



SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 07 JUILLET 2022
Délibération N° 2022-063-DC

Date d'affichage : 13 juillet 2022	Le sept juillet deux mille vingt-deux à 17 heures 15, les conseillers de la Communauté d'Agglomération se sont réunis à Le Plus – Pôle de Formation à Saumur, sur convocation de Monsieur Jackie GOULET, Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, Maire de la Ville de Saumur, le 30 juin deux mille vingt-deux.
Effectif statutaire : Membres en exercice : Quorum : 1/3	81 80 27
Présents : Excusés / absents : dont pouvoir(s) :	50 30 16
Nombre de votants :	66
Secrétaire de séance : Fabrice BARDY	Membres présents : Jackie GOULET, Michel PATTEE, Nicole MOISY, Jérôme HARRAULT, Rodolphe MIRANDE, Grégory PIERRE, Marc BONNIN, Sophie METAYER, Guy BERTIN, Sandrine LION, Eric MOUSSERION, Eric TOURON, Thomas GUILMET, Astrid LELIEVRE, Laurent NIVELLE, Béatrice BERTRAND, Pierre-Yves DOUET, Loïc BIDAULT, Didier ROUSSEAU, Arnel FROGER, Yves BOUCHER, Armelle PONCET, Gilles ROUSSILLAT, Jean-Pierre ANTOINE, Sébastien CAILLEAU, Jacky MARCHAND, Eric LEFIEVRE, Pierre DE BOUTRAY, Alain BOISSONNOT, Christian GALLE, Gilles TALLUAU, Fabrice BARDY, Jacqueline TARDIVEL, Sylvie BEILLARD, Jean-François MIGLIERINA, Michel DELPHIN, Colette GAGNEUX, Bruno CHEPTOU, Catherine EVILLARD, Patricia COCHET, Éric POEHR, Isabelle DEVAUX, Sylvain LEFEBVRE, Nicole PEHU, Claudie MARCHAND, Béatrice GUILLON, Marc-Antoine NERON, Arlette BOURDIER, Bertrand CHANDOUINEAU, Bernard HENRY
	Excusé(s) : Sylvie PRISSET, Frédéric MORTIER, Anatole MICHAUD, Christian RUALT, Sophie TUBIANA, Alain BOURDIN, Jean-Philippe RETIF, Isabelle GRANDHOMME, Gérard POLICE, Guillaume MARTIN, Jeannick CANTIN, Isabelle ISABELLON, Benoît LEDOUX, Didier GUILLAUME, Pierre-Yves DELAMARE, Gilles BARDIN, Marie-Luce DURAND, Nathalie MORON, Nathalie SECOUE, Laurence CAILLAUD, François BREE, Emmanuel BRAULT, Noël NERON, Nathalie LIEBAULT, Bruno PROD'HOMME, Géraldine LE COZ, Christophe CARDET, Gaëlle FAURE, Sylvie TAGOURDEAU, Patricia VILLARME
Date de transmission au contrôle de légalité :	Dont excusé(s) ayant donné pouvoir : Sylvie PRISSET à Béatrice BERTRAND, Anatole MICHAUD à Michel PATTEE, Sophie TUBIANA à Eric TOURON, Jean-Philippe RETIF à Jackie GOULET, Isabelle GRANDHOMME à Gilles ROUSSILLAT, Gérard POLICE à Marc BONNIN, Gilles BARDIN à Jackie GOULET, Nathalie MORON à Michel DELPHIN, Laurence CAILLAUD à Bruno CHEPTOU, François BREE à Eric POEHR, Noël NERON à Béatrice GUILLON, Nathalie LIEBAULT à Grégory PIERRE, Bruno PROD'HOMME à Loïc BIDAULT, Géraldine LE COZ à Arlette BOURDIER, Gaëlle FAURE à Marc-Antoine NERON, Sylvie TAGOURDEAU à Astrid LELIEVRE

