

CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
Séance du 10 juin 2024

Dossier N° 13

Délibération n°: DEL-2024-132

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME ET AMENAGEMENT URBAIN

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) - Modification n° 3 - Secteur Le Gué-Les Fourneaux à Loire-Authion - Justification de l'utilité d'ouverture à l'urbanisation

Rapporteur : Roch BRANCOUR

L'an deux mille vingt-quatre le lundi dix juin à 18 heures 10, le Conseil de communauté convoqué le 4 juin 2024, s'est réuni à l'Hôtel de communauté d'Angers Loire Métropole, salle du conseil, à Angers, sous la présidence de M. Jean-Marc VERCHÈRE, président, assisté de Mme Roselyne BIENVENU, Mme Corinne BOUCHOUX, M. Jean-Charles PRONO, M. Yves GIDOIN, M. Roch BRANCOUR, M. Jean-Louis DEMOIS, M. Jean-Paul PAVILLON, M. Dominique BREJEON, Mme Caroline HOUSSIN-SALVETAT, M. Franck POQUIN, Mme Constance NEBBULA, vice-présidents.

ETAIENT PRESENTS : M. Philippe ABELLARD, M. Yves AUREGAN, Mme Jeanne BEHRE-ROBINSON, Mme Hélène BERNUGAT (jusqu'à la DEL-2024-128), M. Robert BIAGI, Mme Christine BLIN, M. Sébastien BODUSSEAU, M. Sébastien BOUSSION, M. Marc CAILLEAU, Mme Christelle CAILLEUX, M. Patrick CHARTIER, Mme Edith CHOUTEAU, Mme Maryse CHRÉTIEN, M. Benoît COCHET, M. Yves COLLIOT, Mme Hélène CRUYPENNING, Mme Anita DAUVILLON, M. Ahmed EL BAHRI, Mme Caroline FEL (jusqu'à la DEL-2024-121), M. Jean-François GARCIA, M. Jérémy GIRAULT, M. Eric GODIN, M. Bruno GOUA, Mme Corinne GROSSET, Mme Agnès GUEMAS-GALLARD, M. Francis GUITTEAU, M. Jean HALLIGON, M. Jean-Pierre HÉBÉ, M. Maxence HENRY, M. Paul HEULIN, M. Arnaud HIE, Mme Lydie JACQUET, M. Grégoire JAUNEAULT, M. Mickaël JOUSSET, M. Benjamin KIRSCHNER, Mme Carine LE BRIS-VOINOT, Mme Sophie LEBEAUPIN (jusqu'à la DEL-2024-145), M. Stéphane LEFLOCH, Mme Marie-Isabelle LEMIERRE (jusqu'à la DEL-2024-121), Mme Monique LEROY, Mme Nacira MEGHERBI, M. Jean-Pierre MIGNOT, M. Patrice NUNEZ, M. Florian RAPIN, Mme Marie-France RENOU, Mme Elsa RICHARD, M. Bruno RICHOU, Mme Geneviève STALL, Mme Alima TAHIRI, M. Philippe VEYER, M. Jean-Philippe VIGNER, M. Richard YVON (à partir de la DEL-2024-129)

ETAIENT EXCUSES : Mme Véronique MAILLET, M. Lamine NAHAM, M. Benoit PILET, M. Jacques-Olivier MARTIN, M. Christophe BÉCHU, Mme Silvia CAMARA-TOMBINI, M. Denis CHIMIER, Mme Marina CHUPIN-PAILLOCHER, Mme Célia DIDIER, M. Charles DIERS, Mme Sylviane DUARTE, M. Nicolas DUFETEL, Mme Karine ENGEL, Mme Mathilde FAVRE D'ANNE, M. Vincent FEVRIER, M. Jérôme FOYER, M. Patrick GANNON, Mme Christelle LARDEUX-COIFFARD, M. Stéphane PABRITZ, Mme Isabelle RAIMBAULT, M. Jean-François RAIMBAULT, M. Arash SAEIDI, Mme Claire SCHWEITZER, Mme Céline VERON, M. Laurent VIEU

ETAIT ABSENT : M. Augustin VANBREMEERSCH

Les vice-présidents et les délégués dont les noms suivent ont donné à des collègues de leur choix, pouvoir écrit de voter en leur nom par application des dispositions de l'article L.2121-20 du code général des collectivités territoriales.

