

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 siège 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, siège du syndicat, le 16 septembre 2013.

9°) **AMENAGEMENT – PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAULGÉ-L'HOPITAL – AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU PAYS LOIRE ANGERS**

Monsieur Jean-Louis GASCOIN, 2^{ème} Vice-président, expose

Par délibération du 24 juin 2013, le conseil municipal de Saulgé-l'Hôpital a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). La commune étant située dans le périmètre du SCoT du Pays Loire Angers, le Syndicat Mixte du Pays Loire Angers, en tant qu'établissement public chargé de la gestion de ce SCoT, a été saisi le 19 juillet 2013 par la commune de Saulgé-l'Hôpital pour émettre un avis sur le projet de PLU.

Saulgé-l'Hôpital est une commune de 550 habitants (en 2010) située au sein de la Communauté de Communes Loire Aubance (CCLA) entre Brissac-Quincé et Doué-la-Fontaine.

Le SCoT du Pays Loire Angers lui confère un statut de « commune » (non polarité). Pour rappel, pour la CCLA, les polarités sont d'une part Brissac-Quincé et d'autre part Juigné-sur-Loire et Saint-Melaine-sur-Aubance (avec la commune de Mûrs-Erigné membre de la Communauté d'Agglomération Angers Loire Métropole).

Il s'agit pour le Syndicat Mixte de veiller à la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT. Aussi, préalablement à ce Comité Syndical, la Commission Aménagement et Développement du Territoire du Syndicat Mixte s'est réunie le 4 septembre 2013 afin d'analyser le rapport de compatibilité du projet de PLU avec les prescriptions du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT s'appliquant sur le territoire de Saulgé-l'Hôpital. Il est principalement ressorti de cette commission les éléments suivants :

1 – Grands équilibres territoriaux et organisation de l'espace

- Organiser le maillage multipolaire : notions de centralité, villages, hameaux et constructions isolées

Le projet de PLU prévoit un développement résidentiel visant à conforter le centre-bourg. Le développement de Saulgé-l'Hôpital s'est, jusqu'à présent, essentiellement réalisé en diffus et très peu sous forme de lotissement. En prévoyant l'urbanisation de 2 sites sous forme « organisée », la Municipalité opère une rupture avec les tendances passées s'assurant ainsi d'une cohérence urbaine accrue (maillage viaire, formes urbaines, densités, ...):

- o réalisation en cours du lotissement des Rivières au nord du bourg (1,5 ha),
- o urbanisation à long terme de l'îlot de la Commanderie, poche actuellement agricole à proximité directe du centre-bourg et notamment de l'école (1,4 ha).

On notera donc avec intérêt la recherche d'un confortement du centre-bourg historique de la commune qui a eu tendance ces dernières décennies à s'étirer le long des axes principaux.

Ces deux sites seront considérées comme des extensions urbaines et donc comme de la consommation foncière au regard de la méthodologie fixant sur chaque commune du Pays

Loire Angers les enveloppes urbaines de référence. **A ce sujet, la cartographie de la page 81 du rapport de présentation du projet de PLU identifie cette l'enveloppe urbaine de référence. Ce report ne paraît pas en cohérence avec l'enveloppe en cours de validation.** La principale différence réside en l'intégration de l'îlot de la Commanderie au sein de l'enveloppe urbaine affichée par le projet de PLU. Ce site aurait pu apparaître comme une petite enclave au sein du tissu urbain au regard du cadastre communal, mais sa partie sud, s'appuyant sur la limite communale avec la commune de Luigné s'ouvre bien sur l'espace agricole de la commune voisine. A ce titre, cet îlot ne peut être considéré comme faisant partie de l'enveloppe urbaine de référence. **Si la Municipalité souhaite maintenir dans son rapport de présentation l'identification de l'enveloppe urbaine de référence SCoT, il sera nécessaire de modifier la cartographie. Toutefois, il paraîtrait probablement plus opportun que cette cartographie mentionne le constat de ce qui est urbanisé à la date d'arrêt de projet du PLU sans faire référence à l'enveloppe urbaine SCoT.**

La commune présente des hameaux qui ne peuvent être considérés comme tel puisqu'aujourd'hui connectés au centre-bourg et donc faisant pleinement partie de la centralité de la commune. D'autres ensembles construits existent en campagne. Le plus important, le hameau des Brosses, a été classé en zone U au projet de PLU afin de permettre sa densification mais sans autoriser son extension. Afin de conserver son identité, la Municipalité a souhaité protéger les pourtours du hameau en classant en Uj les fonds de propriétés occupés par des jardins. Ce zonage ne permet la construction que d'annexes aux habitations et limite donc également la densification du hameau. Par ailleurs, la partie nord des Brosses n'est pas classée en U de manière à ne pas ajouter d'habitations à proximité directe d'une grande exploitation d'élevage.

