

NOTICE EXPLICATIVE

PRÉAMBULE

Dans le cadre de ses compétences 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 d'Ecoparc 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 d'Ecoparc.

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 confirmer 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'Ecoparc 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 Z.A. 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 Z.I. 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 Ecoparc Sud. La configuration et le positionnement de la zone Ecoparc en centre urbain sont intéressants en terme 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 pour 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 Ecoparc sont de dimensions importantes et ne correspondent pas aux besoins d'activités tertiaires, artisanales et commerciales. Les emplacements pouvant être créés dans la ZAC Ecoparc 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 ECOPARC. 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 clefs du territoire de Saumur Val de Loire. La Communauté d'Agglomération s'appuie ensuite sur les parcs intermédiaires, comme Ecoparc 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 12ha.

La Communauté d'Agglomération a, pour réaliser ce projet, créé une ZAC (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 d'Ecoparc sur le territoire de la commune de Saumur.

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire est détentrice du droit de préemption urbain sur les parcelles comprises sur ce site. Toutefois, les propriétaires des parcelles situées sur le territoire du projet n'ont pas souhaité les vendre. 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.

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 DUP est demandée en application des dispositions de l'article R.112-4 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 R112-4, R.112-7 et R.131-3 du code de l'expropriation, le présent dossier de demande de DUP comprend le dossier de demande de DUP 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 sommaire des dépenses et les avis de la DIE du 30 mai 2022
- 7– l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC Ecoparc Sud (*en cours de mise à jour/compléments ; sera jointe au dossier DUP – Enquête Unique*)

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 DUP et sollicitant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, ainsi que l'ouverture de l'enquête parcellaire.

Le recours à la DUP projet répond aux objectifs qui seront détaillés dans le présent dossier.

OPPORTUNITÉ DU PROJET

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire est compétente en matière de développement économique du territoire.

Parmi les zones d'activités dont la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire à la charge, la zone d'activités d'Ecoparc qui s'étend sur environ 60 hectares et sur laquelle de nombreuses enseignes de notoriété nationale sont implantées est entièrement commercialisée. Les activités en cessation faisant l'objet systématique de reprise/réutilisation des locaux.

Or, la demande d'implantation sur cette zone des entreprises – que ces dernières aient une activité artisanale, avec ou sans composante commerciale, ou tertiaire – est forte, compte tenu notamment de son positionnement stratégique en continuité du tissu urbain de Saumur, à proximité de la Gare, en lisière de la RD347 (2x2 voies), permettant un dynamisme économique sur cette zone.

Pour pallier à ce manque d'espace, répondre à la demande des entreprises et assurer le développement économique de la zone, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire a souhaité renforcer l'offre en procédant à l'extension de la zone d'activités. Elle a donc choisi de procéder à l'acquisition de parcelles situées dans le prolongement sud de la zone existante.

En effet, ce prolongement au sud de la zone existante permet de densifier une zone préexistante sans étalement urbain à l'extérieur (dent creuse). En outre, cette extension permet l'harmonisation de la zone existante et dynamique.