Mme Véronique MAILLET a donné pouvoir à M. Patrice NUNEZ
M. Lamine NAHAM a donné pouvoir à M. Sébastien BOUSSION
M. Benoit PILET a donné pouvoir à M. Benjamin KIRSCHNER
M. Jacques-Olivier MARTIN a donné pouvoir à M. Roch BRANCOUR
M. Christophe BÉCHU a donné pouvoir à M. Jean-Marc VERCHERE
Mme Hélène BERNUGAT a donné pouvoir à M. Yves COLLIOT à partir de la DEL-2024-129
Mme Silvia CAMARA-TOMBINI a donné pouvoir à M. Stéphane LEFLOCH
M. Denis CHIMIER a donné pouvoir à M. Jean-Pierre HÉBÉ
Mme Marina CHUPIN-PAILLOCHER a donné pouvoir à M. Francis GUITTEAU
Mme Célia DIDIER a donné pouvoir à M. Benoît COCHET
M. Nicolas DUFETEL a donné pouvoir à Mme Christine BLIN
Mme Karine ENGEL a donné pouvoir à Mme Roselyne BIENVENU
Mme Mathilde FAVRE D'ANNE a donné pouvoir à M. Yves GIDOIN
Mme Caroline FEL a donné pouvoir à Mme Corinne BOUCHOUX à partir de la DEL-2024-122
M. Vincent FEVRIER a donné pouvoir à M. Ahmed EL BAHRI
M. Jérôme FOYER a donné pouvoir à Mme Christelle CAILLEUX
M. Patrick GANNON a donné pouvoir à M. Florian RAPIN
Mme Christelle LARDEUX-COIFFARD a donné pouvoir à Mme Jeanne BEHRE-ROBINSON
Mme Sophie LEBEAUPIN a donné pouvoir à M. Franck POQUIN à partir de la DEL-2024-146

Mme Marie-Isabelle LEMIERRE a donné pouvoir à Mme Hélène CRUYPENINCK à partir de la DEL-2024-122
M. Stéphane PABRITZ a donné pouvoir à M. Maxence HENRY
Mme Isabelle RAIMBAULT a donné pouvoir à M. Dominique BREJEON
M. Arash SAEIDI a donné pouvoir à M. Yves AUREGAN
Mme Claire SCHWEITZER a donné pouvoir à Mme Elsa RICHARD
Mme Céline VERON a donné pouvoir à M. Bruno GOUA
M. Laurent VIEU a donné pouvoir à Mme Maryse CHRÉTIEN
M. Richard YVON a donné pouvoir à Mme Alima TAHIRI jusqu'à la DEL-2024-128

M. Francis GUITEAU, conseiller communautaire, a été désigné en qualité de secrétaire de séance.

Le compte rendu de la séance a été affiché à la porte de l'hôtel de communauté le 11 juin 2024. La captation audiovisuelle de la séance peut être consultée sur le site internet d'Angers Loire Métropole ainsi qu'au service des archives vivantes.

EXPOSE

Approuvé le 13 septembre 2021, le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers Loire Métropole (ALM) fait l'objet d'un projet de modification comportant une série d'évolutions du règlement graphique, du règlement écrit ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le cadre de cette modification, une zone à urbaniser, dite 2AU, a vocation à être ouverte à l'urbanisation dans le secteur Le Gué-Les Fourneaux, commune déléguée d'Andard à Loire-Authion.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le conseil de communauté doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Contexte :

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Habitat du PLUi fixe, pour la commune de Loire-Authion, un objectif initial de production de 970 logements à horizon 2027 se répartissant entre les communes constituant la polarité de Loire-Authion (Brain-sur-l'Authion, Andard et Corné) à hauteur de 775 logements et les autres communes déléguées (La Daguenière, La Bohalle, Saint-Mathurin-sur-Loire et Bauné) à hauteur de 195 logements.

L'OAP Habitat identifie 17 sites pour accueillir cette production de nouveaux logements, dont fait partie le secteur Le Gué-Les Fourneaux, et une ligne « diffus » pour des opérations en renouvellement urbain de plus petites tailles.

La commune de Loire-Authion bénéficie du dynamisme de production de logements que connaît Angers Loire Métropole depuis quelques années. Cette demande en logement se retrouve sur les marchés du logement privé mais également social. En effet, depuis plusieurs années, la demande sociale sur Angers Loire Métropole est en augmentation : la demande des ménages non logés en HLM est en forte hausse : 4 demandes pour une attribution contre 3,2 en 2021. Sur Loire-Authion, cette pression est deux fois plus importante que celle observée sur ALM avec : 8,7 demandes pour une attribution en 2022 contre 6,4 demandes pour une attribution en 2021.

La commune de Loire-Authion est fortement contrainte par le risque inondation de la Loire et de l'Authion, qui s'étend sur plus de la moitié de son territoire, principalement au sud. Néanmoins, depuis plusieurs années, la commune de Loire-Authion, commune soumise aux obligations de production de logements sociaux fixés par la loi Solidarité et Renouvellement urbain (dite « loi SRU ») de 2000, répond de manière régulière et adaptée à la demande en logements par la réalisation d'opérations publiques d'habitat ou via des porteurs de projet privés. Ces opérations sont situées en renouvellement urbain et dans certains cas en extension urbaine.

