

CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
Séance du 10 juin 2024

Dossier N° 16

Délibération n°: DEL-2024-135

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME ET AMENAGEMENT URBAIN

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) - Modification n° 3 - Secteur du Clos Lavau à Savennières - 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 GUTEAU, 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 RENO, 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 GUTEAU
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 CRUYENNINCK 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 GUTEAU, 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 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 du Clos Lavau à Savennières.

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 :

La commune de Savennières se situe en deuxième couronne au sud d'Angers. Cette commune périurbaine se compose de 1 337 habitants (source Insee 2020).

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Habitat du PLUi fixe, pour la commune de Savennières, un objectif de production de 90 logements à horizon 2027, avec une densité minimale de 15 logements par hectare.

Cet objectif de production de logements est réparti entre les différents secteurs de la commune :

- Croix tout-blanc : 9 logements ; secteur situé en zone urbanisée UC, les 9 logements ont été construits, et cette opération est désormais terminée ;
- Prés-Hubert : 10 logements ; situé en zone 2AU, en extension nord du bourg de Savennières, entre le chemin des Prés-Hubert et la route départementale (RD) 106, ce secteur présente une surface aménageable d'environ 3 500 m², de forme triangulaire ; ce foncier n'est pas maîtrisé par la commune ; plus éloigné du cœur de bourg, des services et commerces, et présentant une complexité du fait de sa forme, des études d'opportunité et d'aménagement plus approfondies seront nécessaires ;
- Clos Lavau : 45 logements ; situé en zone 2AU, au nord du cœur de bourg, ce secteur en extension se trouve à proximité immédiate des services et commerces, et à moins de 500 mètres de la halte ferroviaire « Savennières-Béhuard » ; il s'agit du secteur principal de développement résidentiel de la commune, pour 50 % de son objectif de production de logements ;
- diffus et autres opérations : 26 logements.

Justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation au regard des objectifs de production et des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées :

La commune de Savennières bénéficie du dynamisme de production de logements que connaît Angers Loire Métropole depuis quelques années. En témoignent les 32 logements créés sur la commune entre 2018 et

2022, répondant à environ 36 % de son objectif de production. Les demandes d'installation ont toutefois été bien supérieures à l'offre.

Afin de répondre pleinement à cet objectif de production de logements et à la forte demande constatée sur le territoire, et pour maintenir des services publics et commerces adaptés à sa population, la commune doit assurer une production régulière et adaptée de logements dans le temps.

Pour répondre à ce besoin en logements tout en réduisant la consommation foncière, les capacités de densification du tissu urbain existant ont été étudiées. Elles ne font pas apparaître de fonciers mobilisables à court terme. Le bourg de Savennières a la particularité de présenter une densité bâtie importante et peu de potentiels de renouvellement urbain et de densification. 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 dans un bourg relativement dense.

Par ailleurs, la commune est concernée par un site patrimonial remarquable, et est dotée d'un règlement spécifique qui encadre précisément les possibilités de construction dans les secteurs historiques de qualité. A ce titre, certains espaces non bâtis se trouvent identifiés et protégés en tant que tels. La commune est également concernée par un Plan de prévention des risques inondation (PPRI) sur sa partie sud, encadrant strictement les possibilités de constructions nouvelles.

Au sein du PLUi, il n'existe pas de zone 1AU sur la commune de Savennières.

Deux zones 2AU y sont inscrites :

- la zone des Prés-Huberts, à l'extrémité nord du bourg ; comme évoqué, elle présente une surface limitée (3 500 m² environ), une configuration triangulaire bordée par deux voies, complexe à aménager ; elle n'est pas maîtrisée par la commune et se trouve la plus éloignée des équipements, commerces et services ; l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement de cette zone ne sont pas d'actualité ;
- la zone du Clos Lavau, située en partie sud de la commune de Savennières, à 200 mètres environ à pieds du cœur de bourg ; d'une superficie d'environ deux hectares, ce secteur se trouve à proximité immédiate des équipements, services et commerces communaux (mairie, restaurant, boulangerie, épicerie, écoles, poste, marché, etc.), propices à l'accueil de familles ; il se situe à moins de 500 mètres de la halte ferroviaire « Savennières-Béhuard », qui permet de rejoindre la gare d'Angers Saint Laud dans le centre-ville d'Angers en 10 minutes environ.

