

Maîtrise d'ouvrage :
SODEMEL



COMMUNE - LE PLESSIS GRAMMOIRE (49)

DOSSIER DE CREATION DE ZAC
ACEROLA CŒUR DE VILLAGE

RAPPORT DE PRESENTATION

Janvier 2015



Atelier Sites & Projets, architectes DPLG urbaniste OPOU mandataires
Agence Sept Lieux, paysagistes
Anjou Maine Coordination, BET VRD
Théma Environnement, BET environnement et loi sur l'eau

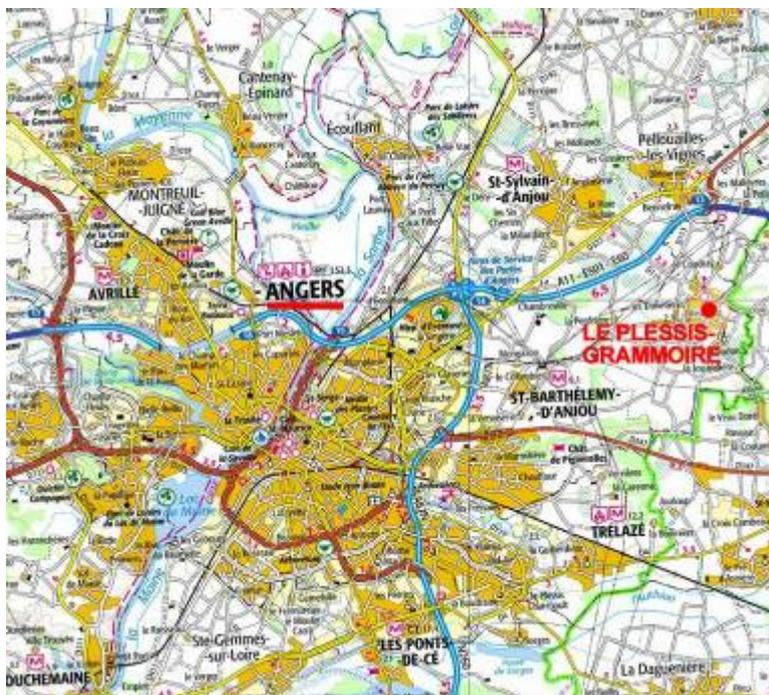


SOMMAIRE

1. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	5
2. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	19
3. RAISONS DU CHOIX DU PROJET	31
4. PRESENTATION GENERALE DU PROJET URBAIN	40
5. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS.....	50
6. REGIME AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT.....	50

1. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.1. LOCALISATION DE LA COMMUNE ET DU SITE



Source : www.geoportail.fr

« Le Plessis-Grammoire, vivre ailleurs sans être loin. »

La commune du PLESSIS GRAMMOIRE, se situe à 10 km au Nord-Est d'Angers, au cœur du département du Maine et Loire

La commune est à cheval sur trois régions géologiques : le Bassin parisien, le Massif armoricain et la Vallée d'Anjou. Elle offre de ce fait un terroir très varié aux ressources agricoles diversifiées : arboriculture, maraîchage, céréales, prairies d'élevage...

Situé entre 28 et 42 mètres d'altitude, son territoire présente peu de dénivelé, une dizaine de mètres au maximum.

Les lignes de partage des eaux qui découpent le territoire de la commune en trois bassins versants dirigent les eaux vers l'Authion, le Loir et la Sarthe.

La RD 116 assure une liaison directe à la rocade Est d'Angers, le centre de la ville se trouve à moins de 10 minutes du Plessis-Grammoire.

La commune du PLESSIS GRAMMOIRE fait partie de la communauté d'agglomération d'Angers Loire Métropole, regroupant 33 communes.

La commune accueille près de 2500 habitants.

Le Pays Loire Angers est le porteur du Schéma de Cohérence Territoriale.

La qualité du cadre de vie et la proximité des grands axes de communication (autoroute A11, TGV, aéroport Angers-Marcé) favorisent le développement résidentiel et économique de la commune.



Source : www.geoportail.fr

1.2. L'OCCUPATION ACTUELLE DU SITE ET SES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

1.2.1 Préambule

Le site se compose principalement d'espaces verts : prairies, terrain de football, parc de la propriété privée du Clos Doreau...

1.2.2. Accessibilité du site

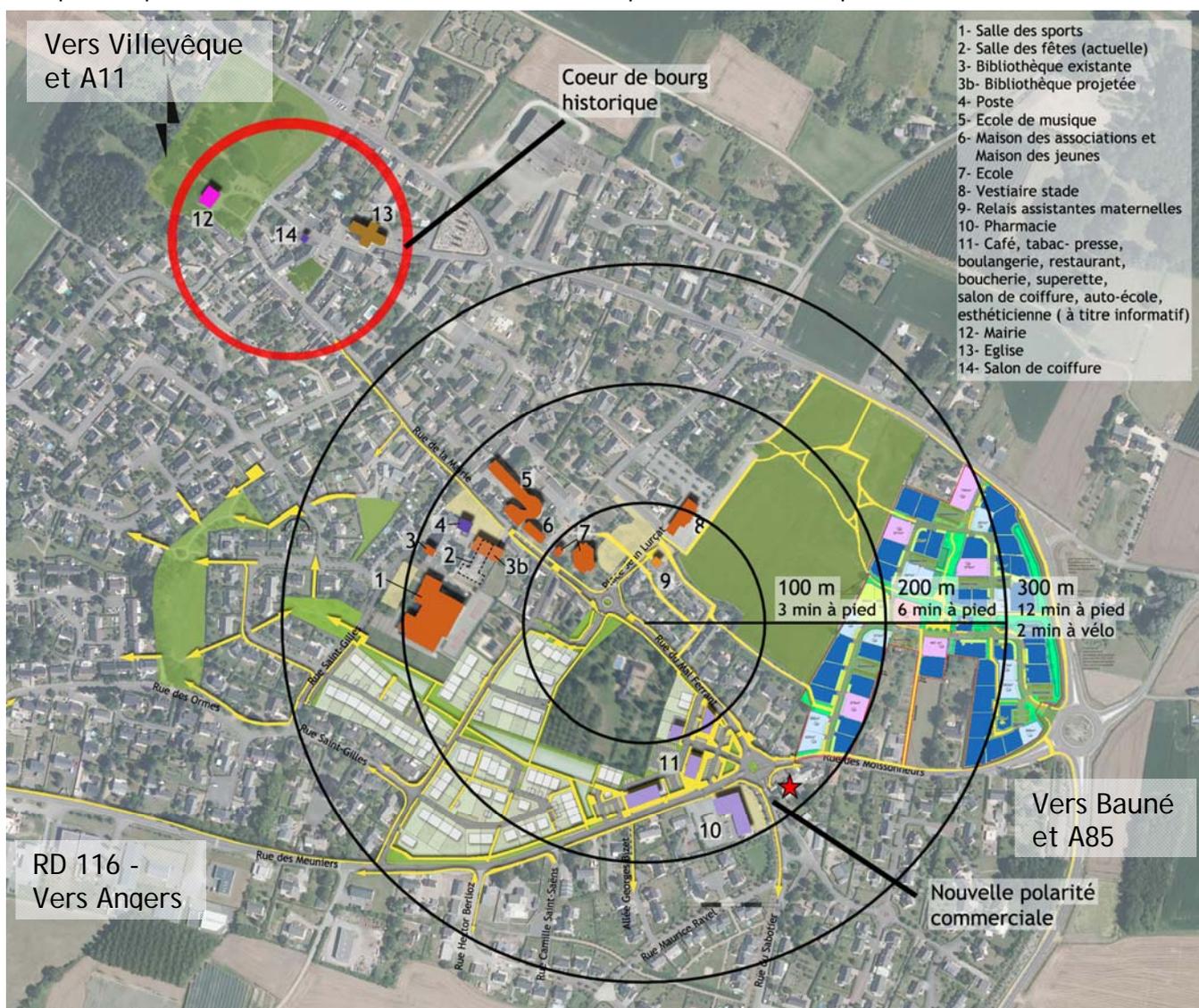
L'accès au site de forme globalement triangulaire ne pose aucune difficulté puisqu'il est bordé sur ses 3 côtés de voies structurantes :

- 2 voies primaires au Sud et à l'Est : la RD 116 (la rue des Meuniers) et la RD 113 (la rue du maréchal Ferrant),
- Une voie secondaire à l'Ouest, la rue St Gilles.

Un arrêt de bus est actuellement implanté en bordure du site, sur la rue du Maréchal Ferrant.

L'opération est traversée du Nord au Sud par une voie existante, le chemin du Petit Darant. Ce chemin aménagé sommairement dans sa partie Sud est aujourd'hui ouvert à la circulation automobile mais très peu emprunté. Il dessert directement quelques maisons dans sa partie Nord.

Le projet prévoit de conforter et requalifier cet axe. Il deviendra l'axe principal de traversée Nord/Sud du quartier pour la circulation automobile. Il sera bordé par des continuités piétonnes.



Source : document de travail - AS&P



1-La RD 116



2-La RD 113



3-La rue Saint Gilles



4-Le chemin du Petit Darant



5-Continuité douce existante au Sud du site

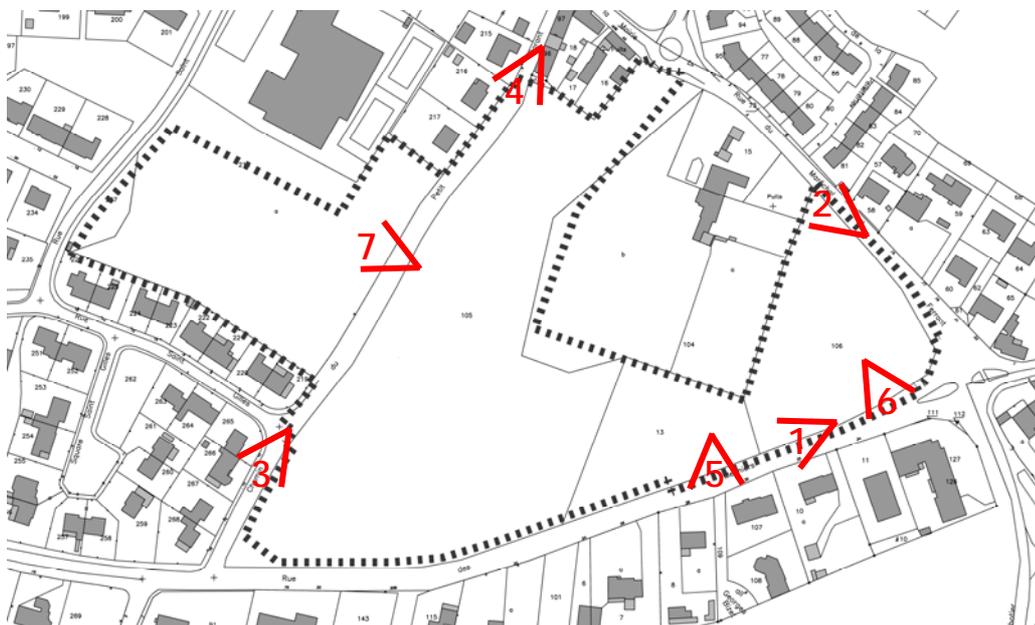


6-La pharmacie, au Sud du site



7-Continuité douce existante à l'Ouest du site

Des continuités piétonnes existent en bordure du site et se prolongeront au sein du futur quartier.



1.2.3. Les franges bâties de l'opération

Le site se trouve en zone agglomérée.

Il est construit sur l'ensemble des ses franges, pour l'essentiel par de l'habitat individuel, ancien ou pavillonnaire en R+1 au maximum mais également par des bâtiments qui se démarquent dans le paysage :

- Au Nord, la propriété privée du Clos Doreau,
- Au Nord-Ouest, le complexe sportif,
- Au Sud-Est, le bâtiment mixte accueillant la pharmacie et des professions médicales en RdC et des logements en étage (R+2),
- Au Sud, des bâtiments d'activité (ex : contrôle technique automobile, un constructeur de maisons bois, une bijouterie...),



