21%</b>	<b>30%</b>	<b>626</b>
Montreuil-Bellay	4,0%	4 520			370				111
Doué-la-Fontaine	7,5%	8 475			701				210
Longué-Jumelles	7,0%	7 944			344				103
Allonnes	3,2%	3 605			338				102
Gennes/Les Rosiers	4,3%	4 859	334	100					
<b>Pôles de proximité</b>	<b>41,4%</b>	<b>46 782</b>	<b>24%</b>	<b>138%</b>	<b>2 785</b>	<b>34%</b>	<b>51%</b>	<b>20%</b>	<b>557</b>
SLD	22,7%	25 651			1 546				309
DOUE	4,9%	5 537			270				54
GENNOIS	5,3%	5 989			390				78
LOIRE LONGUE	8,5%	9 605			580				116
<b>SCOT</b>	<b>100%</b>	<b>113 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>8 295</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>		<b>2 210</b>

*arrondi*

Extrait du DOO

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi que le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) réaffirment et renforcent le pôle de Saumur (Saumur, Distré, Chacé, Varrains) en estimant le besoin final de logements pour 2030 à 3 424 logements, ce qui représente 41% de l'effort résidentiel de l'ensemble du SCoT, qui permettrait ainsi de conforter le poids démographique du pôle saumurois autour de 32-33% de la population totale (soit une moyenne de 245 logements par an, au lieu de 161 dans la dernière période).

GRAND SAUMUROIS	BESOIN FINAL 2030	poids effort logement	effort 2006/2011	Dans l'enveloppe urbaine	densité en extension	consommation maximale en extension VRD inclus	coconsommation maximale avec création d'équipements et ou gestion des lisières	
<b>POLE SAUMUROIS</b> (Saumur, Distré Chacé Varrains)	<b>3 424</b>	<b>41%</b>	<b>28%</b>	<b>30%</b>	<b>1 027</b>	<b>20 logt/ha</b>	<b>120</b>	<b>144 ha</b>
<b>Pôles d'équilibre</b>	<b>2 086</b>							
Montreuil-Bellay	370			20%	74		16	20 ha
Doué-la-Fontaine	701	25%	21%		210	18 logt/ha	27	33 ha
Longué-Jumelles	344			30%	103		13	16 ha
Allonnes	338			102	13		16 ha	
Gennes/Les Rosiers	334				100		13	16 ha
<b>Pôles de proximité</b>	<b>2 785</b>							
SLD	1 546				309		77	93 ha
DOUE	270	34%	51%	20%	54	16 logt/ha	13	16 ha
GENNOIS	390				78		19	23 ha
LOIRE LONGUE	580				116		29	35 ha
<b>SCOT</b>	<b>8 295</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>26%</b>	<b>2 173</b>		<b>342</b>	<b>411 ha</b>

Au regard de ces objectifs chiffrés, la ZAC de Vaulanglais-Noirettes s'inscrit entièrement dans les prescriptions du SCoT. A ce titre, il convient de préciser que la modification de ZAC, engagée depuis mai 2015, a notamment eu pour objectif de permettre la compatibilité du projet avec le SCoT désormais approuvé.

En ce sens, le projet de ZAC de 2010 prévoyait la réalisation d'environ 330 logements sur 29ha, soit une densité de 11lgs/ha. Afin de répondre aux enjeux de densité et de gestion économe du sol, il est aujourd'hui envisagé la réalisation d'environ 540 à 560 logements sur 27ha, soit environ 20 à 21lgs/ha sur l'ensemble du projet de Vaulanglais-Noirettes.

Extrait du DOO

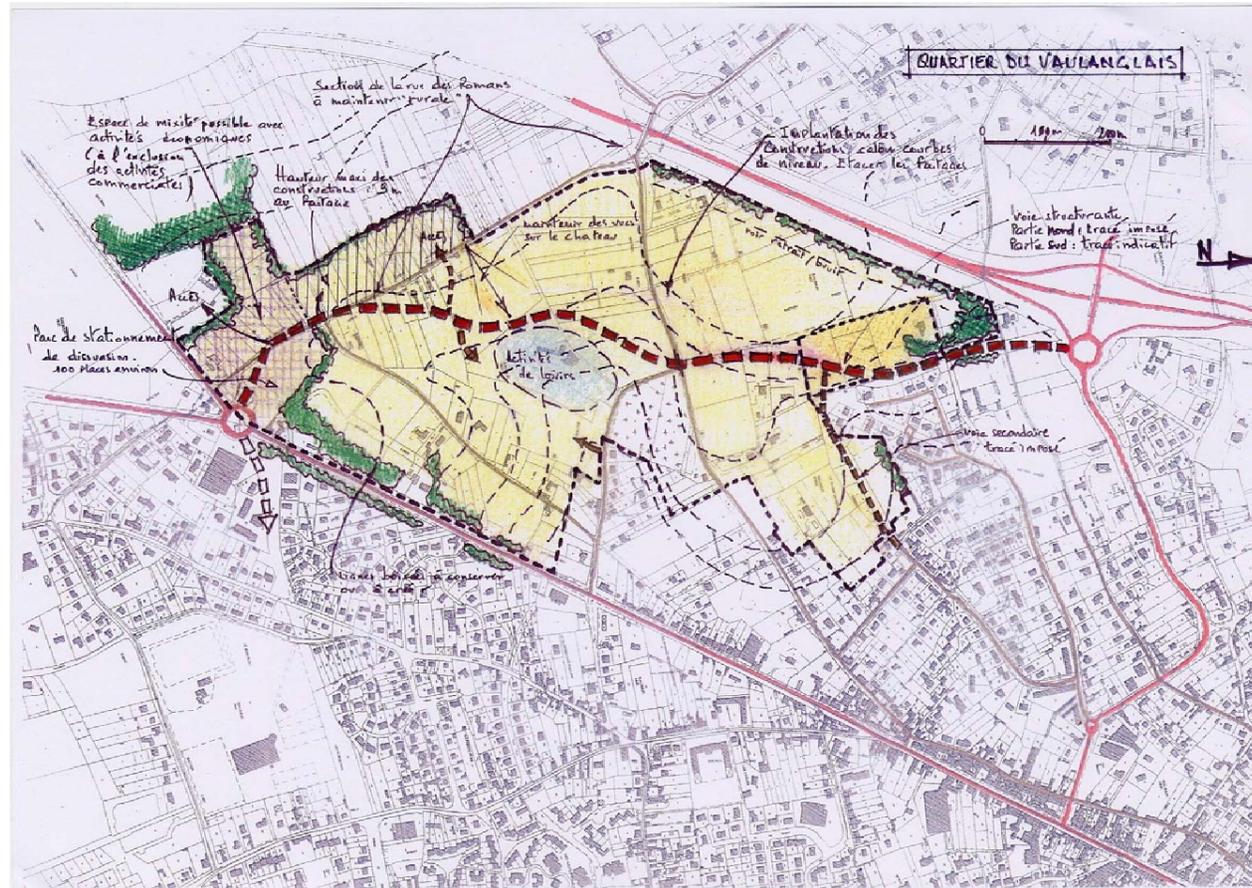
Cette production de logements s'effectuerait au sein de l'enveloppe urbaine (à hauteur de 30% soit 1 027 logements) ainsi qu'en extension urbaine avec un potentiel sur le pôle saumurois de 144ha (consommation maximale avec création d'équipements et ou gestion des lisières) pour une densité brute de 20 logements à l'hectare (par densité brute, le SCoT comprend les voiries réseaux espaces de convivialité ou de gestion environnementale liés uniquement à l'espace aménagé). Il est précisé que la densité doit être appréciée à l'échelle de la commune afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques.