SAUMUR SECTEUR ÉCOPARC – PARCELLES 293 AL137, 293 AL157, 293 AL158, 293 AL403 et 293 AL700 - APPROBATION DES DOSSIERS D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET D'ENQUÊTE PARCELLAIRE PRÉALABLES A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE POUR LA RÉALISATION DE TRAVAUX

Vu les articles L.5211-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, selon lesquels les dispositions relatives d'une part, au fonctionnement du Conseil Municipal, d'autre part, au Maire et aux adjoints, sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant, ainsi qu'au Président et aux membres de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale ;

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code de l'expropriation, et notamment ses articles R.112-4, R.112-7 et R.131-3,

Vu le Schéma de Cohérence territoriale du Grand Saumurois approuvé le 23 mars 2017 par délibération n°2017/082/DC du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire et modifié par délibération n°2017/320 DC du 14 décembre 2017,

Vu les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Secteur Saumur Loire Développement approuvé par délibération n°2020/019 DC du Conseil communautaire du 5 mars 2020,

Vu l'arrêté préfectoral n° DRCL/BSFL/2016-179 en date du 16 décembre 2016 portant fusion de la Communauté d'Agglomération du Saumurois, de la Communauté de communes Loire-Longué et de la Communauté de communes du Gennois avec extension aux communes de Doué-en-Anjou, Les Ulmes, Denezé-sous-Doué, Louresse-Rochemenier ;

Vu l'arrêté préfectoral n° SPSaumur/Interco/2020/01 du 10 janvier 2020 portant mise à jour des statuts de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ;

Vu les avis de la Direction de l'Immobilier de l'État reçus le 30 mai 2022 ;

Dans le cadre de sa politique en matière de développement économique, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire a décidé d'acquérir des terrains pour la réalisation à court terme de l'opération d'extension de la zone d'activités « Écoparc » sur le territoire de la Ville de Saumur, commune déléguée de Saint-Lambert-des-Levées.

Ce secteur d'une emprise d'environ 12 hectares est situé dans une zone stratégique dans le prolongement sud de la zone d'activités « Écoparc ».

Le site objet de la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est constitué pour l'essentiel de parcelles d'un mixte de terrains en herbes.

L'idée directrice de la Communauté d'Agglomération consiste à affirmer et étendre la zone d'activités existante par la réalisation d'une opération d'urbanisation d'ensemble afin de garantir la capacité et la diversité économique de ce secteur ; la zone d'activités d'Écoparc Sud étant considérée comme un pôle économique majeur du Saumurois.

Les autres zones de la Ville de Saumur n'ont plus de capacités d'extension. En effet, la ZA des Aubrières est une zone d'activités saturée et son extension est rendue impossible par la proximité d'un secteur boisé et de l'aérodrome. La ZI du Clos Bonnet est, elle aussi, remplie et son extension est également devenue impossible du fait de la proximité immédiate de la zone A.O.C. Saumur-Champigny et du tissu urbain de la Ville de Saumur. Le renforcement économique de la Ville centre ne pourra donc se concrétiser que par la création d'espaces dédiés sur son propre territoire, plus particulièrement par la réalisation de la ZAC Écoparc Sud. La configuration et le positionnement de la zone Écoparc en centre urbain sont intéressants en termes d'aménagement car on observe sur cet espace une mixité et une cohabitation de plusieurs fonctions : résidentielle, activité économique commerciale, activité économique industrielle. Il y a donc une vraie logique à poursuivre la dynamique engagée et poursuivre l'aménagement de cet espace pour doper l'économie économique du territoire. Le besoin de créer une ZAC à vocation économique sur la Ville de Saumur est d'abord de permettre le déploiement d'activités tertiaires, commerciales et artisanales actuellement dans les parties résidentielles de la Ville vers les petites parcelles en zone d'activités. Ces activités sont liées au tissu urbain et ne peuvent pas se permettre de s'implanter à l'extérieur de la ville. Il en est de même pour l'implantation de projets commerciaux ou tertiaires qui ne peuvent pas s'installer dans le centre-ville. Les surfaces habituelles des locaux du centre-ville ne permettent pas d'accueillir certains projets tertiaires ou commerciaux. Or, les bâtiments existants et libres de l'actuelle zone Écoparc sont de dimensions importantes et ne correspondent pas aux besoins d'activités tertiaires, artisanales et commerciales. Les emplacements pouvant être créés dans la ZAC Écoparc Sud permettront à ces projets de se développer.

