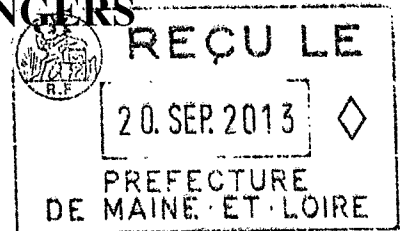


# SYNDICAT MIXTE DU PAYS LOIRE ANGERS

## COMITE SYNDICAL

Séance du 13 septembre 2013

17 heures



### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL

Réunion du 13 septembre 2013

L'an deux mil treize, le treize septembre à dix-sept heures, les délégués du Comité Syndical du Syndicat Mixte du Pays Loire Angers, désignés par la communauté d'agglomération Angers Loire Métropole ou leur communauté de communes respective, convoqués par lettre et à domicile, le 6 septembre deux mil treize, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, salle du Conseil – 83 rue du Mail à Angers siége du Syndicat sous la Présidence de M. Jean-Claude ANTONINI, Président.

#### ETAIENT PRESENTS

M. ANTONINI Jean-Claude, M. BERARDI Marc, M. BIGOT Joël, M. BODARD Philippe (départ 18h), Mme BODIN Jeannick, M. BOISMORIN Gino, M. GASCOIN Jean-Claude, M. GASCOIN Jean-Louis, M. GERAULT Laurent (départ 18h), M. GAUTIER Robert, M. GOUA Marc, Mme GUINEBERTEAU Sylvie, Mme HOCQUET DE LAJARTRE Anne-Sophie, M. JEANNETEAU Jean-François, M. JOULIN Daniel, M. LAFFINEUR Marc, M. LERAY Michel, M. LOISEAU Daniel, Mme MARQUET Elisabeth, M. MAUGEAIS Marcel, M. PRONO Jean-Charles, M. SAMOYEAU Georges, Mme RENOUE Véronique, M. ROISNE Didier, M. ROTUREAU Jean-Luc (départ 17h45), M. VERNOT Pierre

#### ETAIENT EXCUSES

M. BELOT Luc, M. CHUPIN Jean-Claude, M. DE LA PERRAUDIERE Bernard, M. FREULON Gabriel, M. HALLIGON Gabriel, M. LEON Dominique, M. MAINGUY Claude, M. WITASSE Bernard.

#### ETAIENT ABSENTS

Mme CHALAIN Odile, M. CHAMBRIER Jacques, Mme CICLAIRE Gabrielle, M. DELAUNAY Dominique, M. GALLARD Thierry, M. LACHENY Jean-Claude, M. LAHONDES Bernard, M. LEBRUN Henri, M. PELLETIER François, M. RAOUL Daniel, M. SERVANT Dominique, M. TCHATO Roger.

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, 2° alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### NOM DES MANDANTS

M. BELOT Luc  
M. CHUPIN Jean-Claude  
M. FREULON Gabriel  
M. DE LA PERRAUDIERE  
M. HALLIGON Gabriel  
M. LEON Dominique  
M. MAINGUY Claude  
M. ROTUREAU Jean-Luc (après 17h45)

#### NOM DES MANDATAIRES

M. ANTONINI Jean-Claude  
Mme RENOUE Véronique  
M. JOULIN Daniel  
M. BERARDI Marc  
M. GAUTIER Robert  
Mme GUINEBERTEAU Sylvie  
M. BOISMORIN Gino  
M. GASCOIN Jean-Louis

Le Comité Syndical a désigné Monsieur Jean-François JEANNETEAU, secrétaire de séance.

Le compte-rendu analytique de la séance a été affiché à la porte du Centre Administratif – 83 rue du Mail à Angers, siége du syndicat, le 16 septembre 2013.

6°) **AMENAGEMENT – PROJET DE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE  
LOIRE LAYON LYS AUBANCE – AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU PAYS  
LOIRE ANGERS**

Monsieur Jean-Louis GASCOIN, 2<sup>ème</sup> Vice-président, expose

Par délibération du 28 mai 2013, le Comité Syndical du Syndicat mixte du SCoT Loire Layon Lys Aubance a arrêté son projet de SCoT. Le Syndicat Mixte du Pays Loire Angers, en tant qu'établissement public chargé de la gestion d'un SCoT limitrophe, a été saisi le 13 juin 2013 pour émettre un avis sur le projet de SCoT arrêté.