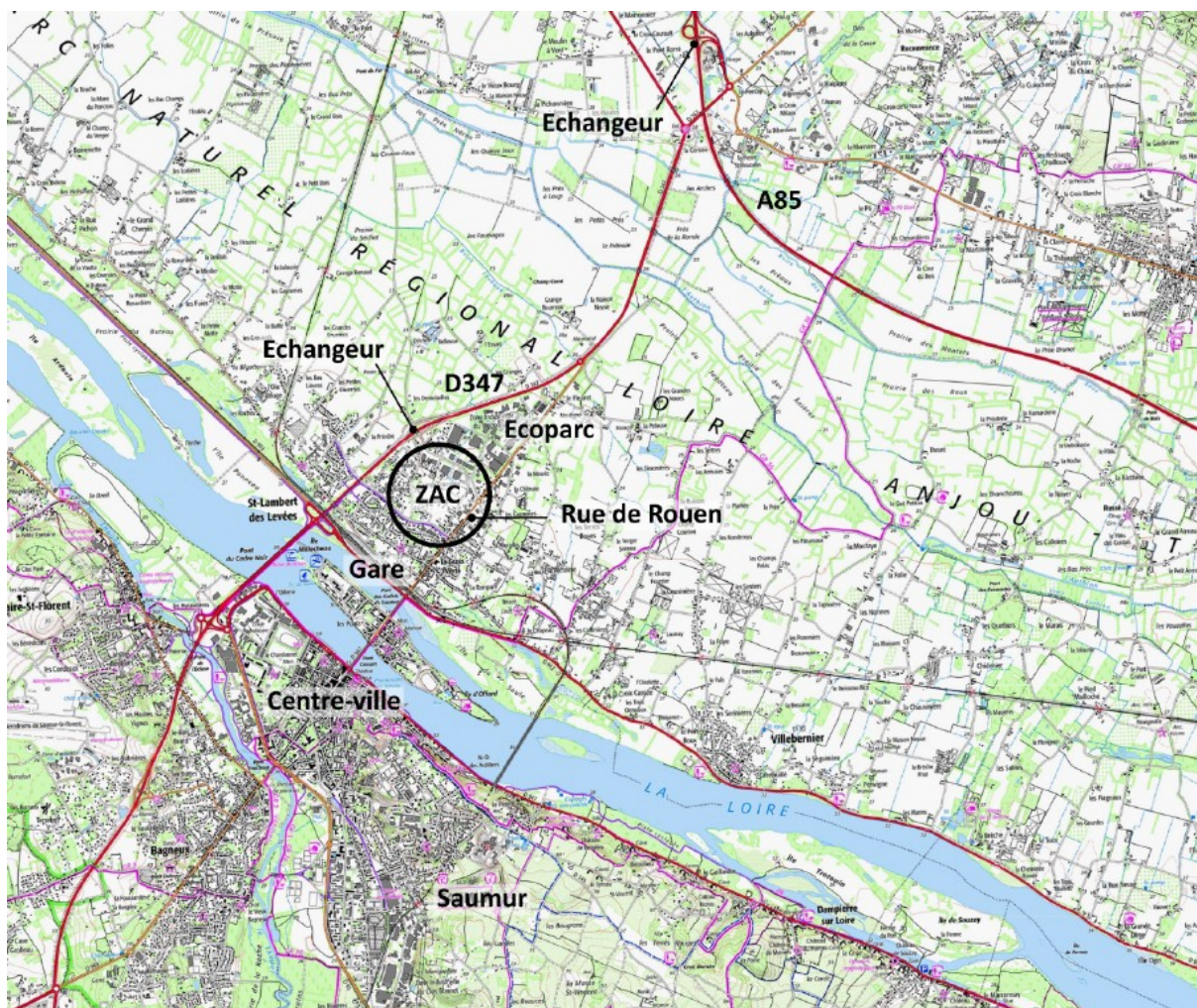
Dans cet objectif, les collectivités sont désormais propriétaires de 22 parcelles (Communauté d'Agglomération : 15 parcelles ; Ville de Saumur : 7 parcelles) concernées par le projet d'extension. Malgré des tentatives d'acquisition amiable auprès du dernier propriétaire – et notamment de ceux contenant les parcelles situées au centre-est du projet – aucun accord n'a été trouvé.

L'impossibilité d'acquérir les terrains remet en cause la concrétisation complète du projet et l'optimisation foncière. C'est la raison pour laquelle la Communauté d'Agglomération souhaite solliciter le Préfet afin que ce projet soit déclaré d'utilité publique.

OBJET DU PROJET

1. Localisation du Projet

L'opération dénommée « Ecoparc Sud » consiste en l'extension de 12 hectares de la Zone d'Activité d'Ecoparc 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-Levées.



L'ensemble compris à l'intérieur du périmètre de DUP « projet » représente une superficie d'environ 12ha. Les emprises à acquérir dans le cadre de ce projet concernent les parcelles AL 137, AL 700 ; AL 157, AL 158 et AL 403 pour une superficie totale de 13 925 m².