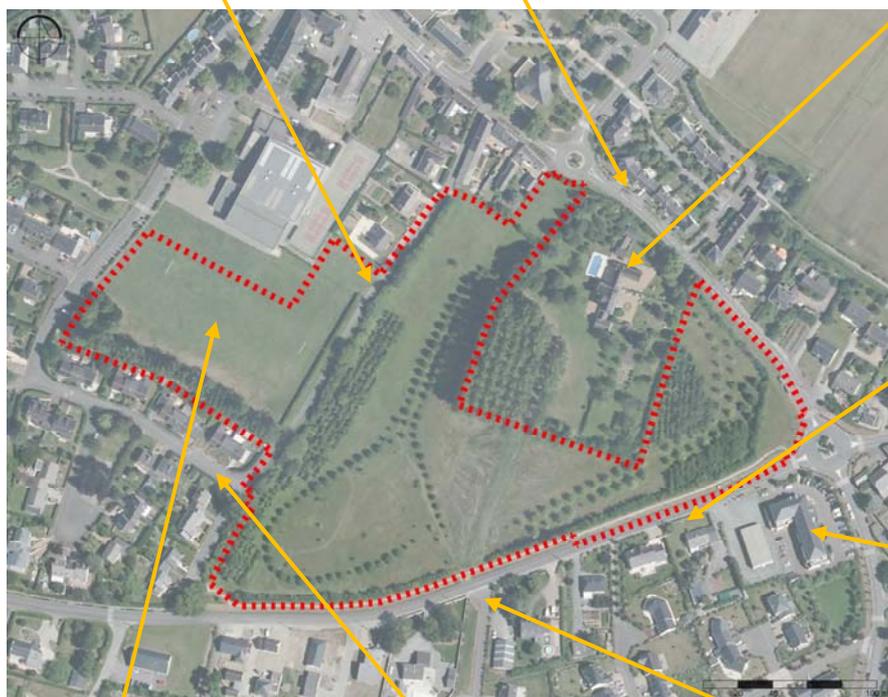
Chemin du Petit Darant



Rue du Maréchal Ferrand, maisons faisant face au Clos Doreau



Le Clos Doreau



Rue des Meuniers



La pharmacie au carrefour des 2 RD



Complexe sportif - rue Saint Gilles



Rue saint Gilles

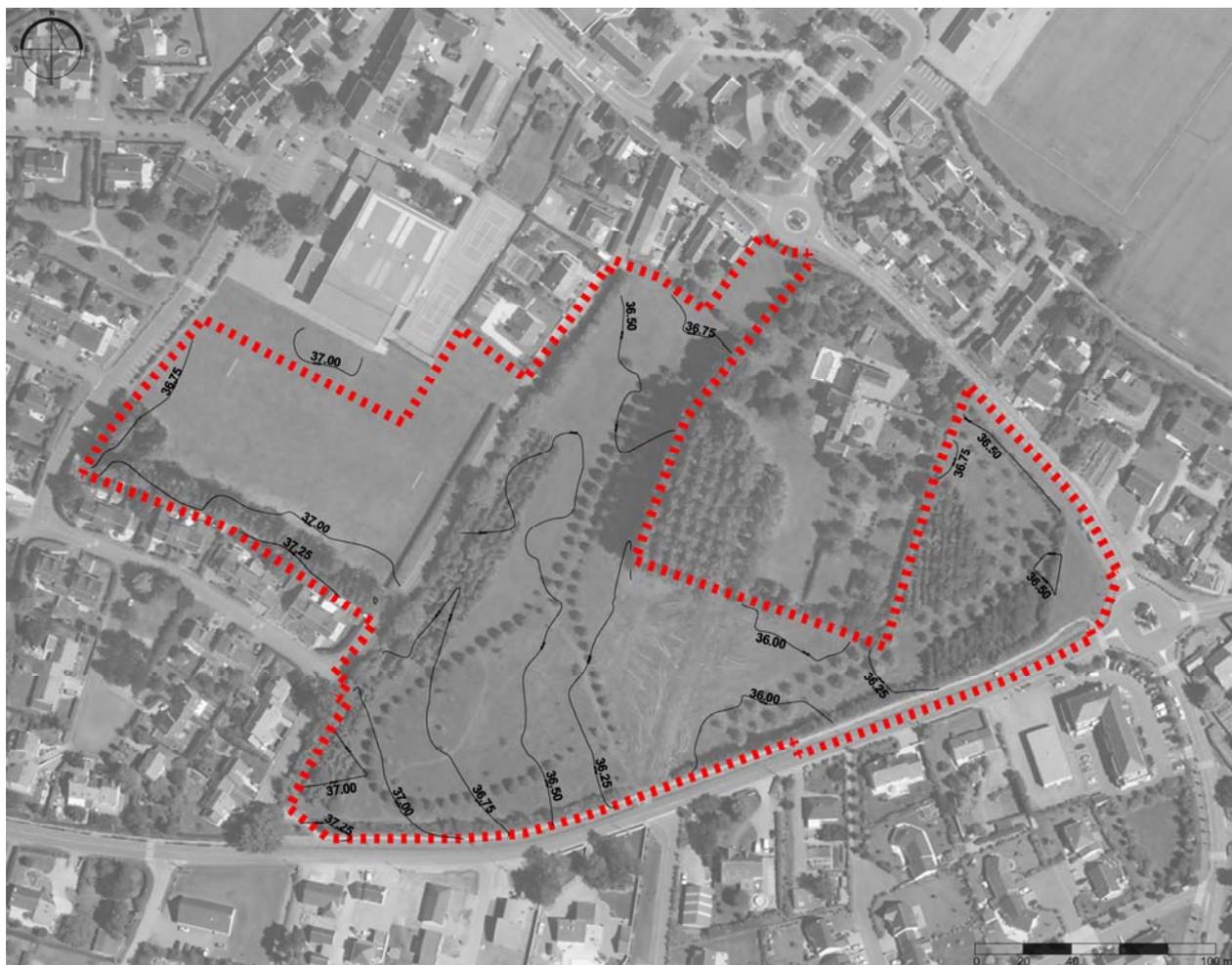


Au Sud de la Rue des Meuniers

1.2.4. Topographie : un site pratiquement plat

Le secteur présente un très faible relief.

De l'ordre de 37.30 NGF en point haut et 35.90 NGF en point bas : soit des pentes moyennes de moins de 1%.



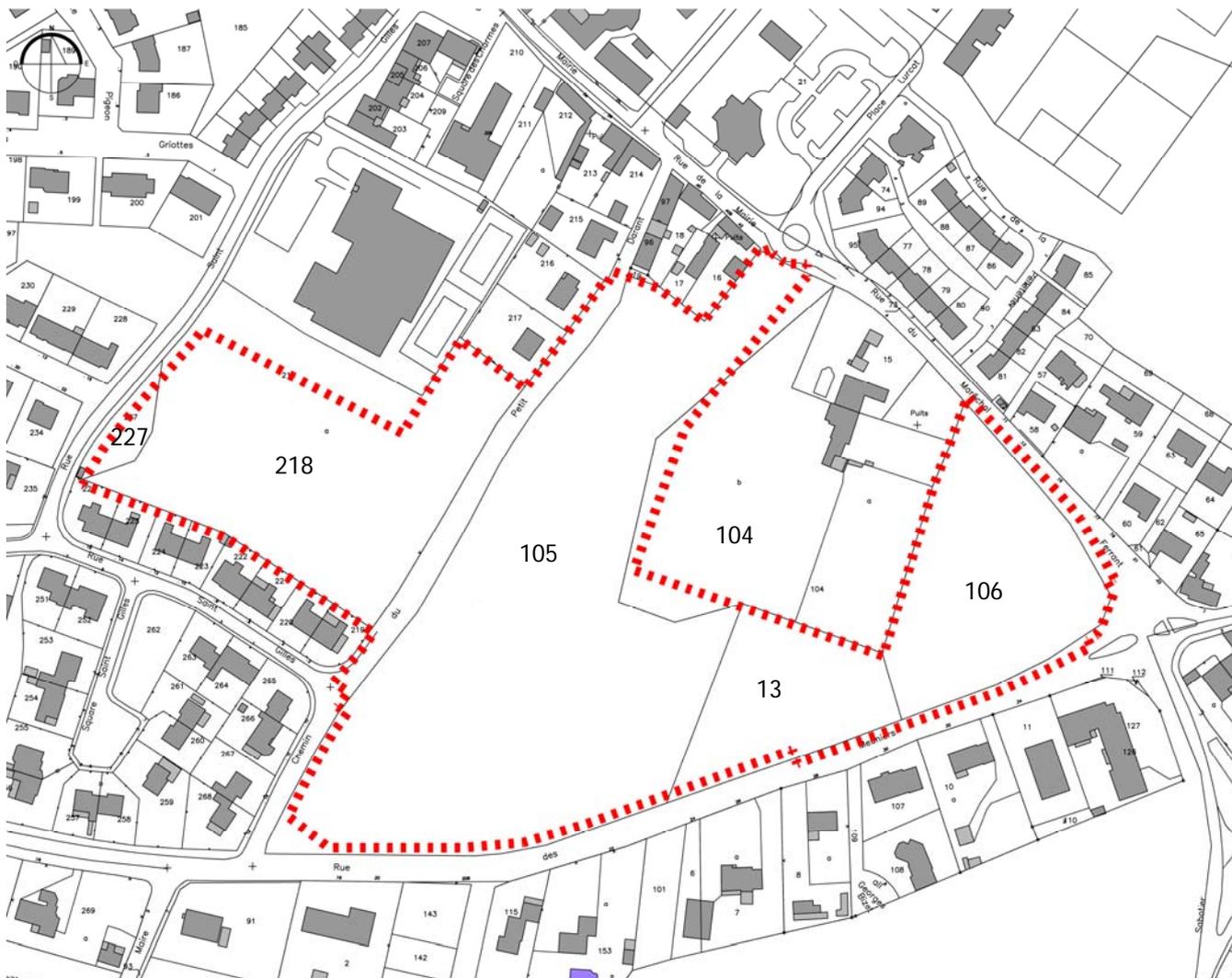
Source : AS&P

1.2.5. L'occupation du sol

Le foncier du site est très peu morcellé.

Le foncier est maîtrisé dans sa majeure partie :

- Foncier communal à l'Ouest du chemin du Petit Darant,
- Foncier acquis dans le cadre d'une procédure d'expropriation, à l'Est du chemin du Petit Darant (ancien parc du Clos Doreau).



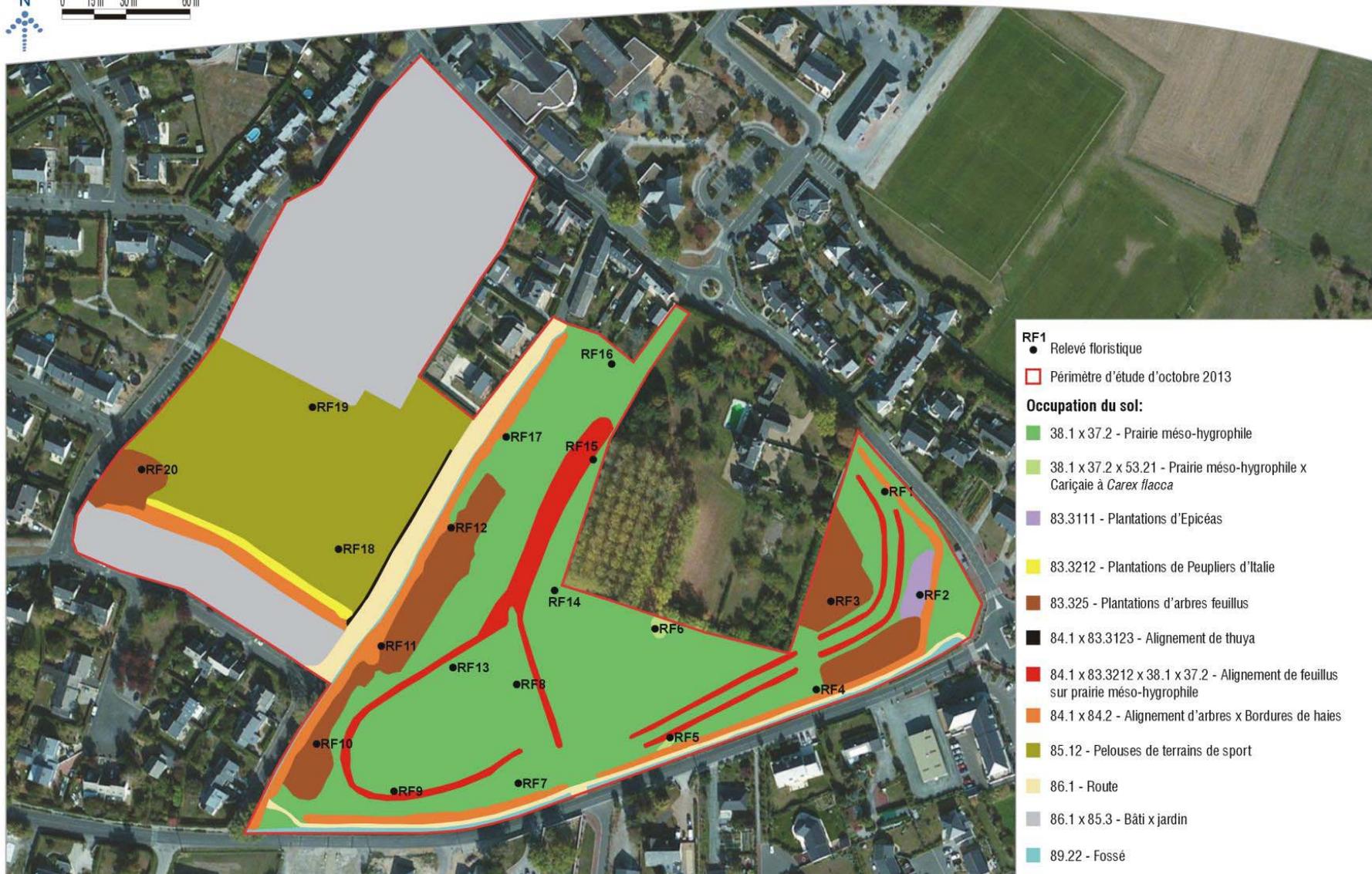
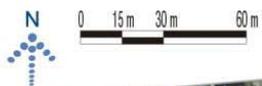
Source : fond de plan cadastre.gov

Tableau 1 : Liste des parcelles concernées par le projet

Section	AB	AC
Numéro de parcelle	218 (en partie)	13
	227	104 (en partie)
		105
		106

Source : Diagnostic environnemental THEMA ENVIRONNEMENT

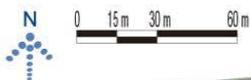
RELEVÉS FLORISTIQUES ET MILIEUX RENCONTRÉS



Fond cartographique: Orthophoto

Source : THEMA ENVIRONNEMENT - (Etude réalisée sur un périmètre plus large que le périmètre ZAC arrêté au présent dossier)

SYNTHÈSE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES



Fond cartographique: Orthophoto
Source : THEMA ENVIRONNEMENT - (Etude réalisée sur un périmètre plus large que le périmètre ZAC arrêté au présent dossier)



1.2.6. Perception du site depuis l'extérieur

Le site présente aujourd'hui deux entités paysagères organisées de part et d'autre du chemin du Petit Darant :

- A l'Ouest, les terrains de sport extérieurs du complexe sportif,
- A l'Est, l'ancien parc du Clos Doreau.

Ces deux entités paysagères sont entourées de haies champêtres existantes. Ils sont donc aujourd'hui en grande partie masqués.



1-Haie à l'Est de la rue Saint Gilles



2-Haie au Nord de la rue des Meuniers



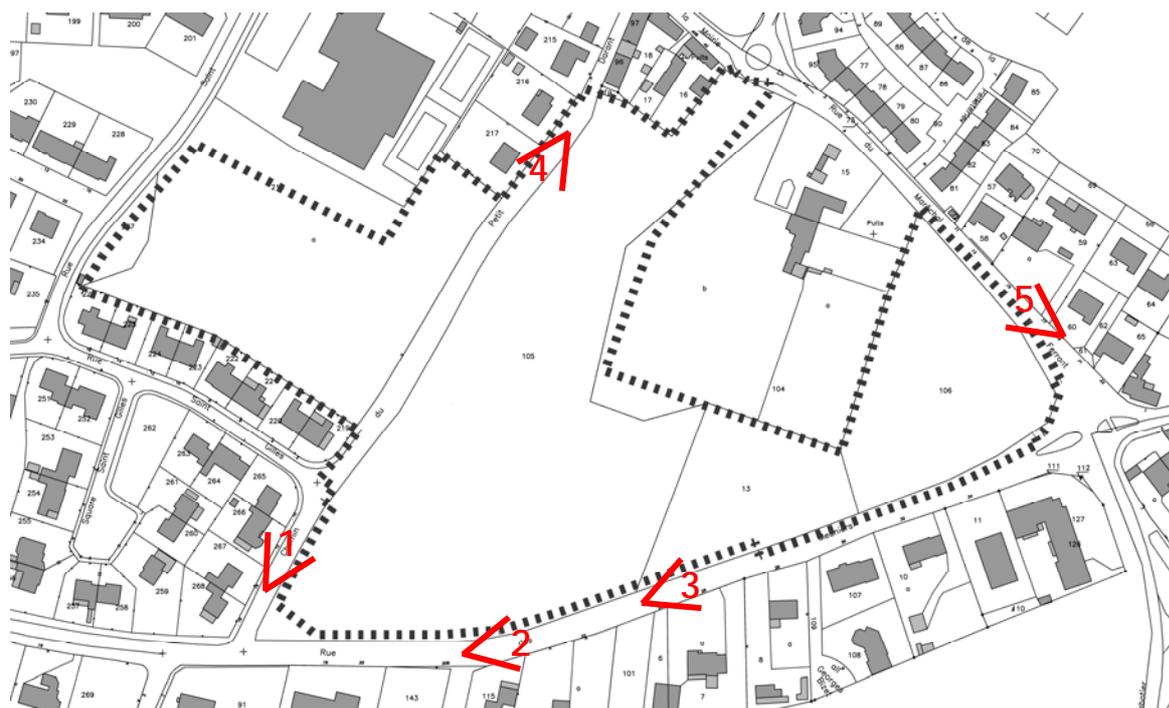
3-Haie au Nord de la rue des Meuniers



4-Haie à l'Est du chemin du Petit Darant



5-Haie à l'Ouest de la rue du Maréchal Ferrant



1.2.7. Perception du site et de ses abords depuis l'intérieur

Le parc du Clos Doreau :

Les haies champêtres en périphérie du parc constituent un patrimoine riche en termes de paysage et de biodiversité.

La végétation y semble globalement en bonne santé.

Quelques beaux sujets (chênes...) y sont intégrés.

