

**Synthèse de la participation du public par voie électronique  
du dossier de réalisation de la ZAC de Vaulanglais-Noirettes**

**Annexe à la délibération du conseil municipal du 06 avril 2022**



## Préambule

En application de l'article L.123-19 du Code de l'environnement, une procédure de participation du public par voie électronique a été organisée afin de recueillir les observations du public sur le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Vaulanglais-Noirettes, avant son approbation par délibération du conseil municipal de Saumur.

La procédure de participation du public par voie électronique s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs : du samedi 19 février 2022 au dimanche 20 mars 2022 inclus. Pendant toute la durée de la procédure, le dossier a été consultable sur le site Internet de la commune de Saumur : <https://www.ville-saumur.fr/zac-vaulanglais-noirettes>

Un avis d'ouverture de la procédure de participation du public par voie électronique a été mis en ligne sur le site Internet de la commune et publié par voie d'affichage en Mairie de Saumur et dans deux journaux diffusés dans le département (Ouest France et Courrier de l'Ouest). Quatre panneaux ont également été installés sur le site pour informer la population de cette procédure.

Les intéressés ont pu faire part de leurs observations ou propositions par courrier ou courriel, pendant la durée de la participation du public.

Cinq observations et une demande d'informations complémentaires ont été envoyées à l'adresse mail dédiée pour cette procédure.

Le présent document constitue la synthèse établie à l'issue de cette procédure. Elle sera publiée sur le site de la commune de Saumur, accompagnée de l'ensemble des observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que des motifs de la décision.

## Observations consignées / Réponses apportées

La société Alter Public, Maître d'ouvrage, et la commune de Saumur ont fait le choix de répondre dans le présent document à l'ensemble des observations émises et d'y apporter pour chacune une réponse, par thématique soulevée.

Les contributions reçues seront annexées à la présente synthèse et anonymisées.

### Observation n°1 – reçue le 19 février 2022

Dans le cadre de la consultation du public, concernant la Zone d' Aménagement Concerté des Noirettes , je souhaiterais connaître, en tant que riverain de l'allée des Noirettes, si une clôture sera installée par l'aménageur , sur la partie qui sera aménagée le long de l'Allée des Noirettes, afin de maintenir cette Allée privée .  
Merci pour votre réponse

### Réponse du Maître d'ouvrage

Les prochaines habitations situées à proximité de l'allée des Noirettes n'auront aucun accès à celle-ci ; cette allée étant une impasse privée.

Afin de maintenir le caractère privé de l'allée des Noirettes, les haies existantes seront préservées et des aménagements seront réalisés afin d'interdire le passage sur cette voie.

### Observation n°2 – reçue le 23 février 2022

Par le présent email, je souhaite manifester ma désapprobation eu égard au projet de ZAC pour les raisons suivantes :

- Pas d'industries à Saumur & donc pas d'emplois supplémentaires prévisibles dans les années à venir
- Un nombre d'habitants en constante diminution
- Le quartier envisagé est trop éloigné du centre ville et des commerces pour une population vieillissante qui quitte les périphéries pour se rapprocher du centre ville.
- Nombreux bâtiments/logements VACANTS en centre ville qui attendent d'être réhabilités (par l'agglomération ou Saumur Habitat)
- La rue de Doué ne peut en aucune façon supporter une circulation plus intense compte tenu de son étroitesse et de son impossibilité à être élargie.
- La rue de Doué peut se transformer en torrent (voir photos jointes lors de l'orage du 19.06.21). Supprimer des terres agricoles qui absorbent l'eau en amont ne pourrait qu'aggraver le phénomène.
- Il reste des parcelles qui n'ont pas trouvé preneur dans certains lotissements pourtant déjà anciens (St-Hilaire, Varrains).

En conclusion, ce projet '**monstrueux**' (plus de 500 logements!!) est **aberrant** . Vieux de 25 ans, il **n'a plus aucun sens aujourd'hui**.

Avec l'espoir que mon avis sera entendu & pris en compte,

Une habitante de la rue de Doué.

### Réponse du Maître d'Ouvrage

- **Sur la création de nouveaux logements et l'intérêt public du projet**

Le projet d'aménagement de la ZAC Vaulanglais-Noirettes contribuera à assurer le maintien des équilibres démographiques, économiques et sociaux de la ville de Saumur.

En effet, il poursuit l'objectif de répondre aux besoins de la population et du territoire. L'offre de logements permettra :

- De répondre aux problématiques identifiées sur la commune de desserrement des ménages et de vieillissement de la population,
- D'attirer une population plus jeune et active sur le territoire,
- De faciliter l'accès à un logement pour tous, notamment sur le plan économique,

- D'offrir la possibilité de réaliser un parcours résidentiel continu, adapté aux différentes étapes de la vie.

En complément, la ville de Saumur s'est engagée dans des dispositifs nationaux de renouvellement urbain de son centre-ville.

Si globalement à l'échelle de la Ville, le taux de vacance du parc social reste maîtrisé (taux de 5,8%), certains logements de ce parc souffrent d'une vacance structurelle importante, liée à leur obsolescence et leur inadaptation à la demande. Les actions engagées dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) au sein des quartiers prioritaires devraient permettre d'enrailler ce phénomène, et retendre le marché locatif social.

En centre-ville, c'est le parc locatif privé qui est délaissé, au profit des périphéries. La ville mène depuis 2015, avec le soutien de la Communauté d'Agglomération, et par le biais du dispositif Anjou Cœur de Ville, un diagnostic à la parcelle, identifiant les caractéristiques de l'offre, les problématiques foncières, les éventuels dysfonctionnements du marché, l'état de vétusté des espaces..., qui doit se conclure par la proposition d'un projet urbain pour le centre-ville.

Pour y répondre, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été lancée en juillet 2021 pour 5 ans. Cette opération vise à répondre aux enjeux suivants :

- Résorber la vacance structurelle des logements privés,
- Garantir la qualité du parc de logements privés en termes d'accessibilité, de performance énergétique, d'architecture et de végétalisation,
- Assurer le maintien de la population existante en encourageant la rénovation du parc locatif et favorisant des loyers modérés,
- Développer une offre immobilière répondant aux aspirations des familles et accédants à la propriété,
- Contribuer à la remise en bon fonctionnement des copropriétés et à leur rénovation.