Dans cette même optique, le DOO préconise, de « concilier qualité et densité pour le développement résidentiel en s'appuyant sur la diversité des logements en développant la place de la nature en ville », en déclinant les principes relatifs à la *qualité architecturale et paysagère* et aux *formes urbaines et leurs modes d'implantation* : autant de thématiques qui ont forgées la recherche de qualité dans la composition de la ZAC Vaulanglais-Noirettes.

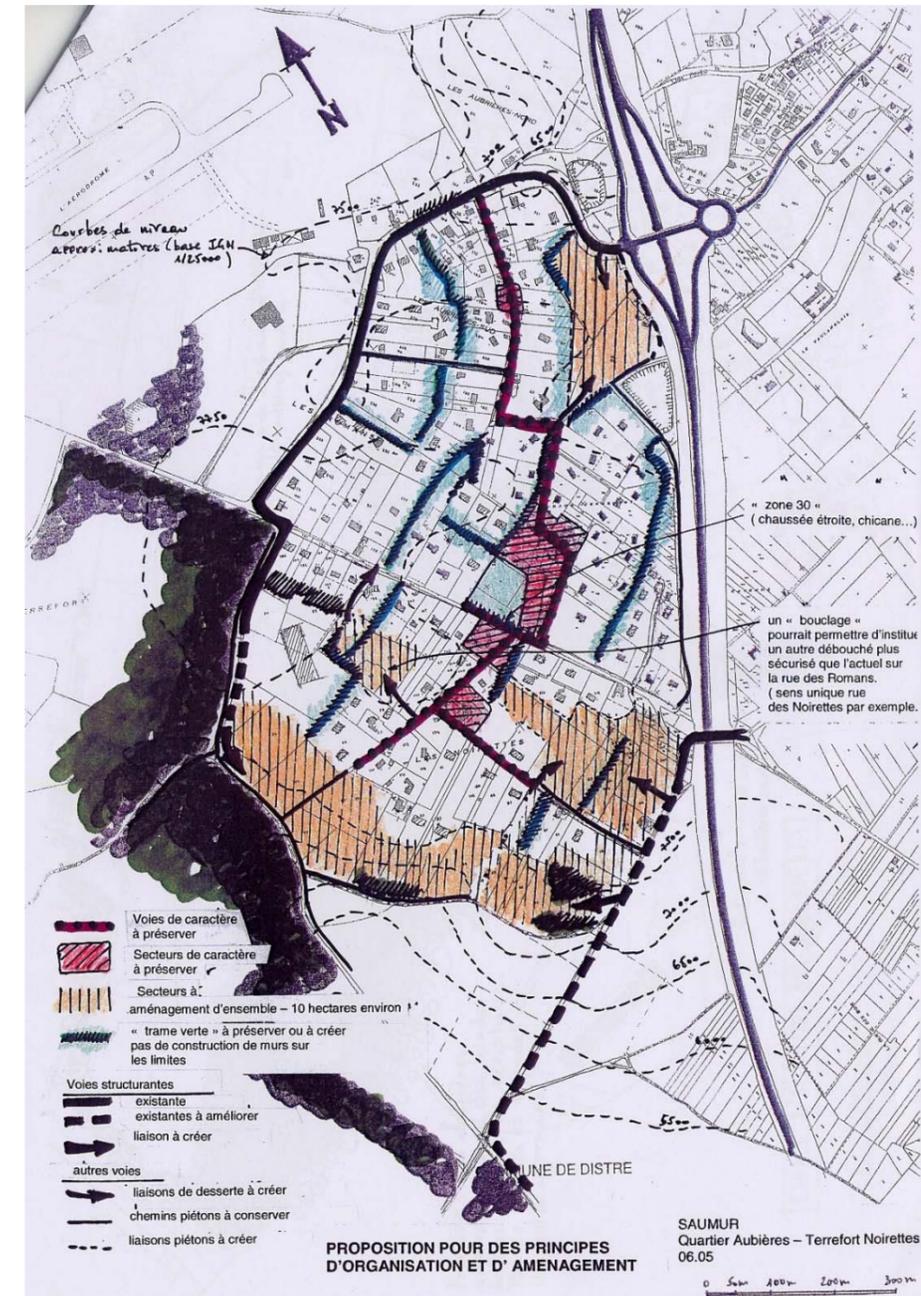
Ainsi la ZAC de Vaulanglais-Noirettes, qui est le principal secteur d'extension urbaine sur Saumur, permettra de concourir à hauteur de 23% environ du besoin final de logement à échéance 2030 pour le pôle saumurois (pour rappel 560 logements sur les 2397 attendus en extension).