L'ancien parc du Clos Doreau



1



2



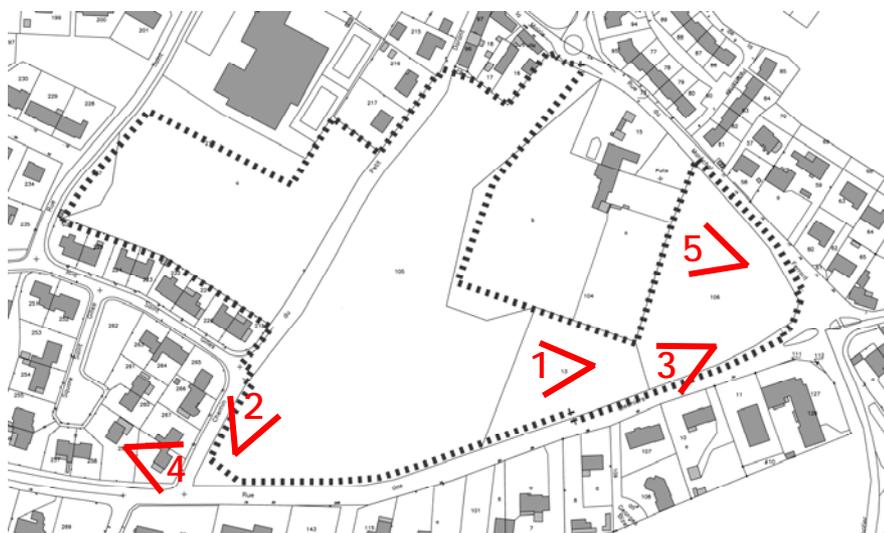
3



4



5



Le chemin du Petit Darant :

Le chemin existant du Petit Darant est également bordé, dans sa partie non construite, de haies de qualité variable.



1-Le chemin du Petit Darant



2-Le chemin du Petit Darant

Le complexe sportif :



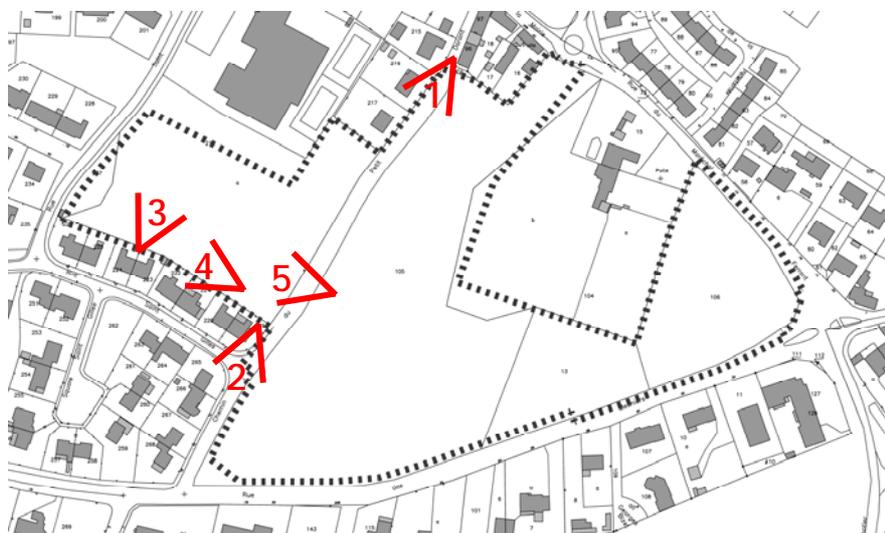
3-Le terrain de football



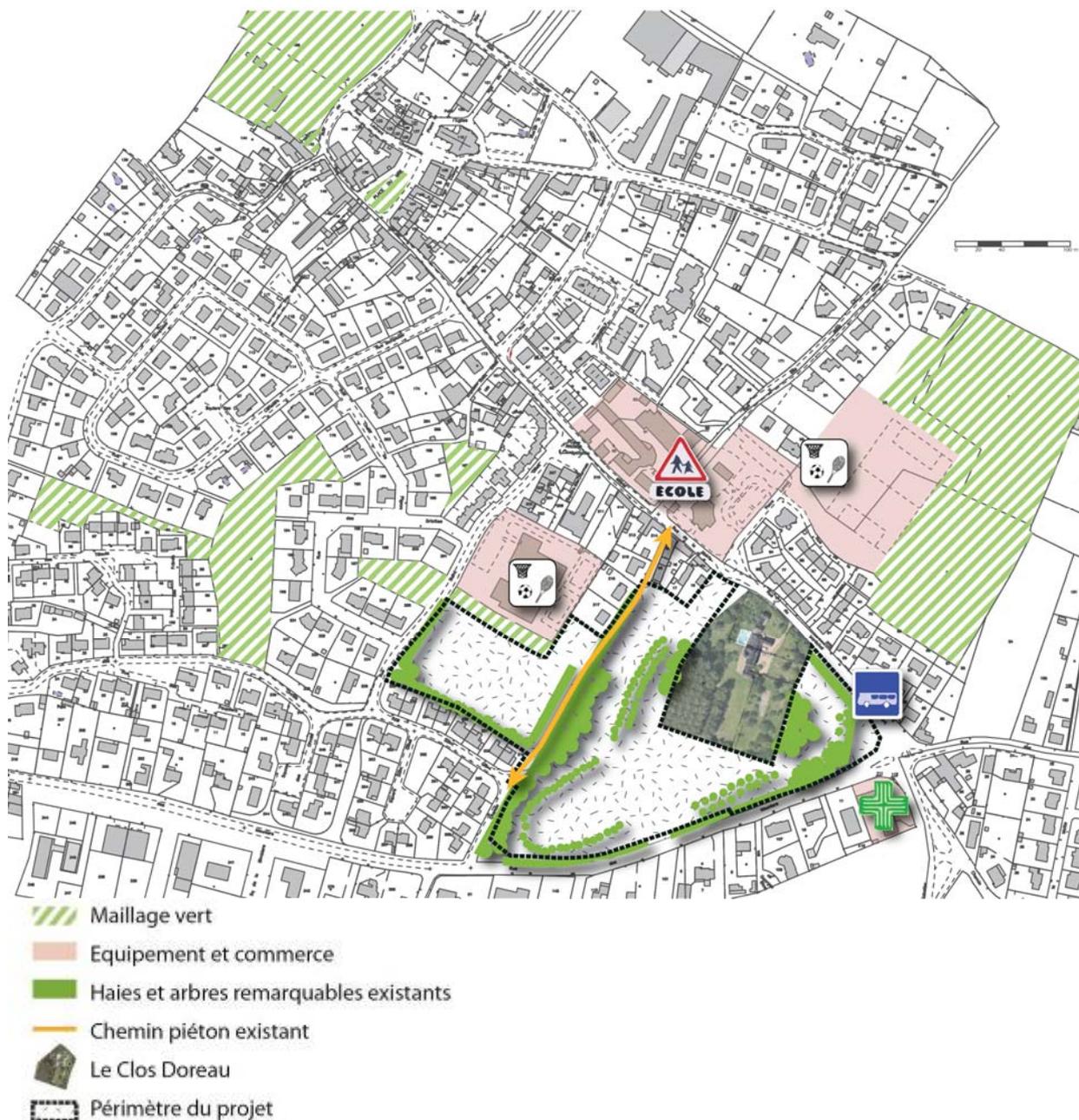
4-La haie de peupliers au Sud du terrain de football



5-Vue sur le terrain de football depuis le chemin du Petit Darant



1.3. LES ELEMENTS IDENTITAIRES : LES ELEMENTS D'APPUI DU PROJET



L'aménagement du nouveau cœur de bourg « ACEROLA Cœur de Village » s'est construit à partir de la prise en compte des éléments structurants naturels et urbains à savoir :

- le maillage vert préexistant à l'échelle du bourg,
- la proximité avec des équipements et commerces générateurs de trafic : les équipements scolaires et sportifs, la pharmacie, l'arrêt de transports en commun d'Angers Loire Métropole (arrêt Clos Doreau, ligne n°30)
- la présence d'éléments naturels de qualité : les haies et arbres remarquables existants,
- un chemin existant, le Petit Darant,
- l'orientation solaire du site,
- la proximité de la propriété privée du Clos Doreau.

Concernant l'état initial du site et ses caractéristiques, il figure dans le diagnostic environnemental réalisé par THEMA Environnement en octobre 2013.

2. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2.1. LES ENJEUX SOCIAUX : ACCUEIL DE NOUVEAU HABITANTS DANS UN CADRE DE MIXITE ET ACCUEIL DE NOUVEAUX COMMERCES DE PROXIMITE POUR UNE QUALITE DE VIE RETROUVEE

2.1.1 Enjeux à l'échelle supra-communale (PDH, SCOT ET PLH)

Le PDH et son avenant du Conseil Général de Maine-et-Loire

Dans un contexte de pression foncière et immobilière, le territoire départemental est confronté à une consommation significative de l'espace par une urbanisation de plus en plus diffuse.

Conscient des conséquences sur l'aménagement du territoire de ce phénomène généralisé d'étalement urbain, le Conseil Général de Maine-et-Loire a arrêté en janvier 2008 un Plan Départemental de l'Habitat (PDH), précisant les objectifs en matière de production et de réhabilitation de logements sur l'ensemble du territoire départemental.

Ce Plan Départemental de l'Habitat a retenu deux orientations concernant le développement de nouveaux quartiers :

- **Diversifier les formes urbaines dans l'objectif d'une gestion économe des sols.**
- **Développer une gamme de logements plus large pour s'inscrire dans la dynamique souhaitée des marchés de l'habitat.**

Ce document n'a pas de valeur opposable, mais guide toute la politique de l'habitat du Conseil Général au niveau des contrats de territoire en cours avec le territoire de Angers Loire Métropole auquel appartient la commune du Plessis Grammoire (secteur 1 du PDH du Maine et Loire, « Angers Loire Métropole »).

Cinq orientations thématiques ont été retenues à l'échelle du SCOT :

- **Diversifier les formes urbaines dans l'objectif d'une gestion économe des sols**, (développer l'individuel groupé et le collectif, au détriment de l'individuel pur),
- **Développer une gamme de logements plus large pour s'inscrire dans la dynamique souhaitée des marchés de l'habitat** (favoriser en particulier l'accession sociale à la propriété),
- **Favoriser le renouvellement du parc locatif social**,
- **Réqualifier et adapter le parc privé**,
- **Favoriser le logement pour tous** (notamment en direction des personnes défavorisées, des personnes âgées ou handicapées, des jeunes, des gens du voyage).

Deux de ces cinq orientations constituent un enjeu prioritaire du PDH relatif à l'échelle d'Angers Loire Métropole (p.55) :

- Organiser et développer l'accession,
- Accroître, diversifier et renouveler le parc social.

Un avenant au document de 2008 a été finalisé en mars 2013, pour notamment une adaptation des orientations.

Cet avenant a défini au sein de chacun des secteurs des polarités principales et secondaires.

Le Plessis Grammoire ne constitue pas une polarité au sens des polarités du PDH.

Cet avenant intègre également le logement intermédiaire dans la catégorie du logement individuel groupé (et non plus de logement collectif).

Concernant la première orientation « Diversifier les formes urbaines dans l'objectif d'une gestion économe des sols », le PDH indique également que :

- « l'enjeu principal de l'agglomération réside dans une meilleure répartition territoriale des formes d'habitat, la gestion économe des sols étant déjà une donnée prise en compte (35.1% de logement individuel). C'est l'orientation n°3 du Programme Local de l'Habitat intitulé « Mieux répartir l'effort ».

A l'échelle de ALM, la répartition attendue des typologies d'habitat est inchangée :

- Logement individuel : 35,1 %

- Logement individuel groupé : 19,1 %
- Logement collectif et semi-collectif : 45,8 %

Actuellement, le Plessis Grammoire est constitué de 93% de logements individuels et 7 % de logements collectifs. 68% de 5 pièces et plus, 21% de 4 pièces, 7% de 3 pièces et 4% de 2 pièces. (Source : INSEE)

L'avenant au PDH en date de mars 2013 gradue l'exigence de la part de l'individuel groupé :

- 25% dans les pôles principaux,
- 15% dans les pôles secondaires,
- Au cas par cas en dehors de ces pôles

Concernant la deuxième orientation « Développer une gamme de logements plus large pour s'inscrire dans la dynamique souhaitée des marchés de l'habitat », l'avenant au PDH indique (p 16) que l'objectif est de :

- cibler les ménages ayant des revenus correspondant aux tranches médianes de 2500-3000 € par mois,
- favoriser les opérations respectant un prix de sortie de 140 - 170 K€ en zone C,
Le Plessis-Grammoire se situe actuellement en zone de loyer 3 (correspond aux loyers les plus faibles, concerne plutôt des territoires ruraux). Le zonage aujourd'hui applicable sur la commune est le zonage Sellier. Le zonage Duflot ne devrait entrer en vigueur sur la commune qu'au 1er janvier 2015 (Le zonage Duflot ne s'appliquant à l'heure actuelle que sur les 9 communes du Pôle Centre). Le zonage Sellier de la commune est B. Le zonage Duflot envisagé pour la commune est C. L'objectif étant d'éviter les investissements de défiscalisation sur la commune.
- privilégier les logements à faible rotation dans les zones détendues.

Concernant la troisième orientation « Favoriser le renouvellement du parc locatif social », l'avenant au PDH indique (p 18) :

- qu'il faut développer en priorité l'offre où la demande est avérée
En 2012/2013, ont été attribués sur la commune 11 T3 et 2 T2, ont été recensées 85 demandes de terrains (Source : commune).
- qu'il est prioritaire d'intervenir sur le parc existant,
- que 3 publics constituent la cible prioritaire du locatif social : les ménages à très bas revenus, les personnes âgées et les jeunes.
Soit un objectif de production minimum compris de 20% de PLAI sur l'ensemble des opérations.
- 80% de la production locative sociale devra être assurée dans les polarités,
- 90% de la production locative sociale PLAI devra être assurée dans les polarités.

L'objectif de production annuelle sur la totalité du secteur 1 (Angers Loire Métropole) est de 2560 logements dont 630 locatifs sociaux :

- 889 logements individuels,
- 489 logements individuels groupés,
- 1172 logements collectifs.

Concernant les statuts d'occupation, le PDH (p. 69) oriente vers une répartition des logements locatifs répartis comme suit :

- 7% des logements individuels,
- 70% des logements individuels groupés,
- Et 80% des logements collectifs.

De par la diversité de l'offre de logements proposés, (mixité des formes urbaines et mixité sociale), le projet d'aménagement du nouveau cœur de bourg ACEROLA Cœur de Village est en cohérence avec les orientations du Programme Départemental de l'Habitat (PDH) de Maine et Loire.

Le SCoT

Cette politique développée par le Conseil Général est prolongée par le SCOT du Pays Loire Angers, qui regroupe 1 communauté d'agglomération, 3 communautés de communes et 68 communes dont la commune du Plessis Grammoire par l'intermédiaire d'Angers Loire Métropole.

Le Plessis Grammoire ne constitue pas une polarité au titre du SCoT.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) énonce différents objectifs relatifs notamment à l'habitat ou à l'activité.

Objectifs relatifs à l'habitat :

A l'échelle du SCoT, « l'offre nouvelle de logement locatif aidé comptera pour au moins un quart de la production (hors opérations de démolition/reconstruction). Le développement de cette offre concernera particulièrement les communes du pôle métropolitain et les polarités disposant d'une desserte en transport en commun et d'un bon niveau d'équipements et de services. ».

Au sein des communes « ordinaires », **la part du logement locatif aidé doit être de 10% minimum.** (p. 42 du DOG).

Le centre-bourg du Plessis Grammoire, situé en limite du pôle métropolitain, constitue une centralité communale à conforter. Le DOG prescrit ainsi que : « le développement est donc encouragé dans et autour de ces centralités, afin d'optimiser la consommation d'espace en appui du système viaire et des réseaux existants. [...] Autour de ces centralités, le développement de l'urbanisation prendra la forme d'extensions urbaines qui s'effectueront en continuité des espaces urbanisés existants et privilégiera les secteurs desservis en transports collectifs quand ils existent.

