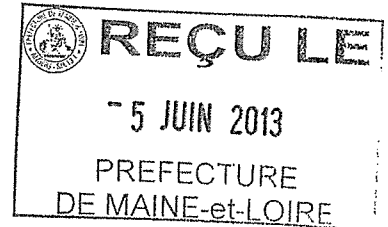


# SYNDICAT MIXTE DU PAYS LOIRE ANGERS

## COMITE SYNDICAL

Séance du 31 mai 2013

17 heures



L'an deux mil treize, le vendredi trente-et-un mai 2013 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 vingt-trois mai 2013 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

Mesdames et messieurs, ANTONINI Jean-Claude, BERARDI Marc, BOISMORIN Gino, CHUPIN Jean-Claude, CICLAIRE Gabrielle, FREULON Gabriel, GASCOIN Jean-Louis, GASCOIN Jean-Claude, GAUTIER Robert, GOUA Marc, GUINEBERTEAU Sylvie, HALLIGON Gabriel, HOCQUET DE LAJARTRE Anne-Sophie, JOULIN Daniel, LACHENY Jean-Claude, LOISEAU Daniel, MAINGUY Claude, MAUGEAIS Marcel, PELLETIER François, PRONO Jean-Charles, RAOUL Daniel, RENOUE Véronique, ROISNE Didier, ROTUREAU Jean-Luc, SAMOYEAU Georges, SERVANT Dominique,

### ETAIENT EXCUSES

Mesdames et messieurs, BIGOT Joël, BODARD Philippe, BODIN Jeannick, CHALAIN Odile, CHAMBRIER Jacques, DELAUNAY Dominique, JEANNETEAU Jean-François, LAFFINEUR Marc, LEBRUN Henri, MARQUET Elisabeth, TCHATO Roger, VERNOT Pierre, WITASSE Bernard

### ETAIENT ABSENTS

Mesdames et messieurs, BELOT Luc, DE LA PERRAUDIERE Bernard, GALLARD Thierry, GERAULT Laurent, LAHONDES Bernard, LEON Dominique, LERAY Michel,

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

Mme BODIN Jeannick  
Mme CHALAIN Odile  
M. JEANNETEAU Jean-François  
M. LAFFINEUR Marc  
M. LEBRUN Henri  
Mme MARQUET Elisabeth  
M. VERNOT Pierre  
M. WITASSE Bernard

### NOM DES MANDATAIRES

M. RAOUL Daniel  
M. CHUPIN Jean-Claude  
M. ROTUREAU Jean-Luc  
M. ANTONINI Jean-Claude  
M. BERARDI Marc  
Mme RENOUE Véronique  
M. GASCOIN Jean-Louis  
M. LOISEAU Daniel

Le Comité Syndical a désigné Monsieur Jean-Charles PRONO, secrétaire de séance.

Le compte-rendu analytique de la séance a été affiché à la porte du Centre Administratif – 83 rue du Mail, siège du syndicat, le 3 juin 2013.

6°) **AMENAGEMENT – PROJET DE PLU DE SAINT-JEAN-DES-MAUVRETS – AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU PAYS LOIRE ANGERS**

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

Par délibération du 28 janvier 2013, le conseil municipal de Saint-Jean-des-Mauvrets 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 22 mars 2013 par la commune de Saint-Jean-des-Mauvrets pour émettre un avis sur le projet de PLU.

Saint-Jean-des-Mauvrets est une commune ligérienne de 1 756 habitants (en 2009) située au sein de la Communauté de Communes Loire Aubance (CCLA) à une quinzaine de kilomètres au sud-est d'Angers.

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 17 avril 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 Saint-Jean-des-Mauvrets. 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 axé sur le bourg (centralité), que ce soit :

- o en densification/renouvellement ; avec quatre sites de 0,4 à 0,7 ha identifiés au sein du tissu urbain existant,
- o en extension ; avec un site de 6,5 ha de développement à moyen/long terme (zonage 2AU) situé en continuité du secteur des Places qui sera restructuré de manière à asseoir son rôle de pôle d'animation communal. Le site d'extension viendra conforter ce rôle.

On notera donc avec intérêt la recherche préalable d'espaces libres au sein du tissu existant ainsi que la réflexion de restructuration d'un îlot représentant un pôle d'animation à conforter et l'articulation d'une extension urbaine avec cet îlot. Concernant la notion de comptabilisation de la consommation foncière, nous notons que les sites de renouvellement/densification et d'extension identifiés apparaissent en cohérence avec le travail en cours sur les enveloppes urbaines sur le Pays. Nous regrettons simplement que le rapport de présentation n'explique pas clairement que la commune consommera moins de

foncier dans les années à venir que sur la précédente période. Au vu du rapport de présentation et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il est pourtant clair que ce sera le cas.