Le SCoT a fléchi et fixé des enveloppes pour les zones communautaires « principales », que sont La Ronde, Champ Blanchard et Écoparc. Pour cela, les élus communautaires ont défini une hiérarchisation de l'armature économique. Les parcs majeurs comme ceux de La Ronde à Allonnes/Neuillé et Méron à Montreuil-Bellay, sont de gestion communautaire et constituent les clés du territoire de Saumur Val de Loire. La Communauté d'Agglomération s'appuie ensuite sur les parcs intermédiaires, comme Écoparc à Saumur ou Champ Blanchard à Distré. Ces deux types de parcs d'activité forment le socle dynamique du territoire et sont de gestion communautaire.

Enfin, concernant le pôle Saumur dans le tableau du SCoT et dans le Plan Local d'Urbanisme Secteur Saumur Loire Développement, la surface inscrite à créer est d'environ 12 hectares. La Communauté d'Agglomération a, pour réaliser ce projet, créé une ZAC lors du Conseil communautaire du 8 décembre 2011.

Pour autant, cette dernière n'étant pas propriétaire de l'ensemble des parcelles du territoire qu'elle souhaite aménager, et afin de se donner les moyens nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement, elle a décidé d'initier la procédure de demande de déclaration d'utilité publique (DUP). Cette procédure permet, en dernier recours, l'expropriation des propriétaires des parcelles visées, pour la réalisation de cette opération d'extension de la zone d'activités Écoparc sur le territoire de la commune de Saumur.

C'est la raison pour laquelle la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire sollicite de Monsieur le Préfet de Maine et Loire de bien vouloir déclarer d'utilité publique ledit projet. Cette Déclaration d'Utilité Publique permettra notamment d'acquérir les terrains nécessaires, non encore en la possession de la collectivité, si besoin est, par la voie d'expropriation. Les propriétaires des emprises à acquérir étant, à ce jour, connus, et afin d'acquérir au plus vite les terrains situés dans l'emprise objet du projet d'aménagement, la demande effectuée auprès de Monsieur le Préfet de Maine-et-Loire contient, d'une part, la demande d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération et, d'autre part, la demande d'enquête parcellaire.

Le projet est soumis à étude d'impact, dont autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Dans ces conditions, la déclaration d'utilité publique est demandée en application des dispositions de l'article R.112-1 du Code de l'expropriation « en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages ». Lorsqu'une enquête parcellaire est menée conjointement, ce dossier est composé des pièces mentionnées à l'article R.131-3 du Code de l'expropriation :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments,
- La liste des propriétaires.

En application des articles R.112-4, R.112-7, R.131-3 du Code de l'expropriation, le présent dossier de demande de déclaration d'utilité publique comprend :

- 1 – la notice explicative ;
- 2 – le plan de situation ;
- 3 – le plan périmétral de DUP ;
- 4 – le plan général des travaux ;
- 5 – les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 6 – l'appréciation sommaires des dépenses et les avis de la DIE du 30 mai 2022 ;
- 7 – l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC Écoparc Sud (actuellement en cours de réalisation).

Il comprend en outre la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire mentionnant expressément l'objet de l'opération, approuvant le projet, le dossier de déclaration d'utilité publique et sollicitant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, ainsi que l'ouverture de l'enquête parcellaire.

Parcelles et superficies :

L'opération dénommée « Écoparc Sud » consiste en l'extension de 12 hectares de la zone d'activités d'Écoparc située sur la Ville de Saumur. Le site retenu pour cette opération est localisé sur la commune de Saumur, commune déléguée de Saint-Lambert-des-Levés.