Par ailleurs, la commune souhaiterait constituer un véritable groupe scolaire dans son cœur de bourg. En effet, à ce jour l'école publique primaire se trouve scindée sur deux sites différents : l'école maternelle, située rue Louis Maurice Frouin, et l'école élémentaire, située rue de la Mairie. Le restaurant scolaire est pour sa part déjà situé rue du Clos Lavau, en limite de la zone 2AU du Clos Lavau.

La constitution de ce groupe scolaire primaire neuf s'inscrit donc dans une volonté de la commune de réunir l'ensemble de ses bâtiments scolaires sur un même site, en profitant de la présence sur place du nouveau bâtiment de la cantine scolaire et de son préau. D'une part, cela permettra une simplification et une rationalisation en termes de logistique et de mutualisation des locaux. D'autre part, les trajets pour se rendre au restaurant scolaire seront réduits et plus sécurisés pour les enfants.

Cela permettra enfin à la commune de pouvoir récupérer du foncier et les bâtiments publics des deux sites actuellement occupés, respectivement, par la maternelle et l'élémentaire. Leur réutilisation permettra de répondre à d'autres besoins, notamment publics, au sein même des espaces urbanisés de la commune, dans une logique de renouvellement urbain et d'intensification des services.

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

Le secteur du Clos Lavau, d'environ 2ha, est localisé au sud de la commune de Savennières, et au nord du centre-bourg. Il se trouve en connexion directe avec le tissu bâti existant, et avec les équipements, commerces, services et transports en commun propices à l'accueil de familles. L'emprise actuellement en zone 2AU est non bâtie et est bordée :

- au nord, par une prairie s'inscrivant dans la continuité de celle présente au sein du secteur, puis une haie et des boisements ;
- à l'est, par une haie et des boisements ;
- à l'ouest, par un muret en pierres et une haie, longés par le chemin rural des Perrières, puis des vignes et le reste du bourg ;
- au sud, par des jardins privés attenants aux maisons de la rue du Clos Lavau et de la place du mail, le restaurant scolaire et le centre-bourg historique.

La zone 2AU s'étend sur une parcelle agricole d'environ 2ha, non bâtie, accueillant une prairie au nord et des vignes au sud. Le secteur du Clos Lavau, sur lequel des études d'aménagement sont actuellement en cours présente toutefois un périmètre plus large que la zone 2AU. Il inclut des parcelles le bordant par le sud, actuellement inscrites en zone UA et appartenant à la commune. Un bâtiment présent sur cette emprise sera démolé, permettant de desservir tout le reste du secteur.

Le site possèdera ainsi un accès principal sur la rue du Clos Lavau, et un accès secondaire par le chemin des Perrières.

Cette ouverture à l'urbanisation s'accompagnera de la définition d'une OAP locale encadrant qualitativement l'aménagement de ce secteur. Le projet, de même que l'OAP, ont été présentés à plusieurs reprises en commission locale du site patrimonial remarquable (SPR) ligérien et travaillé en lien avec l'architecte des bâtiments de France.

Par ailleurs, la programmation résidentielle sur ce secteur privilégiera une diversité de l'offre en logements compatible avec l'OAP Habitat, afin de prendre en compte les enjeux de mixité sociale et les objectifs de production de logements sociaux.

C'est dans ce contexte que la modification n° 3 du PLUi propose l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Clos Lavau afin d'y accueillir environ 45 logements et de permettre la constitution d'un groupe scolaire fonctionnel.

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 du Clos Lavau à Savennières.

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,
Koselyne BAZEVENU



Accusé de réception - contrôle de légalité

Nature de l'acte : Délibération

Numéro attribué à l'acte : DEL-2024-135

Objet de l'acte : Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) - Modification n° 3 -
Secteur du Clos Lavau à Savennières - 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-lmc1H44896H1-DE

Identifiant unique de l'acte : lmc1H44896H1

Date de transmission en Préfecture : 14 juin 2024

Date de réception en Préfecture : 14 juin 2024