En-dehors du bourg, le mitage des espaces naturels et agricoles sous forme de constructions isolées est proscrit, seuls sont autorisés l'évolution modérée du bâti existant et le changement de destination de six bâtiments anciennement agricoles. De même, il n'est pas prévu de développement de villages ou de hameaux. Seuls trois espaces désormais à vocation dominante résidentielle pourront accueillir de nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant afin de rationaliser le foncier :

- les hameaux de Buchêne et de l'Homois,
- le secteur du Petit Pavé qui fait partie de l'entité du bourg de Saint-Saturnin-sur-Loire mais qui se trouve sur le territoire communal de Saint-Jean-des-Mauvrets.

- Minimiser l'exposition aux risques

Les risques naturels identifiés sur la commune (notamment inondation) sont pris en compte par le projet notamment dans la définition des secteurs de développement. 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.**

## **2 – Favoriser le rayonnement et le développement économique**

- Activités artisanales

Le maintien d'activités artisanales dans le tissu urbain est favorisé puisque le règlement des zones UA et UB (bourg) permet leur implantation si elles ne présentent pas un caractère de nuisance.

Le projet prévoit une nouvelle zone artisanale de 1,65 ha dans le secteur des Saulaies. Elle s'inscrit en continuité de deux activités existantes. Par ailleurs, les constructions à usage résidentiel y sont interdites. Nous notons que la commune a retenu une association partielle avec Brissac-Quincé et Saint-Saturnin-sur-Loire qui vise à regrouper des activités artisanales sur un site unique sur la commune de Saint-Saturnin-sur-Loire. La commune a souhaité en priorité permettre l'accueil d'activités artisanales sur des emprises limitées à proximité de son bourg. Une fois cette zone complète, les demandes d'installations seront renvoyées vers le site mutualisé.

Par ailleurs, nous observons que le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne mentionnent pas d'objectifs visant à rationaliser le foncier (densification, mutualisation de certains espaces, optimisation de la surface commercialisable, ...). Nous rappelons qu'il s'agit d'une prescription du SCoT.

- Activités agricoles et forestières

Sur ce sujet, le projet de PLU s'est bâti à l'appui d'un diagnostic agricole poussé et détaillé (rencontre des exploitants, atelier de concertation, identification des espaces à forte qualité agronomique et des bâtiments pouvant changer de destination, ...).

Les espaces agricoles à préserver en secteur de développement identifiés au DOG dans la partie sud de la commune (à proximité de Brissac-Quincé) sont concernés par un zonage et un règlement protecteurs (A et Av).

- Commerces

Un nouveau pôle d'animation communal devrait émerger à moyen/long terme (restructuration et extension urbaine) au niveau du secteur des Places. Il viendra conforter les commerces existants et proposer de nouvelles cellules pour répondre aux besoins futurs. Il s'agira de commerce de détails. Leur développement se fera en lien avec la dynamique démographique.

Le projet de PLU conforte le commerce du centre-bourg par l'accueil de population à proximité directe et également la création de cheminements doux notamment dans l'îlot restructuré (Les Places).

**→ Développement économique : la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT est assurée. Il serait cependant souhaitable que les documents du PLU encouragent des formes urbaines plus denses et le partage de services communs sur la future zone artisanale.**

### 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 10 à 12 logements par an. Cet objectif se base sur une répartition proportionnelle au poids démographique des 40% de logements à produire sur les 11 communes non polarité et une majoration liée au fait que certaines des 10 autres communes vont peu construire (par choix, en raison de la contrainte du PPRi ou en raison de la présence importante de terroirs viticoles). Cet objectif s'inscrit pleinement dans les premières orientations de l'étude habitat en cours sur la CCLA.

Le projet de PLU prévoit entre 23 et 28% de logements aidés dont près de la moitié seront des locatifs sociaux. La production projetée tend à diversifier l'offre pour satisfaire notamment les besoins des personnes à mobilité réduite et vieillissantes (logements collectifs, intermédiaire localisés à proximité des commerces).

#### - 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 Saint-Jean-des-Mauvrets (commune non polarité) au moins 15 logements à l'hectare en moyenne. En prenant en compte à la fois les quatre sites identifiés dans le tissu urbain, le site d'extension urbaine mais aussi la production estimée dans le diffus, la densité moyenne minimale affichée par le projet de PLU est de l'ordre de 15,5 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 regrettable que cette diversification ne soit pas reprise et davantage justifiée dans les OAP et le rapport de présentation.

#### - Développer un maillage cohérent d'équipements et services

Le projet de développement démographique de la commune sera accompagné par un ajustement de l'offre en équipements. Cet ajustement se traduit essentiellement par la

construction d'une maison des associations et d'une station d'épuration à Buchène mais aussi d'une restructuration de la mairie (au sein de l'îlot des Places à restructurer).