Le périmètre est délimité comme suit :

- au nord par la zone d'activités d'Écoparc ;
- au sud par le boulevard des Maraîchers,
- à l'ouest par la rue Grange Couronne,
- à l'est par la rue Moïse Ossant (habitations et activités économiques).

Cet ensemble est constitué de 27 parcelles. Il comprend principalement des parcelles constituées d'un mixte de terrains en herbes et de cultures maraîchères.

Le périmètre de déclaration d'utilité publique est classé en majorité en zone 1AUYc au PLUi SLD, et en zone UY (pour les parcelles AL 822 et AL 830) et Uyc (pour les parcelles AM 359 et une partie de la parcelle AL 848). Ce dernier a la particularité d'être enclavé dans un tissu urbanisé dense.

Ce périmètre compte au total 27 parcelles, dont la propriété est répartie entre 4 propriétaires : la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (15 parcelles), la Ville de Saumur (7 parcelles) et deux propriétaires privés, à savoir la SASU EURO DÉPÔT IMMOBILIER (2 parcelles) et les époux L'HERMITAULT (3 parcelles). (*cf. Annexe – plan parcellaire*).

Les emprises appartenant à des personnes privées restant à acquérir dans le cadre de ce projet concernent :

- l'unité foncière constituée des parcelles AL137 et AL700 pour 2 235 m² et
- l'unité foncière constituée des parcelles AL 157, AL 158 et AL 403 pour 11704 m².

L'intégralité des emprises à acquérir représente une superficie totale d'environ 13939 m².

Enjeux de la réalisation de travaux :

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20220707-2022-063-DC-DE
Date de télétransmission : 13/07/2022
Date de réception en préfecture : 13/07/2022

Le projet de réalisation de la zone d'activités d'Écoparc Sud fait notamment suite à une étude commerciale diligentée par le cabinet SIAM qui a conclu, à l'époque (2011), sur le caractère artisanal et tertiaire de la zone.

Il a fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté, dont le dossier de création a été approuvé par délibération n°2011/145 du 8 décembre 2011.

Les travaux envisagés prévus dans le Dossier de Réalisation de la ZAC concernent la réalisation de la voirie et des autres infrastructures de réseaux, telles que le réseau d'électricité, de télécommunication, d'eaux usées, d'eau potable ou d'éclairage (**cf. Annexe pièce 4 et 5 Note sur les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants et Plan général des travaux**).

Ils font l'objet d'une Étude d'Impact intégrant un volet au titre de la Loi sur l'eau, ces dossiers étant annexés au présent dossier de Déclaration d'Utilité Publique dans le cadre d'une Enquête Unique.

Les eaux usées sont quant à elles raccordées au réseau existant ; la station d'épuration étant en capacité à traiter les effluents des nouvelles installations (STEP de Bellevue).

Utilité publique de l'acquisition des parcelles :

En l'état, le recours à l'expropriation s'avère indispensable en vue de réaliser l'opération. En effet, cette déclaration d'utilité publique est nécessaire d'une part, compte tenu de l'absence de solution alternative permettant de réaliser le projet dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation. D'autre part, cette déclaration d'utilité publique et le recours expropriation sont rendus nécessaires par l'absence d'acquisition amiable des parcelles constituant l'assise du projet d'extension.

Dans le secteur de Saumur, à proximité des grands axes routiers :

- les ZA de Saumur (Aubrières, Peupleuraie, Clos Bonnet) sont saturées et ne peuvent bénéficier d'extension ;
- La Zone d'Activités de Champ Blanchard, dans le secteur sud à Distré, commercialisée entièrement est en cours d'extension (10 ha en 2 phases). Cette dernière offre des parcelles de grande taille pour des activités principalement industrielles et commerciales ;
- La zone d'activités de La Ronde, dans le secteur nord sur les communes de Neuillé et Allonnes, propose des parcelles de grande taille pour de l'activité exclusivement industrielle ;
- Les 2 ha de foncier de la zone d'activités du Grand Bois à Allonnes (secteur nord) créée en 2019 suscite un intérêt pour des porteurs de projets à vocation artisanale, ne laissant que peu de disponibilités à court terme.