L'ensemble est délimité comme suit :

- au Nord par la zone d'activités d'Ecoparc,
- au sud par le boulevard des Maraîchers,
- à l'ouest par la rue Grange Couronne,
- à l'est par la rue Moise 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.

2. Caractéristiques principales du projet

Le périmètre de déclaration d'utilité publique est classé en majorité en zone 1AUYc au PLUi SLD, et en zones UY (pour les parcelles AL 822 et AL 830) et Uyc (pour les parcelles AM359 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 2 propriétaires privés, à savoir la SASU EURO DEPOT 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 293 AL137 et 293 AL700 pour 2 235 m²
- l'unité foncière constituée des parcelles 293 AL157, 293 AL158 et 293 AL403 pour 11 704 m²

L'intégralité des emprises à acquérir représente une superficie totale d'environ 13 939 m².

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

La viabilisation est prévue d'être réalisée en plusieurs phases :

- phase 1-A : voirie principale et ses réseaux, constituant l'axe nord-sud de desserte de la ZAC – voirie se développant sur environ 600 m ;
- phase 2-A : voiries secondaire et tertiaire constituant respectivement l'axe Est-Ouest et la desserte des îlots est, le premier s'allongeant sur environ 270 m et le deuxième sur 330 m ;
- phase 1-B et 2-B : finitions (couche de roulement, éclairage public et aménagement paysagers) des phases précédentes respectives. (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 annexé 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).

3. Opportunité de la réalisation du projet

La zone d'activités d'Ecoparc a été réalisée à l'origine sous maîtrise d'ouvrage de La Ville de Saumur. Celle-ci a réalisé progressivement cette importante zone d'activités (60 hectares environ), à vocation industrielle et commerciale au Nord de l'agglomération saumuroise. Elle a été réalisée en 3 étapes successives, à partir de 1968-1970, où une première partie a vu le jour. Celle-ci sera complétée par une petite ZAC en 1976, puis en 1989-90, par la ZAC « ECOPARC », qui donnera son nom à l'ensemble de la zone. La partie aménagée de cette zone, aujourd'hui complètement commercialisée, est devenue d'intérêt communautaire depuis la création de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale « Saumur Loire Développement » en 2002, devenu Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire au 1^{er} Janvier 2017.

Si le territoire Nord est encore en capacité de répondre à des demandes de fonciers de grandes superficies, notamment au sein de la zone d'activité de La Ronde à Allonnes, tel n'est pas le cas de Saumur.

A l'échelle de la commune, la ZA Ecoparc profite d'une situation privilégiée à proximité du centre-ville, de la gare SNCF et du pôle universitaire ; également en bordure d'un axe routier Nord-Sud important (RD347 – 2x2 voie), connecté à l'A85 à proximité.

Aujourd'hui, cette zone d'activités est entièrement commercialisée. Par conséquent, le développement économique y est saturé. Or, la demande est forte pour les entreprises artisanales (avec éventuellement vitrine commerciale) et tertiaires en terme de foncier de petites et moyennes superficies (1 000 m², 5 000 m²)

C'est dans ces conditions que la solution de procéder à l'extension de cette zone est apparue la plus à même de répondre à cet objectif d'intérêt général tenant à la continuité du développement économique et au renforcement de l'offre sur la zone d'Ecoparc, attractive, qui contribue largement au diagnostic économique du territoire saumurois.

4. Insertion du projet dans l'environnement

Le projet d'extension de la zone d'Ecoparc 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, ...)

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

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

- les alignements d'arbres et trame 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 « décroissonnée » 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)

5. Compatibilité aux exigences des 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'ECOPARC est une zone mixte. S'agissant des commerces et activités de service, deux hôtels sont déjà présents dans la zone ECOPARC. 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 1000m² 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.

5.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du ScoT

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".