Le territoire du SCoT Loire Layon Lys Aubance représente environ 47 500 habitants et est composé de 3 Communautés de communes (34 communes) : Loire Layon, Coteaux du Layon et Vihiersois Haut Layon.

L'avis sur ce projet de SCoT vise à formuler des observations sur des sujets portant cohérence entre les deux SCoT et plus globalement, à l'échelle interscot, entre les 7 SCoT du département.

Il est nécessaire de rappeler brièvement que 2 EPCI (12 communes) du Pays Loire Angers sont limitrophes de 2 EPCI (9 communes) du SCoT Loire Layon Lys Aubance (CC Loire Layon et CC des Coteaux du Layon) :

- Angers Loire Métropole : Béhuard, Bouchemaine, Mûrs-Erigné, Saint-Martin-du-Fouilloux, Sainte-Gemmes-sur-Loire, Savennières et Soulaines-sur-Aubance
- CC Loire Aubance : Les Alleuds, Brissac-Quincé, Luigné, Saint-Jean-de-la-Croix et Vauchrézien

La lisibilité de la hiérarchie entre prescriptions et recommandations témoigne de la clarté du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et plus globalement de ce projet de SCoT pourtant réalisé dans un contexte législatif très évolutif. Aussi ce SCoT comporte les dispositions issues de la loi Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II) et intègre donc des thématiques nouvelles comme les objectifs de consommation foncière ou encore le Document d'Aménagement Commercial (DAC).

Par ailleurs, il faut noter :

- La réelle recherche de structuration de l'espace en prônant un développement multipolaire d'un territoire sous la forte influence des agglomérations angevine et choletaise et dans une moindre mesure nantaise et saumuroise.
- La volonté de connecter les nombreux itinéraires touristiques à vélo présents sur le territoire et plus globalement de conforter et mettre en synergie les différents leviers participant à l'activité touristique (itinéraires, patrimoine, oenotourisme, paysages, ...).
- La qualité de l'étude ayant abouti à la définition de la trame verte et bleue.
- La cohérence des prescriptions de densité vis-à-vis du territoire du Pays Loire Angers.

Toutefois, après une lecture attentive du dossier, des observations et interrogations se posent sur la cohérence entre le projet de SCoT Loire Layon Lys Aubance et le SCoT du Pays Loire Angers :

## **Le caractère extensible de 33 villages**

Le DOO opère une différenciation entre hameaux et villages. Les premiers ont la possibilité de se densifier et les seconds peuvent s'étendre. Les critères permettant d'identifier les villages sont relativement larges et génèrent ainsi une liste de 33 villages figurant au rapport de présentation.

- **Si pour certains cas (communes associées ou villages aujourd'hui en continuité urbaine avec des bourgs), un tel processus peut se justifier, il convient de ne pas autoriser les extensions dans les autres cas. Cela n'apparaît pas compatible ni avec les lois Grenelle, ni avec la volonté de structurer un territoire multipolaire. Les 33 villages identifiés par le SCoT Loire Layon Lys Aubance ne sont pour la plupart pas différents des hameaux du SCoT du Pays Loire Angers qui, eux, ne peuvent pas s'étendre.**

## **Les objectifs de consommation foncière pour l'habitat**

En établissant des objectifs de consommation foncière, le SCoT Loire Layon Lys Aubance s'est plié aux obligations de la loi Grenelle II. Ces objectifs s'appliqueront sur les zones AU des PLU non aménagées au moment de l'arrêt de projet du SCoT. A l'intérieur des enveloppes urbaines de référence (ou état « 0 »), toute urbanisation sera considérée comme du renouvellement urbain. Pour l'habitat, les objectifs de consommation foncière sont de 265 ha.

