

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

du Moulin à Vent

*MODIFICATION n°1 DU DOSSIER DE REALISATION -
Rapport de présentation*

version février 2017

SOMMAIRE

Préambule	3
1. Rappel des objectifs du projet de la ZAC du Moulin à Vent	3
2. Objet de la modification de la ZAC	4
2.1 Evolution du programme des équipements publics	4
2.1.1 Diminution et relocalisation de l’emprise des réserves à vocation d’équipements pour les consacrer à de l’habitat	4
2.1.2. Evolution de la trame viaire afin de desservir de nouvelles habitations	5
2.2 Evolution du programme global des constructions	6

PREAMBULE

Cette notice a pour vocation de présenter les modifications qu'il est nécessaire d'apporter au dossier de réalisation de la ZAC du Moulin à Vent située sur la commune de Corzé. **Ces modifications ne concernent que les phases 1 et 2 de la ZAC.**

Le dossier de création de la ZAC du Moulin à Vent a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juin 2010 puis visé en Préfecture le 23 juin 2010. Le dossier de réalisation a été approuvé le 1^{er} juillet 2011 puis visé en Préfecture le 8 juillet 2011. Depuis cette dernière date, le projet est rentré dans sa phase opérationnelle avec une première phase d'urbanisation accueillant déjà une trentaine de logements individuels, un équipement privé de type Maison des Assistantes Maternelles, ainsi que la réalisation prochaine de 8 logements locatifs sociaux. Le contexte économique actuel et les difficultés récurrentes rencontrées dans la commercialisation de certaines typologies de cette première phase ont fait apparaître la nécessité de procéder à une modification du dossier de réalisation visant à :

- une mise à jour des formes urbaines afin de répondre de manière pragmatique à la demande actuelle en logements,
- une mise à jour de la programmation entre îlots « habitat » et « réserves pour équipements publics »,
- une mise à jour du schéma viaire qui en découle.

La modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC du Moulin à Vent comprend :

- ce présent rapport de présentation,
- le projet modifié du programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC,
- le projet modifié de programme global des constructions.

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROJET DE LA ZAC DU MOULIN A VENT

Comme expliqué dans le dossier de création de la ZAC, la commune de Corzé est située à une vingtaine de kilomètres au Nord-Est d'Angers et à proximité immédiate de la polarité secondaire de Seiches-sur-le-Loir. Elle bénéficie ainsi d'une très bonne desserte automobile vers l'agglomération angevine (via la RD923 ou l'A11), mais aussi vers la Sarthe voire l'Indre-et-Loire avec la RD923, la RD766 et la connexion de l'A11 avec l'A85 avec une sortie à Seiches-sur-le-Loir. La commune se situe dans l'aire d'influence d'Angers comme en témoigne sa dynamique démographique avec +1% de variation annuelle de population en moyenne depuis les années 1980. Elle compte 1757 habitants en 2014 (sources : insee.fr).

D'une superficie voisine de 14 ha avec environ 290 logements projetés, le quartier du Moulin à Vent s'établit en entrée d'agglomération corzéenne, au sud-ouest du bourg ancien. Il se tient ainsi en appui du cœur de bourg actuel avec ses commerces et services et son offre en équipements, notamment scolaires et périscolaires.

Par la création et la réalisation de la ZAC, la Municipalité a émis les objectifs de développement suivants :

- **donner la possibilité de réaliser un parcours résidentiel sur la commune grâce à un programme diversifié en offre de logements et taille de parcelles, garant de la mixité sociale et du renouvellement des générations.** L'enjeu est d'accueillir une population diversifiée, nécessaire à l'équilibre sociodémographique de la commune. Constat a effectivement été fait d'un parc de logements monotypé avec une prédominance forte de la maison individuelle (96% de logements) et de propriétaires occupants (70%), une faible part du logement locatif social (11% des résidences principales) et une taille moyenne des ménages en diminution (3 personnes par logements en 1990, 2.6 en 2013) ;
- **accompagner l'accueil d'une population nouvelle dans des proportions importantes par une mixité fonctionnelle du quartier** en prévoyant des réserves d'équipements publics permettant de s'adapter aux besoins de la population actuelle et à venir ;
- **créer un espace de centralité conviviale, réalisant la greffe urbaine avec le bourg ancien ;**
- **renforcer les liens entre le nouveau quartier et la vallée du Loir et maîtriser l'architecture et la composition de l'urbanisation en entrée d'agglomération en venant de Villevêque**, le quartier bénéficiant d'une façade en prise directe avec la rue du Moulin de la Motte et le Loir ;
- **décliner une conception paysagère du nouveau quartier s'inspirant du vocabulaire identitaire du Loir afin de respecter et décliner « l'esprit du lieu » et favoriser la biodiversité** : registre des boires et fossés, de l'ancien bocage, de la prairie, des levées, valorisation des liaisons visuelles et fonctionnelles avec le Loir...
- **inscrire la conception et le fonctionnement futur du quartier dans une performance environnementale** : limiter l'étalement urbain, donner sa juste place à la voiture, créer une grande perméabilité piétonne en complément, moduler les impacts climatiques, favoriser la limitation de l'empreinte énergétique des bâtiments via les préceptes du bioclimatisme, créer de nouveaux corridors écologiques.