Deux orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées afin de cadrer le développement urbain de chacun de ces secteurs.



Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Vaulanglais » - PLU de la ville de Saumur

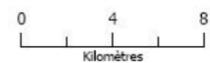
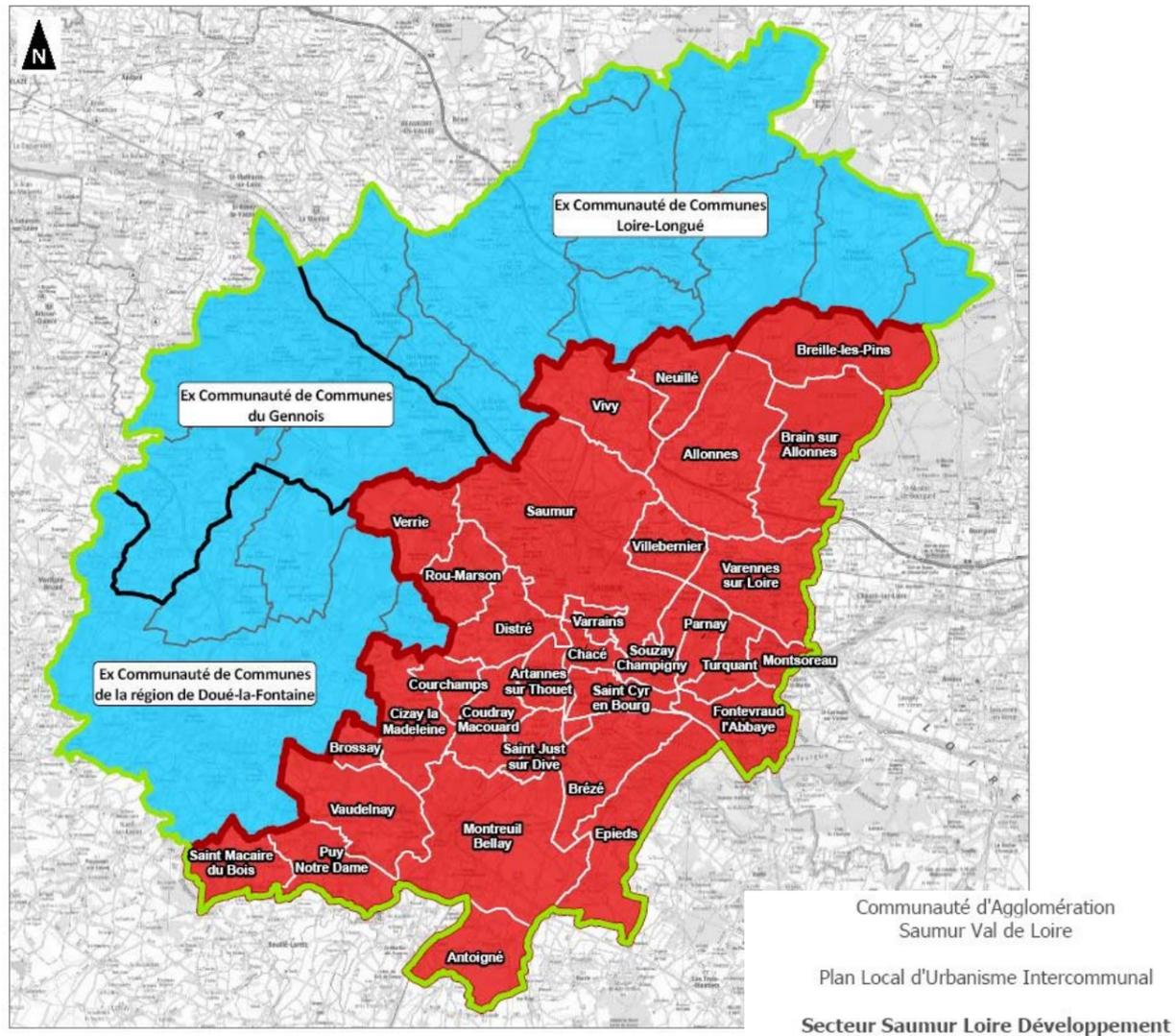


Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Noirettes » - PLU de la ville de Saumur

L'aménagement de la ZAC nécessitera la mise en œuvre d'une procédure de modification, de révision ou de mise en compatibilité du PLU communal.

Par ailleurs les élus de la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement ont décidé en décembre 2015 d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUIH) afin de disposer d'un outil de planification partagé qui puisse coordonner les compétences communautaires au service des communes.

Le périmètre d'étude comprend les 32 communes de l'ancienne Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement. Ce PLUIH est en cours d'élaboration avec pour objectif d'être approuvé en 2020.



1:180 000  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
Réalisation : auddicé urbanisme, 2017  
Source de fond de carte : IGN, SCAN100  
Sources de données : CASLD - IGN - auddicé urbanisme, 2017

Périmètre de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire  
 Secteur d'étude (ex-Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement)

Source : Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire – PLU Intercommunal – Secteur Saumur Loire Développement

## 1.4 L'ÉTAPE CONCERTATIVE

Initié en 2006, le projet d'urbanisation du secteur Vaulanglais-Noirettes s'inscrit incontestablement dans un processus itératif. Aussi, les modifications successives du projet depuis la version initiale ont été marquées par l'évolution de contraintes pluri-thématiques, notamment relatives aux documents cadres alors en cours d'élaboration (dont SCoT du Grand Saumurois...), qui sont aujourd'hui approuvés.

La délibération du 7 mai 2015, qui a engagée la seconde modification de la ZAC, a donné lieu à une phase de concertation élargie menée par les acteurs porteurs du projet durant près d'un an et demi, sur la base de l'esquisse d'aménagement (illustration ci-dessous) réalisé en 2015, ceci auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées.