- **Pointer les zones AU (à urbaniser) des PLU semble être un risque pour le suivi et la mise en œuvre du SCoT. En effet, certains documents d'urbanisme classent directement en zone « U » des futures zones urbanisables (foncier communal, site d'équipements) qui avaient jusqu'à présent une vocation naturelle ou agricole. Or, d'après la méthodologie expliquée dans le DOO, cette consommation d'espace ne serait pas comptabilisée. Cette observation s'applique également aux communes sans document d'urbanisme ou en carte communale où, de fait, les zones AU n'existent pas.**
- **Pour établir les enveloppes urbaines de référence, la méthodologie utilisée par la Direction Départementale des Territoire de Maine-et-Loire (DDT 49) a été appliquée (cercles de 20 m autour du « bâti dur » sur la couche cadastrale). Les enclaves résultant de cette méthode ont souvent des vocations très hétérogènes (espaces publics, jardins, réelles dents creuses, ...). Il conviendrait de qualifier ces enclaves afin de considérer comme de la consommation foncière l'urbanisation éventuelle des grandes enclaves agricoles ou naturelles.**
- **Pour la définition des enveloppes urbaines de référence, le schéma du rapport de présentation illustrant l'exemple de Chalonnes-sur-Loire précise qu'une continuité du bâti inférieure ou égale à 100 m a été appliquée. Cette règle a tendance à intégrer des écarts et des hameaux à l'enveloppe urbaine principale (comme le montre clairement l'exemple de Chalonnes). Ce processus ne paraît pas opportun et semble encourager la poursuite du mitage de l'espace agricole.**
- **Le SCoT annonce que les enveloppes urbaines seront réalisées à l'approbation. Il est curieux de ne pas soumettre à l'avis des PPA et à enquête publique des pièces aussi importantes.**

L'analyse des objectifs de consommation foncière permet implicitement d'apprécier la part (minimale) de logements qui sera à réaliser en renouvellement urbain en mettant en rapport les 265 ha d'objectif maximum de consommation foncière pour l'habitat, le nombre de logements à produire et les densités prescrites. Ainsi, à l'échelle du SCoT, les 265 ha permettent de satisfaire près de 90% de la production de logements affichée, il peut en être déduit que 10% des logements à produire doivent s'inscrire en renouvellement urbain.

En faisant la même analyse par EPCI, il s'avère que les objectifs de consommation foncière permettent aux polarités principales d'avoir très peu recours au renouvellement urbain. En effet, la ventilation des enveloppes de consommation foncière permet aux polarités principales de produire entre 91% et 100% de leur production de logements selon le territoire (Thouarcé dispose même de plus d'hectares que nécessaires). En revanche, les objectifs de consommation foncière sont plus contraignants pour les polarités secondaires et les autres communes.

→ Bien que la consommation foncière à venir sera moindre que par le passé, à l'échelle du SCoT, les objectifs de consommation foncière semblent surestimés d'autant qu'aucun objectif chiffré de production de logements en renouvellement urbain n'est prescrit. Pour autant, le DOO prescrit que les communes devront analyser toutes les possibilités de densification et de reconversion du tissu urbain avant d'ouvrir à l'urbanisation des espaces à vocation agricole dans leur document d'urbanisme.

Pour rappel, les communes du Pays Loire Angers qui sont limitrophes doivent produire entre 10% et 50% de leurs logements en renouvellement urbain selon leur statut au SCoT (l'effort est plus important pour les polarités et les communes du Pôle centre).

→ Il est prévu l'instauration de « bourses d'échanges de foncier » entre communes. Ce processus pose question, il ne serait pas souhaitable qu'il vienne remettre en cause les équilibres territoriaux souhaités par le SCoT. Si un tel système est maintenu, il serait préférable qu'il puisse se réaliser entre communes de même hiérarchie SCoT, d'une manière limitée et sous contrôle des EPCI et du Syndicat mixte du SCoT.

→ Les objectifs de consommation foncière sont de 265 ha pour l'habitat, mais sans préciser si les futurs équipements (nouveaux stades, nouvelle salles des fêtes, ...) seront comptabilisés dans cette enveloppe.

### **Diversification des formes d'habitat**

Le DOO précise que le seul fait de promouvoir des densités plus élevées assure une diversification des formes d'habitat.

→ Des objectifs chiffrés assureraient une réelle diversification des formes d'habitat.

Il est appelé que les communes du Pays Loire Angers limitrophes du SCoT Loire Layon Lys Aubance doivent produire :

- Au moins 40% de logements collectifs et/ou intermédiaires (Bouchemaine située en partie dans le Pôle centre)

- **Au moins 20% de logements collectifs et/ou intermédiaires et au moins 20% de logements individuels groupés (Brissac et Mûrs-Erigné – polarités)**
- **Au maximum 2/3 de logements individuels purs (autres communes).**

### **Production de logements**

Le DOO précise que l'objectif global de 5 000 nouveaux logements pourra être dépassé à condition de rester dans l'objectif maximum de consommation foncière établi sur chaque territoire.