En s'éloignant de Saumur, le long des grands axes, les seules zones d'activités sont :

- au sud, sur le secteur de Doué-en-Anjou :
 - la zone de la Saulaie, en cours d'extension mais déjà saturée ;
 - la zone de Petite Champagne, à vocation exclusivement commerciale et ne bénéficiant que de peu de disponibilité foncière ;
 - la zone de la Croix Saint Marc, sans parcelle disponible.
- au nord, sur le secteur de Longué-Jumelles :
 - l'Actiparc Jumelles, à vocation plutôt industrielle, dont le taux de remplissage atteint 100 % (en cours) ;
 - la zone de la Métairie, également à vocation plutôt industrielle ;
 - la zone commerciale de la Scierie en cours de finalisation de commercialisation.

Aussi, la zone d'activité d'Écoparc avec son extension est la seule à offrir un potentiel foncier pour des activités plutôt artisanales (avec vitrine commerciale associée) et pour de l'activité tertiaire. Cette dernière trouve particulièrement sa place dans les grands centres urbains bien desservis comme dans le cas présent (RD347 en 2x2, gare SNCF à proximité, réseau de transport collectif Agglobus et mobilités actives présents et/ou en développement, ...)

L'extension de la zone d'activité d'Écoparc paraît donc être la seule solution permettant de répondre à la demande des entreprises. Par ailleurs, en procédant à l'extension de cette zone, la consommation d'espace est considérée comme limitée du fait du comblement d'une dent creuse (enclavée dans le tissu urbain).

Comparée aux autres zones existantes, la zone d'activités d'Écoparc apparaît donc comme la zone la plus adaptée à une extension et à l'accueil de nouvelles entreprises du secteur tertiaire.

Le projet d'extension sis principalement en zone 1UAyc est donc l'une des seules opportunités de développement économique de la zone d'activités actuelle, d'autant plus que la Communauté d'Agglomération est déjà propriétaire pour partie des parcelles qui compose ce projet.

Dans ces conditions, le projet d'extension de la zone d'activités tel que prévu semble être le plus proportionné à l'objectif de développement économique sur le territoire de la Ville de Saumur, puisqu'il permet de **répondre à la demande forte des entreprises** à vocation artisanale ou commerciale, permet **une densification de l'activité économique**, et **permet de limiter le nombre de parcelles à exproprier**.

Il convient donc de mettre en œuvre une opération importante et variée répondant à l'objectif principal suivant :

- développer sur la zone d'Écoparc Sud, une zone d'activités pour des activités de services, tertiaires, commerciales et artisanales de moyennes et grandes surfaces afin de conforter l'activité économique de la ville de Saumur, dépourvue de foncier à destination des entreprises.

Il s'agit de construire un aménagement respectueux des équilibres territoriaux et de son aire de chalandise.

L'extension de la zone Écoparc Sud pourra permettre à la collectivité locale d'avoir la pleine et entière maîtrise du projet de développement de l'activité susceptible de se développer sur le site.

Toutefois, le propriétaire des parcelles situées sur le territoire du projet n'a pas souhaité les vendre.

Pour autant, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ne peut faire dépendre la réalisation du projet d'extension de la zone d'activités d'Écoparc de la volonté de vendre ou non des propriétaires privés.

En outre, les démarches de négociations amiables et d'acquisitions entamées auprès des propriétaires par la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire n'ont pas abouti.

Dans ces conditions, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire est contrainte de solliciter le Préfet afin de voir son projet d'extension réalisé.

La zone d'extension de 12 hectares prévue est conforme aux orientations d'aménagement élaborées avec la commune lors de l'élaboration du PLUi intercommunal du secteur « Saumur Loire Développement », qui correspond à un compromis nécessaire entre le développement d'une zone stratégique intercommunale et la préservation des espaces non urbanisés à vocation agricole notamment (les zones constructibles aux documents d'urbanisme ont été réduites de 65% passant de 500 ha à 176,5, et pour l'habitat de 76,5% passant de 414,9 à 97,4 ha bien en dessous des 266 ha prévus par le SCoT, 70% étant destinés au renforcement du pôle de centralité).

