



Département du Maine-et-Loire  
Commune de Mauges-sur-Loire

## Zone d'Aménagement Concerté des Claveries (ex-ZAC des Vignes)

# DOSSIER DE RÉALISATION PIÈCE 1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

## PREAMBULE

Le projet d'aménagement portant sur le secteur des Claveries, désigné comme « Ecoquartier des Vignes » dans le dossier de création approuvé par la Commune de Mauges sur Loire en 2018 le 25 février 2019 est localisé sur la commune déléguée de la Pommeraye.

Le site dit des Claveries (ex site des Vignes) a été identifié en zone 1AU au PLU et fait l'objet d'une OAP. Son aménagement doit permettre à la Commune :

- de mettre en œuvre sa politique d'habitat pour accueillir de nouvelles populations, notamment des jeunes ménages par le biais d'une offre en logements adaptée,
- créer un cadre de vie convivial, propice à la solidarité,
- Tout en déployant des mesures pour limiter les impacts de sa réalisation sur l'environnement.

**La ZAC des Claveries (ex- ZAC des Vignes) vise à réaliser un programme d'environ 122 logements sur un périmètre total d'environ 5,8 hectares. La mise en œuvre de ce projet d'aménagement doit répondre aux objectifs établis par le dossier de création, à savoir :**

- **Garantir la bonne intégration du futur quartier dans son environnement** immédiat, offrir un cadre de vie de qualité à ses futurs habitants et créer des continuités écologiques ;
- **Intégrer les ouvrages** nécessaires à la gestion des eaux pluviales au projet paysager et **privilégier leur gestion raisonnée** afin qu'ils contribuent au développement de la biodiversité ;
- **Assurer l'intégration fonctionnelle du futur quartier**, en prenant en compte de manière efficace les franges des habitations voisines et les espaces naturels (le verger et la zone humide) ;
- **Proposer un réseau viaire hiérarchisé et un maillage de cheminements doux efficaces** permettant d'assurer un lien avec le centre-bourg, ses équipements et ses commerces ;
- **Créer un nouveau quartier d'habitat favorisant l'installation notamment des jeunes ménages actifs** en proposant une **offre attractive en matière de prix et de produits**, tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- **Encourager la sobriété énergétique** tant sur les futures constructions que sur le fonctionnement des espaces publics.

Par arrêté préfectoral émis le 23 novembre 2018, la ZAC a été dispensée d'étude d'impact.

L'approbation du dossier de réalisation par le Conseil Municipal entérine la modification de dénomination du futur quartier, désormais nommé « ZAC des Claveries » afin de correspondre au nom du lieu-dit de l'opération.

**La réalisation de la ZAC se déroule en régie communale, la commune de Mauges-sur-Loire est désignée maître d'ouvrage de l'opération.**

Aux termes de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation comporte trois pièces obligatoires :

1. Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone (PEP),
2. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone (PGC),
3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps (MPF)

# 1- LE PARTI D'AMENAGEMENT

## 1-1 Le plan de composition – les choix d'aménagement retenus



Le plan de composition de la ZAC des Claveries est structuré par :

- **1. Une voie primaire qui dessert distinctement l'îlot nord et l'îlot sud.**
  - Au nord, la voie principale fonctionne en bouclage sur le chemin des Claveries. En partant de la placette, une voie secondaire permet de desservir en impasse les lots les plus en profondeur.
  - Au sud, la voie principale forme une boucle en entrée de quartier par la rue d'Anjou et dessert une première placette. Elle se poursuit sur le secteur ouest et se divise en deux impasses pour desservir les lots.
  - Aucun accès motorisé n'est autorisé entre l'îlot nord et l'îlot sud.
- **2. La création d'îlots-jardin.** L'objectif de ces îlots est de proposer un cadre de vie différent des rues traditionnelles avec des parcelles longeant un jardin. Chaque logement disposera de places de stationnement aménagées en entrée du jardin sur une placette dédiée. L'accès aux terrains privés s'effectuera pas un chemin accessible aux piétons, aux cycles et aux services d'urgence.

- **3. Les intersections sont aménagées en placette** où s'installent des places de stationnement visiteurs et des services : aire de présentation des bacs à déchets, boîtes aux lettres regroupées.
- **4. Les eaux pluviales ruisselant sur les espaces publics sont collectées et majoritairement infiltrées dans le réseau de noues et d'espaces submersibles en creux.** Dans les espaces privées, les eaux de pluie sont à infiltrer au maximum à la parcelle : une surverse excédentaire est possible par « débordement » du terrain dans le réseau public pour les pluies exceptionnelles et pour les programmes de logements groupés identifiés.
- **5. Les massifs arborés et les haies qui encadrent le quartier ainsi que le secteur en zone humide sont conservés et maintenus en espace naturel, inconstructibles.**
- **6. Des aménagements paysagers sont conçus pour créer de l'animation et du vivre-ensemble.** Des vastes espaces engazonnés sont maintenus pour laisser les enfants jouer dehors. Des lieux plus intimistes sont créés avec l'aménagement de clairières entourées de végétation. Enfin, des arbres de haute tige seront plantés ponctuellement dans les différents espaces pour apporter de l'ombre et de la fraîcheur.