Si la ville favorise les opérations de renouvellement urbain et encourage la densification des espaces urbanisés, elle est néanmoins rattrapée par une réalité technique contraignante.

En centre-ville, le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) du Val d'Authion soumet à un règlement particulier le centre-ville permettant à la ville de ne pas « vider » son centre-ville tout en contenant la population exposée. Un quota de logements est ainsi défini sur cette zone. Les nouvelles constructions pourront être autorisées sous réserve que leur densité moyenne n'excède pas 40 logements à l'hectare. C'est donc, d'après le nouveau règlement, 300 logements supplémentaires qui pourraient être créés, sur un secteur de plus de 87ha. Or compte tenu des projets récemment

achevés et ceux en cours (permis délivrés), le quota sera rapidement atteint. En conséquence, plus aucune création de logement (mobilisation de dents creuses et de fonds de parcelles, reconversion de sites, adaptation de l'offre dans le cadre d'opération de résorption de la vacance...) ne pourrait être autorisée dans le centre-ville. La densification de l'hyper centre de Saumur reste donc limitée.

Sur le périmètre de la Zone de Dissipation de l'Energie (ZDE) de Nantilly, le nombre de logements existants sur ces quartiers ne doit, à aucun moment, être supérieur à 330 logements. Si l'on prend en compte les projets réalisés depuis le démarrage du projet de rénovation urbaine et les permis délivrés, et les terrains en friche fléchés pour des opérations d'ensemble sur lesquels des opérateurs commencent à se positionner, le potentiel de reconstruction sera, d'ici quelques années, consommé.

De plus, la Ville de Saumur se caractérise par une richesse patrimoniale. Afin de préserver celle-ci, différentes protections cohabitent. Elles concernent tant le patrimoine bâti sauvegardé que les espaces non bâtis et la qualité paysagère du territoire (PSMV, UNESCO, AVAP...). Ces documents guident le développement et l'aménagement urbain de la ville.

De surcroît, la présence d'un coteau et de cavités, en témoignage d'activités typiques passées, complexifie parfois certaines opérations.

L'enjeu pour la ville est bien de préserver cet environnement en faveur de son attractivité économique, touristique et résidentielle tout en lui permettant de se développer dans la mesure où elle constitue la locomotive de tout un territoire.

Les politiques de création ou de revitalisation s'inscrivent dans des temporalités différentes, et poursuivent des objectifs différents, en termes de typologie de logements proposés ou de coût économique, mais complémentaires à l'échelle de la commune. Afin de maintenir son attractivité, il est donc important que la Ville de Saumur s'oriente vers un développement qui vise à maîtriser sur le court, le moyen et le long terme un processus de développement équilibré et durable en matière d'habitat sur son territoire.

Force est de constater que Saumur ne peut assurer son développement et son rôle principal d'attractivité et de rayonnement urbain du territoire, qu'en envisageant une extension de son urbanisation, proposant une diversification de l'offre de logements.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il convient de rappeler que le projet d'aménagement de la ZAC Vaulanglais-Noirettes a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 09 octobre 2020.

- **Sur la desserte du quartier Vaulanglais-Noirettes**

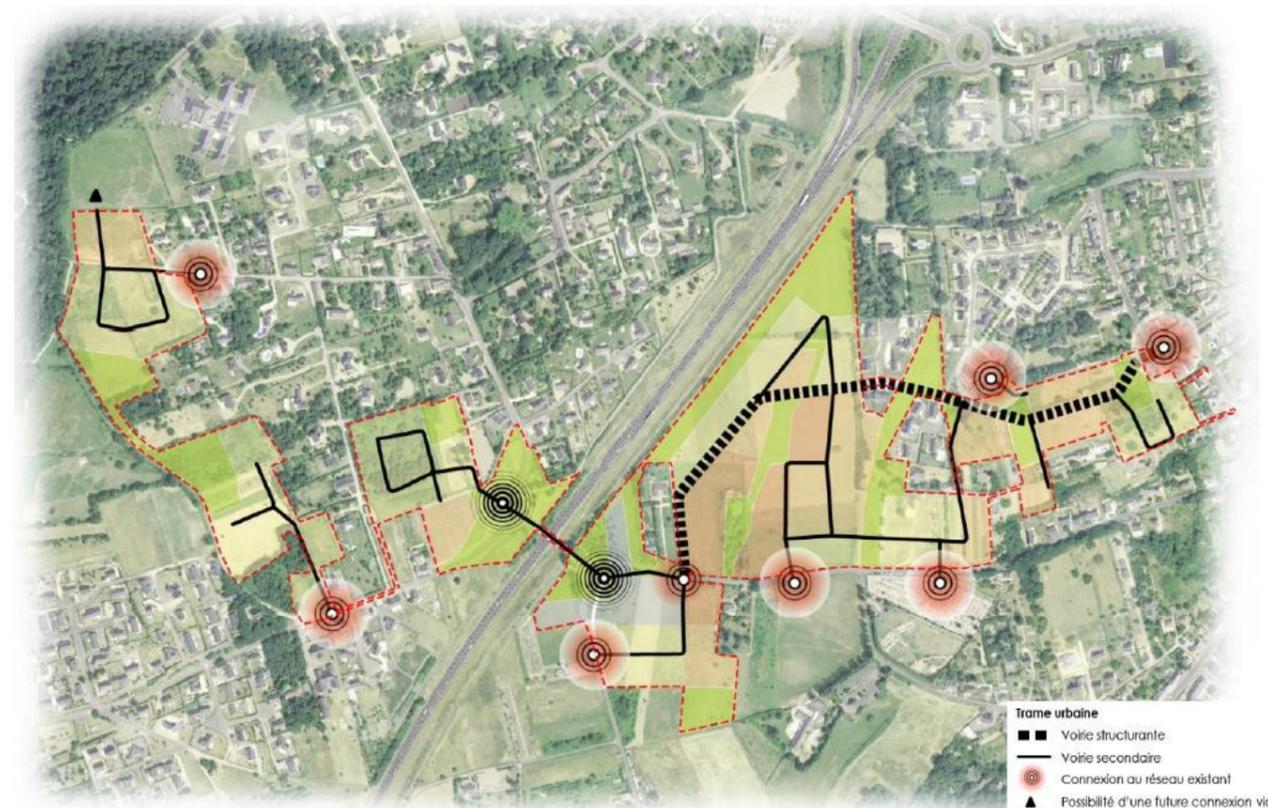
La gestion des déplacements au sein du futur quartier a constitué une des priorités guidant les orientations d'aménagement. Ainsi, la desserte principale de la ZAC, côté Vaulanglais, sera assurée par une voirie interne, qui se raccroche à la rue des Sablons (dimensionnée pour recevoir le trafic de la ZAC).