2. OBJET DE LA MODIFICATION DE LA ZAC

Il est à noter que depuis la conception des dossiers de création et de réalisation de la ZAC du Moulin à Vent, les objectifs du Programme Départemental de l'Habitat 2008-2018 (PDH) et du Schéma de COhérence Territoriale du Pôle Métropolitain Loire Angers (SCOT) approuvé le 9 décembre 2016 **n'ont pas été bouleversés de manière à remettre en cause le programme du Moulin à Vent.**

Pour rappel, l'avenant au PDH, intervenu en 2013, tirant bilan des réalisations intervenues entre 2008 et 2011, a montré que le secteur 6 « Intermédiaire », auquel appartient la commune de Corzé et regroupant sept Communautés de Communes à l'Est d'Angers, avait répondu aux objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés (102% de taux de réalisation) avec même la création de logements locatifs sociaux supérieure à celle programmée (15% pour 12% en objectif). Les enjeux prioritaires pour le secteur 6 sont :

- organiser et développer l'accèsion à la propriété ;
- accroître, diversifier et renouveler le parc social.

Les objectifs de production du PDH révisé sont de 486 logements/an à produire pour le secteur 6, avec :

- 15% de la production totale à réaliser en individuel groupé,
- 20% de la production totale à réaliser en logements locatifs à caractère social (au lieu de 12% dans la première version du PDH).

Concernant la hiérarchie de développement du SCOT qu'il s'agisse de sa version approuvée ou de sa révision en cours, Corzé est considérée en tant que « commune au développement maîtrisé ». Les objectifs de production de logements sont les suivants, pour la Communauté de Communes du Loir à laquelle adhère la commune de Corzé :

- 80-95 logements par an ;
- 10% de la production totale sous forme de logements locatifs social ;
- ne pas dépasser 2/3 de la production totale en logements individuels purs ;
- s'inscrire dans des densités supérieures à 15 logements/ha.

La modification de la ZAC n'est donc pas motivée par une obligation de mise en compatibilité avec des documents de portées supérieures. **Elle repose bien sur la nécessité de s'adapter au mieux à la demande en logements dans le contexte actuel et local de Corzé et de l'agglomération angevine et de tenir compte des besoins en équipements mis à jour par la Municipalité.**

2.1 Evolution du programme des équipements publics

2.1.1 Diminution et relocalisation de l'emprise des réserves à vocation d'équipements pour les consacrer à de l'habitat

Dans le projet initial de réalisation de la ZAC, deux emprises sont réservées à des équipements, au sud du site. L'une, d'une emprise de 1820 m² environ est destinée à la construction d'ateliers municipaux (**réserve A**) ; l'autre, d'une emprise d'environ 2730 m², à un ou des équipements dont la nature n'a pas encore été exprimée (**réserve B**).

Depuis 2011, la Municipalité s'est penchée sur son programme d'équipements et la réalisation d'ateliers municipaux au sein du Moulin à Vent n'est plus d'actualité, ils seront réalisés sur un autre site. Concernant la seconde réserve foncière, les ambitions municipales sont revues à la baisse avec la volonté de ne pas déséquilibrer le pôle d'équipements préexistant accueillant notamment l'école publique et le périscolaire à l'est, le pôle sportif au sud et demeurant à proximité immédiate du quartier du Moulin à Vent. Il est donc souhaité une réduction de l'emprise initiale des réserves foncières pour équipements nouveaux. De plus, les études de faisabilité en cours relatives à la phase 2 de l'opération ont démontré que les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales de cette deuxième phase seront de moindre superficie que préalablement estimé. Ces ouvrages pourront prendre place au sein de l'axe est-ouest de la coulée verte du quartier sans avoir besoin de s'étendre, comme initialement prévu, dans l'axe sud de la coulée. Cette nouvelle donnée a donc été l'occasion de se réinterroger sur les espaces les plus pertinents pour l'accueil d'équipements publics au sein de ce quartier d'ampleur. Il est ainsi apparu plus logique et profitable à la vie de quartier que de tels équipements publics puissent prendre place au cœur de la coulée verte constitutive du quartier, plutôt que de manière quelque peu isolée et décentrée par rapport à cette armature verte, lieu de détente et de convivialité.

