

CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
Séance du 10 juin 2024

Dossier N° 15

Délibération n°: DEL-2024-134

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME ET AMENAGEMENT URBAIN

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) - Modification n° 3 - Secteur Champ de la Riche à Saint-Léger-de-Linières - 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 CRUYPENNINGCK, 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 GUYTEAU, 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 GUYTEAU
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 GUYTEAU, 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 n° 3 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 Champ de la Riche de la commune de Saint-Léger-de-Linières.

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) du PLUi fixe, pour la commune de Saint-Léger-de-Linières, un objectif de production de 615 logements à horizon 2027, se répartissant entre les opérations Grand Moulin / Légéry, Croix de Lorraine, Les Fouquetteries, Le Toulonnet et La Riche avec une densité d'au moins 20 logements à l'hectare.

La commune de Saint-Léger-de-Linières bénéficie du dynamisme de production de logements que connaît Angers Loire Métropole depuis quelques années. En témoigne la commercialisation rapide des opérations Croix de Lorraine, du Toulonnet ou des Fouquetteries. En complément, la construction diffuse au sein de la commune a été dynamique ces dernières années. Ainsi, entre 2018 et 2022, déjà 33 logements, soit la totalité de l'objectif de production de logements en diffus fixé pour cette commune, ont été construits (30 logements programmés en diffus pour la période 2018-2027).

La commune doit assurer 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, 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 Saint-Léger-de-Linières a demandé l'ouverture à l'urbanisation de sa zone à urbaniser 2AU, située au nord-ouest du bourg de la commune déléguée de Saint-Jean-de-Linières.

Il existe à ce jour quatre zones 1AU inscrites au PLUi sur la commune de Saint-Léger-de-Linières :

- en premier lieu, la zone 1AU de Grand Moulin / Légéry, située en extension à l'est du bourg de Saint-Léger-des-Bois, dont le potentiel était évalué à 270 logements, et dont la totalité est déjà réalisée (276 logements) ;
- en deuxième lieu, la zone 1AU du Toulonnet, située en extension au nord du bourg de Saint-Léger-des-Bois : l'opération évaluée à 35 logements a déjà été presque intégralement commercialisée. Seuls deux lots individuels et un lot destiné à accueillir des logements collectifs restent à réaliser ;
- en troisième lieu, la zone 1AU des Fouquetteries, située au contact du parc d'activités de l'Atlantique à Saint-Léger-des-Bois : 60 logements sont prévus sur la totalité de l'opération, dont 36 logements ont déjà été commencés. Le reste de l'emprise de l'opération est en-dehors de la zone 1AU (en zonage UC) et sera réalisé en renouvellement urbain, mais la commune n'en maîtrise pas le foncier ;

- enfin, la zone 1AU de la Croix de Lorraine, à l'extrémité est de la commune de Saint-Jean-de-Linières : il s'agit d'une opération en renouvellement urbain, sur le site d'une ancienne friche de l'entreprise Anjou Recuper (commerce de véhicules industriels). Ce secteur, le dernier ouvert à l'urbanisation, présente un potentiel de 96 logements, déjà en majeure partie commercialisés (19 lots individuels restent à commercialiser sur les 64 lots du secteur). L'aménagement de ce secteur est en cours.

Afin de répondre au besoin en logement tout en réduisant la consommation foncière, les capacités de densification sur le reste de la commune ont été étudiées. Elles ne font pas apparaître de fonciers mobilisables à court terme. Les bourgs de Saint-Léger-des-Bois et de Saint-Jean-de-Linières sont essentiellement constitués de tissus pavillonnaires, mais avec peu de tènements fonciers permettant des densifications. Les rares potentiels sont sous maîtrise foncière privée, ne présentent pas de possibilité de desserte immédiate, ou nécessitent une opération d'ensemble avec des acquisitions foncières globales à opérer ne permettant pas un déblocage à court terme. Il existe peu, voire pas d'espaces délaissés ou en friche pouvant être mobilisés, et la plupart des espaces non bâtis au sein du bourg correspond à des aires de jeux pour enfants, des parcs ou espaces de nature et de respiration publics à préserver (présences arborées notamment).