Dans le cadre de la démarche volontariste visant la qualité du cadre de vie et l'attractivité résidentielle, le SCOT poursuit plusieurs objectifs :

- maîtriser les extensions urbaines ;
- diversifier les formes d'habitat ;
- intégrer des principes de gestion durable dans les opérations (gestion des déchets, réduction des consommations d'énergie,...).

Les extensions urbaines, les opérations de renouvellement à caractère résidentiel ou mixte devront viser une densité accrue, afin d'atteindre les objectifs suivants :

Objectif moyen (nb de logements / ha)	Production globale	Secteurs stratégiques identifiés
Pôle Métropolitain	entre 30 et 40	entre 40 et 60
Polarités	au moins 20	au moins 30
Communes	au moins 15	au moins 20

Les formes de l'habitat devront se diversifier : au plus 2/3 de logements individuels purs pour les communes

L'aménagement du futur quartier ACEROLA Cœur de Village est défini comme secteur stratégique identifié ne faisant pas partie d'une polarité. La programmation répondra aux enjeux du SCoT en termes de densité (au moins 20 logements/ha sur les secteurs stratégiques), de mixité des formes urbaines et de diversification de l'offre de logements dans un souci de limitation de l'étalement urbain (les surfaces des bassins de rétention sont exclues du calcul).

La ZAC ACEROLA Cœur de Village est donc compatible avec les orientations d'organisation de l'espace du DOG en ce qu'elle prévoit une extension urbaine du centre-bourg, en continuité des espaces urbanisés et en appui au système viaire existant. Ce projet respecte par ailleurs les prescriptions du SCoT relatives à la densité (au moins 20 logements/hectares), aux formes urbaines et à la protection de la trame verte et bleue.

Les modalités de calcul de la densité des secteurs à vocation principale résidentielle sont les suivantes (p. 158 du DOG) :

- Espaces pris en compte dans le calcul de la densité :

- Les voiries, les espaces publics et espaces verts de proximité ;
- Les équipements et commerces installés dans un bâtiment mixte : les SHON sont transformés en nombre de logements (70m² de SHON = 1 logement);
- Les réseaux de collecte des eaux pluviales (noues).
- Espaces exclus :
 - Les espaces réservés à des équipements ou espaces publics à vocation inter secteur ou de rayonnement communal et/ou intercommunal (exemple : parcs urbains ou grands espaces sportifs ou de loisirs).
 - Les espaces délimités regroupant des activités économiques.
 - Les espaces qui en application de réglementations nationales seraient rendus inconstructibles.
 - Les surfaces de gestion des eaux pluviales (bassin de rétention).

Objectifs relatifs à l'activité :

Les activités commerciales contribuent à la desserte quotidienne des populations, participent à la qualité urbaine mais aussi au rayonnement du territoire par la qualité des enseignes. Elles génèrent beaucoup de déplacements : à ce titre, les principes de leur localisation sont fondamentaux pour l'organisation territoriale. »

« L'implantation des formes commerciales nouvelles ne doit pas compromettre les déplacements. Les aménagements, en particulier dans les nouvelles zones, doivent viser :

- La qualité urbaine et architecturale, la bonne insertion dans le paysage urbain, l'association des services,
- La sobriété en matière de consommation énergétique, d'emprise au sol des locaux commerciaux et des espaces de parking,
- La diversité des enseignes sera recherchée. »

Le PLH et son avenant

Dans le cadre de l'application Programme Local de l'Habitat (PLH), la commune a signé une convention avec Angers Loire Métropole pour la période 2007-2016. Au regard de la production de logements entre 2007 et 2010, l'objectif de la commune du Plessis-Grammoire a été mis à jour. La commune doit ainsi réaliser 126 logements entre 2011 et 2016. Entre 2011 et 2013, 35 logements ont d'ores-et-déjà été commencés.

La convention précise également une typologie de logements projetée : 15 à 25% de logements aidés, 10% en locatifs intermédiaires et 10 à 20% en accession sociale afin de proposer une offre diversifiée répondant aux besoins du territoire.

De même, dans la continuité du PLH en vigueur et dans le cadre de l'élaboration du PLU communautaire, Angers Loire Métropole a défini un objectif de production de logements ambitieux : 2100 logements par an. Cet objectif, compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial du Pôle Métropolitain Loire Angers, approuvé le 21 novembre 2011, doit permettre de limiter l'étalement urbain et les déplacements domicile/

travail en facilitant l'installation des nouveaux habitants dans l'agglomération qui représente le pôle majeur d'emplois du département du Maine et Loire.

La commune du Plessis-Grammoire doit ainsi participer à cet effort de production globale.

Ainsi, le projet d'urbanisation du cœur de bourg de la commune, Acérola, est destiné à répondre en partie aux besoins en développement de la commune, avec un rythme de construction prévisionnel estimé à 20 logements par an pour un potentiel de l'ordre de 100 logements.

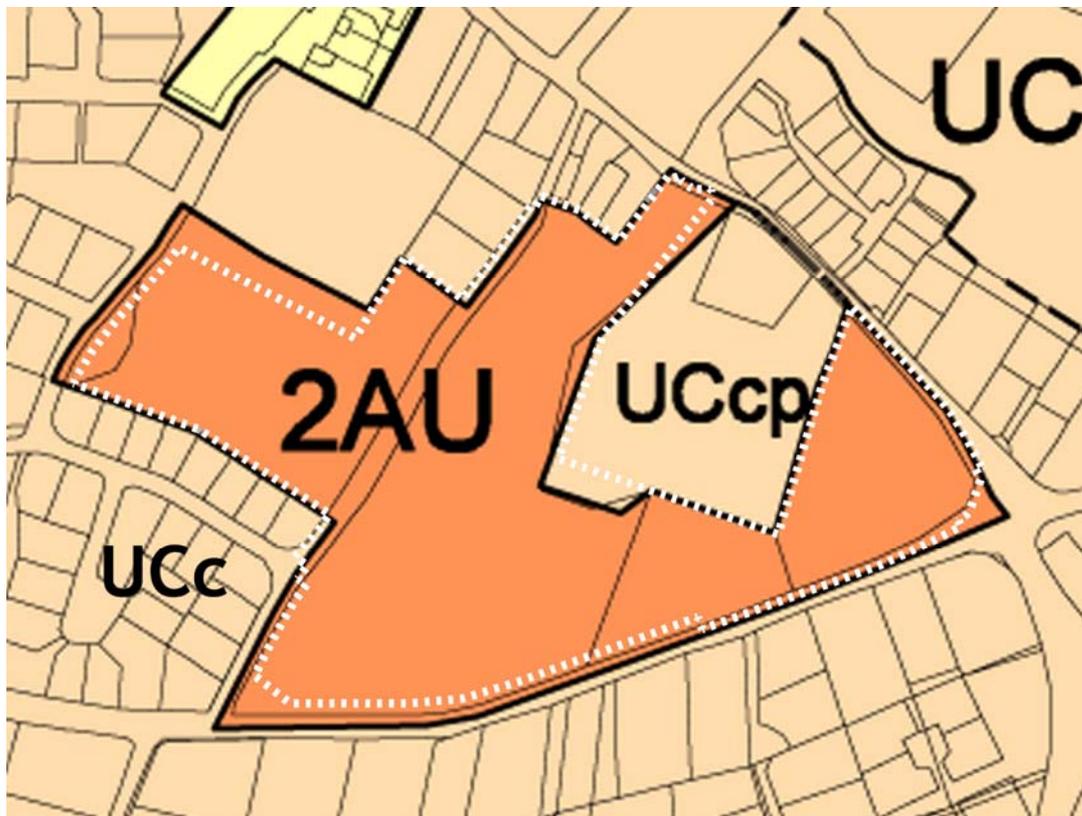
Plus largement, ce projet d'aménagement a également pour ambition de :

- **Créer une nouvelle centralité animée,**
- **Redynamiser le secteur en accueillant de nouveaux commerces de proximité,**
- **Accueillir une nouvelle population à proximité des services et équipements** (intensification du bourg),
- **Encourager des déplacements doux** par le prolongement et le confort des cheminements piétonniers, l'amélioration de l'accessibilité des différents quartiers au centre bourg historique, aux équipements (écoles...) et services et aux nouveaux commerces,
- **Prendre en compte l'environnement** (limitation de l'étalement urbain, maîtrise de la consommation en énergie, limitation de l'imperméabilisation des sols...).

2.1.2 Enjeux à l'échelle de la commune

Le PLU

Le PLU s'appliquant à la commune du Plessis-Grammoire est le PLU Nord-Est de l'agglomération angevine, approuvé le 7 juillet 2005.



Le périmètre de la ZAC se situe principalement en zone 2AU du PLU :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle comprend deux types de zones :

- la zone 1AU peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.*
- la zone 2AU devient opérationnelle après une procédure d'ouverture à l'urbanisation. »*

Une petite partie du chemin du Petit Darant incluse dans le périmètre opérationnel de la ZAC est en UCc :

« La zone UC est une zone urbaine moins dense et de caractère plus résidentiel que la zone UB. Des activités sans nuisance, des commerces et des équipements peuvent toutefois y être implantés. Ces tissus sont représentatifs d'un mode d'urbanisation relativement récent.

(...)

La morphologie de ces tissus varie peu, mais présente des disparités par grands secteurs géographiques. Schématiquement trois ensembles se distinguent :

- Les tissus résidentiels "agglomérés"*
- Les tissus gardant une structuration par des alignements ou de faibles reculs par rapport à la rue renvoient à une image de maison de ville ou de village.*
- Les tissus résidentiels "ordinaires" représentent la forme la plus développée. La maison individuelle implantée sur des parcelles de surfaces variables, sans réel ordonnancement ni véritable rapport à la rue, constitue la norme.*

(...)

La zone UC comprend plusieurs secteurs :

▫ *les secteurs UC1, UC2, UC3, UC4, UCa, UCb, UCc sont à dominante principale d'habitat, qu'il soit collectif ou individuel,*

(...)

Les indices sont classés en deux catégories :

Les indices urbains correspondent aux caractéristiques suivantes :

- (a), (b), (c), (d) : densité décroissante, implantations différentes, emprises variées, hauteurs spécifiques

- (...)

Les indices spécifiques correspondent aux caractéristiques suivantes :

(...)

- p : les zones où est nécessaire la protection du patrimoine et des paysages

(..)

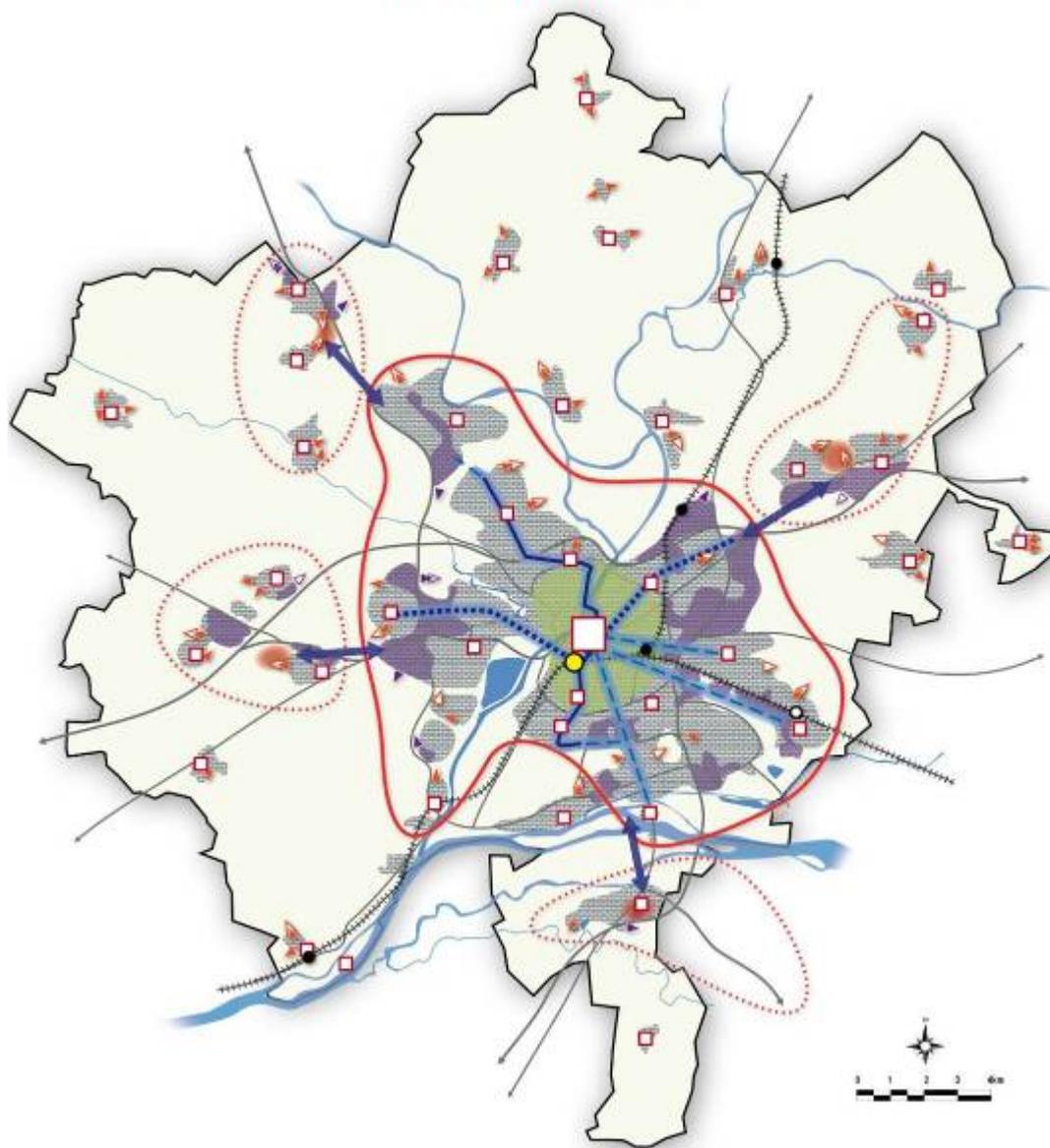
Une petite partie du périmètre opérationnel de la ZAC, située au Sud-Ouest de la propriété privée du Clos Doreau, est en UCcp.

A l'échelle intercommunale, le Plessis Grammoire est identifié dans le cadre du PADD comme un secteur à développer en priorité dans le tissu urbain.

Par délibération du conseil communautaire, une modification du Plan Local d'Urbanisme Nord-Est est actuellement en cours sur le territoire de la commune afin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur ACEROLA Cœur de Village.

D'autre part, l'élaboration du PLU communautaire pour l'agglomération angevine est engagée et devrait aboutir à une approbation début 2017.

Axe 3 - Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble



Organiser les espaces de vie

-  Renforcer le Pôle Centre
-  Faire émerger les polarités
-  Conforter les centralités
(seules les centralités principales sont représentées sur le cartel)

Structurer le développement

-  Se développer d'abord dans le tissu urbain
-  Privilégier le développement dans l'enveloppe urbaine
-  Favoriser la mixité des fonctions et la mixité sociale
-  Renforcer les liaisons douces
-  Faire du transport collectif structurant et des centralités les axes principaux du développement
-  Conforter et valoriser les espaces d'activités économiques

Définir les secteurs nécessaires au développement :

-  Cœur de Polarité
-  Développement résidentiel
-  Développement économique logistique et industriel
(les développements économiques communaux ne sont pas représentés)
Concernant plus particulièrement le secteur de l'Aurore à Villandry, l'affichage d'un développement résidentiel en continuité du tissu urbain de Pédouailles-les-Vignes ne lui pas obstacle à un développement économique communal le long de la RD 323.