FORMES URBAINES :	VOIRIE :	VÉGÉTATION :	
Habitat / R+2	Voirie interquartier	Arbre	Extension ZAC
Intermédiaire / R+1	Voirie secondaire	Cèpée	
Individuel groupé / R+1	Liaison douce	Fruitier	
Individuel dense / R+1	Stationnement	Bassin à sec de rétention des eaux pluviales	
Individuel diffus / R+1			
Activités tertiaires/ R+1			
Projet privé hors ZAC			

Esquisse d'aménagement réalisée en 2015, support de la concertation.

L'objectif étant, par cette approche transversale conjuguant analyse technique et dimension sensible, de mobiliser un temps d'écoute favorisant les échanges qui aboutissent à la formulation d'un retour critique, pour une approche engagée du projet.

Un point d'étape a pu être établi en septembre 2016, faisant alors émerger les sujets suivants :

- L'accès au nouveau quartier et la lisibilité du schéma viaire proposé,
- Le déséquilibre de traitement (au regard des densités et des typologies de logements) perçu entre Vaulanglais et Noirettes.
- La gestion des franges et des vis-à-vis entre les îlots constructibles projetés et les maisons existantes.
- La problématique des nuisances sonores générées pas la RD 347,
- La préservation de la zone humide recensée.

A l'issue de ce point d'étape, le projet de ZAC (dans sa version esquisse d'aménagement 2015) a fait l'objet d'une **remise en cohérence des aménagements et du programme des constructions**, l'objectif étant de formuler une proposition satisfaisante pour chacune des parties qui permette :

- d'intégrer au mieux les remarques soulevées,
- d'assurer la nécessaire compatibilité du projet avec l'évolution des documents cadres,
- de réajuster le périmètre de la ZAC,
- de faire évoluer le programme des constructions, ceci tout en gardant à l'esprit les enjeux initiaux.

## 1.5 L'ÉVOLUTION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

Ainsi, au regard des éléments impondérables (d'ordre technique notamment) que présentait l'esquisse d'aménagement de 2015, des potentialités du site et d'une reprise de l'analyse du contexte paysager, la remise en cohérence des aménagements et du programme des constructions a donné lieu à la formulation d'un nouveau scénario d'aménagement pour un projet urbain revisité.

Ce scénario a été construit en se réaxant autour des objectifs de la présente modification, à savoir :

- La compatibilité du projet avec l'évolution des documents cadres/documents d'urbanisme réglementaires entrés en vigueur,
- La mise à jour du périmètre opérationnel de la ZAC,
- L'évolution du programme des constructions,
- La prise en compte de l'environnement (la zone humide notamment).

Ceci, tout en proposant une approche alternative permettant de solutionner les dysfonctionnements de l'esquisse d'aménagement de 2015 pointés lors de la concertation, qui se sont notamment traduit par :

- la préservation plus conséquente de la structure paysagère en place,
- la suppression des espaces verts résiduels du projet au profit d'une valorisation des espaces publics créés en cœur de site, qui soient des espaces support d'appropriations pour les futurs habitants et riverains,
- la création d'un merlon planté sur la frange Ouest du plateau de Vaulanglais pour répondre aux problématiques des nuisances sonores générées par la RD347,
- la clarification du réseau viaire nouvellement hiérarchisé facilitant l'orientation des usagers qui propose la création de nouveaux points d'accroche au réseau existant (favoriser le désengorgement de l'axe viaire structurant, éviter l'enclavement de certains secteurs),
- l'adaptation du programme des constructions et leur inscription dans le site pour la composition des îlots (réduction des gabarits, gestion raisonnée des épannelages, inscription des logements dans la pente, vigilance quant aux vis-à-vis générés depuis les fonds de parcelles existantes...),
- une proposition de gestion alternative de la zone humide, qui s'inscrit dans une démarche vertueuse, participant à l'animation des espaces publics.
- La réduction du périmètre prévue initialement au Nord des Noirettes.