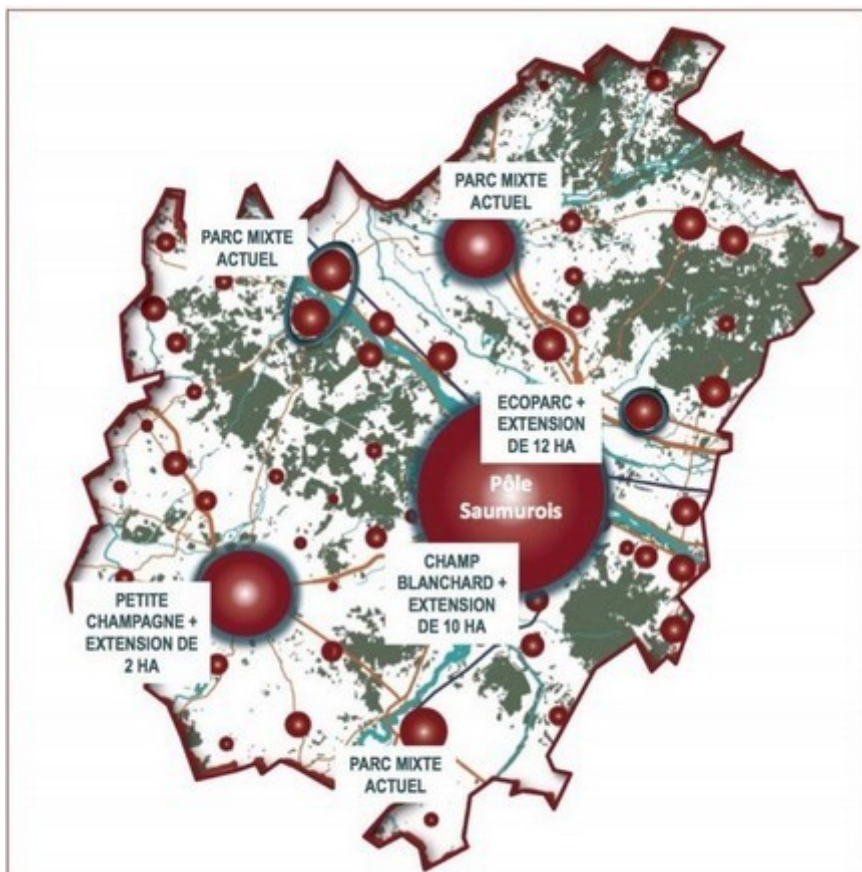
Parmi les leviers d'aménagement pour la mise en oeuvre de ces objectifs de croissance et de développement économique diversifiée, le PADD préconise "l'affirmation des vocations des parcs d'activités pour améliorer leur lisibilité - en lien avec le parcours résidentiel des entreprises (tailles, besoins 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'Ecoparc constitue un levier d'aménagement pour la mise en oeuvre des objectifs définis par le ScoT, il permet le renforcement du « pôle Saumurois » 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 prévue 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.

5.2. Le document d'orientation et de programmation du ScoT

Le DOO reprend les différentes zones commerciales existantes et les projets d'extension prévus de la façon suivante :



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'ECOPARC 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.

5.3. le PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CA 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 Maraichers. 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'ECOPARC 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.

Source, PLUi, 3_OAP, Localisation de l'extension de la ZA d'Ecoparc et de l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OPA) p182/186



JUSTIFICATION DU CARACTÈRE D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

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 (1.). 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 (2.).

1. L'absence de solution alternative plus favorable

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 foncières ;
 - 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'Ecoparc 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'Ecoparc 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'Ecoparc apparaît donc comme la zone la plus adaptée à une extension et à l'accueil de nouvelles entreprises du secteur tertiaire.

La raréfaction des terrains disponibles et constructibles, renforce également l'intérêt pour la collectivité de procéder à l'acquisition des biens immobiliers dans un objectif d'intérêt général. La maîtrise foncière du secteur permettra ainsi de lutter contre l'urbanisation diffuse en organisant le

développement économique au plus près de la zone d'activités existante. Ainsi en maîtrisant l'espace il pourra être optimisé, densifié et parfaitement intégré dans son environnement immédiat urbain.

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'Ecoparc 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 Ecoparc 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.