Anticiper les besoins à long terme (Post-2025) :

-  Développement résidentiel
(certains équipements pourront être développés à court terme sur ces secteurs)
-  Développement économique logistique et industriel
(les développements économiques communaux ne sont pas représentés)

Mettre en place les conditions d'une mobilité durable

Compléter et développer l'offre en transports collectifs :

-  Ligne A de Tramway
-  2e ligne de Tramway (arrêts origine-destination)
-  Desserte à haut niveau de service (continue desservi)
-  Lignes fortes entre les Polarités et le Pôle Centre

Valoriser l'étoile ferroviaire :

-  Voie ferrée
-  Pôle d'échanges Multimodal St Laud à renforcer
-  Halte existante à maintenir
-  Halte à créer

Maîtriser les déplacements automobiles :

-  Réseau viarie structurant
-  Zone de circulation apaisée et de gestion adaptée du stationnement

Source : PADD du PLU - nov. 2013

Le concours « Urbanisme Durable »

Le projet a fait l'objet d'un concours d'urbanisme dans le cadre de la démarche d'urbanisme durable « Habiter autrement » initiée par le CG 49 et le CAUE 49 (Décision du Conseil Municipal du 20 décembre 2012).

La commune perdant peu à peu tous ses commerces, un enjeu principal a été défini en amont du concours : redonner au Plessis Grammoire un cœur de bourg animé, structuré autour d'une offre commerciale renouvelée.

Plusieurs questions ont suivi :

- Quel devenir pour le cœur de bourg historique, la place du mail (étude parallèle) ?
- Comment garantir une bonne visibilité aux nouveaux commerces repositionnés ?
- Dans l'objectif d'un quartier animé et intégré, comment faire en sorte que le quartier se greffe sur l'existant et ne se juxtapose pas seulement ?

Afin de définir un programme le plus juste possible, la commune s'est entourée du CAUE, de la CCI et d'un groupe de travail élargi associant des habitants.

Les objectifs définis collectivement sont :

- En termes de mobilité :
 - Favoriser l'intermodalité des déplacements,
 - Prévoir un nombre suffisant de stationnements pour les usagers, les habitants, et les visiteurs,
 - Hiérarchiser les voies et proposer des aménagements confortables et sûrs,
- En termes d'espaces publics :
 - S'inscrire dans une démarche de développement durable (biodiversité, continuité écologique, forte présence du végétal, préservation des ressources (sol, eau...), concertation...)
 - Offrir des espaces publics conviviaux, de véritable espaces de vie,
 - Intégrer la gestion des déchets,
- En termes d'organisation urbaine :
 - Affirmer une nouvelle centralité, un nouveau cœur de bourg,
 - Créer les conditions d'un nouveau pôle commercial dynamique,
 - Prolonger les espaces verts existants au sein du nouveau quartier,
 - Préserver l'intimité des résidents,
 - Maîtriser les nuisances potentielles,
 - Favoriser une architecture de qualité fondée sur la qualité d'usage,
 - Accueillir de nouveaux habitants en favorisant la mixité sociale et générationnelle,

Le programme du concours indiquait quelques règles complémentaires, comme un maximum de 2/3 des nouveaux logements en logement individuel pur (lot libre de constructeur).

Le programme quantitatif initial :

- un minimum de 15 logements par ha (densité brute),
- un maximum de 2/3 de logements individuels purs,
- un minimum de 10% de logements locatifs aidés,
- un îlot de logements de plain-pied pour personnes âgées (T2, T3),
- un minimum de 1630 m² de surface commerciale utile potentielle,
- le stationnement nécessaire au bon fonctionnement de ces logements et commerces (voiture et vélos),
- 30 places complémentaires afin de compenser le déficit actuel au niveau de la pharmacie et afin d'encourager le co-voiturage.

3 projets ont été remis et soumis à l'avis du Conseil Municipal.

Les élus du Conseil Municipal ont approuvé le choix de retenir l'agence Atelier Sites et Projets (AS&P) en séance en date du 25 septembre 2013.

L'équipe municipale ayant changé suite aux élections municipales d'avril 2014, des modifications ont été apportées au projet initial.

Ces modifications ont porté principalement sur :

- l'ajustement légèrement à la baisse du programme commercial,
- le statut du chemin du Petit Darant, maintenu dans sa fonction de desserte voiture,
- le repositionnement des commerces plus proches des RD,
- la limitation du recours au stationnement résidentiel dissocié de la parcelle,
- la recherche d'un meilleur équilibre du bilan entre recettes et dépenses (optimisation du foncier cessible, réduction des coûts de travaux prévisionnels...).

2.1.3 Les réponses apportées par l'opération

En termes d'habitat :

Dans un contexte socio-démographique général caractérisé par des phénomènes de desserrement de la population (baisse du nombre d'habitants par logement) et de vieillissement de la population, qui contribue à une forte demande de logements notamment des primo-accédants, le secteur d'ACEROLA Cœur de Village présente une opportunité pour répondre à ces besoins, en cohérence avec les objectifs du Plan Départemental de l'Habitat du Maine et Loire et permettra de proposer :

- une offre de **logements de qualité pour tous** adaptée aux attentes diversifiées (familles, jeunes couples, primo-accédants, personnes âgées, personnes handicapées...),
- une **mixité des formes urbaines** à l'échelle du quartier et de la commune (logements intermédiaires ou collectifs, individuels groupés, lots libres) et des modes de financement variés,
- une **mixité sociale et générationnelle**, permettant d'assurer la pérennité des équipements publics et commerces implantés sur la commune,
- une **qualité du cadre de vie**, grâce à un **aménagement cohérent et valorisant**, respectueux de l'environnement et à travers la qualité architecturale et le confort des futures constructions.

Cette diversité du parc devra permettre d'offrir à l'échelle de la ZAC et de la commune, les moyens de réaliser un parcours résidentiel adapté aux différentes étapes de la vie.

L'urbanisation du quartier ACEROLA Cœur de Village doit donc permettre à la commune de répondre aux différentes demandes en logement. Elle doit également conforter l'animation locale (accueil d'une nouvelle population faisant vivre les équipements (écoles), les nouveaux commerces et le tissu associatif).

A noter, ACEROLA Cœur de Village ne constitue pas le seul espace de développement de la commune. D'autres études sont en cours, dont notamment celle relative à l'éco-quartier de la Pelleterie situé un peu plus à l'Est, qui devrait accueillir autour de 75 logements dont 38 lots libres et 37 logements aidés.

Le projet d'urbanisation ACEROLA Cœur de Village est donc destiné à répondre en partie aux besoins en développement de la commune, avec un rythme de construction prévisionnel estimé de 15 à 20 logements par an pour 100 logements environ.

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS, pour permettre d'assurer un **PARCOURS RESIDENTIEL** sur la commune.

En termes de commerces et d'activités :

Le fait de retrouver des commerces de proximité dans le bourg doit contribuer à :

- offrir aux habitants les services quotidiens minimum (boulangerie, café, point presse...),
- réduire les déplacements automobiles,
- créer de l'animation, du lien social et ancrer durablement les habitants sur la commune.

Plusieurs conditions ont été identifiées en lien avec la CCI pour des commerces viables :

- ⇒ Une offre de qualité, adaptée à la demande des habitants,
- ⇒ Une zone de chalandise élargie:
 - les habitants de la commune, à l'Est, (l'Ouest profitant davantage de la proximité d'Angers)
 - les habitants des communes voisines,
 - la clientèle de passage.
- ⇒ Une bonne visibilité et une bonne accessibilité.

2.2. LES ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS : UN PROJET « CONTEXTUALISE »

2.2.1. L'accroche à l'existant :

Un des enjeux d'aménagement du quartier porte sur **la qualité de son accroche à l'existant.**

Il s'agit de faire de ce nouveau quartier un prolongement "naturel" de l'urbanisation en place, et respectueux du site.

Cela implique :

- de trouver des continuités fonctionnelles et agréables en termes de déplacement,
- de valoriser la proximité physique du nouveau quartier avec les équipements et commerces existants (équipements scolaires, pharmacie, professions médicales...).
- de proposer des espaces publics de qualité dédiés aux usagers en créant des lieux de rencontre et de partage (chemins de promenade, prairie de jeux, placette polyvalente (marché, marchands ambulants, vide grenier...)),
- de travailler la forme urbaine et les typologies d'habitat de manière à construire une transition douce avec le bâti existant tout en répondant aux modes de vie actuels et à venir (bâti à l'alignement sur rue, mitoyenneté, étage...),
- de préserver et valoriser les qualités environnementales du site (haies...),

2.2.2. Un maillage viaire et piétonnier qui favorise les échanges avec le tissu urbain existant

La hiérarchisation claire du réseau viaire, tant voiture que piéton, constitue un enjeu essentiel pour une bonne lisibilité de l'espace public : voies de desserte primaires, voies secondaires de desserte locale, cheminement piétons/vélos....

2.2.3. L'espace public : des lieux supports de lien social

Il importe, pour un agrément au quotidien et une intégration réussie des nouveaux habitants, que les nouveaux espaces publics soient diversifiés dans leurs ambiances et leurs usages. Le projet prévoit donc, en sus des voies de desserte des parcelles privatives, des espaces publics comme, à titre d'exemple, des ouvrages de régulation des eaux de pluie paysagers pouvant servir de prairie de jeux ou de repos.

La qualité de traitement des espaces publics constitue également un enjeu fort, tant au niveau esthétique qu'économique (dans un souci de maîtrise des prix de sortie des terrains ou des logements, de maîtrise des coûts d'entretien pour la commune).

2.2.4. La valorisation des qualités intrinsèques du lieu

La préservation des qualités paysagères du site et la valorisation des éléments identitaires du site ont guidé le travail de composition spatiale :

- le maillage vert préexistant à l'échelle du bourg,
- la proximité avec des équipements et commerces générateurs de trafic : les équipements scolaires et sportifs, la pharmacie, l'arrêt de transports en commun,
- la préservation des haies périphériques de qualité,
- la proximité de la propriété privée du Clos Doreau.

2.3. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX : UN PROJET « RAISONNE »

Le projet vise à la protection de l'environnement naturel dans le respect du site en tenant compte de tous les éléments identitaires : préservation des haies existantes, prise en compte du relief ordonnant le système d'écoulement des eaux, des vues. Ces éléments naturels identitaires servent d'« ossature » au projet urbain.

D'autres préoccupations sont prises en compte dès la conception de ce projet :

2.3.1 La maîtrise de l'étalement urbain

La performance environnementale du projet doit s'apprécier premièrement au regard de la nature de l'offre de logements proposée afin de limiter l'étalement urbain :

- Diversification des types de logements (individuel groupé (maintien à domicile), petit collectif, maison individuelle)
- Réduction de la taille moyenne des parcelles en lots libre de constructeur,
- Juste dimensionnement des espaces publics : réduction des emprises de voirie.

2.3.2 La maîtrise des consommations d'énergie

La performance environnementale du projet doit également s'apprécier au regard de la prise en compte du volet énergétique notamment à travers la recherche d'une maîtrise des besoins en énergie des logements dès la conception du plan masse.

Le site ne pose pas de difficulté particulière en ce qui concerne le **développement d'un « plan masse bioclimatique »** favorisant les apports solaires passifs dans les nouvelles constructions.

- Incitation à l'ouverture au Sud des constructions (sans systématisme excessif),
Tout en garantissant la maîtrise des vis-à-vis pour une qualité d'usage avérée des jardins
- Réduction des ombres portées entre constructions.

2.3.3 La maîtrise des déplacements

Concernant le volet déplacements, la performance environnementale doit s'apprécier par rapport à la place laissée à la voiture dans le futur quartier et aux modalités de gestion des cheminements doux.

Dans un souci de réduction des gaz à effet de serre, le projet doit favoriser les déplacements dits « doux » ou « alternatifs » (marche, vélo).

Le repositionnement des commerces de proximité au sein du projet allant en ce sens, un des enjeux d'aménagement du site consiste à offrir un maillage suffisamment dense et pratique de cheminements dédiés aux piétons et aux vélos.

2.3.4 La gestion intégrée des eaux de pluie

Situé dans un secteur pratiquement plat, un des enjeux d'aménagement consiste à limiter l'imperméabilisation des sols pour à la fois améliorer la qualité des eaux de ruissellement et favoriser la biodiversité mais aussi pour limiter les volumes d'eaux pluviales à réguler dont l'intégration paysagère constitue un enjeu paysager fort.

- Organisation guidant les eaux pluviales vers les talwegs existants,
- Limitation de l'utilisation des revêtements de surface imperméables,
- Juste dimensionnement des chaussées imperméabilisées,
- Réduction des consommations en eau par des choix de matériaux performants, dans les habitations, et des végétaux adaptés au climat et aux sols et ne nécessitant pas d'arrosage.

La technique d'acheminement des eaux de pluie en aérien (noue) n'a pas été retenue sur ce projet car, bien qu'elle permette une meilleure qualité de l'eau, elle s'avère très contraignante dans le cadre d'opération d'aménagement accueillant une dominante de maisons (individuelles et groupée) à la taille moyenne réduite : perte de foncier cessible et fragilisation de l'équilibre financier de l'opération, contraintes en termes d'accès voiture aux lots (surcoût technique...).

Le choix a été fait de réserver les emprises publiques non automobiles à des espaces pouvant accueillir des usages variés plutôt qu'à des noues.

3. RAISONS DU CHOIX DU PROJET

La réalisation de l'opération s'inscrit dans le respect des dispositions juridiques tant en ce qui concerne les procédures, que les documents d'urbanismes applicables.

3.1. CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC

Par délibération en date du 21 mars 2013, le conseil municipal de la commune du Plessis Grammoire a, conformément aux dispositions de l'article L-300.2 du Code de l'Urbanisme, décidé l'ouverture de la phase de concertation préalable à la création de la ZAC du quartier ACEROLA Cœur de Village et défini les modalités qui s'y rattachent.

