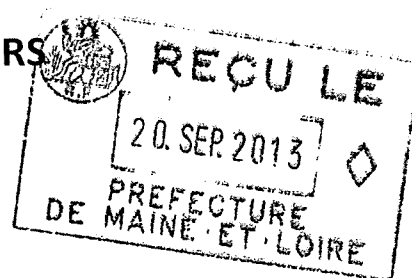


# SYNDICAT MIXTE DU PAYS LOIRE ANGERS

## 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 RENOU 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 RENOU 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.

8°) **AMENAGEMENT – PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE VAUCHRETIEN – AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU PAYS LOIRE ANGERS**

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

Par délibération du 3 juillet 2013, le conseil municipal de Vauchrézien 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 18 juillet 2013 par la commune de Vauchrézien pour émettre un avis sur le projet de PLU.

Vauchrézien est une commune de près de 1 500 habitants (en 2010) située au sein de la Communauté de Communes Loire Aubance (CCLA) à une vingtaine de kilomètres au sud 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 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 Vauchrézien. 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 par :

- o une opération de renouvellement urbain dite « Cœur de bourg » à court terme (zonage UA) sur le site de l'ancien terrain de football (2,4 ha dont 1,5 ha pour l'habitat),
- o une restructuration à moyen terme de l'îlot commercial du centre-bourg (commerce et habitat) intégrant la reconversion d'un chai viticole (0,9 ha)
- o une extension à long terme à l'arrière de l'îlot commercial (zonage 2AU) sur le site de la Douanerie (3,5 ha dont 2,7 ha pour l'habitat).

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.

→ **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 10 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 3 sites de développement urbain et du potentiel de densification en diffus du bourg dépassera probablement les 100 logements sur 10 ans. Le rapport de présentation du PLU précise à ce sujet que l'opération de la Douanerie sera réalisée après les 2 autres de manière à ajuster le rythme de construction de la commune. 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 3 sites de développement résidentiels identifiés. L'opération Cœur de bourg prévoit à elle seule 27% de logement sociaux.

#### - 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 même probablement proche de 20 logements à l'hectare.

Le projet de PLU prévoit qu'au maximum 2/3 de la production de logements se feront sous la forme de logements individuels purs (prescription du SCoT). Au regard des objectifs poursuivis sur l'opération Cœur de bourg et sur l'îlot commercial, ce chiffre sera bien atteint sur la durée de vie du PLU.

→ **Offre résidentielle : la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT est assurée. L'opération de la Douanerie régulera le rythme de construction si celui-ci devait être trop important au regard des objectifs inscrits au PADD.**

### 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, vers la liaison sécurisée allant à Brissac et vers la boucle Layon-Aubance au sud du bourg.

Il est également prévu une sécurisation des déplacements au niveau du pont de l'Aubance entre Vauchrézien et Brissac.

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

La commune présente des hameaux dont certains se sont développés sous forme résidentielle (les Brosses, la Halbarderie, la Frémonière, ...). Malgré leur configuration actuelle, la Municipalité a souhaité ne pas autoriser leur densification afin de conforter le rôle du bourg dans l'accueil de nouveaux logements. L'extension de ces hameaux est par ailleurs proscrite. Seule l'évolution modérée du bâti y est autorisée comme pour les constructions isolées présentes sur le territoire communal. Le changement de destination vers de l'habitat de bâtiments agricoles est autorisé, les bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet de ce processus sont identifiés aux plans de zonage.

Seuls 2 espaces situés hors du bourg bénéficient d'un classement en zone U : la zone d'activités des Martignolles et le site d'activités de la Halbarderie.

- 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 industrielles et artisanales

Le projet de PLU identifie donc la zone d'activités des Martignolles en zone U de manière à ce que les quelques disponibilités foncières existantes puissent se commercialiser. Le projet de PLU ne prévoit ainsi pas d'extension de cette zone.

Le site de la Halbarderie est également identifié en zone U de manière à permettre à l'entreprise présente de se développer le cas échéant. Toutefois, son potentiel de développement sur la commune de Vauchrézien est très limité en raison de la proximité d'un vallon participant à la trame verte et bleue (TVB) de la commune, de la limite communale avec Soulaines-sur-Aubance et de la proximité avec de l'habitat.

Par ailleurs, 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.

- 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 du recentrage du développement urbain sur le bourg, le projet de PLU entend conforter l'économie agricole en protégeant strictement les terroirs AOC à forte qualité agronomique (AOC Coteaux de l'Aubance et Anjou-Villages Brissac).

- Commerces

Le projet de PLU conforte le commerce d'une part par la restructuration de l'îlot commercial du centre-bourg et d'autre part, par l'accueil de population à proximité directe de cet îlot (opérations Cœur de Bourg et de la Douanerie) qui s'accompagnera de la création de cheminements doux.

## 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.

La commune a par ailleurs poussé son étude trame verte et bleue en mettant en œuvre une OAP sur ce thème.

### - Qualifier les espaces urbanisés

Les monuments historiques inscrits ou classés sont identifiés ainsi que les servitudes qui en découlent. 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 et ceux réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLU (inventaire communal) sont couvertes par un règlement protecteur et identifiées aux plans de zonage. Dans le cas spécifique de la Douanerie, l'urbanisation du site sera de nature à détruire une partie des zones humides présentes (les plus qualitatives étant conservées et restaurées). Lors de l'ouverture à l'urbanisation, les mesures de compensation seront décrites.

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,
- protéger strictement certaines parties du paysage de vignoble.

**En conclusion**, les orientations du projet de PLU de Vauchrézien 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, d'un confortement du bourg et d'une protection des éléments majeurs participant à la qualité du cadre de vie et de l'environnement transparaît clairement dans ce projet de PLU.

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 Vauchrétien.

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

Le Président,

Jean-Claude ANTONINI