### 1-2 Compatibilité du projet au regard des orientations d'aménagement du PLU

Le secteur 1AU des Claveries est concerné par une OAP décrite ci-dessous :

PROGRAMMATION	
Vocation	Habitat individuel, individuel groupé intermédiaire et/ou collectif
Surface	Environ 7,3 ha
Surface disponible	Environ 6,1 ha (hors contraintes environnementales)
Densité attendue	20 logts/ha
Nombre de logements minimum	123 logements dont 20% de logements sociaux

  

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	
Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser un projet d'éco-quartier en mettant en place une méthodologie collaborative de conception intégrée</li> <li>- Créer un accès sur la RD 151 / Rue d'Anjou et un accès sur le chemin des Claveries</li> <li>- Aménager des cheminements doux au sein du quartier et en lien avec les quartiers périphériques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la zone humide au Sud-Ouest</li> <li>- Gérer les eaux pluviales de manière intégrée et innovante : revêtements perméables, noues, gestion à la parcelle, etc.</li> <li>- Prévoir des accès pour une extension vers l'Est</li> <li>- Intégrer le projet dans son environnement en travaillant sur les franges</li> </ul>

  

1 Un axe doux pacifié principal Est-Ouest  
 2 Des axes secondaires piétons/cycles  
 3 Principe de desserte viaire par îlot

LA POTITIÈREVE - Eco-Quartier "Les Vignes"  
 ESQUISSE N°2 - SEPTEMBRE 2018  
 ECHILLE 1/2000  
 studio  
 CP3 - 02 octobre 2018 - Sim Conseil

Le projet d'aménagement de la ZAC des Claveries est compatible avec l'OAP du PLU de Mauges-sur-Loire au titre :

- **De sa vocation 100% habitat.** La ZAC accueillera un programme de logements diversifiés dont 20% de logements locatifs sociaux. L'opération propose également différentes typologies de logements : des maisons groupées, des logements intermédiaires et des terrains à bâtir.
- **De la densité attendue :** l'opération d'aménagement propose une densité respectant les 20 logements à l'hectare attendus et respecte ainsi les prescriptions du PLU.
- **Du respect des orientations d'aménagement :**

« Réaliser un projet d'éco-quartier en mettant en place une méthodologie collaborative de conception intégrée » :

- Dès le lancement des études préalables à la création de la ZAC, la commune s'est engagée dans une démarche participative auprès des habitants. Elle a ainsi pu organiser une balade urbaine, des ateliers participatifs et plusieurs réunions pour intégrer les propositions de ces concitoyens dans l'élaboration du projet. Sans finaliser l'inscription à la labellisation, les partis de conception intègre les dimensions environnementales et sociétales promues par la démarche EcoQuartier.

« Créer un accès sur la RD 151 / Rue d'Anjou et un accès sur le chemin des Claverie » :

- Le projet d'aménagement prévoit la création d'un accès par la rue des Claverie pour desservir le quartier au nord et un accès par la rue d'Anjou pour desservir le quartier au sud.
- Le schéma viaire respecte le principe de coupure entre le sud et le nord afin de ne pas rendre possible la traversée en voiture du quartier.

« Aménager des cheminements doux au sein du quartier et en lien avec les quartiers périphériques » :

- Le futur quartier sera traversé par un axe doux est-ouest, exclusivement dédié aux piétons et cyclistes, et orienté vers le centre-bourg.
- A l'intérieur du quartier, les voies partagées et les cheminements internes aux ilots proposeront une diversité de parcours adaptés aux modes actifs.

« Préserver la zone humide au sud-Ouest » :

- Le verger et la lentille à l'extérieur de celui-ci sont maintenus en espace naturel dans une zone inconstructible.

« Gérer les eaux pluviales de manière intégrée et innovante » :

- Les eaux de pluie de l'espace public seront recueillies dans des noues et vers des ouvrages de régulation, infiltration établis par légers modelés de terrains intégrés dans la prairie centrale.
- Les eaux de pluies des espaces privatifs seront gérées à la parcelle.
- Le plan de composition préserve un maximum des espaces de pleine-terre : les emprises de voiries sont limitées autant que possible et les revêtements perméables seront privilégiés.

« Prévoir des accès pour une extension vers l'est » :

- Le plan de composition intègre trois accès possibles au secteur est.

« Intégrer le projet dans son environnement en travaillant sur les franges » :

- Le plan paysager prévoit le renforcement des haies existantes, la création de bandes paysagère structurantes sur l'arrière des habitations voisines. Certaines parcelles privées sont concernées par une mitoyenneté avec les fonds de jardin d'habitations existantes. Celles-ci seront concernées par des prescriptions inscrites au CPAPE afin de limiter les co-visibilitys et favoriser l'intégration des nouvelles constructions.