Le choix de maintenir la zone Écoparc Sud au PLUi SLD est ainsi justifié au rapport de présentation.

Ce dernier a la particularité d'être enclavé dans un tissu urbanisé dense. Le site affiché dans le tableau de compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT pour une urbanisation d'ici 2030. Toutefois, la Communauté d'Agglomération, qui a la compétence développement économique, est en partie propriétaire de cet espace.

L'aménagement du site prévoit des principes sur la mobilité et l'intégration paysagère du site. Ainsi, les élus ont souhaité mettre en avant un aménagement paysager à créer en continuité des fossés, qui sont notamment protégés dans la partie nord de la zone. L'objectif est de maintenir cet aménagement dans cette extension. En ce qui concerne les accès, ces derniers sont encadrés, avec 3 accès dont l'un sur un rond-point où l'extension de la voirie est déjà prévue.

La création d'une liaison piétonne est une nécessité pour les élus afin de rendre accessible la zone et sécuriser les déplacements piétons et cyclistes.

La constitution du périmètre de DUP a pour objet de conforter à moyen terme l'espace économique existant d'Écoparc, en permettant de créer des disponibilités foncières à destination des entreprises afin d'accueillir des activités tertiaires, artisanales, services et commerciales.

Un projet en cohérence avec les documents d'urbanisme :

Historiquement, ce projet répond à une véritable cohérence dans la politique d'aménagement du territoire du Saumurois. En effet, le Schéma Directeur du Saumurois, approuvé le 1er mars 2002 et modifié le 28 mars 2008 anciennement applicable, localisait le site du projet en secteur d'activités existant.

Aujourd'hui, la zone d'extension prévue répond aux orientations d'aménagement fixées par :

- le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Saumurois (SCoT) approuvé le 23 mars 2017 telle que modifié après délibération du 14 décembre 2017,
- ainsi que le PLUi de la Communauté d'Agglomération adopté le 5 mars 2020.

Le SCoT du Grand Saumurois précise que la zone d'Écoparc est une zone mixte. S'agissant des commerces et activités de service, deux hôtels sont déjà présents dans la zone Écoparc. Les élus souhaitent donc permettre de nouvelles implantations dans l'extension de ce dernier. Un cinéma existe aussi, le souhait est de ne plus permettre la fuite des cinémas vers la périphérie des tissus urbains afin de préserver ceux existants dans les centres et favoriser un dynamisme dans ces derniers. En effet, le cinéma est une activité compatible et dynamisante de ces tissus bâtis. Pour autant le PLUi n'autorise que les implantations commerciales de plus de 1 000 m² d'emprise pour permettre l'accueil de ces activités qui ne trouvent pas les surfaces nécessaires dans l'hyper-centre sans concurrencer les activités de proximité qui ont vocation à s'y maintenir.

Le PADD souhaite « renforcer et développer une économie diversifiée en s'appuyant notamment sur un développement d'un réseau de parcs "multi activités" et "vitrines" ».

Parmi les leviers d'aménagement pour la mise en œuvre de ces objectifs de croissance et de développement économique diversifiée, le PADD préconise « l'affirmation des vocations des parcs d'activités pour améliorer leur lisibilité - en lien avec le parcours résidentiel des entreprises (tailles, besoins spécifiques...); - en lien, également, avec leurs besoins en terme de flux routiers et numériques [...] », "[de] Poursuivre les efforts de qualifications des parcs pour renforcer l'attractivité [...]

L'extension d'Écoparc constitue un levier d'aménagement pour la mise en œuvre des objectifs définis par le SCoT, il permet le renforcement du « pôle Saumur » dans son assise territoriale comme dans le renouvellement de ses fonctions motrices. En outre, il répond pleinement à la stratégie en terme de politique commerciale prévu par le SCoT, qui a pour but de « valoriser la position du carrefour du saumurois autour de son offre d'équipements et de services de gammes supérieures ».