Pour le reste des constructions en campagne, seules leur extension mesurée et la construction d'annexes sont autorisées. Par ailleurs, le changement de destination vers de l'habitat de bâtiments agricoles et autorisé, les bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet de ce processus sont identifiés aux plans de zonage.

Outre le hameau des Brosses, un espace situé hors du bourg pourra accueillir de nouvelles constructions : la future zone artisanale au niveau de l'échangeur de la RD 761 (zonage 1AUy).

- Minimiser l'exposition aux risques

Les risques naturels identifiés sur la commune (notamment inondation) sont pris en compte par le projet. Les documents du PLU visent également à limiter le ruissellement des eaux pluviales (règlement et protection d'une partie du réseau bocager).

→ **Organisation de l'espace : la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT est assurée. Il conviendra cependant de modifier la cartographie de la page 81 du rapport de présentation identifiant l'enveloppe urbaine au sens de la méthodologie élaborée par le Syndicat mixte du Pays Loire Angers afin de représenter l'enveloppe urbaine SCoT ; ou, faire état sur cette carte de ce qui est urbanisé à la date d'arrêt de projet du PLU, sans faire référence aux enveloppes urbaines SCoT.**

2 – Favoriser le rayonnement et le développement économique

- Activités industrielles et artisanales

Le projet de PLU identifie une future zone artisanale de 2,7 ha au niveau de l'échangeur de la RD 761 au sud de la commune. Cette zone s'intègre dans le schéma des zones artisanales réalisé par la CC Loire Aubance. Le PADD mentionne des objectifs d'aménagement de cette future zone permettant de rationaliser le foncier : mutualisation de certaines espaces (stationnement, stockage) et réflexion avec le porteur de projet en amont de la commercialisation afin d'adapter la surface de son terrain à ses réels besoins.

Par ailleurs, le maintien d'activités artisanales dans le tissu urbain est favorisé puisque le règlement de la zone U (bourg) permet leur implantation si elles ne présentent pas un caractère de nuisance.

- Activités agricoles et forestières

Sur ce sujet, le projet de PLU s'est bâti à l'appui d'un diagnostic agricole poussé et détaillé.

Outre la poursuite le recentrage et l'organisation du développement urbain sur le bourg, le projet de PLU entend conforter l'économie agricole en déclassant des espaces urbanisables inscrits à la carte communale.

- Commerces

Le projet de PLU conforte le commerce par l'accueil de population à proximité directe des commerces existants et le développement des liaisons douces y menant.

→ Développement économique : la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT est assurée.

3 – Développer et qualifier l'offre résidentielle

- Assurer et répartir l'offre résidentielle

La CCLA mène une étude « habitat » visant à opérer une ventilation du nombre de logements à produire sur chaque commune et plus globalement à décliner les prescriptions du SCoT en la matière. Le projet de PLU arrive cependant avant le terme de cette étude.

Rappelons que pour l'ensemble des communes hors polarité de la CCLA, l'objectif est d'assurer 40% de l'offre nouvelle de l'EPCI, soit environ 48 à 58 logements par an. L'objectif de la commune est de construire 4 à 5 logements par an. Cet objectif s'inscrit pleinement dans les premières orientations de l'étude habitat en cours sur la CCLA.

Toutefois, l'addition des 2 sites de développement urbain et du potentiel de densification en diffus du bourg dépassera probablement les 50 logements sur 10 ans. Le rapport de présentation du PLU précise à ce sujet que l'opération de l'îlot de la Commanderie sera réalisée après la finalisation du lotissement des Rivières de manière à ajuster le rythme de construction de la commune en fonction également du rythme de construction en diffus. Par ailleurs, il convient effectivement de ne pas intégrer dans le volume potentiel de logements à construire ceux du lotissement des Rivières qui seront réalisés avant l'approbation du PLU (au moins la moitié). Enfin, le potentiel de logements en diffus chiffré à 25 unités ne se réalisera probablement pas entièrement sur les 10 ans, aussi, on peut imaginer que l'opération de l'îlot de la Commanderie ne régulera que légèrement l'avance éventuellement prise sur le rythme de constructions. Toutefois, cette précision semble assurer le respect de l'objectif fixé par le PADD.

Le projet de PLU prévoit au moins 10% de logements sociaux sur l'ensemble des 2 sites de développement résidentiels identifiés. Le lotissement des Rivières assure à lui-seul

quasiment les 10% minimum avec 4 logements locatifs sociaux. L'opération de l'îlot de la Commanderie viendra compléter la production observée jusqu'alors.