2. Absence de préemption ou d'acquisition amiable possible

En application des annexes à l'arrêté n°2020-026 du 23 avril 2020 lui-même annexé à la délibération n°2020-020 du 5 mars 2020 portant instauration et délégation du droit de préemption urbain sur le secteur "Saumur Loire Développement" (43/69, p24), le droit de préemption urbain appartient à la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire pour les zones désignées et répertoriées dans ces annexes. Ainsi, les parcelles servant d'assises au projet sont visées par le droit de préemption urbain détenu par la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

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'Ecoparc 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 Ecoparc 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'Ecoparc , en permettant de créer des disponibilités foncières à destination des entreprises afin d'y accueillir des activités tertiaires, artisanales, services et commerciales

•

AU REGARD DE L'IMPORTANCE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT :

L'opération d'aménagement et la réalisation des travaux doivent permettre l'extension de la zone d'activités d'Ecoparc Sud d'environ 12 hectares. Parmi les zones d'activités dont la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire à la charge, la zone d'activités d'ECOPARC qui s'étend sur environ 60 hectares et sur laquelle de nombreuses enseignes de notoriété nationale sont implantées est entièrement commercialisée.

La commercialisation de l'extension d'environ 12 hectares doit se réaliser en deux phases à l'appui d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- phase 1 : viabilisation le long d'un axe principal nord-sud
- phase 2 : viabilisation le long d'un axe est-ouest depuis le centre de la ZAC jusqu'au rond point Lucien Méhel existant et marquant une des entrées actuelle de la ZA ECOPARC

Cette opération d'aménagement ainsi que la réalisation de ces travaux devront à terme contribuer à renforcer le potentiel artisanal, tertiaire, commercial et services local.

Pour répondre à ces objectifs la création d'une opération d'aménagement d'ensemble, type ZAC, pourra permettre à la collectivité locale d'avoir la pleine et entière maîtrise du projet susceptible de se développer sur le site.

La desserte des transports en commun et d'autres modes alternatifs de transport sauront être organisés en fonction des besoins à venir.

Concrètement ces différents objectifs impliquent la réalisation d'une opération d'aménagement globale et complexe.

AU REGARD DE LA NECESSITE ET DE L'URGENCE A ACQUERIR LES TERRAINS :

La nécessité et l'urgence d'acquérir le bien immobilier se manifestent à plusieurs égards.

Il convient tout d'abord de prévenir tout mouvement spéculatif et en particulier d'éviter des références de prix à la hausse qui rendraient excessivement onéreux la réalisation future de l'opération. Il s'agit également d'empêcher toute construction nouvelle ou agrandissement qui risquerait de compromettre la réalisation même du projet.

La zone d'activités d'Ecoparc Sud apparaît comme la zone la plus adaptée à l'accueil de nouvelles entreprises et permettant au mieux de limiter la consommation d'espace.

La raréfaction des terrains disponibles et constructibles, renforce également l'intérêt pour la collectivité de procéder à l'acquisition des biens immobiliers objet de la présente demande de déclaration d'utilité publique. Compte tenu des délais nécessaires pour mener à bien les études et s'assurer la maîtrise foncière, il s'avère nécessaire d'engager rapidement les procédures administratives correspondantes.

La maîtrise foncière du secteur doit également permettre de lutter contre l'urbanisation diffuse. Ainsi en maîtrisant cet espace il pourra être optimisé, densifié et intégré dans son environnement immédiat.

CONDITIONS D'INSERTION DU PROJET

VIS A VIS DES DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE D'URBANISME

Ce projet d'extension est aussi compatible aux objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) du SCoT. En effet, l'ancienne intercommunalité Saumur Loire Développement ayant lancé son PLUi en amont de la fusion, la nouvelle Communauté d'agglomération a décidé d'en poursuivre l'élaboration sur le périmètre des 32 communes. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été débattu au Conseil Communautaire du 27/09/2018 puis dans les conseils municipaux concernés. Il se fixe comme objectif d'affirmer le développement mesuré des zones d'activités communautaires.