Le site affiché dans le tableau de compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT pour une urbanisation d'ici 2030.

Le DOO expose également que « les documents d'urbanisme prévoient les conditions d'ouverture à l'urbanisation des parcs d'activités dont le principe de localisation et les vocations prioritaires sont déterminés dans le schéma ». L'Écoparc est défini comme un espace mixte, fortement commercial, par le document d'orientations et d'objectifs.

Le SCOT du Grand Saumurois prévoit le développement des fonctions tertiaires supérieures autour de deux espaces stratégiques, le centre-ville de Saumur et le pôle tertiaire et universitaire autour de la gare.

Pour faciliter les parcours d'entreprises, il prévoit que les collectivités organisent le déploiement d'une offre immobilière répondant aux besoins de parcours résidentiel des entreprises :

- Accompagner le développement tertiaire au Nord de la ville, notamment incubateurs, pépinières d'entreprises, hôtels d'entreprises, ou petits bureaux ;
- Ateliers relais artisanaux permettant notamment les reprises d'activités artisanales.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire a été approuvé le 5 mars 2020. Le site de projet est classé en zones :

- 1AUyc permettant l'accueil d'entreprises à vocation commerciale (10,7 ha) ;
- UY accueillant des activités économiques (0,4 ha), et UYc pour les activités à vocation commerciale (0,2 ha) ;

- UB, urbanisée à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles, moyennement dense (0,2 ha).

La zone UY recouvre l'accès sud du périmètre de ZAC, à partir de l'avenue des Maraîchers. Le secteur UYc recouvre l'accès est à partir du rond-point Lucien Méhel. La zone UB recouvre une étroite frange constituée de constructions et des fonds de parcelles construites avec des habitations, face à la rue Moïse Ossant. A l'ouest, une parcelle non bâtie classée en secteur 1AUyc est hors périmètre de ZAC. Elle permet l'accès à la rue Grange Couronne.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi, définit dans son axe 1, « *Développer le potentiel économique dont les piliers touristiques et agricoles* », des orientations qui appuient le projet de ZAC :

- Orientation 3 : Renforcer la diversité de l'offre d'activités économiques ;
- Affirmer le développement mesuré des zones d'activités communautaires dont, redynamiser la zone d'Écoparc dans son enveloppe existante vers une vocation mixte ;
- Affirmer un territoire avec une diversité économique, dont poursuivre le développement raisonné et identitaire des zones d'activités.

Le projet est aussi en cohérence avec la volonté du PADD de renforcer le pôle gare dans l'attractivité du territoire (orientation 4) car il est proche, et d'affirmer le rôle moteur du pôle saumurois (axe 2).

Les OAP précise qu'il s'agit d'un site de densification, les parcelles étant enclavées dans le tissu urbain.

Le projet d'aménagement de la zone et de réalisation de travaux est donc cohérent avec les documents et les orientations urbanistiques applicables.

L'insertion environnementale et paysagère du projet :

Le projet d'extension de la zone d'Écoparc permet le développement d'une zone stratégique intercommunale en « comblant » une dent creuse où l'activité agricole/maraîchère a cessé (friches, parcelles entretenues en attente du projet). L'objectif est d'accueillir des activités compatibles avec l'environnement urbain du site et à proximité immédiate d'habitations présentes en particulier au sud et à l'ouest. Les cibles sont ainsi :

- des artisans dont de l'artisanat commercial ;
- des activités tertiaires ;
- des activités commerciales de surfaces importantes.

Le choix de ces types d'activités vise à limiter les nuisances. Celles-ci sont en tout état de cause prises en compte et amorties (règle d'éloignement, plantations, etc.).

L'opération d'extension se fait à l'appui d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le cadre d'une procédure de ZAC permettant une approche complète des enjeux environnementaux.