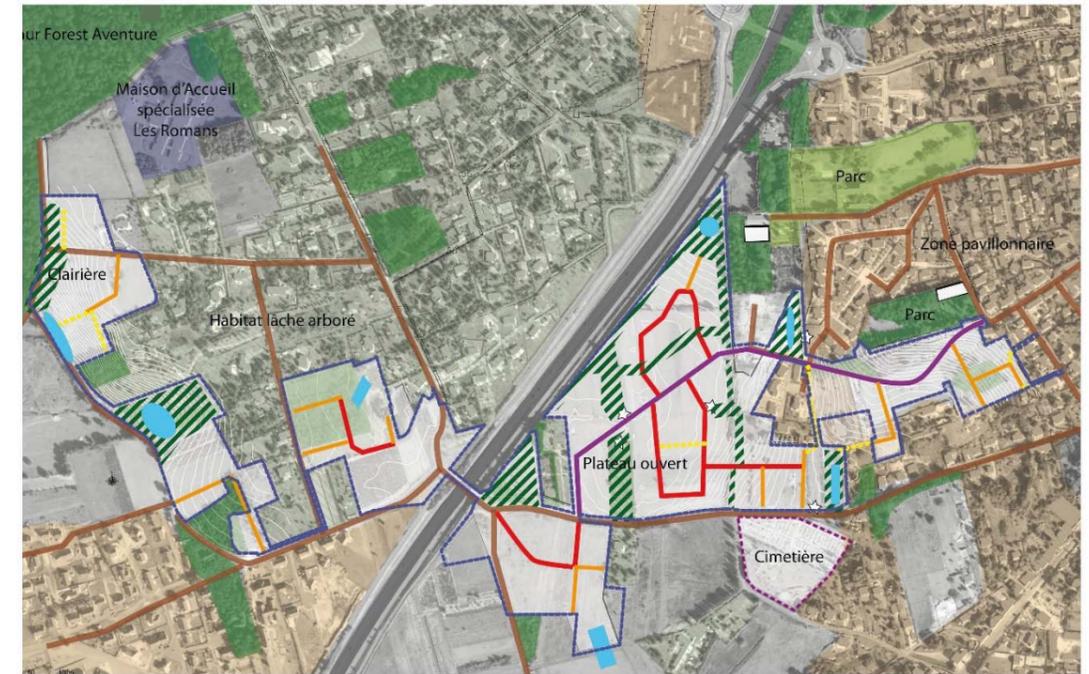
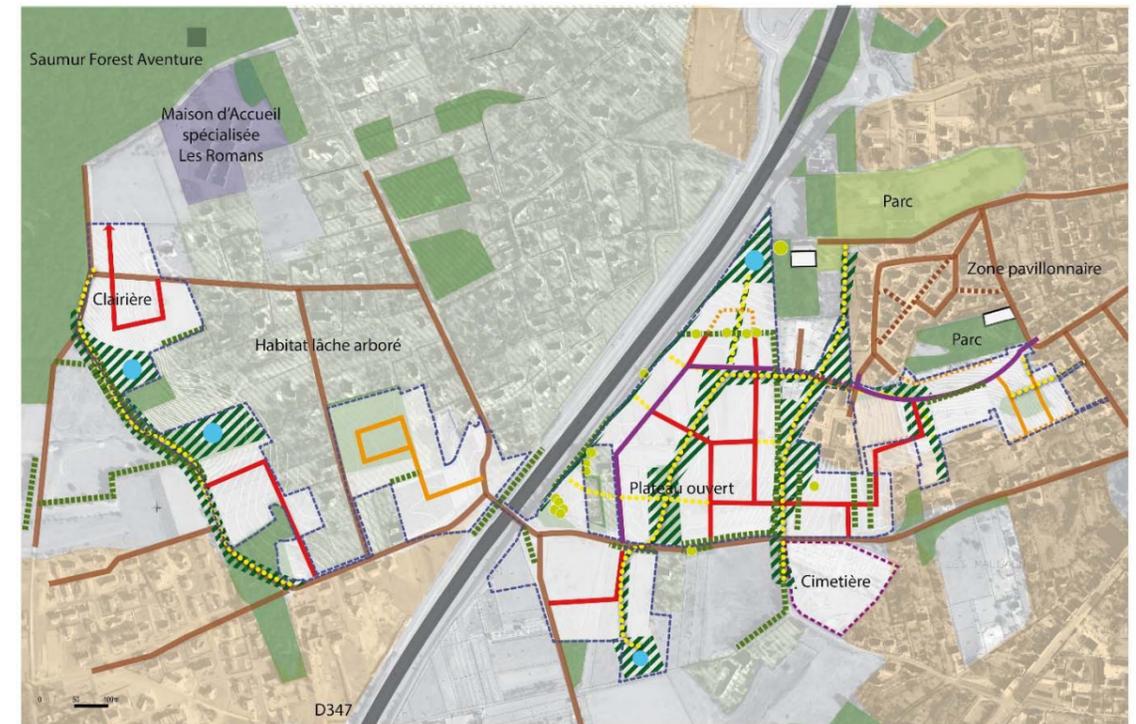


Schéma d'aménagement réalisé en 2015 (transformation graphique pour comparaison)



Remise en cohérence du schéma d'aménagement et du programme des constructions

Urbanisation	Réseau viaire	Particularités paysagères
Zone pavillonnaire	Voirie existante	Vigne
Habitat lâche arboré	Voirie principale	Haie bocagère
Zone d'équipement	Voirie secondaire	Arbre bocager de qualité/Arbre repère
Château et parc	Voirie tertiaire	Boisement de feuillus
	Cheminement doux	Petit patrimoine
		Trame végétale

## 2 PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC VAULANGLAIS-NOIRETTES MODIFIÉ

### 2.1 RAPPEL DES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT INITIAUX DU PROJET DE ZAC

- créer un véritable quartier de ville regroupant des activités, une offre résidentielle diversifiée associée à des espaces publics paysagers,
- réaliser un réseau routier hiérarchisé et adapté aux besoins des différentes circulations projetées, en limitant le recours exclusif à la rue des Romains et à la rue de Doué,
- relier le futur quartier à la rocade par la réalisation d'un échangeur au niveau du Pont des Romains, notamment pour :
  - limiter les flux de transit au cœur de Vaulanglais ou de Noirettes,
  - promouvoir un réseau viaire (automobile) maillé progressant au fur et à mesure du développement urbain potentiellement mixte (habitat/activités) du flanc sud-ouest de l'agglomération,
- favoriser le développement d'un maillage vert et de réseaux doux continus, assurant les coutures urbaines et des alternatives attractives à l'automobile,
- organiser le futur quartier autour d'un espace multi fonctionnel, en positionnement central, intégrant de l'habitat diversifié,
- adapter le projet à la topographie du site afin de permettre une insertion satisfaisante vis-à-vis des différents points de vue (directs ou plus lointains) et du grand paysage,
- conserver et valoriser les différentes entités paysagères par le respect des paliers topographiques et la valorisation des ambiances paysagères et du petit patrimoine dans le cadre d'un maillage des coulées vertes internes organisées autour de la ligne de crête,
- créer un véritable réseau de liaisons douces et anticiper un renforcement de la desserte par les transports en commun et ce, quelles que soient les évolutions retenues,
- renforcer de manière modulée la densité des espaces bâtis, de manière plus forte aux polarités de quartier.

La remise en cohérence du projet urbain a eu pour objectif de conjuguer :

- le respect des objectifs d'aménagement initiaux déclinés ci-dessus,
- la prise en compte des remarques issues de la concertation menée depuis mai 2015.

### 2.2 LE PARTI D'AMENAGEMENT MODIFIÉ DE LA ZAC VAULANGLAIS-NOIRETTES

Le projet vise à assurer un aménagement de qualité en adéquation avec les potentialités et les contraintes du site, et adapté au cadre économique, réglementaire, environnemental et technique de l'opération.