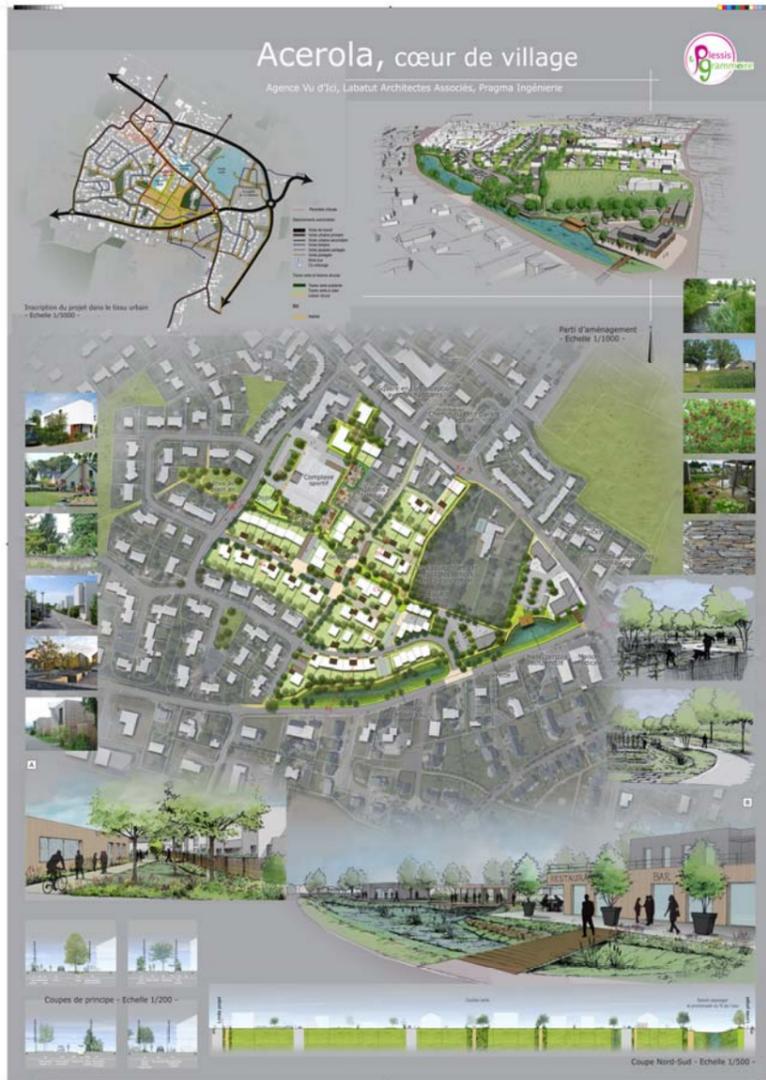
Au titre de la concertation, il a été réalisé :

- La publication d'articles dans le journal municipal et sur le site internet de la commune,
- Des rencontres avec les propriétaires fonciers,
- la consultation des organismes et institutions concernés (Conseil Général sur la question du carrefour avec la RD 116 et la RD 113, Chambre Départementale d'Agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie...),
- la tenue de deux permanences destinées à présenter l'esquisse privilégiée dans le prolongement du concours et à recueillir les observations du public (le lundi 03 novembre 2014 et le mercredi 12 novembre 2014),
- l'exposition des panneaux de concours, et d'un panneau présentant le projet ajusté,
- la tenue d'une réunion publique destinée à recueillir les remarques complémentaires pour l'ajustement du projet en phase dossier de réalisation (le 24 novembre 2014).

Le bilan de la concertation et sa clôture seront approuvés par délibération du conseil municipal conjointement à l'approbation de ce dossier de création de ZAC.

La phase de création de la ZAC doit débiter par l'approbation du présent dossier et se poursuivre par la constitution du dossier de réalisation.

Les panneaux d'exposition :



Source : Vu d'Ici



Source : Sixième rue



Source : AS&P

3.2 JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES

➤ **Au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),**

Concernant le Droit des Sols, le SCOT du Pays Loire Angers définit les futures orientations d'aménagement à l'échelle d'Angers Loire Métropole.

Le SCOT a été approuvé à la majorité par le Syndicat Mixte de la Région Angevine le lundi 21 novembre 2011.

Le périmètre du SCOT a été défini par arrêté préfectoral du 1er juillet 2005.

Un arrêté du SMRA en date du 8 septembre 2010 approuve le SCOT.

Le SCOT a été approuvé par le comité syndical du Syndicat Mixte de la Région Angevine le 2 novembre 2011.

La ZAC ACEROLA Cœur de Village est compatible avec les enjeux suivants du SCOT :

- diversification des formes d'habitat,
- intégration des principes de gestion durable dans les opérations,
- maîtrise des extensions urbaines.

La ZAC ACEROLA Cœur de Village est compatible avec les orientations d'organisation de l'espace du DOG en ce qu'elle prévoit une extension urbaine du centre-bourg, en continuité des espaces urbanisés et en appui au système viaire existant. Ce projet respecte par ailleurs les prescriptions du SCOT relatives à la protection de la trame verte et bleue.

Le projet est cohérent avec les objectifs suivants préconisés par le DOG :

- densité de logements d'au moins 20 logements/ha,
- formes de l'habitat : au plus 2/3 de logements individuels,
- au moins 10% de logements locatifs aidés : 15 à 25 % de logements locatifs sociaux et 10 à 20 % en accession sociale dans le cas présent.

Le projet est donc compatible avec le SCOT de la région angevine.

➤ **Au regard du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

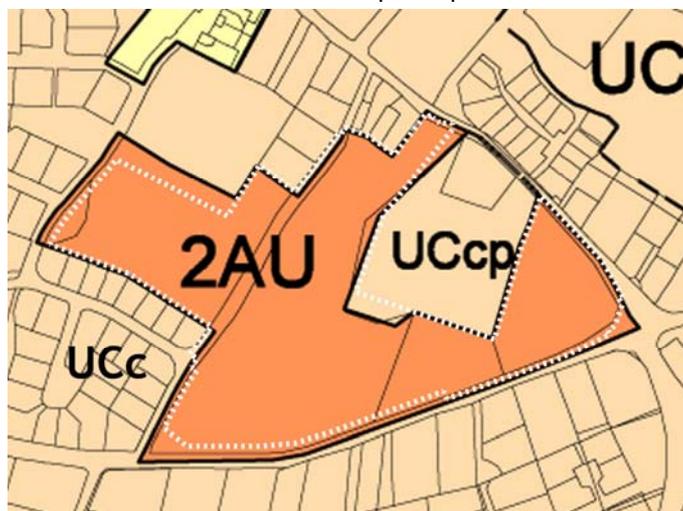
Le périmètre de la ZAC se situe principalement en zone 2AU du PLU, avant modification :

- Une petite partie du chemin du Petit Darant incluse dans le périmètre opérationnel de la ZAC est en UCc.
- Une petite partie du périmètre opérationnel de la ZAC, située au Sud-Ouest de la propriété privée du Clos Doreau, est en UCcp.

Le projet, de par sa vocation à usage principal d'habitation, est conforme aux orientations prévues à la carte de destination générale des sols indiqué comme potentiel localisé d'extension de l'habitat.

Le projet ACEROLA Cœur de Village, de par sa localisation et de par une gestion raisonnée du terrain (réduction de la taille moyenne des parcelles), respecte les objectifs de limitation de l'étalement urbain et est conforme aux orientations du PADD.

Le PLU actuellement en vigueur fait l'objet d'une modification en cours pour permettre la réalisation d'une forme urbaine intensifiée.



Source : Mairie du Plessis-Grammoire

➤ **Au regard du Plan Départemental de l'Habitat (PDH),**

La commune du Plessis Grammoire est rattachée au secteur dit n°1, « Angers Loire Métropole », du Plan Départemental de l'Habitat du Maine et Loire.

A l'échelle de ALM, la répartition attendue des typologies d'habitat est :

- Logement individuel : 35,1 %
- Logement individuel groupé : 19,1 %
- Logement collectif et semi-collectif : 45,8 %

L'avenant au PDH en date de mars 2013 gradue l'exigence de la part de l'individuel groupé :

- 25% maximum dans les pôles principaux,
- 15% maximum dans les pôles secondaires,
- Au cas par cas en dehors de ces pôles

Le projet prévoit :

- de l'ordre de 20 logements par ha, sans compter la surface de plancher complémentaire à vocation commerciale.
- un maximum de 2/3 de logements individuels purs,
- un minimum de 10% de logements locatifs aidés, probablement en appartement au niveau du pôle commercial.

Les enjeux prioritaires de ce secteur sont :

- Organiser et développer l'accès à la propriété,
- Accroître, diversifier et renouveler le parc social,
- **Diversifier les formes urbaines dans l'objectif d'une gestion économe des sols** constitue l'orientation thématique majeure du PDH.

Cette orientation s'exprime par :

- La diminution de la part de logements individuels au profit du logement individuel groupé et du logement collectif et semi-collectif.

Le Programme Local de l'Habitat d'Angers Loire Métropole adopté le 8 novembre 2007 fixe des objectifs concrets, parmi lesquels :

- **Construire en moyenne 2 560 logements par an (période 2007-2016)**, répartis sur l'ensemble des 33 communes d'Angers Loire Métropole,
- **Maîtriser les prix**, par un effort particulier en faveur du logement social et la mise en place de partenariats avec les promoteurs privés,
- **Economiser les dépenses d'eau et d'énergie liées à l'habitat**, par des aides financières réservées aux logements durables,
- **Optimiser les ressources foncières** par l'imagination de nouvelles formes d'habitat et d'aménagement urbain qui mêlent forte densité de logements et qualité du cadre de vie.

Ce plan d'action définit des secteurs géographiques afin de quantifier et localiser les objectifs de l'offre nouvelle de logements, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

De par la diversité de l'offre de logements proposés, (mixité des formes urbaines et de mixité sociale), le projet d'aménagement ACEROLA Cœur de Village est en cohérence avec les orientations du Programme Départemental de l'Habitat (PDH) de Maine et Loire.

De par les objectifs poursuivis à l'échelle du schéma d'organisation général le projet est également volontaire en termes de prise en compte du développement durable.

➤ **Au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH),**

Dans le cadre de l'application Programme Local de l'Habitat (PLH), la commune a signé une convention avec Angers Loire Métropole pour la période 2007-2016. Au regard de la production de logements entre 2007 et 2010, l'objectif de la commune du Plessis-Grammoire a été mis à jour. La

commune doit ainsi réaliser 126 logements entre 2011 et 2016. Entre 2011 et 2013, 35 logements ont d'ores-et-déjà été commencés.

Afin de proposer une offre diversifiée répondant aux besoins du territoire, la convention précise également une typologie de logements projetée :

- 15 à 25% de logements en locatif social,
- 10 à 20% de logements en accession sociale,
- le reste en accession libre.

Ainsi, le projet d'urbanisation du cœur de bourg de la commune, ACEROLA Cœur de Village, est destiné à répondre en partie aux besoins en développement de la commune, avec un rythme de construction prévisionnel estimé à 20 logements par an pour un potentiel de l'ordre de 100 logements.

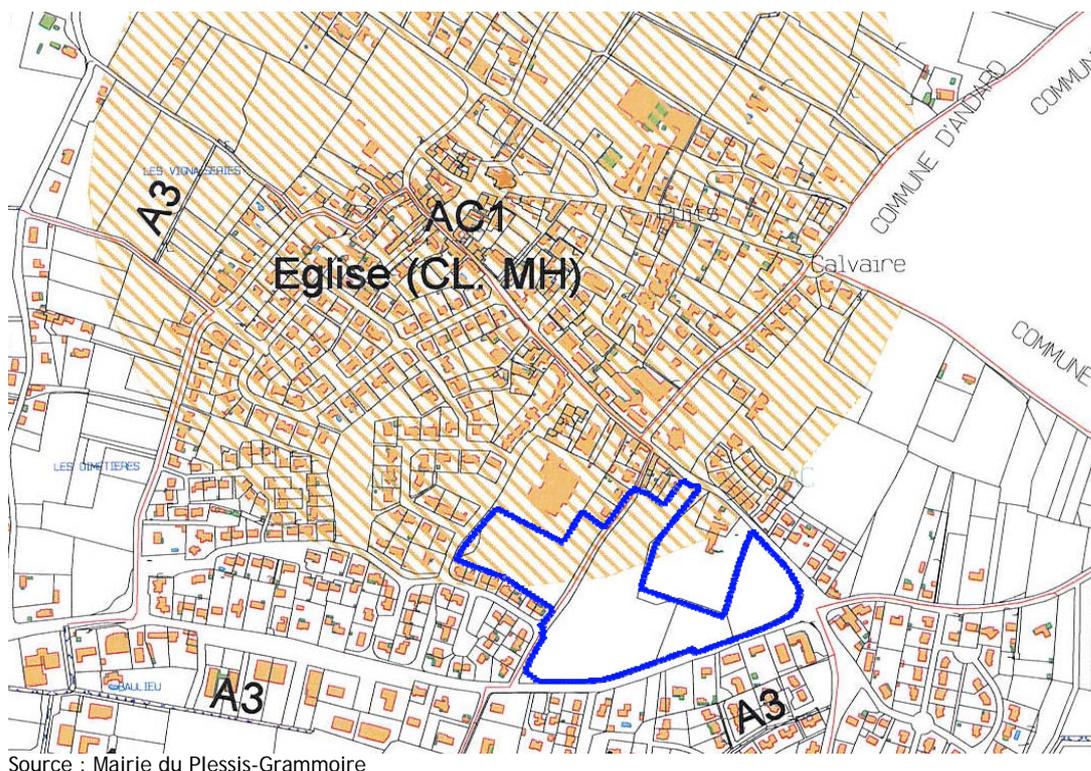
De part la diversité de l'offre de logements proposés, dans un cadre de mixité des formes urbaines et de mixité sociale, le projet d'aménagement ACEROLA Cœur de Village est en cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Angers Loire Métropole.

Il contribuera à atteindre les objectifs de production définis par le PLH.

➤ **Au regard de la servitude du périmètre des Monuments Historiques,**

L'Eglise du Plessis-Grammoire est classée depuis le 1er mai 1922.

Une partie du projet ACEROLA (au nord et à l'Ouest) est soumis au périmètre des 500m.



Source : Mairie du Plessis-Grammoire

3.3 JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'ANALYSE DE LA CCI

Le positionnement au carrefour des deux routes départementales RD 116 et RD 113 apparait judicieux.

Trafic actuel au niveau de la RD 116 (rue des Meuniers) :

- env. 3000 véhicules par jour dans les 2 sens au niveau du futur eco-quartier de la Pelleterie
- et env. 5600 véhicules par jour dans les 2 sens l'Ouest de la commune

De plus, la mutabilité annoncée de l'angle Sud-Est du carrefour des deux routes départementales permettrait, à plus long terme, d'avoir un carrefour animé sur 3 de ses angles.