- Favoriser un développement résidentiel économe et qualitatif

Le DOG prescrit que les extensions urbaines et les opérations de renouvellement à caractère résidentiel ou mixte devront viser une densité accrue afin d'atteindre pour les communes au moins 15 logements à l'hectare en moyenne. Le projet de PLU répond à cette prescription, la moyenne observée sur la commune sera de l'ordre de 16 logements à l'hectare.

Au regard du PADD, le projet de PLU semble répondre à l'objectif du SCoT de constituer la future offre résidentielle d'au maximum deux-tiers de logements individuels purs sur l'ensemble des communes hors polarité du SCoT. Pour autant, il est dommageable que cette diversification ne soit pas clairement énoncée dans le rapport de présentation qui pourrait ainsi préciser que, à l'instar du rythme de constructions et de la réalisation de logements locatifs sociaux, l'opération de l'îlot de la Commanderie viendra ajuster le cas échéant la part de logements autres qu'individuels purs afin d'atteindre l'objectif global du SCoT.

→ Offre résidentielle : la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT est assurée. Il paraît toutefois opportun de globaliser le rôle d'ajustement que jouera l'opération de l'îlot de la Commanderie dans le volume de logements construits sur la commune, leur mixité et leur forme pour atteindre les objectifs globaux du SCoT.

4 – Articuler les déplacements et le développement

Les liaisons piétonnes et cyclistes seront complétées et améliorées essentiellement dans un principe de continuité. Ce processus est notamment appliqué dans le centre-bourg (qui accueille par ailleurs un arrêt AnjouBus) en lien avec les nouvelles opérations et vers les générateurs de flux (école et commerces).

Il est également prévu une sécurisation des déplacements doux entre le bourg et le hameau des Brosses.

→ Déplacements : la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT est assurée.

5 – Protéger l'environnement et améliorer le cadre de vie

- Favoriser le maintien de la biodiversité

Les éléments constituant l'armature verte et bleue identifiée au DOG sont classés essentiellement en zone N ou, dans une moindre mesure en zone A et souvent associés d'une trame Espaces Boisés Classés (EBC). Le règlement associé à ces zonages est protecteur.

Seul le vallon central pourra accueillir des aménagements, installations et constructions légères ne remettant pas en cause le caractère naturel de la zone (aire de loisirs).

- Qualifier les espaces urbanisés

La Chapelle de l'ancienne commanderie de Saulgé (dans la commune de Luigné, mais à proximité directe du centre-bourg de Saulgé-l'Hôpital), monument historique classé est bien identifié ainsi que la servitude qui en découle. Le patrimoine remarquable non inscrit ou classé est protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme. Ce dispositif concerne des bâtiments mais également des éléments végétaux.

- Préserver les ressources et maîtriser les nuisances

Les zones humides identifiées par les inventaires existants sont couvertes par un règlement protecteur et identifiées aux plans de zonage.

La capacité d'assainissement et de production d'eau est compatible avec l'objectif de développement de la commune.

➔ ***Environnement et cadre de vie : la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT est assurée.***

La prise en compte de recommandations du SCoT

Il faut noter avec intérêt que le projet de PLU applique certaines recommandations du SCoT dont notamment :

- favoriser la diversité des fonctions urbaines,
- inciter au développement des modes doux dans les projets d'aménagement,
- protéger des éléments végétaux, paysagers et bâtis au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

En conclusion, les orientations du projet de PLU de Saulgé-l'Hôpital apparaissent en compatibilité avec le SCoT du Pays Loire Angers. La recherche d'une optimisation du foncier, d'une moindre consommation foncière, d'un confortement du bourg et d'une protection des éléments majeurs participant à la qualité du cadre de vie et de l'environnement transparait clairement dans ce projet de PLU.

Toutefois, le Syndicat Mixte du Pays Loire Angers fait mention des observations suivantes et demande que la commune de Saulgé-l'Hôpital y donne suite :

- Modifier la cartographie de la page 81 du rapport de présentation identifiant l'enveloppe urbaine au sens de la méthodologie élaborée par le Syndicat mixte du Pays Loire Angers afin de représenter l'enveloppe urbaine SCoT ; ou, faire état sur cette carte de ce qui est urbanisé à la date d'arrêt de projet du PLU, sans faire référence aux enveloppes urbaines SCoT.
- Afficher clairement le rôle d'ajustement de l'opération de l'îlot de la Commanderie dans l'atteinte des objectifs globaux du SCoT en matière de logements sociaux et de diversification des formes, mais également en terme de respect du volume de logements à réaliser sur 10 ans affiché par le PADD.

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'article L.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu l'avis de la commission aménagement et développement du territoire en date du 4 septembre 2013,

Je vous propose :

- De donner un avis favorable au projet de PLU de Saulgé-l'Hôpital.

Le Comité Syndical adopte à l'unanimité

Le Président,

Jean-Claude ANTONINI