Des points de connexions viaires et/ou piétonnes seront prévues sur la rue de Doué. Ces points de connexion joueront avant tout un rôle de desserte locale et de désenclavement mais n'auront pas vocation à accueillir un trafic de transit.

Une incitation au ralentissement sur cet axe sera prévue par un traitement spécifique en séquence (plateaux surélevés, zone à 30 km/h).

Il est à noter que la création de l'échangeur des Romans permettra de limiter les flux de transit à l'intérieur du futur quartier.

Le maillage des voiries principales positionne tout logement ou bâtiment à moins de 300 mètres des dessertes par les transports en commun, à l'exception de l'extrémité Ouest du secteur des Noirettes.



**Extrait du schéma viaire du quartier Vaulanglais-Noirettes**

- **Sur la gestion des eaux pluviales**

Les terres agricoles en amont de la rue de Doué sont vierges donc effectivement elles absorbent par infiltration une partie du ruissellement. Cependant, vu la pente naturelle des parcelles assez prononcée, il y a tout de même une part importante de ruissellement vers l'aval.

En reprenant le plan des bassins versants à l'état initial qui figure dans le dossier Loi sur l'eau, on constate également que la part des terres, dont les eaux ruissellent vers la rue du Doué, est faible.

Dans le cadre de l'urbanisation du quartier Vaulanglais-Noirettes, les terrains vont être partiellement imperméabilisés et, en conséquence, la part d'infiltration sera forcément réduite.

Pour autant, cela ne veut pas dire que le ruissellement vers l'aval va augmenter. En effet, les eaux de ruissellement vont être captées dans le réseau de la ZAC et gérées dans les ouvrages de rétention prévus pour gérer les pluies mensuelles et décennales. Ces ouvrages sont équipés de régulateur de débit qui permettent de limiter le débit en sortie.

Pour une pluie décennale, les débits engendrés par la surface du projet et rejetés vers l'aval seront plus faibles qu'actuellement (comme calculé dans le dossier Loi sur l'eau page 136).

A noter aussi qu'il n'y a pas de rejet direct vers la rue du Doué. Côté Vaulanglais, les eaux pluviales (EP) du projet rejoignent le réseau EP rue du Colombier ou rue Jules Duperray ou le fossé rue de la Bergère.

En résumé le projet de ZAC n'aggraver pas le phénomène constaté rue de Doué.

- **Sur la demande de terrains sur Saumur**

De par l'avancée des différents projets d'aménagement dans l'enveloppe urbaine, et notamment la ZAC Villa Plaisance (33 lots sont commercialisés sur les 35), le projet de Vaulanglais-Noirettes ne sera pas amené à être en concurrence avec ce projet, compte tenu du planning.

### **Observation n°3 (demande d'informations) – reçue le 14 mars 2022**

Suite à notre conversation téléphonique de ce jour, je vous confirme ma demande d'informations au sujet du Dossier de la ZAC Vaulanglais / Noirettes.

En effet, le document affiché en Mairie mentionne que l'étude d'impact a fait l'objet de compléments dans le cadre de la constitution du dossier de réalisation de cette ZAC.

Il est précisé également que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a rendu des avis, notamment sur le « volet eau » qui date du 5 décembre 2019.

Le dossier d'étude d'impact (395 pages) présenté lors de l'enquête publique pour la DUP a été mis à jour le 08/04/2020.

Cette version prend-elle en compte les observations de la MRAE de décembre 2019 ?

Une nouvelle étude d'impact est émise en juillet 2021 (419 pages).

Est-ce que cette nouvelle version apporte des modifications substantielles à la version de 2020 ?

Il y a des paragraphes dans le sommaire qui apparaissent en couleur bleu. Je suppose que seuls ces paragraphes ont été modifiés par rapport à la version de 2020 et méritent une lecture attentive.

Je vous remercie de confirmer ce point.

### **Réponse du Maître d'Ouvrage**

L'étude d'impact a été complétée au stade réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), afin notamment de tenir compte des avis de l'Autorité environnementale précédemment rendus au stade modification de la ZAC et du dossier d'autorisation environnementale (volet eau).

Les éléments complétés et/ou actualisés apparaissent en bleu dans le corps de l'étude d'impact (comme indiqué p.13-14 du document).

#### Observation n°4 – reçue le 15 mars 2022

Suite à la participation du public concernant le dossier de réalisation de la ZAC Vaulanglais-Noirettes, nous souhaiterions vous émettre une proposition :

Notre habitation se situe à DISTRE en limite du chemin des Noirettes et derrière chez nous se trouve le champ dans lequel seront érigées les futures constructions de la zone 6.

Aussi, serait-il possible de prévoir une distance de quelques mètres entre le chemin des Noirettes et ces futures constructions et d'y établir une haie séparatrice ou frange paysagère ?

Dans les documents mis en ligne, il est en effet indiqué qu'il sera prévu un "traitement par des franges paysagères des limites du site" et que "les franges du site au contact de l'urbanisation existante feront l'objet d'une attention particulière".

Le dossier Etude Impact (p.366) prévoit bien une frange sur le chemin des Noirettes mais uniquement localisée sur la future habitation qui donnera sur la parcelle agricole de Distré, et nous ne savons pas si cette frange s'étendra jusqu'au petit bois.

Cet espace-tampon (distance + haie/frange) permettrait ainsi de limiter les perceptions visuelles et sonores et de préserver au mieux la tranquillité des habitants de part et d'autre du chemin. (voir PJ)

Par avance, nous vous remercions pour votre compréhension.