### 1-3 Compatibilité du projet au regard du dossier de création

Les orientations définies par le dossier de création sont précisées techniquement dans le dossier de réalisation et notamment dans la notice descriptive des ouvrages (annexe 2A du PEP).

Plan d'aménagement au dossier de création



Plan d'aménagement au dossier de réalisation



Les principes d'aménagement sont respectés :

- La réalisation d'un axe doux est-ouest, dédié aux piétons et cyclables.
- La réalisation de circulations secondaires piétonnes et cyclables dans tout le quartier.
- L'aménagement d'une desserte en voiture par îlot d'habitation.
- La répartition de programmes innovants et à vocation sociale au plus près de la coulée verte.

## 2- LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel de constructions envisagées sur ce périmètre précise les dispositions édictées dans le dossier de création et porte sur la réalisation d'environ 120 à 125 logements, réalisés selon un rythme moyen d'une vingtaine de logements par an et répartis selon :

- 20% minimum de logements locatifs sociaux, sous formes de maisons individuelles groupées, de logements intermédiaires ou de petits collectifs ;
- Une centaine de terrains à bâtir proposés en accession et répartis comme suit :
  - o Une dizaine de petits terrains, d'une superficie moyenne de 300 m<sup>2</sup>, destinés en priorité aux ménages primo-accédants répondant aux conditions de ressources et d'éligibilité correspondant à celles du Prêt à Taux Zéro en vigueur au 16 mars 2018,
  - o Environ 65 terrains à bâtir d'une superficie moyenne de 390 m<sup>2</sup> ;
  - o Et environ 20 grands terrains, d'une superficie moyenne de 600 m<sup>2</sup>, visant à accueillir deux logements par terrains.

Le programme global prévisionnel des constructions s'appuie sur une surface de plancher maximale prévisionnelle de 17 000 m<sup>2</sup> environ.

**Le phasage prévisionnel comprend 2 tranches :**

- Une première tranche au nord du quartier (secteur chemin des Claverie) sur 2,7ha incluant la grande prairie centrale (6100m<sup>2</sup>). **Cette première tranche comprend 35 lots** dont :
  - o Deux ilots collectifs pour accueillir des logements locatifs sociaux
  - o 4 à 5 petits terrains destinés aux ménages primo-accédant éligibles aux conditions de ressources du Prêt à Taux Zéro.
  - o Une vingtaine de terrains à bâtir d'une superficie moyenne de 390 m<sup>2</sup>
  - o 3 à 4 grands terrains à bâtir pouvant accueillir deux logements par terrains.
- Une seconde tranche au sud du quartier (secteur rue d'Anjou) sur 3,1ha. **Cette seconde tranche comprend environ 52 lots** dont :
  - o Un ilot de 6 maisons de ville en location sociale
  - o 4 à 5 petits terrains destinés aux ménages primo-accédant éligibles aux conditions de ressources du Prêt à Taux Zéro
  - o Une quarantaine de terrains à bâtir d'une superficie moyenne de 390 m<sup>2</sup>
  - o 4 à 5 grands terrains à bâtir pouvant accueillir deux logements par terrains

### 3- LE DEROULEMENT DE L'OPERATION DANS LE TEMPS

La durée prévisionnelle de l'opération est d'environ 6 à 8 ans (3 à 4 ans de commercialisation par tranche), à compter de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

Le démarrage des travaux de viabilisation de la première tranche est prévu en avril 2022 avec une livraison des premiers logements individuels en 2023.

**Le calendrier pourrait être modifié au regard de différents critères :**

- Les résultats de découvertes archéologiques,
- L'évolution du marché.

### 4- LE CONTENU DU DOSSIER DE REALISATION

Aux termes de l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation est composé :

De pièces obligatoires :

- **Le Programme des Equipements Publics à réaliser dans la zone**

Il se présente sous la forme d'un tableau qui comprend la liste des équipements publics prévus dans l'opération, en identifiant pour chacun d'eux le Maître d'Ouvrage, la Personne Publique qui prendra en charge et en assurera la gestion. Le coût et le financement des équipements est exposé dans la pièce n°3 « Modalités Prévisionnelles de Financement ».

En annexe :

- > Annexe A : La notice descriptive des ouvrages,
- > Annexe B : le(s) plan(s) des réseaux

*\* Extrait du code de l'urbanisme : « Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ; »*

- **Le Programme Global de Constructions**

Il présente le projet de réalisation des logements, répartis par types et statuts d'occupation, en indiquant la surface de plancher maximale autorisée.

- **Les Modalités Prévisionnelles de Financement échelonnées dans le temps**

Elles font apparaître les charges financières échelonnées dans le temps, c'est-à-dire les engagements financiers assumés et l'époque où ils seront supportés.

Ce document comporte un bilan prévisionnel de l'opération publique, fait ainsi la synthèse des investissements qui seront mis en œuvre par l'Aménageur.