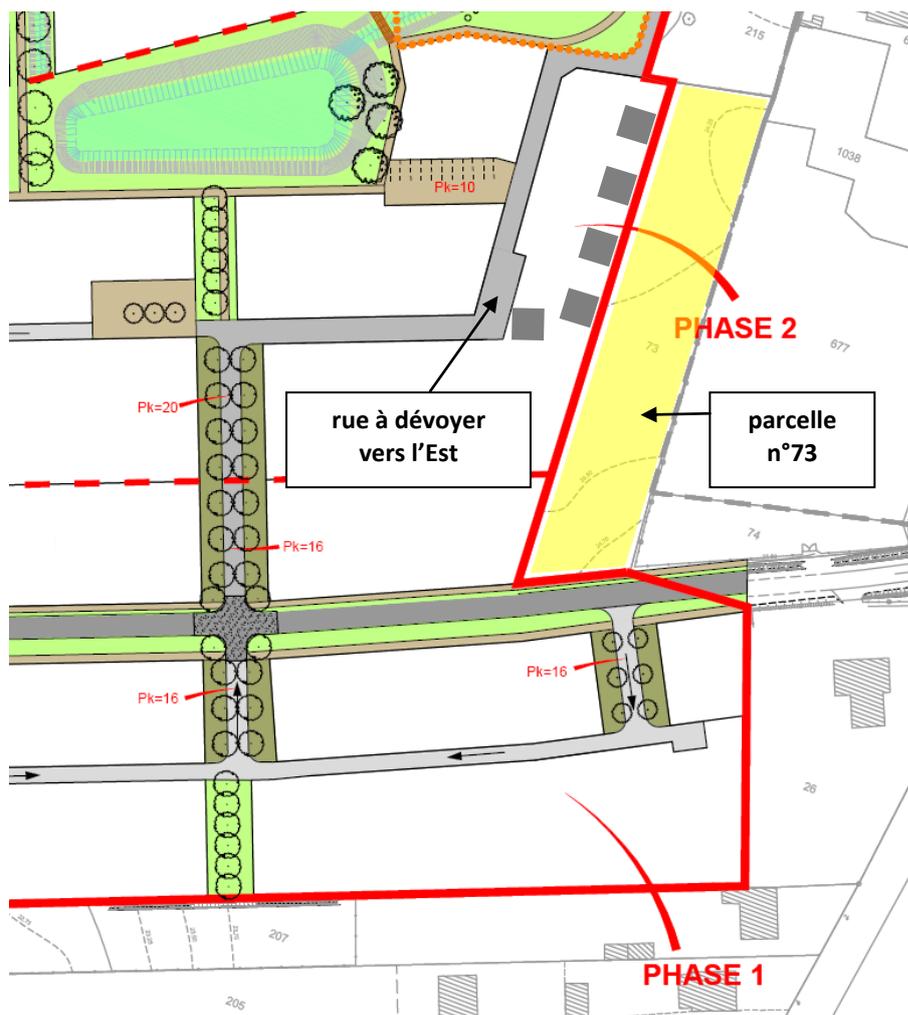
Il a donc été acté de prévoir cette nouvelle réserve foncière à vocation « d'espace public incluant éventuellement des équipements publics » au sein de l'axe sud de la coulée verte, entre les futurs bassins de gestion des eaux pluviales et la réserve pour jardins familiaux. Les deux précédentes réserves foncières (réserve A, réserve B) doivent donc pouvoir désormais être consacrées à un programme de logements. Cette vocation « habitat » est préférée à la réalisation d'espaces verts, la trame paysagère du quartier étant déjà très développée avec deux coulées vertes majeures qui restent inchangées dans le projet de modification et qui pourront le cas échéant s'étoffer à plus ou moins long terme par l'accueil d'un équipement public.