Extrait du plan général des travaux – voiries/espaces verts (dossier de DUP)

#### Réponse du Maître d’Ouvrage

Au regard de la localisation du site et du chemin des Noirettes, il ne sera pas possible de prévoir un recul entre le chemin et les futures constructions. En revanche, il sera prévu, en frange Sud-Ouest des parcelles projetées du secteur 6 bordant le chemin des Noirettes, l'aménagement de massifs arbustifs sur domaine public (réalisés par l'aménageur) afin d'opérer une mise à distance entre les futurs habitants et les parcelles riveraines.

Ce dispositif sera doublé de plantations sur le domaine privé des parcelles projetées, ceci sera à réaliser par les futurs acquéreurs à l'appui et dans le respect du cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères joint à l'acte de vente des lots afin de renforcer l'intimisation des espaces privatifs de chacun.

## **Observation n°5 – reçue le 20 mars 2022**

Je vous communique ci-après mes quelques observations à propos du dossier de réalisation de la ZAC du Vaulanglais / Noirettes.

Avec ce projet, environ 82% des logements seront concentrés sur 62% de la surface de la ZAC, surface qui présente la plus grande déclivité, sans voie structurante et raccordée à un quartier pavillonnaire qui n'a pas été étudié pour cela.

Un tel déséquilibre entre ces deux quartiers (typologie de l'habitat, densité) n'est toujours pas techniquement explicable.

Le quartier bas du Vaulanglais est déjà inondé lors de fortes pluies. Je ne suis pas sûr que la prise en compte d'une pluie seulement décennale pour la gestion des eaux pluviales évite d'accroître ces inondations.

A terme, la population de Bagneux va augmenter d'environ 23% sans qu'aucune infrastructure ne soit créée ou modifiée. La rocade et son échangeur sont certes indispensables, mais ne seront d'aucune utilité pour les déplacements nécessaires internes à Bagneux (écoles, commerces, marché, pharmacie, maison médicale, salle de sport, tennis, mairie, église...).

Malgré la rocade, la rue du Pont Fouchard est déjà saturée aux heures de pointe. L'étude sur le trafic routier n'a pas intégré l'impact sur cette artère essentielle de Bagneux. Je ne suis pas encore convaincu que la trottinette électrique et le vélo soient les futurs moyens de locomotion familiale dans cette zone à 10-12% de déclivité.

### **Réponse du Maître d'Ouvrage**

- **Sur la densité du quartier Vaulanglais-Noirettes et la répartition des logements**

La répartition des logements entre le secteur Vaulanglais et le secteur Noirettes s'explique par la typologie et le caractère du paysage dans lequel s'inscrit chaque secteur.

Le traitement différencié des densités de logements entre le plateau de Vaulanglais et les Noirettes se justifie par leurs contextes urbains et paysagers, la prégnance des contraintes (topographiques, environnementales, réglementaires, techniques...) et les ambiances qui présentent des caractéristiques bien distinctes. En effet : le secteur des Noirettes s'inscrit dans un environnement paysager refermé, dont l'urbanisation existante s'insère dans un écrin boisé. Il convient de préserver ce principe de « chambres bocagères », tandis que le plateau de Vaulanglais, en continuité du tissu urbain, s'ouvre sur le grand paysage de l'agglomération saumuroise, offrant des vues sur le centre historique d'une part, et au Sud du plateau d'autre part.

Aussi, le schéma d'aménagement s'est attaché à valoriser les qualités et les potentialités de chacun des deux secteurs en proposant une répartition des typologies de logements et des statuts d'occupation (propriétaires, accession à la propriété, locatif social) raisonnés qui soient cohérents avec les caractéristiques de chaque secteur :

- Le secteur des Noirettes dispose d'un tissu urbain en place très lâche. La densité brute actuelle du secteur est de 5 logements par hectare. Le projet prévoit à terme 99 logements, répartis sur près de 9,8 hectares, portant la densité brute des nouvelles constructions à environ 10 logements par hectare.
- Le tissu existant sur le secteur du Vaulanglais est plus resserré, avec un habitat pavillonnaire prédominant. La densité brute actuelle du secteur est de 12 logements par hectare. Le projet prévoit à terme 461 logements répartis sur 17,6 hectares (dont 1 hectare pour l'activité), portant la densité brute des nouvelles constructions à 26 logements par hectare. La densification sera progressive depuis le tissu urbain vers le plateau de Vaulanglais.

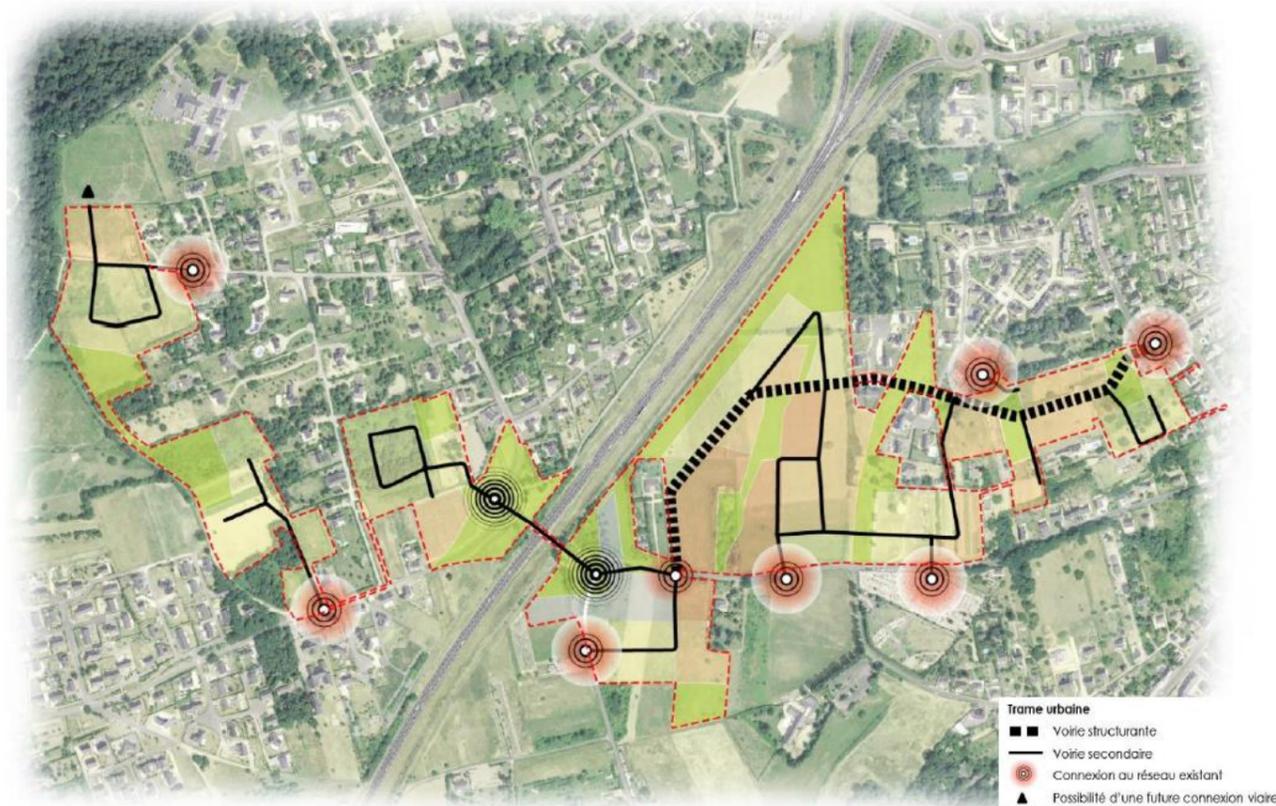
On observe ainsi un rapport de densification qui se veut quasi identique (1 pour 2) sur Vaulanglais comme sur Noirettes, dans le respect des objectifs de densification imposés par le PLUi et du caractère de chaque secteur.