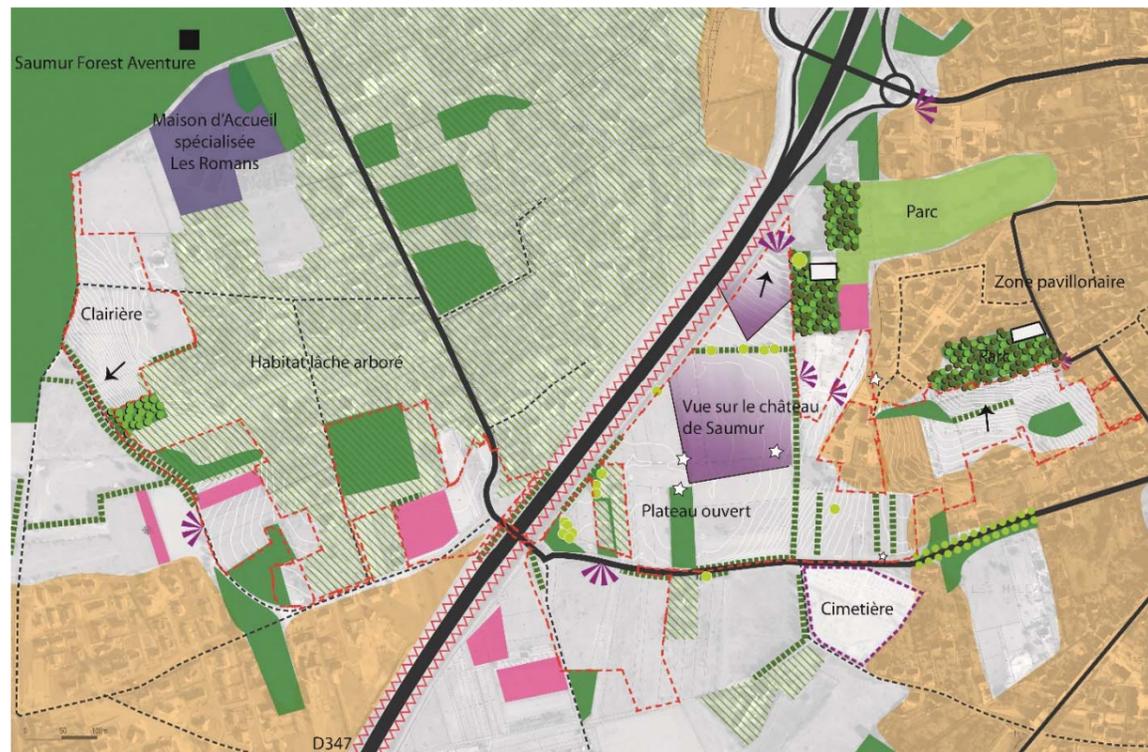
Le schéma ci-dessous (présenté à titre indicatif) définit les grands principes d'aménagement, déclinés ci-après par thématiques.



## A/ UNE COMPOSITION URBAINE S'APPUYANT SUR LES AMÉNITÉS DU SITE :

### • Trame végétale

L'ossature de la composition urbaine du quartier Vaulanglais-Noirettes repose sur la structure verte existante confortée dont la prégnance constitue la spécificité du site (boisement, trame bocagère...). Le parti d'aménagement cherche à préserver la structure bocagère, marqueur de l'identité du site, devenue ligne de force du projet urbain, permettant également la préservation d'un espace tampon entre les riverains et les futures constructions.



Cartographie du contexte paysager

#### Réseau viaire

- Voirie principale
- Voirie secondaire
- - - Voirie tertiaire

#### Urbanisation

- Zone pavillonnaire
- Habitat lâche arboré

#### Vigne

- Haie bocagère
- Arbre bocager de qualité/Arbre repère
- Boisement de feuillus
- Bosquet de feuillus singulier
- Parc arboré d'essences mixtes
- Chemin creux

#### Frang

- ~ Frange talutée de la D 347
- ☆ Petit patrimoine
- ▲ Vue longue ponctuelle sur le paysage
- ▲ Zone de panorama sur le paysage

### • Topographie

- Adapter les îlots, puis in fine les logements, à la déclivité du site : les logements s'étagent parallèles à la pente, de manière à limiter les mouvements de terrain tout en préservant des vues qualitatives vers le centre historique de Saumur.