**→ Offre résidentielle : la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT est assurée. Il serait cependant souhaitable que les objectifs de diversification des formes d'habitat soient davantage déclinés dans les pièces du PLU.**

#### **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 tissu urbain environnant d'un des deux arrêts AnjouBus du bourg. Dans le secteur des Places, les espaces publics seront réaménagés et une coulée verte le connectera avec la vallée de la Loire.

Pour encourager les déplacements cyclistes, la sécurité des liaisons ainsi que la signalisation seront améliorées (notamment dans les hameaux) et le stationnement des vélos sera réglementé pour les logements collectifs.

**→ 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. Le règlement associé à ces zonages est protecteur.

Les noyaux remarquables identifiés au SCoT sont bien pris en compte. Cependant, une partie du golf est située en NATURA 2000. Pour rappel, le SCoT demande que les éventuels projets dans les noyaux remarquables de l'armature verte et bleue présentent un caractère d'utilité publique et que, par conséquent, les atteintes aux milieux ne soient pas excessives eu égard à l'intérêt qu'ils présentent. Bien qu'en franges de la vallée de la Loire, ce site est inscrit au réseau NATURA 2000 et fait partie de l'armature verte et bleue du SCoT. Par ailleurs, le site du golf se situe à la jonction entre la trame verte et bleue du SCoT et la coulée verte du bourg que la commune entend valoriser. Le règlement du projet de PLU semble pour autant ne permettre que des aménagements légers liés à l'occupation actuelle du sol (golf). Les constructions ne sont autorisées que sur un site plus au nord délimité de manière assez stricte. Il conviendra toutefois de porter une attention particulière sur les éventuels projets à venir sur ce site.

Le SAGE et le SDAGE sont pris en compte.

Par ailleurs, il n'est pas envisagé d'extension de site accueillant des constructions dans les espaces de la trame verte et bleue. Seuls sont identifiés ceux existants : le golf et une station d'épuration dans la vallée de la Loire.

##### **- Affirmer les différentes vocations de l'armature verte et bleue**

Les discontinuités urbaines à préserver identifiées au DOG visant à éviter l'urbanisation linéaire et préserver les alternances ville/campagne sont prises en compte par le projet de PLU.

La morphologie urbaine ligérienne est préservée par le zonage et le règlement, (tissu ancien du bourg, protection des murs en schiste, ...) ainsi que les fenêtres visuelles sur les

paysages. Les lignes de crêtes et les perspectives remarquables ont été identifiées dans l'Etat Initial de l'Environnement et semblent être protégées par le zonage.

- Qualifier les espaces urbanisés

Les monuments historiques inscrits ou classés sont identifiés ainsi que les servitudes qui en découlent. Le projet de PLU intègre également la modification du périmètre de protection de l'église de Saint-Melaine-sur-Aubance qui concerne une petite partie sud du territoire de Saint-Jean-des-Mauvrets. 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, des murs traditionnels, mais également des éléments végétaux.

- Préserver les ressources et maîtriser les nuisances

Les zones humides identifiées par les inventaires existants et ceux réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLU (dans les secteurs de développement) 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. Une nouvelle station d'épuration est par ailleurs prévue pour le hameau de Buchêne.

**→ Environnement et cadre de vie : la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT est assurée. Malgré un règlement restrictif, nous recommandons à la commune d'observer une attention particulière sur les éventuels projets du golf notamment dans le secteur NATURA 2000.**

### **La prise en compte de recommandations du SCoT**

Nous notons 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,
- intégrer un vallon secondaire traversant l'espace urbanisé du bourg à un projet de « réseau vert urbain » : mise en valeur d'une coulée verte,
- protéger strictement certaines parties du paysage de vignoble,
- protéger le caractère schisteux de la commune (notamment les murs).

**En conclusion**, les orientations du projet de PLU de Saint-Jean-des-Mauvrets apparaissent en compatibilité avec le SCoT du Pays Loire Angers. La recherche d'une optimisation du foncier, d'une moindre consommation foncière, d'une diversification de l'offre en logements et d'une protection des éléments majeurs participant à la qualité du cadre de vie transparaît clairement dans ce projet de PLU.

**Toutefois**, le Syndicat Mixte du Pays Loire Angers fait mention des observations suivantes et demande à ce que la commune de Saint-Jean-des-Mauvrets y donne suite :

- o Encourager davantage des formes urbaines plus denses et le partage de services communs sur la future zone artisanale.

- Rester vigilant quant aux aménagements possibles liés au golf sur un site identifié comme noyau remarquable et participant à la trame écologique verte et bleue du SCoT.

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 17 avril 2013,

Je vous propose :

- De donner un avis favorable au projet de PLU de Saint-Jean-des-Mauvrets.

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

Le Président,

  
  
Jean-Claude ANTONINI