- **Sur la desserte du quartier**

La gestion des déplacements au sein du futur quartier a constitué une des priorités guidant les orientations d'aménagement. Ainsi, la desserte principale de la ZAC, côté Vaulanglais, sera assurée par une voirie interne.

Des points de connexions viaires et/ou piétonnes seront prévues sur la rue de Doué. Une incitation au ralentissement sur cet axe sera prévue par un traitement spécifique en séquence (plateaux surélevés, zone à 30 km/h).

Il est à noter que la création de l'échangeur des Romans permettra de limiter les flux de transit à l'intérieur du futur quartier.



Extrait du schéma viaire du quartier Vaulanglais-Noirettes

- **Sur la gestion des eaux pluviales**

Les terres agricoles en amont de la rue de Doué sont vierges donc effectivement elles absorbent par infiltration une partie du ruissellement. Cependant, vu la pente naturelle des parcelles assez prononcée, il y a tout de même une part importante de ruissellement vers l'aval.

En reprenant le plan des bassins versants à l'état initial qui figure dans le dossier Loi sur l'eau, on constate également que la part des terres, dont les eaux ruissellent vers la rue du Doué, est faible.

Dans le cadre de l'urbanisation du quartier Vaulanglais-Noirettes, les terrains vont être partiellement imperméabilisés et, en conséquence, la part d'infiltration sera forcément réduite.

Pour autant, cela ne veut pas dire que le ruissellement vers l'aval va augmenter. En effet, les eaux de ruissellement vont être captées dans le réseau de la ZAC et gérées dans les ouvrages de rétention prévus pour gérer les pluies mensuelles et décennales. Ces ouvrages sont équipés de régulateur de débit qui permettent de limiter le débit en sortie.

Pour une pluie décennale, les débits engendrés par la surface du projet et rejetés vers l'aval seront plus faibles qu'actuellement (comme calculé dans le dossier Loi sur l'eau page 136).

A noter aussi qu'il n'y a pas de rejet direct vers la rue du Doué. Côté Vaulanglais, les eaux pluviales (EP) du projet rejoignent le réseau EP rue du Colombier ou rue Jules Duperray ou le fossé rue de la Bergère.

En résumé le projet de ZAC n'aggraver pas le phénomène constaté rue du Doué.

## Observation n°6 – reçue le 20 mars 2022

Veillez trouver ci-joint l'avis du Collectif du Colombier à propos du dossier de réalisation de la ZAC du Vaulanglais / Noirettes.

Cet avis avait été déjà publié lors de l'enquête d'utilité publique en juillet 2020.

Cet avis demeure inchangé à propos du dossier de réalisation.

### Projet ZAC Vaulanglais / Noirettes

Avis émis pour l'enquête publique de juillet 2020  
Par le collectif du Colombier

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

#### La population de Bagneux va augmenter de 23%... sans aucune conséquence ?

Notre collectif a œuvré de façon constructive pour faire évoluer ce projet au fil de ses différentes versions mais il reste néanmoins deux points majeurs problématiques générant des impacts non négligeables sur lesquels nous souhaitons attirer l'attention.

##### 1 - Densité et répartition du nombre de logements.

Bagneux représente seulement 6% de la superficie de la Ville de Saumur mais abritera à terme 19% de sa population, c'est dire combien le projet aura une incidence notable sur de nombreux facteurs de la vie quotidienne.

Bagneux va devoir subir une augmentation de sa population de 23% selon les projections du projet et les conséquences de ce bouleversement n'ont pas toutes été prises en compte à leur juste valeur.

##### Analyse des données du projet :

Répartition et types des logements :				Lots libres	Groupés & Intermédiaires	Collectif
Vaulanglais	81,6%	des logements	dont	55,3%	83,4%	100,0%
Noirettes	18,4%	des logements	dont	44,7%	16,6%	0,0%

Répartition des Surfaces brutes (ha) :				62%	de la surface de la ZAC et représente	81,6%	des logements
16 ha	Vaulanglais *	soit	38%	de la surface de la ZAC et représente	18,4%	des logements	
10 ha	Noirettes	soit					
* plus 1 ha en zone d'activités tertiaires							

Densité moyenne :		27,4	Hab / ha
Vaulanglais		27,4	Hab / ha
Noirettes		9,9	Hab / ha
Ensemble de la ZAC :		20,7	Hab / ha

On constate que pour le Vaulanglais situé sur la commune de Bagneux, l'urbanisation, en termes de nombre et de densité de logements est bien supérieure à celle du secteur des Noirettes sur Saint-Hilaire St Florent sans qu'aucune explication fondée ne nous ait été donnée.