Pour une organisation spatiale fonctionnelle au Clos Doreau

Préconisations :

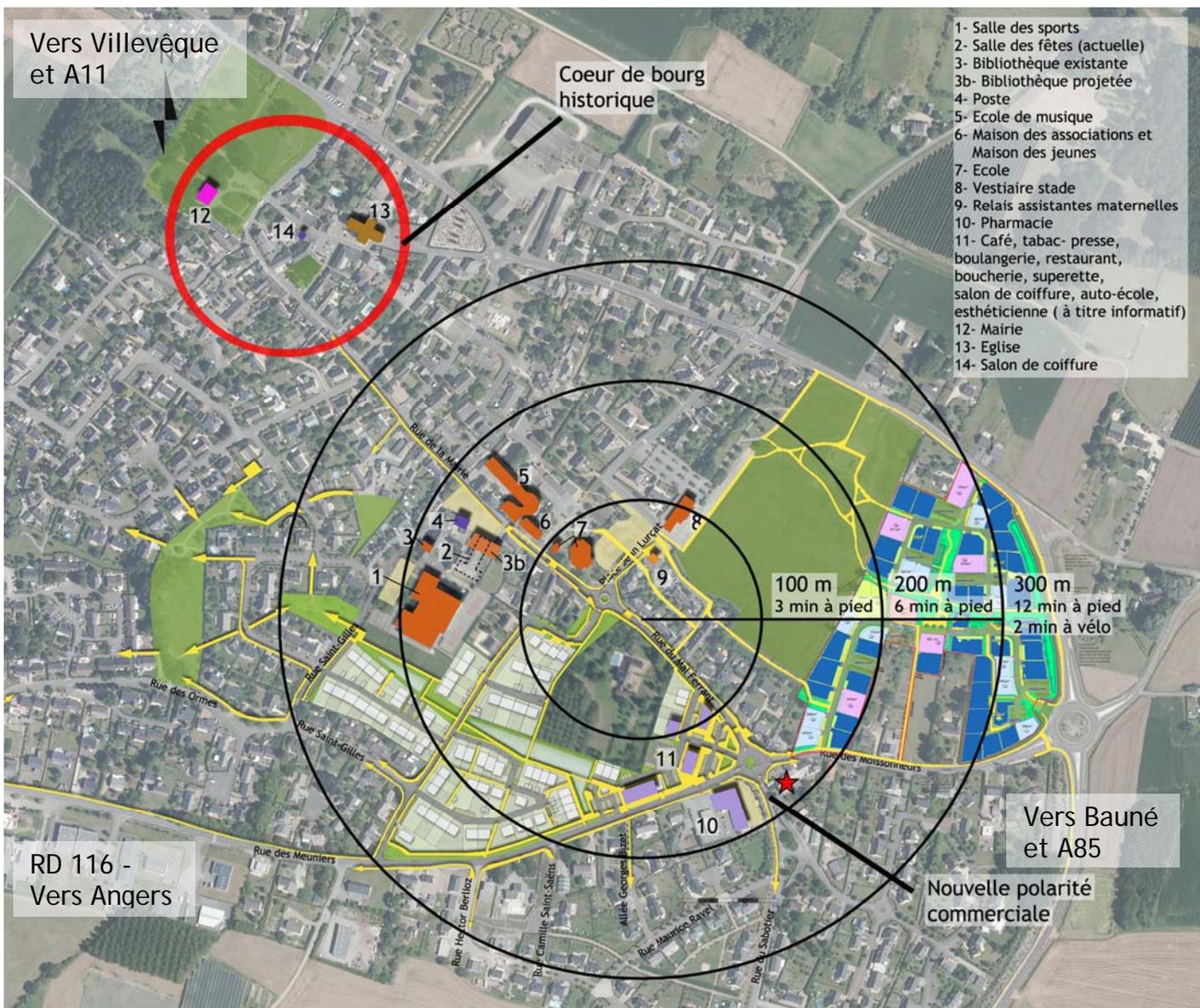
- **Positionner les commerces sur l'axe de passage**, face au pôle santé pour profiter des flux et créer une interaction entre ces 2 pôles.
- **Effet vitrine.**
- **Favoriser une desserte multimodale aisée et lisible** (les véhicules, les cyclistes et les piétons) pour optimiser l'irrigation de la polarité commerciale.
- **Desservir cette zone multi-commerces** avec une **offre de stationnement à vocation commerciale** en proximité directe.
- Une **réflexion** sur la création d'un **stationnement minute** devra être menée pour faciliter l'arrêt à proximité des commerces (boulangerie ou tabac-presse). Une poche de stationnement réservée aux commerçants devra être prévue à l'arrière du centre commercial pour laisser les parkings disponibles à la clientèle.
- **Arrêt de bus à repositionner en proximité du pôle commercial.** Un parking relais de co-voiturage d'une dizaine de places devra également être prévu pour éviter les stationnements pendulaires.
- Veiller à dissocier le stationnement à vocation commerciale des autres stationnements compte-tenu de la cohabitation du commerce, de la santé et de l'habitat sur ce site. Il pourra être envisagé de flécher les différents parkings en mentionnant leur nature et leur nombre de places. Il faudra également baliser et sécuriser les liaisons douces.
- **Connecter le pôle commercial et le pôle santé pour sécuriser les flux** et envisager un aménagement aisé et sécuritaire, comme un passage piéton doté d'un ralentisseur de vitesse au niveau du giratoire.



Le site se trouve également à proximité des principaux équipements publics (équipements scolaires, sportif, culturels...), de commerces (pharmacie), et services (Poste, pôle maison médical associé à la pharmacie...).

A l'exception de la mairie et de l'église, les principaux éléments d'animation de la commune se trouvent à moins de 200 m du site à vol d'oiseau.

Cette distance permet d'envisager un report d'une partie des déplacements motorisés vers modes doux (marche, vélo...).



Source : document de travail - AS&P

4. PRESENTATION GENERALE DU PROJET URBAIN

4.1. RAPPEL DE LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PROJET

L'urbanisation du secteur ACEROLA Cœur de Village a fait l'objet en 2013 d'un concours d'urbanisme. A partir de l'analyse du site et à la lumière des enjeux d'aménagement précités, un scénario d'aménagement a été proposé par l'équipe de maîtrise d'œuvre en septembre 2013. L'équipe a été retenue par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2013. Le Conseil Municipal a décidé par délibération en date du 21 mars 2013 de confier un mandat d'étude à la SODEMEL pour les études préalables à l'aménagement du quartier ACEROLA Cœur de Village dans le cadre d'une procédure de ZAC.

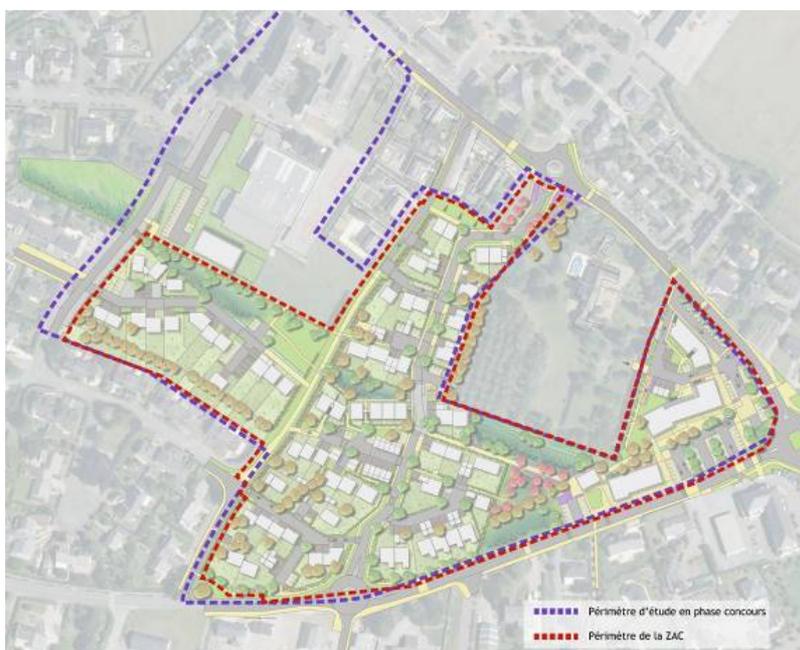


Source : Plan de composition de la phase concours - AS&P

4.2. LES POINTS D'AJUSTEMENT DU PROJET

A partir d'un premier travail de concertation avec l'équipe municipale ayant initié la procédure de concours, le projet a été ajusté sur plusieurs points :

- Ajustement du périmètre opérationnel :
Les secteurs de renouvellement urbain sur des emprises actuellement construites et le secteur devant accueillir les futurs équipements sportifs ont été sortis du périmètre opérationnel de la ZAC de manière à pouvoir suivre leur propre calendrier opérationnel,
- Repositionnement des places de co-voiturage,
- Optimisation du projet avec augmentation de la part de foncier cessible pour une meilleure maîtrise des prix de sortie des terrains :
Ex : agrandissement des lots proposés en limite avec les jardins des maisons existantes le long de la rue Saint Gilles,



Principe d'ajustement du périmètre opérationnel
Document de travail- source : AS&P

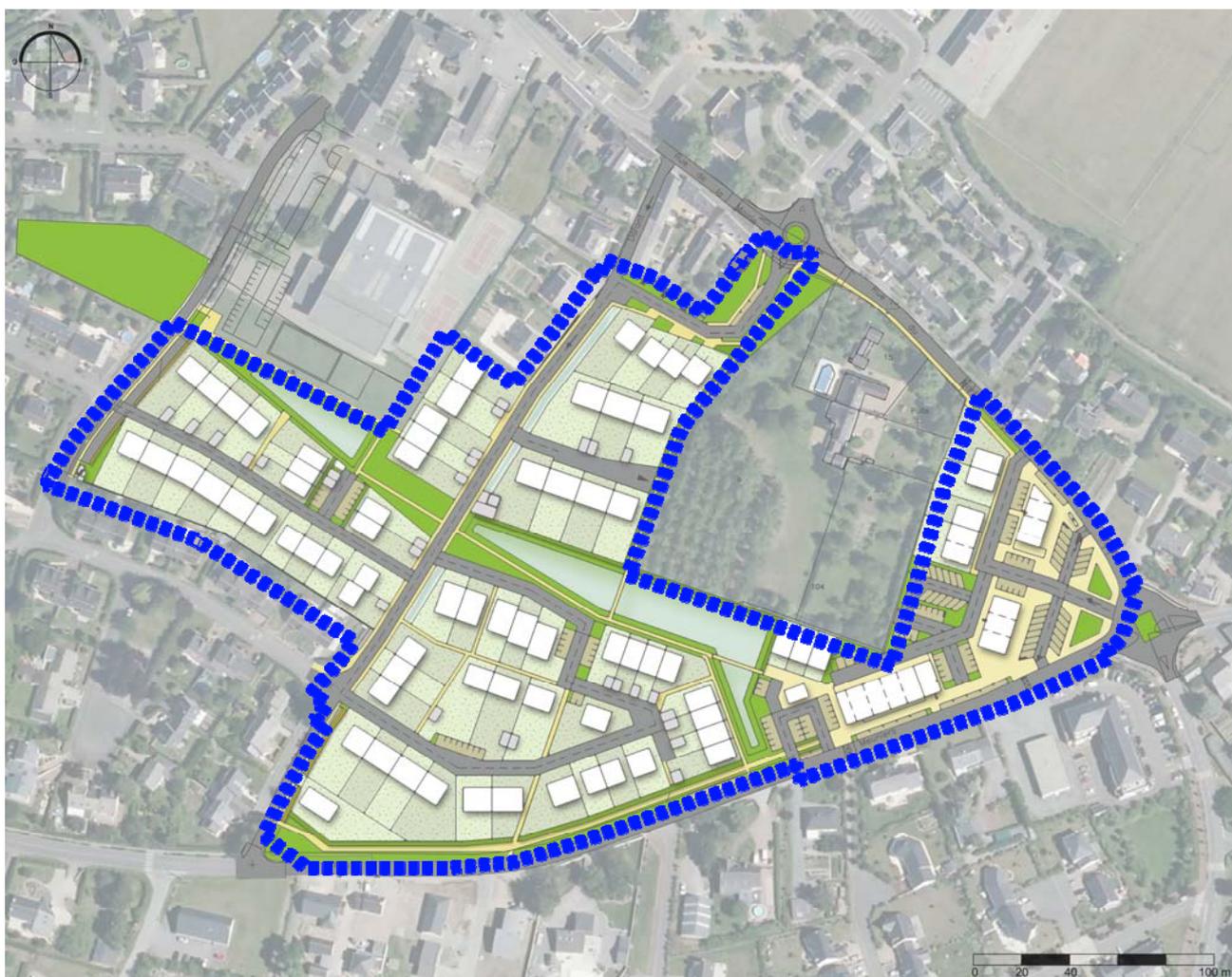


Le projet ajusté en février 2014 - document de travail - AS&P

Suite aux élections municipales de 2014 et au changement de l'équipe municipale, des modifications ont été apportées au projet initial ajusté.

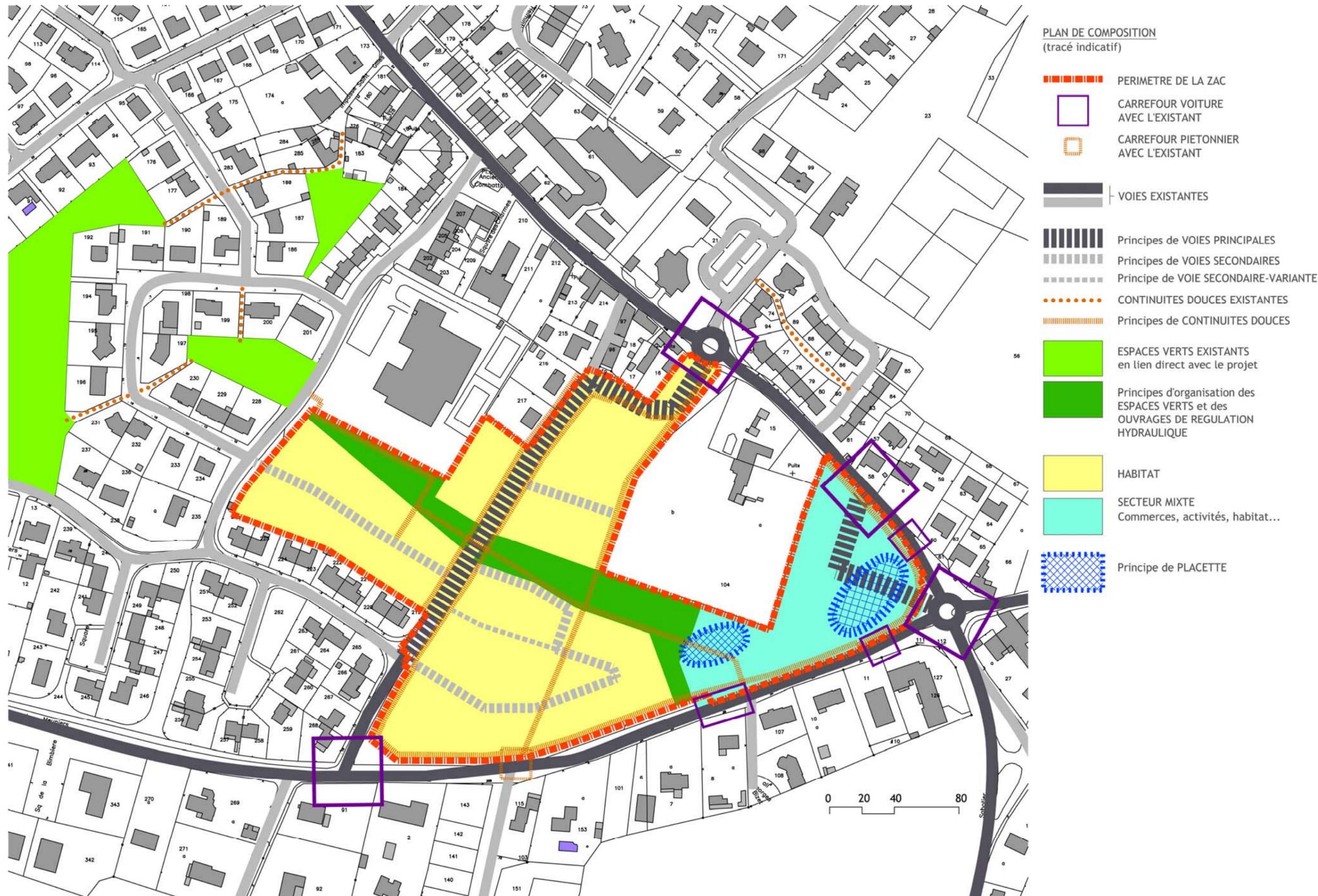
Ces modifications ont porté principalement sur :

- l'ajustement légèrement à la baisse du programme commercial,
- le statut du chemin du Petit Darant, maintenu dans sa fonction de desserte voiture,
- le repositionnement des commerces plus proches des RD,
- la limitation du recours au stationnement résidentiel dissocié de la parcelle,
- la recherche d'un meilleur équilibre du bilan entre recettes et dépenses (optimisation du foncier cessible, réduction des coûts de travaux prévisionnels...).



Esquisse privilégiée – juillet 2014 - tracés indicatifs
Document de travail - AS&P

4.3. LE SCHEMA ORGANISATIONNEL RETENU



TRACES INDICATIFS
Source : AS&P

4.4. LE PARTI D'AMENAGEMENT DU PROJET

Le projet d'aménagement du nouveau cœur de bourg ACEROLA Cœur de Village a pour ambition de concilier différents objectifs communaux :

- création d'une nouvelle centralité animée,
- accueil de nouveaux commerces de proximité,
- accueil d'une nouvelle population à proximité des services et équipements (intensification du bourg),
- encouragement des déplacements doux par le prolongement et le confort des cheminements piétonniers, amélioration de l'accessibilité des différents quartiers au centre bourg historique, aux équipements (écoles...) et services et aux nouveaux commerces...
- prise en compte de l'environnement (limitation de l'étalement urbain, maîtrise de la consommation en énergie et valorisation des apports solaires passifs pour les nouveaux logements, préservation de la biodiversité, limitation de l'imperméabilisation des sols...).