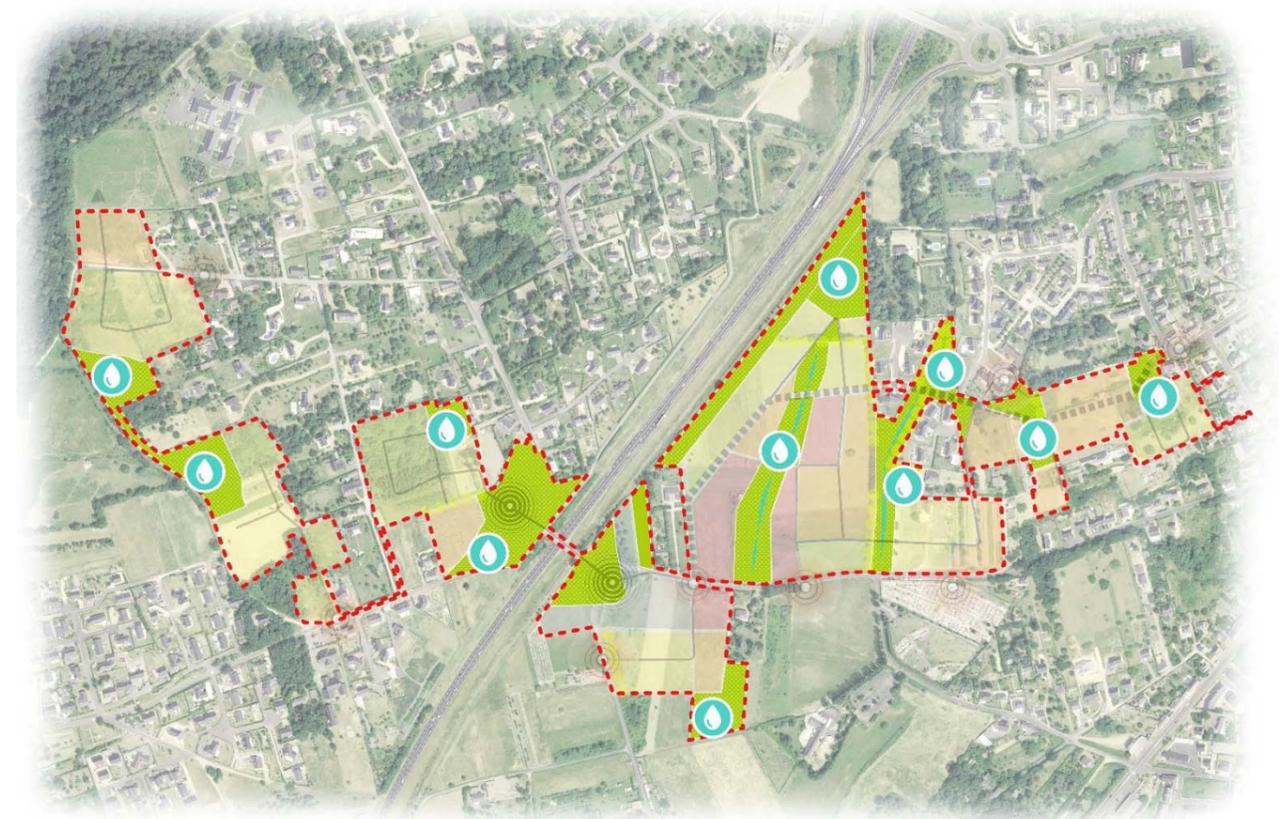
### • Le chemin de l'eau

La gestion alternative des eaux pluviales, au-delà de sa réponse technique, doit s'opérer selon un schéma d'ensemble dont la répartition et la temporisation des points de collecte à ciel ouvert se déclinent selon la topographie du site, en valorisant les ouvertures sur le paysage alentour.

Le projet urbain s'inscrit dans une approche environnementale vertueuse en recomposant une « structure verte et bleue » complète à l'échelle du site, support de liaisons douces et de la gestion alternative des eaux pluviales. La préservation de la structure bocagère en place et l'objectif de couture avec l'environnement existant en seront des principes fondateurs.

Le chemin de l'eau constituera un paysage hydraulique qui participera ainsi à l'animation et la qualification des espaces publics, vitrine du quartier en devenir. La présence de l'eau sera révélée sur le site par la mise en réseau de nouvelles prairies humides et de noues paysagères, se rejetant dans les bassins de rétention intégrés aux espaces publics.

Au surplus, le projet tiendra compte de la zone humide, dont les expertises croisées sur les critères botaniques et pédologiques n'ont pointé aucun enjeu majeur du fait de son intérêt limité (absence de faune-flore caractéristiques, son recensement étant principalement lié à la nature des sols).



0 50m

■ Trame verte

● Thématique de l'eau (bassin, noue)

l'architecture aux potentialités du climat extérieur au regard du contexte dans lequel le projet d'habitat s'inscrit.

- **Gestion des nuisances sonores (RD347)**

Une attention particulière sera portée sur la façade du projet avec la RD347, et les impacts sonores de celle-ci sur le futur quartier et les logements d'ores et déjà existant.

Un merlon anti-bruit sera réalisé le long de la RD347, sur la frange Ouest du plateau de Vaulanglais, dont l'emprise nécessaire minimale de 13 mètres permettra d'assurer une pente de 1 pour 2 afin d'envisager la plantation confortable d'arbres tiges et d'arbustes.

A ce titre, les hauteurs de constructions proposées seront raisonnées.



Merlon planté à créer

- **Conception bioclimatique des logements**

L'architecture bioclimatique utilise l'énergie solaire disponible sous forme de lumière ou de chaleur afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle s'appuie donc sur l'implantation, l'orientation, l'isolation et l'aménagement intérieur des espaces ; il s'agit d'allier

## B/ DÉPLACEMENTS, QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS, AMBIANCES :

- **Hiérarchisation des modes de déplacement**

Le quartier cherchera à aménager des liaisons avec les structures viaires existantes. Ainsi sera créé un maillage viaire hiérarchisé et fonctionnel qui permettra à la fois une bonne lisibilité des parcours (voirie principale structurante, voiries secondaires et tertiaires), une fluidité des déplacements et l'autonomie de desserte (et donc de phasage) de certains secteurs. L'objectif étant de diviser les flux pour apaiser les points d'entrée du nouveau quartier. Ainsi, des connexions viaires et/ou piétonnes seront constituées depuis le lotissement des Colombiers, la rue Jules Duperray et la rue de Doué.

Le projet se donne également pour objectif d'accompagner chacun des usagers (automobilistes, piétons, cycles) à trouver sa place au sein d'un espace public partagé.

Par ailleurs, le futur quartier sera connecté à la rocade par la réalisation de deux giratoires de part et d'autre du Pont des Romains, notamment pour limiter les flux de transit au cœur de Vaulanglais ou des Noirettes.



0 20m

- Voirie structurante
- Voirie secondaire
- ⊙ Connexion au réseau existant
- ▲ Possibilité d'une future connexion viaire

- **Liaisons douces structurantes (piétons-cycles)**

A l'échelle du quartier un réseau transversal et continu de liaisons douces s'appuyant sur la structure verte confortée sera réalisé, permettant ainsi de rejoindre en toute sécurité les équipements et commerces de proximité. L'objectif étant de favoriser des usages quotidiens tout en intégrant le rapport sensible au grand paysage.

Le projet permettra ainsi d'assurer la couture entre les cheminements piétons du quartier existant et les cheminements projetés.

- **Espaces publics**

Le schéma d'aménagement projeté doit assurer une certaine fluidité des déplacements de par la lisibilité de leur organisation, tout en garantissant leur attractivité par une forte attention portée à la qualité des espaces publics et des usages qui en découlent (qualification de l'interface privée/publique, présence du chemin de l'eau pour guider le projet d'aménagement...).

L'une des ambitions du projet est de générer des espaces publics fédérateurs, pour le développement d'un cadre de vie favorable à la convivialité, aux rencontres intergénérationnelles et aux échanges.

Ainsi, la trame des espaces publics, dans laquelle s'inscriront les îlots constructibles, sera travaillée dans son épaisseur afin de favoriser les usages et appropriations des futurs habitants et riverains amenés à pratiquer le nouveau quartier au quotidien.

La trame des espaces publics sera localisée principalement dans un axe Nord-Sud pour permettre d'opérer un lien tangible avec le tissu urbain existant.