2.1.2. Evolution de la trame viaire afin de desservir de nouvelles habitations

L'évolution des emprises réservées à des équipements en deux espaces nouveaux à vocation d'habitat implique de modifier à la marge le réseau viaire projeté initialement car il convient désormais de pouvoir desservir des terrains à bâtir supplémentaires :

- pour la réserve A, la modification consiste à créer une placette de retournement, à l'image de celle prévue à la lisière Est de cette partie du site. Cette placette sera prolongée par un cheminement piétonnier permettant de relier la coulée verte Nord-Sud du quartier ;
- pour la réserve B, il n'est pas nécessaire d'envisager un ajustement de la voirie, l'îlot étant déjà desservi par une voie de desserte.

Il est par ailleurs mis à profit la modification du dossier de réalisation de la ZAC pour y introduire une autre évolution de la trame viaire. Il s'agit de dévier de 15-20 m plus à l'est une voirie prévue en phase 2 du site. En effet, cet ajustement permettrait de désenclaver la parcelle n°73, située hors périmètre opérationnel de la ZAC, mais incluse dans la zone à urbaniser AU du PLU. Ce choix s'inscrit parfaitement dans les principes actuellement recherchés par le législateur en matière d'optimisation du foncier (pouvant permettre la densification de la parcelle avec environ 6 à 7 lots), de limitation de l'étalement urbain (elle est au cœur de l'urbanisation) et de rationalisation des coûts de voirie (cette parcelle étant difficilement urbanisable depuis la rue de la Gare car étant très étendue avec une façade sur la rue de la Gare de moins de 25 m de long).



Extrait annoté du dossier de réalisation de la ZAC du Moulin à Vent approuvé en 2011

Enfin retenons que le nombre de places de stationnement public reste globalement inchangé, le nombre de logements prévus pour l'ensemble des phases 1 et 2 évoluant à la marge (cf. ci-dessous point 2.2). Pour rappel, le PLU prescrit la réalisation d'une place de stationnement public par logement construit. **Les modifications apportées ne portent alors que sur la spatialisation de ces places de stationnement publiques** du fait des ajustements effectués au niveau des réserves d'équipements, de la trame viaire et de la ventilation des typologies bâties.

2.2 Evolution du programme global des constructions

Pour rappel, le dossier de réalisation de la ZAC prévoit la programmation globale suivante :

- environ 290 logements répartis sur 14 ha, soit une densité moyenne de 20-21 logements par hectare ;
- une mixité des formes urbaines avec :
 - ⇒ entre 40 et 45% de logements collectifs et intermédiaires,
 - ⇒ entre 55 et 60% de logements individuels sous formes diversifiées (individuels groupés, maisons de ville et lots libres) ;
- une mixité sociale et générationnelle permettant un véritable parcours résidentiel au sein de la commune et d'assurer la pérennité des équipements publics, services et commerces implantés à proximité :
 - ⇒ 20% de logements locatifs sociaux,
 - ⇒ 20% de logements en accession à prix maîtrisés.

Les modifications qui doivent être apportées pour les phases 1 et 2 n'impactent que très sensiblement le nombre de logements et la densité projetés. **Le présent dossier consiste uniquement à apporter une évolution programmatique de la typologie des logements.** Le dossier de réalisation de la ZAC prévoyait une répartition des typologies en terrains à bâtir (lots libres), habitat groupé (lots groupés) et habitat collectif/intermédiaire. Or le marché actuel du logement et le positionnement de la commune de Corzé en deuxième couronne de l'agglomération angevine rendent très difficiles le financement et la commercialisation de logements collectifs voire des logements intermédiaires. La quasi absence de demande hors ville centre génère un déficit de programmes portés par les opérateurs immobiliers. On est donc face à une difficulté non pas conjoncturelle mais davantage structurelle, dont il convient de prendre acte pour assurer la poursuite de l'urbanisation du Moulin à Vent, tout en veillant à respecter à l'échelle de la ZAC les grands équilibres de la politique de l'habitat issus du PDH et du SCOT. **Par conséquent il ne sera pas prévu de logements collectifs sur les phases 1 et 2, les trois autres catégories restant effectives (terrains à bâtir, habitat groupé et habitat intermédiaire).**

Pour autant à l'échelle de la ZAC le nombre total de logements à réaliser et la densité sont conservés. Mais par répercussions de ce dossier modificatif, la typologie de logements attendus sur l'ensemble de la ZAC sera ajustée de la manière suivante :

- ⇒ environ 30% de logements collectifs et intermédiaires,
- ⇒ 2/3 maximum de logements individuels sous formes diversifiées (individuels groupés, maisons de ville et lots libres).

Ces ratios demeurent compatibles avec le SCOT du Pôle Métropolitain Loire Angers.