Par ailleurs, il n'existe aujourd'hui pas d'autre friche sur la commune pouvant faire l'objet d'une reconquête à vocation d'habitat, la seule autre friche de la commune étant située en zone d'activité (en cours de reprise / réhabilitation).

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

Le secteur faisant l'objet de la demande d'ouverture à l'urbanisation, d'une surface de 15 hectares, est localisé au nord-ouest du bourg, à environ 600 m du cœur du bourg de Saint-Jean-de-Linières. Par son positionnement, il constituera l'entrée nord-ouest du bourg. Le site est une réserve foncière faisant l'objet d'un portage foncier par Angers Loire Métropole

Le site est majoritairement un champ de culture intensive (partie sud) ; il accueille, sur la frange nord le long de la rue de la Liberté, des prairies et zones boisées. L'ensemble du secteur est couvert par une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 2, bordé au nord-ouest par des haies identifiées au PLUi au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et encadré par des îlots en zone humide, classés en zone N. Ces îlots sont largement boisés. Par ailleurs, il n'y a pas d'élément patrimonial bâti sur le site, ni de servitude liée aux monuments historiques.

Des enjeux environnementaux forts ont été identifiés : zones humides sur presque tout le pourtour de la zone, présentant des enjeux réglementaires forts, présence d'arbres à grand capricorne, fourrés favorables aux passereaux protégés, et prairie à orchidées.

Les sites présentant ces enjeux environnementaux sont intégralement préservés : seule la partie centrale non humide sera urbanisée, soit une surface d'environ 4 hectares (logique « Eviter réduire compenser »). Une orientation d'aménagement et de programmation précisera les modalités précises d'aménagement du site.

Le covisibilités depuis et vers le site sont limitées en raison des zones boisées qui ponctuent son pourtour. La visibilité du site est plus importante depuis la RD 102 au sud-ouest et au sud (depuis le lotissement des Quatre Chemins et le quartier de la rue de la Prée au Lin), ainsi qu'à travers certains cônes de vue depuis la rue de la liberté, là où la végétation est plus clairsemée. C'est pourquoi l'aménagement devra apporter un soin particulier à créer une ambiance paysagée à cet espace, afin d'assurer une harmonie avec les différents espaces boisés du pourtour, avec le hameau de Bel air au nord-ouest, et avec les quartiers pavillonnaires au sud-est.

Le potentiel de logements identifié pour ce secteur, initialement de 257 logements, intégrait 220 nouveaux logements à réaliser à l'horizon 2027 afin d'assurer un développement répondant aux besoins de la commune, et 37 logements à réaliser post 2027. L'objectif de construction de logements a été réévalué à 110 logements environ au vu de la réduction de la zone urbanisable, ce qui correspond à une densité d'environ 27 logements par hectare. Par ailleurs, la programmation privilégiera une diversité de l'offre en logements compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Habitat, afin de prendre en compte les enjeux de mixité sociale et les objectifs de production de logements sociaux.

En conséquence, pour répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PLUi à l'horizon 2027 et à la forte demande constatée sur le territoire d'Angers Loire Métropole, il apparaît pertinent d'ouvrir partiellement la zone 2AU à l'urbanisation en classant en zone 1AU les 4 hectares retenus pour le projet. Les 11 hectares restants seront reclassés en zones A et N.

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 Champ de la Riche à Saint-Léger-de-Linières.

Le conseil adopte à l'unanimité des suffrages exprimés

Abstentions: 6, M. Yves AUREGAN, Mme Christelle CAILLEUX, M. Jérôme FOYER, Mme Elsa RICHARD, M. Arash SAEIDI, Mme Claire SCHWEITZER.

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



Accusé de réception - contrôle de légalité

Nature de l'acte : Délibération

Numéro attribué à l'acte : DEL-2024-134

Objet de l'acte : Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) - Modification n° 3 -
Secteur Champ de la Riche à Saint-Léger-de-Linières - 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-lmc1H44897H1-DE

Identifiant unique de l'acte : lmc1H44897H1

Date de transmission en Préfecture : 14 juin 2024

Date de réception en Préfecture : 14 juin 2024