Cette densité de logements contraint à construire à une distance de 50m de la rocade au lieu des 75m réglementaires et donc de déroger aux règles en vigueur.

Ce déséquilibre est en contradiction avec la loi ALUR qui, dans son esprit, préconise une mixité sociale urbaine au travers d'une densification harmonieuse ; mixité en termes de répartition des types d'habitat (collectifs, individuels, groupés) et de superficie des terrains.

Il faut à tout prix éviter la constitution de quartiers trop homogènes regroupant une classe sociale unique (aisée ou à l'inverse paupérisée) comme cela risquerait d'être le cas ici.

L'une des règles d'urbanisation est aussi d'éviter que des frontières naturelles ou artificielles (voies ferrées, cours d'eau, artères à grande circulation) s'établissent entre des quartiers.

La fusion des communes n'auraient-elles pas comme objectif d'harmoniser l'urbanisation plutôt que d'en densifier lourdement certaines au profit d'autres pour lesquelles l'urbanisation serait plus lâche ?

L'idée serait-elle de refaire sur le Vaulanglais, en termes de regroupement même si c'est avec un autre type d'habitat, ce que l'on a tant critiqué au Chemin Vert ?

Les règles de la loi ALUR s'appliqueraient-elles sélectivement selon les communes concernées par le PLUI ? Pourquoi une telle dérogation ? Il n'est pas défendable de densifier sur une commune au-delà de la moyenne retenue par le SCOT (20 logements / ha), pour se permettre une urbanisation beaucoup plus lâche sur la commune voisine même si c'est en respectant globalement la moyenne du SCOT.

Mis à part le fait d'être légèrement plus proche de certains commerces, le Vaulanglais ne présente pas une situation particulièrement privilégiée. A l'Est, le Vaulanglais se raccordera à un quartier pavillonnaire existant, sa seule voie structurante sera la rocade et le futur échangeur des Romains.

Le quartier des Noirettes dispose d'une voie structurante proche avec la rue des Romains qui sera connectée à la rocade via l'échangeur du même nom.

La déclivité sur le Vaulanglais est bien plus importante que sur les Noirettes. Les données du projet mentionnent un dénivelé de 32 m sur le Vaulanglais et de seulement de 13 m sur les Noirettes.

Ce dénivelé contraint une nouvelle fois à déroger aux aspects réglementaires des constructions des liaisons douces, la déclivité sur le Vaulanglais étant trop importante.

Se rapprocher des exigences de la loi ALUR et respecter les principes de mixité pour le « bien vivre ensemble » paraissent nécessaire. Il en va de l'attractivité de ce projet et, de ce point de vue, nous ne saurions trop rappeler le cas de Villa Plaisance, où après plusieurs années d'échec des ventes, certaines parcelles ont dû être modifiées afin d'obtenir une commercialisation satisfaisante.

En conséquence, il serait judicieux de mieux répartir les terrains selon leur superficie et le nombre de logements en fonction de leur typologie afin d'obtenir un projet plus harmonieux tout en respectant une densité sensiblement équivalente sur l'ensemble de la ZAC.

##### 2 - Mobilité... 4 400 déplacements en plus/jour tous modes confondus

Augmenter de 23% la population de Bagneux entraîne nécessairement des modifications impactant les critères de mobilité.

Notons que l'étude d'impact sur les déplacements, concernent principalement ceux en direction de la RD347 (la rocade) mais pas ceux en direction du centre de Bagneux où on trouve : mairie, église, écoles, commerces, marché, pharmacie, maison médicale, salle de sport, gymnase, cours de tennis...

Or, il va sans dire combien il est important de conserver la vitalité du centre de Bagneux et donc de le préserver de toute circulation "parasite" supplémentaire ; en d'autres termes : ne pas asphyxier ce centre vital pour la commune.

Comme exposé dans le paragraphe §1, les liaisons douces vont déjà être impactées par la forte déclivité du secteur. Les pentes à 8 et 10% raviront les sportifs mais rebuteront les autres. Il paraît donc évident que la voiture sera le moyen privilégié des déplacements de ce secteur.

A contrario du quartier des Noirettes, celui du Vaulanglais est enclavé sans voie structurante hormis à l'Ouest avec le raccordement au futur échangeur de la rocade.

Vers l'Est, pour se rendre dans le centre de Bagneux, le choix se portera vers des rues existantes (Colombes, Colombier, Vaulanglais et Sablons) qui formeront un "entonnoir" au bas de la rue Chumeau.

D'après les données de l'étude, on peut déduire que, de la rue du Vaulanglais au rond-point de la rue Chumeau, un trafic d'environ 2 300 véhicules/jour est à prévoir. Ce qui correspond à une voiture toutes les 25 secondes en moyenne sur une plage horaire de 06h00 à 22h00.