- **Capacité de stationnement**

Un capacitaire de stationnement sera réfléchi sur les emprises des îlots relatif au nombre de logements créés, ceci dans le respect du PLU.

Des stationnements sur l'espace public à destination des visiteurs seront également réfléchis (linéaires sur la voie de desserte principale, poches de stationnements intégrées aux aménagements publics...).

## C/ COMPOSITION URBAINE ET OFFRE DE LOGEMENTS :

- **Diversifier et proposer une offre de logements adaptée à la demande et aux modes de vie**

Afin de participer à la relance de la dynamique démographique et urbaine, le projet proposera des formes urbaines diversifiées qui ne reproduiront pas le systématique du tissu pavillonnaire classique mais chercheront au contraire un équilibre entre : maisons individuelles, logements individuels groupés, logements intermédiaires, logements collectifs... ceci en cohérence avec une implantation harmonieuse dans le site (inscription dans la pente, choix de matériaux...).

Une densité de 20 logements par hectare sera respectée.

Par ailleurs, pour répondre aux besoins de la population en matière de logements, une mixité sociale sera proposée dans le quartier afin notamment de favoriser l'implantation de primo-accédant. Les parcours résidentiels seront ainsi favorisés, également pour les familles résidant déjà à Saumur.

L'ambition du projet est de répondre aux attentes d'un public élargi, favorisant ainsi des profils de ménages différents au sein du quartier et ainsi l'intergénérationnalité.

- **Initier de nouvelles formes urbaines qualitatives plus compactes et plus conviviales**

Le projet cherche à développer une offre de mode d'habiter permettant des constructions plus compactes, économes en espace et autorisant le développement d'espaces publics plus généreux à proximité immédiate.

La déclivité du site induira d'adapter des îlots en intégrant les logements dans la pente, ce qui générera certaines formes d'habiter plus spécifiques (exemple : maisons enchassées, stationnement intégré en demi-niveau...) pour concilier conception bioclimatique et gabarits mesurés. A ce titre, les gabarits de logements seront travaillés pour un épannelage maîtrisé, au regard des différentes contraintes identifiées.

Au surplus l'implantation des bâtiments sera travaillée afin d'offrir un maximum d'ensoleillement.

Les vues qualitatives sur le centre historique de Saumur, les boisements et le grand paysage seront préservées en tant que de possible.

Par ailleurs, le projet cherchera à préserver les intimités de chacun, tout en gérant de manière qualitative les franges du nouveau quartier et l'interface entre constructions projetées et fond de parcelles existantes.



■ Réserve foncière (activité/tertiaire)  
■ Logements individuels  
■ Logements individuels groupés  
■ Logements en petits collectifs

## D/ PROPOSER UN SECTEUR D'ACTIVITÉS

Compte tenu de son positionnement en frange de la RD347 et du potentiel en termes de visibilité, une offre foncière dédiée au développement d'activités tertiaires et/ou commerciales sera proposée. Ce secteur bénéficiera d'un effet vitrine en entrée de site, à proximité de l'échangeur à créer, facilitant ainsi les accès.

## 2.3 LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT MODIFIÉ DE LA ZAC

### SAUMUR - ZAC Vaulanglais/Noirettes Schéma d'aménagement



#### LEGENDE

- Périètre d'étude
- Programme de constructions**
  - Réserve foncière (activité/tertiaire)
  - Logements individuels
  - Logements individuels groupés
  - Logements en petits collectifs
- Trame urbaine**
  - Voirie structurante
  - Voirie secondaire
  - ⊙ Connexion au réseau existant
  - ▲ Possibilité d'une future connexion viaire
- Paysage**
  - Trame verte
  - Structure végétale à conserver
  - Merion planté à créer
  - Thématique de l'eau (bassin, noue)

0 50m

Schéma à titre indicatif

### 3 PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC de Vaulanglais-Noirettes a pour vocation principale d'accueillir :

- de l'habitat,
- ainsi qu'un secteur d'activité/tertiaire.

La surface globale de la ZAC de Vaulanglais-Noirettes est d'environ 27ha, répartis de part et d'autre de la rocade et des giratoires associés, sur les secteurs du Vaulanglais à Bagneux et des Noirettes à Saint-Hilaire Saint-Florent.

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la ZAC Vaulanglais-Noirettes modifiée prévoit la création d'environ 540 à 560 logements (dont 1 hectare dédié au développement d'un secteur d'activité/tertiaire, soit une densité de 20 logements par hectares) avec pour objectif de proposer des typologies d'habitat variées (maison individuelle, logement individuel groupé, petit collectif...) qui favorisent l'évolution du parcours résidentiel des ménages au sein du quartier.

Cette offre diversifiée en terme de formes urbaines permettra également d'introduire différents statuts d'occupation, l'objectif étant de proposer une part de l'ordre de 20% de logements locatifs sociaux/en accession.

La répartition des typologies de logements sera adaptée au regard des caractéristiques de chacun des secteurs, ainsi :

- les logements individuels seront répartis entre Vaulanglais (55%) et les Noirettes (45%),
- les logements individuels groupés seront majoritairement déclinés sur le secteur de Vaulanglais, à hauteur de 83%, pour 17% sur les Noirettes,
- l'ensemble des logements envisagés en petits collectifs se concentreront sur le plateau de Vaulanglais.

La hiérarchisation du principe de desserte interne au quartier ainsi que la composition et la taille des ilots ont été conçus pour répondre à ce besoin de diversité de l'offre des modes d'habiter, permettre ainsi une certaine souplesse des formes urbaines en devenir. Aussi, la composition du projet urbain présente la possibilité d'un phasage des travaux en plusieurs tranches opérationnelles, afin de permettre une urbanisation réfléchie, maîtrisée et évolutive dans le temps.

### 4 RÉGIME APPLICABLE AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

S'agissant d'une ZAC autre que de rénovation urbaine, sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements publics énumérés à l'article R.331-6 du code de l'urbanisme, soit :

- Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone ;

**Ainsi, en vertu de l'article L.331-7 du code de l'urbanisme, les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.**