- ➔ **Pourquoi autoriser le dépassement de cet objectif s'il correspond au scénario démographique du PADD ?**
- ➔ **Il faut s'interroger ici sur le suivi d'une telle mesure et sur la déstabilisation de l'équilibre multipolaire prôné par le projet de SCoT qu'elle peut générer. Cette interrogation est d'autant plus forte lorsque l'on met en relation cette orientation avec la surestimation des objectifs de consommation foncière et avec la possibilité de créer des « bourses d'échanges de foncier ».**

### **Production de logements sociaux**

L'objectif global sur le territoire du SCoT est de 15% de la production. Il est décliné par hiérarchie du SCoT : 15% à 20% selon les polarités principales et 10% à 15% selon les polarités secondaires. Pour les autres communes, la production de logements sociaux n'est qu'une recommandation (5% à 10% selon les communes).

- ➔ **En appliquant les prescriptions ainsi que les recommandations du projet de SCoT, la production de logements sociaux n'atteindra pas les 15% affichés.**
- ➔ **Il faut rappeler que pour les communes du Pays Loire Angers qui sont limitrophes, la production de logements sociaux doit être d'au moins 25% à 35% (Bouchemaine), 20% (Brissac et Mûrs-Erigné) et 10% (autres communes).**

### **Densités**

Les densités prescrites sont de 14 logements à l'hectare pour les communes, 16 pour les polarités secondaires et 20 pour les polarités principales à l'exception de Thouarcé où 19 logements à l'hectare sont prescrits.

- ➔ **Il faut noter la réelle évolution positive de la densité prescrite sur les communes au cours de l'élaboration du SCoT Loire Layon Lys Aubance. Cette évolution aboutit à une cohérence accrue avec les prescriptions du SCoT du Pays Loire Angers. Il faut toutefois s'interroger sur la moindre densité demandée dans la polarité principale de Thouarcé.**

### **Objectifs de consommation foncière pour les activités**

Comme pour l'habitat, le SCoT fixe un objectif maximum de consommation d'espaces agricoles et naturels pour le développement économique (activités, artisanat, commerce, tertiaire) : 185 ha. Les surfaces comptabilisées seront celles non aménagées à l'arrêt de

projet du SCoT (les stocks viabilisés ne sont donc pas intégrés à ce chiffre). Cet objectif maximal est ventilé sur chaque EPCI et pour chaque type de zone (pôles principaux, intermédiaires, proximité). Il peut être dépassé à condition de respecter l'objectif global activités+habitat (450ha).

→ **Le diagnostic du SCoT fait état d'un rythme de commercialisation de 9 ha / an (sur une période au contexte économique plus propice qu'actuellement). A ce rythme, avec 185 ha, le territoire SCoT dispose de 21 années de foncier. Si l'on ajoute les stocks viabilisés disponibles (115 ha, chiffre ancien toutefois), le territoire dispose de plus de 30 ans de foncier. Le document étant établi pour 15 ans, les objectifs de consommation foncière pour les activités semblent surestimés.**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L 5711-1 et suivants,

Vu l'article L.121-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu l'article L.122-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu l'avis de la commission aménagement et développement du territoire en date du 10 juillet 2013,

Considérant les remarques énoncées ci-dessus et notamment :

- l'identification de 33 villages pouvant s'étendre alors que la plupart peuvent être considérés comme des hameaux d'après la définition du SCoT du Pays Loire Angers (et dont l'extension est proscrite) ;
- des objectifs de consommation foncière qui semblent surestimés au regard de l'absence d'objectifs de production de logements en renouvellement urbain pour l'habitat et du volume de foncier mobilisable pour les activités qui dépassent la durée du SCoT affichée à 15 ans ;

je vous propose :

- de donner un **avis défavorable** sur le projet de SCoT Loire Layon Lys Aubance, la cohérence avec le SCoT du Pays Loire Angers n'étant pas assurée.

**Le Comité Syndical adopte à l'unanimité**

Le Président

Jean-Claude ANTONINI