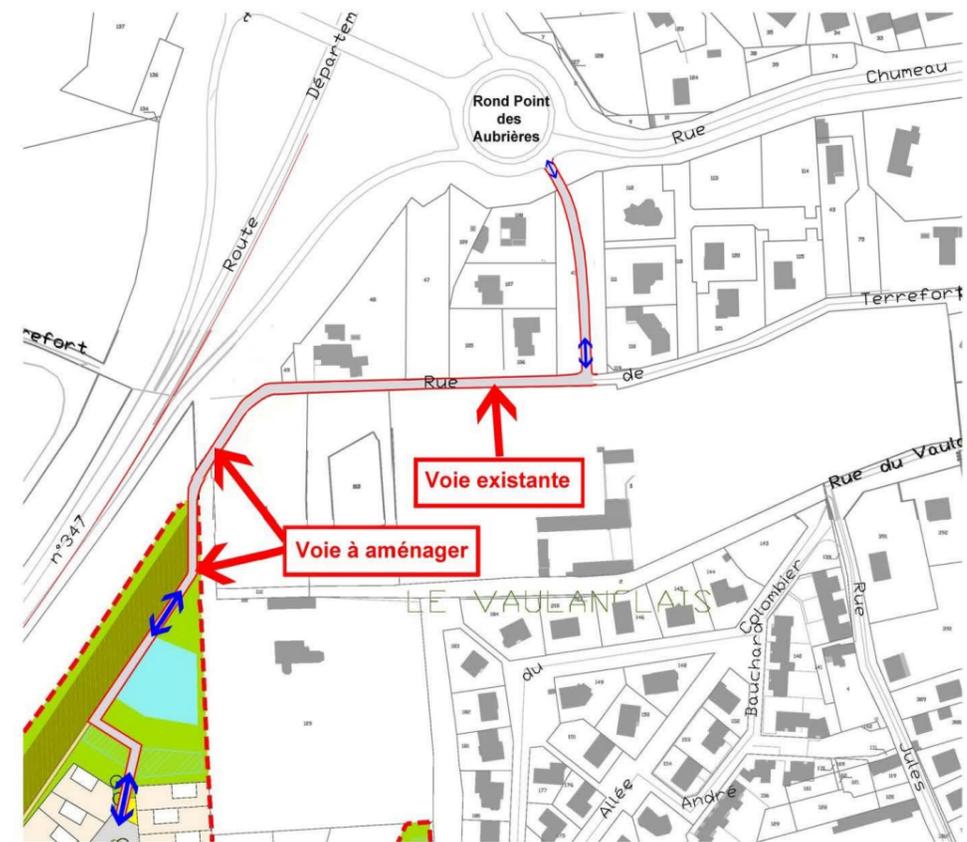
Qu'en est-il de l'impact au carrefour de la rue du Vaulanglais avec la rue du Pont Fouchard ?  
Qu'en est-il de l'impact sur le trafic de la rue du Pont Fouchard, déjà saturée aux heures de pointe ?

Comme nous le mentionnons précédemment, l'étude d'impact n'a pas pris en compte, les déplacements vers le centre de Bagneux mais conclue très rapidement "qu'aucune congestion n'est à craindre sur le secteur aux heures de pointe" ce qui, pour le moins, a de quoi surprendre.

Nous avons donc de forts doutes sur l'absence d'impacts sur le trafic. Il paraît évident que des impacts significatifs se feront sentir au centre de Bagneux, déjà fort encombré dans la journée.

Pour remédier partiellement à l'effet de confluence de la rue des Sablons et du Vaulanglais, nous proposons de relier la pointe Nord de la ZAC au rond-point des Aubrières (voir plan ci-dessous). Cela permettrait aux habitants du plateau de rejoindre la rocade et éventuellement si besoin la rue Chumeau, qui est une des voies structurantes de Bagneux. Ajoutons que, dans cette zone enclavée, cette voie d'accès supplémentaire peut s'avérer utile pour l'intervention des secours et des services.

La jonction avec la rue du Pont Fouchard restera problématique et seule la préconisation du §1 permettrait de réduire ces effets négatifs : le rééquilibrage de la densité de logements sur l'ensemble de la ZAC par un transfert du Vaulanglais vers les Noirettes.



### 3 - Point annexe

Il a été considéré une pluie décennale pour les estimations de la gestion des eaux de pluie. Au gré des modifications du projet, nous sommes passés d'une pluie cinquantennale à vicennale puis décennale. Or les habitations au bas du Vaulanglais et des Sablons ont déjà les pieds dans l'eau lors des pluies importantes et régulières.

La densification importante du Vaulanglais ne sera qu'un facteur aggravant de ces phénomènes.

Le Collectif du Colombier

## Réponse du Maître d'Ouvrage

### • Sur la densité du projet d'aménagement

Il convient de rappeler que le projet d'aménagement du secteur Vaulanglais-Noirettes a été conçu dans le respect du principe national d'utilisation raisonnée du sol mis en exergue dans le cadre du SCoT du Grand Saumurois et du PLUi de Saumur-Loire-Développement, au travers des objectifs de densité communale, soit à l'échelle de la commune de Saumur une densité minimale de 20 logements à l'hectare. Le projet Vaulanglais-Noirettes respecte bien cet objectif, puisqu'il est calculé à l'échelle de la ZAC.

A ce titre, et afin de lever toute ambiguïté, la société Alter Public tient à préciser que les objectifs de densité sont calculés à l'échelle de chaque opération et de chaque commune ; et non à l'échelle de sous-secteur d'opération d'ensemble ou de communes associées ; qui ne sont pas des échelons pris en compte dans les documents cadres.

Au sein de la ZAC Vaulanglais-Noirettes, la répartition déséquilibrée des logements s'explique par la typologie et le caractère du paysage dans lequel s'inscrit chaque secteur.

Le traitement différencié des densités de logements entre le plateau de Vaulanglais et les Noirettes se justifie par leurs contextes urbains et paysagers, la prégnance des contraintes (topographiques, environnementales, réglementaires, techniques...) et les ambiances qui présentent des caractéristiques bien distinctes. En effet : le secteur des Noirettes s'inscrit dans un environnement paysager fermé, dont l'urbanisation existante s'insère dans un écrin boisé. Il convient de préserver ce principe de « chambres bocagères », tandis que le plateau de Vaulanglais, en continuité du tissu urbain, s'ouvre sur le grand paysage de l'agglomération Saumuroise, offrant des vues sur le centre historique d'une part, et au Sud du plateau d'autre part.

Aussi, le schéma d'aménagement, s'est attaché à valoriser les qualités et les potentialités de chacun des deux secteurs en proposant une répartition des typologies de logements et des statuts d'occupation (propriétaires, accession à la propriété, locatif social) raisonnés qui soient cohérents avec les caractéristiques de chaque secteur :