La commune doit maintenir une production de logements régulière dans le temps afin de maintenir des services publics adaptés à sa population, remplir ses objectifs de production de logements notamment sociaux, et ainsi prendre part à la réponse devant être apportée à la forte demande constatée sur le territoire d'Angers Loire Métropole.

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées :

La commune de Loire-Authion a demandé l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AU Le Gué-Les Fourneaux, située en extension Est du bourg d'Andard. Cette zone se trouve en dehors de la zone inondable définie au Plan de prévention des risques inondation (PPRi) du Val d'Authion et se situe au sein de la polarité définie au Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Loire Angers.

Pour rappel, l'objectif logements de la commune au sein de la polarité est de 775 logements (objectif total : 970 logements). Entre 2018 et 2022, 273 logements ont été réalisés et 98 logements ont été autorisés mais ne sont pas encore commencés (source Sitadel). Parmi ces logements, 137 logements sont des locatifs sociaux.

Concernant les zones inscrites dans l'OAP Habitat et situées dans la polarité communale,

- le secteur centre-ville de Brain-sur-l'Authion (renouvellement urbain) fait l'objet d'une OAP. Des études ont été menées et les acquisitions ont commencé. L'aménagement de ce secteur se fera dans les prochaines années et permettra la réalisation de 22 logements ;
- à Corné, plusieurs opérations de renouvellement urbain ont été inscrites
 - o le Clos du Pé fait l'objet d'une OAP. Des études ont été menées ; des acquisitions foncières sont également en cours. L'aménagement futur de ce secteur est complexe car il est situé au centre d'un îlot construit. Il devrait se faire dans les prochaines années afin de permettre la réalisation de 44 logements ;
 - o le secteur Champeza fait l'objet d'une OAP pour permettre, en cas d'urbanisation du secteur, une densification et un aménagement qualitatif d'une dizaine de logements ;
 - o le secteur Maïs Angevin est en cours de réalisation ;
 - o le secteur Chemin Neuf (situé dans le tissu urbain) a été réalisé ;
 - o le secteur Clos de la Motte 4 a été réalisé ;
- enfin, à Andard, le secteur du Grand Bois a été réalisé.

Il existe deux zones 1AU et quatre zones 2AU inscrites au PLUi :

- la zone 1AU ZAC Gantière-Buisson-Belle sur Brain-sur-l'Authion, en cours d'aménagement et qui prévoit la construction de 287 logements d'ici 2027 ;
- la zone 1AU Les Rimoux 2, opération privée en cours et qui prévoit la construction d'une cinquantaine de logements ;
- la zone 2AU en cœur de polarité (site stratégique) sur Brain-sur-l'Authion. Cette zone représente la future centralité de la commune. Elle nécessite des études de définition et de programmation poussées pour être ouverte à l'urbanisation et proposer un projet d'ensemble et structurant pour la commune. Cette zone ne sera pas ouverte à l'urbanisation avant 2027 ;
- les deux zones 2AU Extension Ouest sur Bauné (hors polarité). Au regard des enjeux en matière d'accueil de population et de maîtrise de la consommation foncière, ces deux zones ne seront pas ouvertes à l'urbanisation avant 2027.
- la zone Le Gué-Les Fourneaux, secteur concerné par la présente modification.

Ainsi, les principaux potentiels en renouvellement ont été identifiés par une OAP locale. Ces derniers sont soit déjà urbanisés, soit en cours d'étude et d'acquisition pour être aménagés. Les zones en extension et ouvertes à l'urbanisation sont en cours d'aménagement. Enfin, des densifications ponctuelles de moindre ampleur se font dans le diffus.

Par ailleurs, en dehors des secteurs évoqués ci-dessus, il n'existe aujourd'hui pas de friche sur la commune pouvant faire l'objet d'une reconquête à vocation d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur le Gué-Les Fourneaux permettra à la commune de poursuivre la réalisation de son objectif Logements et de renforcer la polarité.

Par ailleurs, la programmation privilégiera une diversité de l'offre en logements compatible avec l'OAP Habitat, afin de prendre en compte les enjeux de mixité sociale, et permettra à la commune de répondre à ses obligations en matière de production de logements sociaux.

Justification de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone :

Le secteur Le Gué-Les Fourneaux, faisant l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation et d'une surface de 2 ha, s'implante à l'Est du tissu urbanisé d'Andard. Situé à environ 1 km de la centralité communale, ce secteur vient en extension d'un tissu résidentiel récent.