Sur le plan paysager, le projet d'aménagement se veut à la hauteur de sa qualifications « d'Écoparc », en assurant un lien avec la partie aménagée tout en s'intégrant dans le tissu urbain d'habitations riveraines :

- les alignements d'arbres et trames arbustives sont repris le long des voies à l'instar de ceux existant aujourd'hui sur la partie aménagée, privilégiant les essences locales ;
- la gestion des eaux pluviales s'appuie sur le réseau de fossés existant qui sont requalifiés et mis en valeur (coulée verte avec végétalisation spontanée) ;
- obligation pour les acquéreurs de planter une trame arborée en limite extérieure du périmètre de la ZAC.

En complément de ce dernier point, la qualité du bâti est recherchée et traduite de façon opérationnelle par les exigences fixées dans les futurs Cahiers des Charges de Cession de terrains (CCCT).

La ZAC se veut « décroïsonnée » en particulier avec le tissu pavillonnaire et est donc perméable aux mobilités actives. En plus des axes viaires qui ménagent dans leurs espaces verts les liaisons douces (ou en voirie partagée type « chaussidoux » pour l'axe tertiaire – contre-allée), les fossés nécessaires à la gestion des écoulements pluviaux accueillent également des cheminements stabilisés qui participent au maillage de la ZA.

L'opération soumise à Étude d'Impact intègre les problématiques environnementales :

- gestion des eaux pluviales : l'objectif est de gérer l'ensemble des eaux de ruissellement de l'espace public dans les fossés (pérennisés et densifiés) et d'éviter ainsi de réaliser un bassin de rétention gourmand en surface. Les fossés permettront par ailleurs de récolter les surverses des parcelles privées qui devront « autogérer » leurs eaux de ruissellement ;

- **risque inondation** : l'opération se situe en zone PPRI. En particulier, conformément à celui-ci, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 40 % de la surface parcellaire et seules les circulations internes et accès seront imperméabilisés (à l'exclusion des zones de stationnement qui doivent rester perméables) ;
- **biodiversité** : les trames végétales conservées et développées favorisent la biodiversité.

Sur le plan patrimonial, une maison en tuffeau présente sur le site sera conservée et fera l'objet d'une réhabilitation. Par ailleurs, le périmètre de l'opération fait l'objet d'un diagnostic archéologique prescrit par la DRAC (zone de présomption d'archéologie préventive – arrêté préfectoral du 28 juin 2016).

Pour les motifs précédemment rappelés, il est proposé au Conseil Communautaire de solliciter Monsieur le Préfet de Maine et Loire de bien vouloir déclarer d'utilité publique le projet d'opération d'aménagement et de réalisation des travaux de la ZAC Écoparc Sud au profit de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, en application des dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'expropriation.


Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré décide :

- **DE VALIDER** le projet de réalisation de travaux sur les parcelles mentionnées dans le plan périmétral annexé à la présente délibération, sur le secteur « Écoparc », dans le prolongement de la zone d'activité existante sur la Ville de Saumur,
- **DE VALIDER** l'acquisition des parcelles par voie amiable ou par voie d'expropriation,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération, en cas d'échec des négociations amiables en vue de l'acquisition des parcelles cadastrées AL137, AL157, AL158, AL403 et AL700, à recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique aux fins de réalisation de travaux,
- **D'APPROUVER** le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour la réalisation de travaux sur les parcelles mentionnées dans le plan périmétral annexé à la présente délibération, en application des dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'expropriation,
- **D'APPROUVER** le dossier d'enquête parcellaire constitué conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation,
- **DE SOLLICITER** Monsieur le Préfet de Maine et Loire pour l'ouverture conjointe des enquêtes d'utilité publique et parcellaire,
- **D'AUTORISER** le Président ou son représentant à prendre et à signer tout document inhérent à ces procédures.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Résultat des votes : Pour : 66 – Contre : 0 - Abstention : 0

Le Président de la Communauté d'Agglomération
Saumur Val de Loire,
Maire de la Ville de Saumur



Jackie GOULET

En vertu de l'article R. 421-1 du Code de Justice Administrative « la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Lorsque la requête tend au paiement d'une somme d'argent, elle n'est recevable qu'après l'intervention de la décision prise par l'administration sur une demande préalablement formée devant elle »