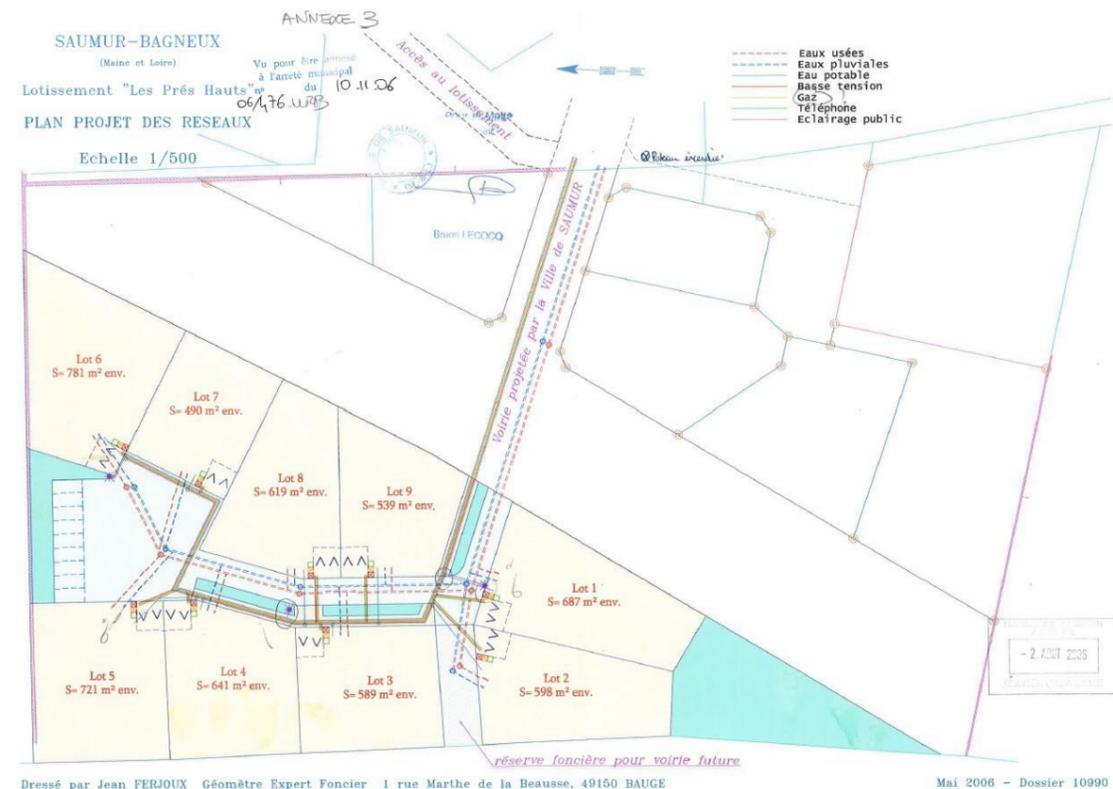
- Le secteur des Noirettes dispose d'un tissu urbain en place très lâche. La densité brute actuelle du secteur est de 5 logements par hectare. Le projet prévoit à terme 99 logements, répartis sur près de 9,8 hectares, portant la densité brute des nouvelles constructions à environ 10 logements/ha.
- Le tissu existant sur le secteur du Vaulanglais est plus resserré, avec un habitat pavillonnaire prédominant. La densité brute actuelle du secteur est de 12 logements par hectare. Le projet prévoit à terme 461 logements répartis sur 17,6 ha (dont 1ha pour l'activité), portant la densité brute des nouvelles constructions à 26 logements/ha.

On observe ainsi un rapport de densification qui se veut quasi identique (1 pour 2) sur Vaulanglais comme sur Noirettes, dans le respect des objectifs de densification imposés par le PLUi et du caractère de chaque secteur.

### • Sur les déplacements

Les études trafics et mobilité ont été réalisées par un bureau d'études compétent en la matière, et explicitées dans l'étude d'impact jointe au dossier d'enquête.

La liaison vers l'échangeur des Aubrières, telle que proposée par le collectif, n'est techniquement pas réaliste. La rue de Terrefort n'est, ni en termes de structure, ni en termes de gabarit (4m à 4,50m d'emprise entre murs) dimensionnée pour supporter un trafic venant de la ZAC alors que la rue des Sablons et la rue du Vaulanglais le sont (10 à 12m d'emprise). Une emprise avait été réservée à cet effet, à l'époque de la création du lotissement LE PRE HAUT II, pour permettre à la voie principale de la ZAC de relier le plateau du Vaulanglais à la rue des Sablons.



Extrait du plan de lotissement « Les Prés Hauts »

- Sur la gestion des eaux pluviales

Un dossier d'autorisation environnementale unique au titre du volet « eau et milieux aquatiques » a été constitué à l'issue des échanges avec les services de l'Etat (Police de l'eau) par un bureau d'études compétent en la matière. En effet, l'aménagement de la ZAC sera source d'une nouvelle imperméabilisation entraînant davantage de ruissellement en surface. L'autorisation a été délivrée par le Préfet de Maine-et-Loire le 19 novembre 2020.

Comme indiqué dans le dossier d'autorisation environnementale, une gestion des eaux pluviales sera mise en œuvre à l'échelle de la ZAC pour une pluie décennale mais aussi mensuelle (pour les bassins versants de plus d'1 ha). Les eaux seront collectées dans de nouveaux réseaux et seront acheminées vers des ouvrages de rétention des eaux pluviales. Ces ouvrages seront équipés d'ouvrages de régulation en sortie permettant de limiter le débit restitué en aval et notamment dans les réseaux existants rue du Colombier et rue Jules Duperray.

Les ouvrages de régulation permettront de restituer un débit plus faible qu'actuellement, pour des pluies mensuelles (pluies qui peuvent être qualifiées de « régulières »), les pluies décennales (pluies « importantes ») et même exceptionnelles (pluies centennales).

Les débits estimés avant / après projet sont présentés dans le dossier d'autorisation environnementale. Dans le détail :

- Exutoire 3 (réseau EP rue du Colombier) :
  - o débit 10 ans estimé actuellement de 63 L/s et débit projeté estimé après régulation de 1,7 L/s
  - o débit 100 ans estimé actuellement de 177 L/s et débit projeté estimé après régulation de 31 L/s
  - soit une forte diminution du débit
- Exutoire 4 (rue Jules Duperray) :
  - o débit 10 ans estimé actuellement de 278 L/s et débit projeté estimé après régulation de 36 L/s
  - o débit 100 ans estimé actuellement de 854 L/s et débit projeté estimé après régulation de 475 L/s
  - soit une forte diminution du débit

Ainsi l'urbanisation du secteur Vaulanglais-Noirettes ne sera pas un facteur aggravant des phénomènes rencontrés au niveau des habitations au bas du Vaulanglais et des Sablons.