Inscrit en zone 2AU, ce secteur est la dernière possibilité d'urbanisation à l'Est de la commune déléguée. En effet, le secteur est inscrit au PPRi du val d'Authion en zone vulnérable hors d'eau, secteur permettant les nouvelles constructions. Après ce secteur, le territoire est classé au PPRi en zone RN (zone rouge non urbanisée), zone n'autorisant pas de nouvelles habitations.

Actuellement, ce terrain à la topographie plane, est en grande partie non exploité. Seule une partie est en jachère. L'urbanisation de ce secteur n'impactera globalement pas l'activité agricole de la commune et aura un impact mineur (0,5% de la surface agricole utile ou SAU) sur l'activité de l'exploitant de la jachère.

Ce secteur se situe en dehors de zones de protection ou de reconnaissance pour la biodiversité (en dehors du périmètre Natura 2000, d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ou ZNIEFF, d'un espace naturel sensible ou ENS). Il est également en dehors de zones patrimoniales (hors périmètre de protection des Monuments Historiques et de la zone tampon UNESCO).

Des études environnementales ont été menées pour identifier les enjeux à intégrer dans le devenir du site :

- Inventaire quatre saisons : il n'y a pas d'espèces floristiques protégées ou menacées. Des espèces faunistiques protégées ont été aperçues sur le site ou à proximité. Des préconisations ont été définies pour éviter et réduire l'impact sur ces espèces.
- Inventaire zones humides : deux études zones humides ont été réalisées. La très grande majorité du site n'est pas concernée par de la zone humide. Seule une petite partie du site, à l'extrême Sud-Ouest, a été identifiée en zone humide. Au regard de sa surface et de son implantation, la zone humide identifiée fera l'objet d'une mesure d'évitement.

Le PLUi, dans l'OAP Habitat, a défini un potentiel de 42 logements pour 2 ha. Au regard des enjeux en matière de réduction de la consommation foncière, des besoins en logements et notamment en logements sociaux, il est prévu d'augmenter la programmation sur ce secteur avec un objectif de 60 logements dont 50 % en offre sociale.

Ainsi, les enjeux d'urbanisation sur ce secteur sont de plusieurs ordres :

- Répondre au besoin en logements et optimiser le foncier disponible
- Réduire au maximum l'impact de l'urbanisation sur l'environnement (Faune, Flore, Zone humide)
- Aboutir à une accroche qualitative avec le récent quartier du Grand-Bois-Les Fourneaux
- Finaliser qualitativement l'urbanisation Est d'Andard. Le reste étant concerné par le PPRi rendant le territoire non constructible.

En conséquence, pour répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PLUi à l'horizon 2027, à la forte demande en logements constatée sur le territoire d'Angers Loire Métropole et au regard des résultats des études environnementales, il apparaît pertinent d'ouvrir la zone 2AU Le Gué-Les Fourneaux à l'urbanisation.

Vu le code général des collectivités territoriales, article L. 5211-1 et suivants,

Vu le code général des collectivités territoriales, article L. 5215-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 153-38,

Vu les statuts d'Angers Loire Métropole,

Vu la délibération DEL-2021-149 du conseil communautaire du 13 septembre 2021 approuvant la révision générale n° 1 du PLUi,

Vu l'arrêté AR-2024-104 du président d'Angers Loire Métropole du 21 mai 2024 par lequel le président engage la procédure de modification n° 3 du PLUi,

Vu le plan de localisation des différents secteurs évoqués ci-dessus, annexé à la délibération,

Considérant l'avis de la commission des finances du 03 juin 2024

Considérant l'avis de la commission de l'aménagement et du développement du territoire du 21 mai 2024

DELIBERE

Justifie par l'ensemble des arguments développés dans la présente délibération l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans le secteur Le Gué-Les Fourneaux à Loire-Authion, dans la commune déléguée d'Andard.

Le conseil adopte à l'unanimité

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nantes ou sur le site télérecours dans un délai de deux mois.

Pour le président,
La première vice-présidente,
Roselyne BIENVENU
Commune
urbaine



Accusé de réception - contrôle de légalité

Nature de l'acte : Délibération

Numéro attribué à l'acte : DEL-2024-132

Objet de l'acte : Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) - Modification n° 3 - Secteur Le Gué-Les Fourneaux à Loire-Authion - Justification de l'utilité d'ouverture à l'urbanisation

Thème Préfecture : 2 - Urbanisme 1 - Documents d'urbanisme 4 - Délibérations diverses

Date de l'acte : 10 juin 2024

Annexe : Plan de localisation des différents secteurs communaux évoqués dans la délibération

Identifiant de télétransmission : 049-244900015-20240610-lmc1H44927H1-DE

Identifiant unique de l'acte : lmc1H44927H1

Date de transmission en Préfecture : 14 juin 2024

Date de réception en Préfecture : 14 juin 2024