

CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
Séance du 10 juin 2024

Dossier N° 17

Délibération n°: DEL-2024-136

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME ET AMENAGEMENT URBAIN

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) - Modification n° 3 - Secteur des Rosées à Soulaire-et-Bourg - 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 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 GUILTEAU, 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 des Rosées à Soulaire-et-Bourg.

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 Soulaire-et-Bourg se situe en deuxième couronne au nord d'Angers. Il s'agit d'une commune périurbaine de 1 491 habitants (source Insee 2020).

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Habitat du PLUi fixe, pour la commune de Soulaire-et-Bourg, un objectif de production de 80 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 :

- L'Ormeau : 5 logements prévus dans l'OAP Habitat. Ce secteur est situé en zone urbanisée UC. 7 nouveaux logements y ont été construits (ce qui est compatible avec l'OAP). Cette opération est désormais terminée.
- Les Rosés : 70 logements prévus dans l'OAP Habitat. Ce secteur est situé en extension nord du bourg de Soulaire, le long de la route départementale (RD) 107. Il est divisé en deux zones : 2,9 ha environ en zone 1AU et 2,7 ha environ en zone 2AU. Il constitue le secteur principal de développement résidentiel de la commune ;
- Diffus et autres opérations : 5 logements prévus dans l'OAP Habitat.

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

A ce jour, 23 logements ont été créés sur la commune de Soulaire-et-Bourg entre 2018 et 2022, répondant à environ 29 % de son objectif de production. Les demandes d'installation ont toutefois été bien supérieures à l'offre. La phase 1 de l'opération « Les Rosés » actuellement en cours d'urbanisation fait l'objet d'une commercialisation rapide.

Afin de répondre pleinement à l'objectif de production de logements défini au sein de l'OAP Habitat et à la forte demande constatée sur le territoire, et pour maintenir voire développer des services publics et commerces adaptés à sa population, la commune doit assurer une production régulière et adaptée de logements dans le temps pour éviter la fermeture de classes à l'école publique.

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 Soulaire, ainsi que Bourg, présentent quelques espaces qui pourraient à terme constituer des potentiels de renouvellement urbain et de densification.

Toutefois, ces espaces sont à ce jour des propriétés privées, appartenant parfois à de multiples propriétaires. Ils ne présentent souvent 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. Une part des espaces non bâtis desservis et accessibles au sein du bourg correspond soit à des jardins privés non maîtrisés, soit à des aires de jeux pour enfants, des parcs ou espaces de nature, de végétation, et de respiration dans un bourg au caractère rural à préserver.

Par ailleurs, certains espaces du cœur de bourg, y compris non bâtis, se trouvent identifiés et protégés au regard de leur intérêt patrimonial et du rôle qu'ils jouent dans l'identité communale et son caractère. Une réflexion et des études globales seront à mener afin d'organiser et rendre possibles des opérations coordonnées et adaptées de renouvellement urbain et de densification, tout en respectant les caractéristiques et l'identité de la commune.

La seule zone inscrite en 1AU de la commune est située au nord du bourg de Soulaire et correspond à la phase 1 du secteur des Rosés. Elle est actuellement en cours d'urbanisation pour 32 logements environ avec une commercialisation rapide et plusieurs demandes de permis de construire déposées. Les études préalables à l'aménagement de cette zone ont nécessairement porté sur l'ensemble du secteur des Rosés, incluant donc la phase 2 jusqu'alors inscrite en 2AU et concernée par la présente ouverture à l'urbanisation.

Dans l'emprise de ce secteur 1AU, un second permis d'aménager a été accordé à un particulier pour 4 logements à aménager de l'autre côté de la RD 107.

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

Il existe une seule zone 2AU à vocation résidentielle sur la commune. Elle correspond à la phase 2 de l'aménagement du secteur des Rosés.

Situé en lisière nord du bourg de Soulaire, ce site est délimité au nord par l'espace agricole, à l'ouest par une haie ainsi qu'un vieux chêne puis la phase 1 de l'opération des Rosés en cours d'aménagement. On retrouve à l'est une haie suivie d'un chemin creux constituant une transition avec le tissu urbain existant. Ce tissu urbanisé, composé d'habitations de différentes époques, borde le secteur sur toute sa face est et sud. L'intérieur de la zone est constitué d'une prairie et n'accueille aucune construction.

Ce secteur est situé dans la centralité, à proximité immédiate des équipements et services de la commune, propices à l'accueil de familles, ainsi que des réseaux.

D'une superficie de 2,7 hectares environ, pour environ 37 logements, cette zone 2AU constitue la phase 2 de l'opération Les Rosés. Cette emprise a été englobée dans les études d'aménagement réalisées sur tout le secteur d'extension nord de la commune (phase 1 en 1AU et phase 2 en 2AU).

Ces études d'aménagement abouties, ainsi que les études environnementales réalisées, ont permis de conclure à la faisabilité opérationnelle du projet sur cette emprise, sans porter atteinte à l'environnement. 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 les objectifs de production de logements sociaux.

D'un point de vue desserte, le secteur sera principalement desservi par les voies en cours d'aménagement de la phase 1 de l'opération des Rosés, elles-mêmes raccordées sur la RD 107.

L'ensemble du secteur est sous maîtrise foncière communale.

Cette ouverture à l'urbanisation s'accompagnera de la définition d'une OAP locale encadrant qualitativement l'aménagement de ce secteur. Afin de répondre aux objectifs de production de logements, de répondre à la forte demande sur le territoire, mais aussi de poursuivre l'aménagement engagé sur la phase 1 de ce secteur, permettant d'assurer une production de logements cohérente, continue, et favorable au maintien voire au développement des services et commerces à destination des habitants, la modification n° 3 du PLUi propose l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 du secteur des Rosés de Soulaire-et-Bourg.

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 des Rosés à Soulaire-et-Bourg.

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,
Roxalynne BIENVENU



Accusé de réception - contrôle de légalité

Nature de l'acte : Délibération

Numéro attribué à l'acte : DEL-2024-136

Objet de l'acte : Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) - Modification n° 3 - Secteur des Rosées à Soulaire-et-Bourg - 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-lmc1H44895H1-DE

Identifiant unique de l'acte : lmc1H44895H1

Date de transmission en Préfecture : 14 juin 2024

Date de réception en Préfecture : 14 juin 2024