Les espaces du nouveau cœur de bourg ainsi pensé s'organisent autour de 3 principes :

- Une colonne vertébrale verte, drainant et irriguant l'ensemble des espaces publics, reliant l'espace résidentiel et de loisirs avec le pôle commercial et de services.
- Un pôle commercial regroupé au carrefour des deux routes départementales, en vis-à-vis du pôle santé existant, en continuité de la rue du Maréchal Ferrant et en lien avec les différents quartiers d'habitation existants et en projet (éco-quartier de la Pelleterie), une placette, un peu plus à l'Ouest, en transition avec le secteur résidentiel venant terminer la colonne vertébrale verte.
- Une façade sur la rue des Meuniers, reprenant le vocabulaire existant : haies bocagères arborées conservées autant que possible sur la partie résidentielle, nouvelle ligne d'arbres accompagnant la rue urbaine du Maréchal Ferrant, insertion des équipements publics et commerciaux par le biais d'espace vert fleuri donnant sur le carrefour à l'Est.

Les constructions sont implantées de manière à concilier :

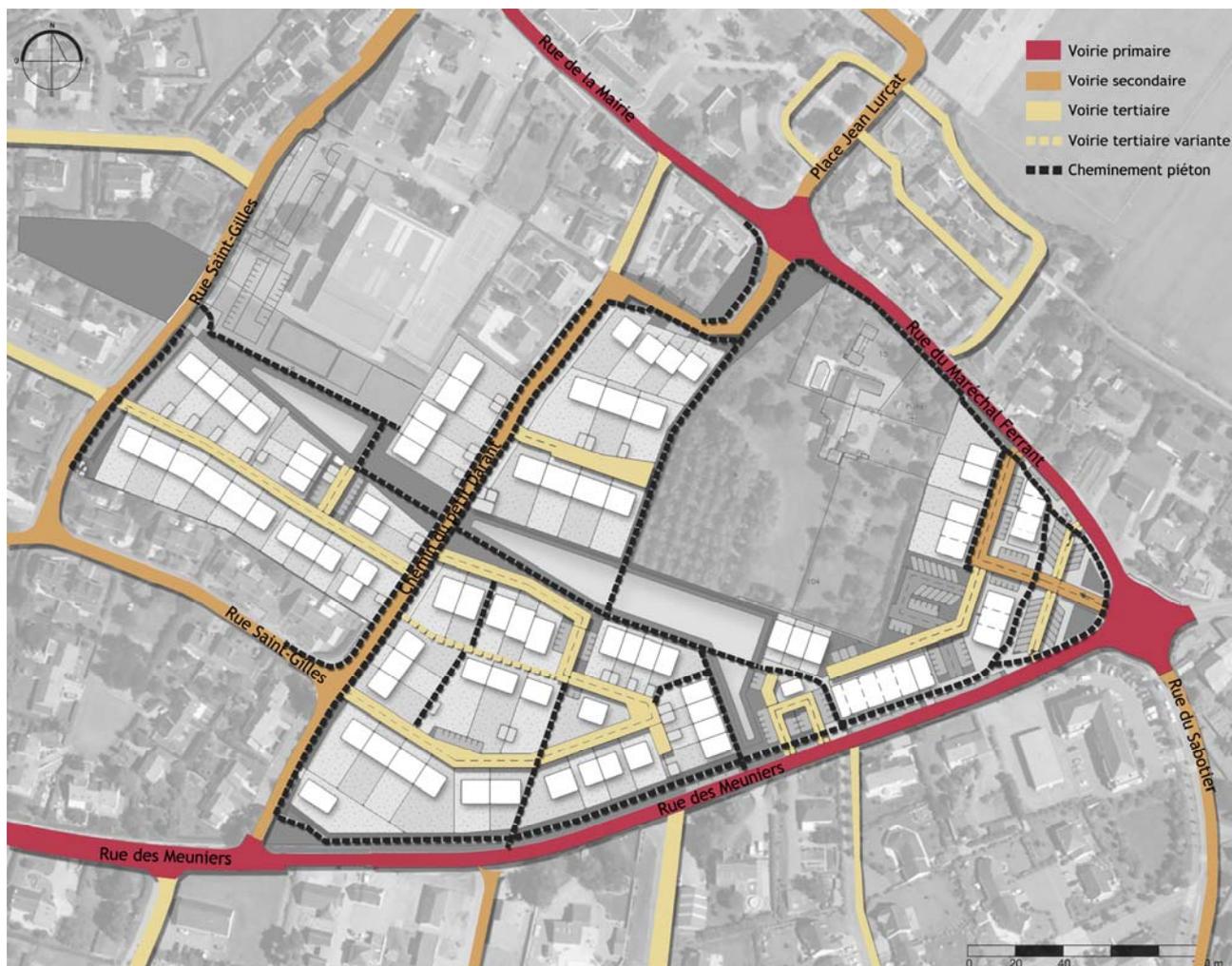
- La limitation des effets de masque et d'ombres portées,
- La tranquillité des espaces extérieurs privés,
- La limitation de la consommation foncière.

Le projet organise donc deux entités, le pôle à dominante commerciale et le secteur purement résidentiel, autour d'une colonne vertébrale verte.

Cette colonne vertébrale verte accueille d'Est en Ouest les ouvrages de régulation des eaux de pluie qui seront aménagés de manière à être autant que possible polyvalents : fonction hydraulique et prairie de jeux.

4.5. LE RESEAU VIAIRE

4.5.1. Le maillage viaire



Document de travail- source : AS&P - juillet 2014
Tracés indicatifs

Le pôle commercial est desservi directement depuis le rond-point de la rue des Meuniers et de la rue du Maréchal Ferrand. Une voie principale relie ces deux axes en donnant accès aux différentes poches de stationnements.

Le secteur résidentiel s'organise, en termes de desserte viaire, depuis le chemin du Petit Darant. Cette voie existante, aujourd'hui relativement confidentielle, va devenir l'axe principal de desserte Nord-Sud du quartier en reliant la rue de la Mairie au Nord et la rue des Meuniers au Sud.

Le secteur résidentiel présente trois sous-secteurs délimités par le chemin du Petit Darant et la colonne vertébrale verte.

- Un secteur Nord d'environ 16 logements individuels en lots libres de constructeurs et groupés,
- Un secteur au Sud, d'environ 31 logements desservis par une voie bouclant sur le chemin du Petit Darant.
- Un secteur à l'Ouest du périmètre opérationnel composé d'environ 16 logements, desservi par une voie tertiaire connectée à la rue Saint-Gilles.

A l'intérieur du périmètre de la ZAC, la connexion du secteur résidentiel au secteur commercial se fait uniquement par des cheminements piétons.

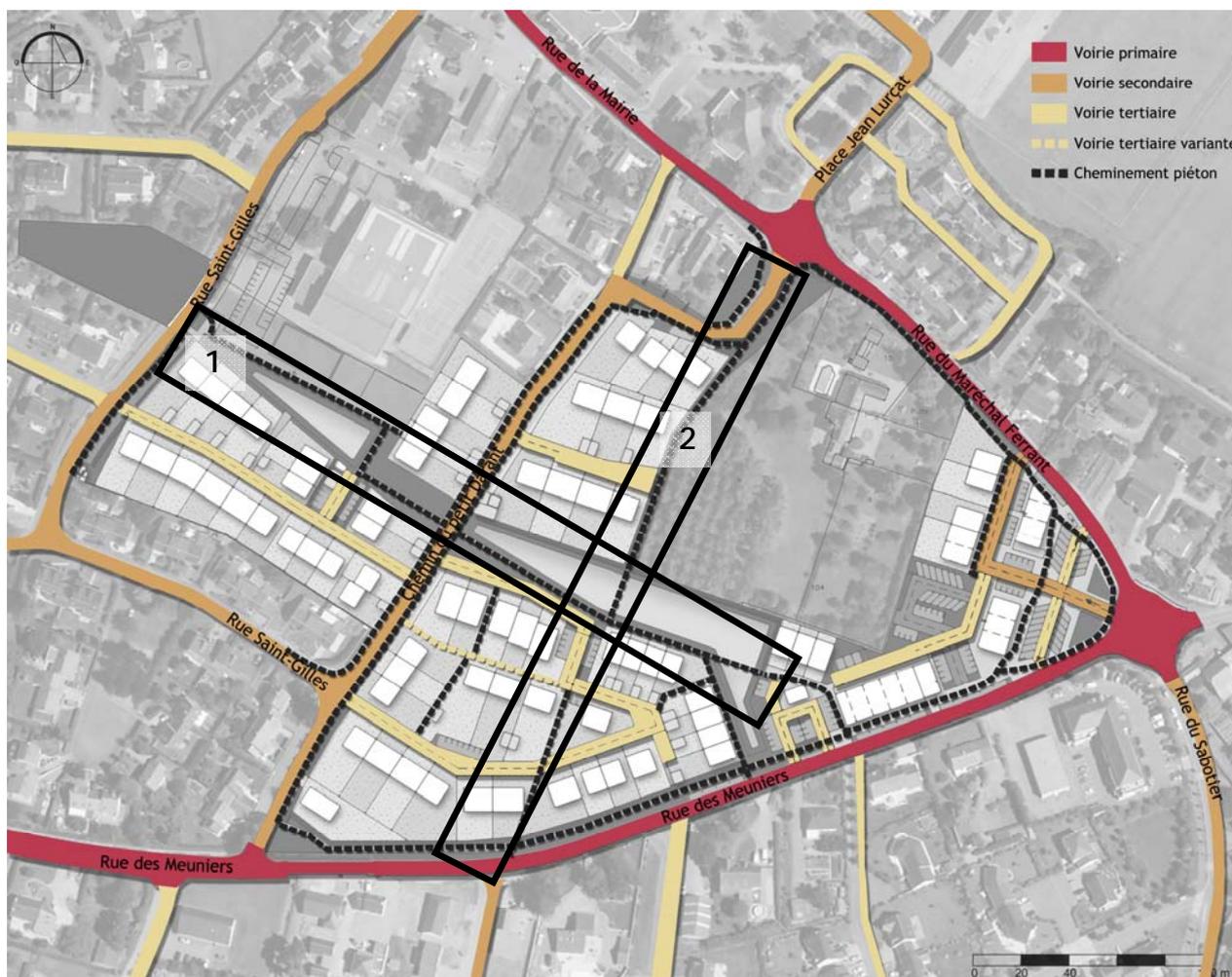
4.5.2. Les déplacements alternatifs ou continuités douces

Le quartier s'organise autour de deux continuités piétonnes principales :

- L'une accompagne d'Ouest en Est la colonne vertébrale verte. Elle relie le pôle commercial au secteur résidentiel (1).
- L'autre relie le secteur résidentiel aux équipements scolaires et sportifs au Nord. Elle prend appui à l'Ouest du clos Doreau (2).

Des continuités secondaires relient les différentes unités de voisinages les unes aux autres.

Au niveau du pôle commercial, une continuité douce est particulièrement affirmée. Elle relie le nouveau pôle commercial au bâtiment existant au Sud de la rue des Meuniers accueillant notamment le pôle médical (pharmacie, etc.).



Document de travail source : AS&P - juillet 2014
Tracés indicatifs

4.6. LA TRAME PAYSAGERE

Le paysage en limite de bourg est ouvert sur les champs, la topographie y est très plane, seuls quelques boisements et haies arborées filtrent les vues et le vent de la plaine.

De nombreux jardins arborés et la préservation d'arbres issus d'anciennes trames parcellaires rappellent la présence de l'arboriculture, aujourd'hui remplacée par des champs de céréales.

Le projet participe à renforcer une continuité d'arbres et de haies en liens avec les espaces verts existants.



Schéma de la trame paysagère à l'échelle du bourg de Plessis Grammoire

4.7. LES FORMES URBAINES

L'un des enjeux fondamentaux du projet est d'offrir un habitat pour tous, adapté aux attentes diversifiées (famille, personnes âgées ou handicapées, jeunes couples, familles monoparentales...) à des prix maîtrisés pour favoriser notamment la primo-accession.

La diversité des parcelles (taille, forme, fonctionnement, place de la voiture...) proposées sur le quartier favorisera la mixité sociale et générationnelle des nouveaux habitants.

Ce projet participera ainsi, à l'échelle de la commune, à la diversification de l'offre dans une commune actuellement dominée par l'habitat individuel de type pavillonnaire :

- des parcelles plus petites, tout en préservant l'intimité de chacun, pour dégager plus d'espaces publics (logement individuel en lots libres de constructeur de l'ordre de 400 m² et habitat individuel groupé sur des parcelles de l'ordre de 300 m²),
- des logements seniors pour faciliter le maintien à domicile
- des appartements en étage au-dessus des commerces.

D'une manière générale, le travail de composition veillera à privilégier les accès aux logements par le Nord de manière à ouvrir généreusement les espaces arrières privatifs au Sud favorables aux économies d'énergie (apports solaires passifs).

5. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC ACEROLA Cœur de Village s'étend sur une superficie de 4,9 ha environ. Elle est destinée à accueillir :

- sur sa partie Est des constructions à usage principal de commerces ou d'activités, avec des logements principalement en étage,
- et dans sa partie Ouest des constructions à usage d'habitat.

La commune du Plessis Grammoire souhaite promouvoir l'accès social sur son territoire et s'engage à respecter au minimum les objectifs formulés dans le cadre du PLH en termes de production de logements.

Le quartier ACEROLA Cœur de Village devrait accueillir à terme :

- 1 000 à 1 500 m² environ de surface de plancher commerciale ou d'activité,
- un potentiel de 100 logements environ selon la typologie suivante :
 - 15 à 25 % de logements en locatif social,
 - 10 à 20 % de logements en accession sociale,
 - Le restant étant des logements en accession libre.

ACEROLA Cœur de Village est destiné à répondre en partie aux besoins en développement de la Commune du Plessis-Grammoire, avec un rythme de construction prévisionnel estimé de 15 à 20 logements par an pour un potentiel de l'ordre de 100 logements.

La programmation répond aux enjeux fixés par le Plan Local de l'Habitat en termes de mixité sociale, de mixité des formes urbaines et de diversification de l'offre de logements dans un souci de limiter l'étalement urbain.

L'accueil de toutes les catégories de ménages se verra ainsi favorisé dans un souci de mixité sociale et de diversité des classes d'âges par la variété de types de logements en terme de surfaces (du petit au grand logement) comme de financements (locatif social, accession sociale, location-accession, accession libre).

Cette diversité de l'offre en logement devra permettre d'offrir à l'échelle de la ZAC ACEROLA Cœur de Village et de la commune les moyens de réaliser son **parcours résidentiel**, au gré des différentes étapes de la vie.

6. REGIME AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

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 R331-6 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.

Maîtrise d'ouvrage :
SODEMEL



COMMUNE – LE PLESSIS GRAMMOIRE (49)

DOSSIER DE CREATION DE ZAC
ACEROLA CŒUR DE VILLAGE

Atelier Sites & Projets, architectes DPLG urbaniste OPQU mandataires
Agence Sept Lieux, paysagistes
Anjou Maine Coordination, BET VRD
Théma Environnement, BET environnement et loi sur l'eau