Il est également en accord avec l'objectif stratégique de « renforcer et de développer une économie diversifiée » en comptant sur les propres forces du territoire, ce qui passe notamment par « le développement de réseau de parcs « multi-activités » et « vitrines » ». Ce projet 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. »

La Communauté d'Agglomération a précisé les objectifs d'aménagement et les terrains concernés par le projet d'aménagement « Ecoparc Sud » ainsi que l'intégration fonctionnelle, paysagère et environnementale du programme envisagé à l'issue de l'étude de faisabilité.

La Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), sur l'ensemble de ses 32 communes en décembre 2015. Depuis le 1er janvier 2017, une nouvelle Communauté d'Agglomération « Saumur Val de Loire » a été créée en prenant appui sur le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Saumurois. Ce dernier regroupe l'ex-Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement, les ex-Communautés de Communes du Longuéen, du Douessin et du Gennois. La Constitution d'une réserve foncière est conforme au Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Saumurois (ScoT) approuvé le 23 mars 2017 par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire et modifié le 14 Décembre 2017. La nouvelle Communauté d'Agglomération a décidé d'achever l'élaboration du PLUi du secteur « Saumur Loire Développement » (SLD) sur son périmètre initial. Le projet de PLUi SLD a été arrêté par le Conseil Communautaire du 27/06/2019 et approuvé le 05 mars 2020. Ce projet classe le secteur concerné en zone d'urbanisation future 1AUyc à vocation économique mixte à dominante commerciale et tertiaire.

Le projet DUP d'aménagement et de réalisation de travaux d'Ecoparc Sud est donc cohérent avec les documents et les orientations urbanistiques applicables.

Dans une politique économique intercommunale, les élus souhaitent affirmer et valoriser en premier lieu les zones d'activités communautaires issues de la loi NOTRe. La diversification de celles-ci permet au secteur Saumur Loire Développement, d'offrir de nombreuses vitrines aux entreprises sur les axes structurants de ce territoire (D10, D347 et D960) et de limiter son impact sur les zones agricoles, naturelles et forestières.





Cela s'est traduit par une orientation d'aménagement et de programmation :

Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

PLUi Secteur Saumur Loire Développement

OAP
Commune de Saumur

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès
-  Liaison douce à créer
-  Aménagement paysager

0 200 400
Mètres

1:3 500
(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Extrait du PLUi approuvé le 5 mars 2020, OAP_tome 1_p186 (pour un agrandissement cf - Annexe 1)

AU NIVEAU ENVIRONNEMENT

La réalisation de la ZAC, d'environ 12 hectares se fera à l'appui d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant une approche complète des potentiels et enjeux environnementaux du site. La cohérence d'aménagement portera notamment sur les enveloppes bâties, le traitement des espaces publics, la continuité des circulations...

Il est également précisé que des efforts seront entrepris par l'aménageur en faveur de l'intégration environnementale du site.

Sur le plan conceptuel ce projet est cohérent, la zone Ecoparc Sud constitue un espace urbain de dimension adaptée susceptible de répondre de par sa configuration et sa localisation aux objectifs poursuivis.

Le périmètre objet de la présente demande de déclaration d'utilité publique demeure à l'échelle de la zone existante. Ce qui garantit une meilleure intégration.

Les parcelles à l'intérieur du périmètre sont aujourd'hui en nature de terres agricoles cultivées ou en herbe. La requalification de cette emprise va avoir des conséquences sur l'environnement.

Conformément à l'article R.311- 7 du Code de l'Urbanisme, l'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2 sera jointe au dossier de DUP « projet ».

ETAT FONCIER

L'ensemble compris à l'intérieur du périmètre de DUP « projet » pour la réalisation de l'opération d'aménagement et des travaux représente une superficie de 12 ha. Cet ensemble est constitué pour l'essentiel d'un mixte de terrains en herbes .

Pour les motifs exposés dans la présente notice, la Communauté d'Agglomération Saumur Val-de-Loire a l'honneur de demander à 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 sur la ZAC Ecoparc Sud, en application des dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation « en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisation importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi ».