

PLAN LOCAL D'URBANISME

INTERCOMMUNAL

MODIFICATION N°2

ANNEXE 2^{BIS}

NOTE SPÉCIFIQUE RELATIVE À L'OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR MIXTE DE LA VALLÉE À SARRIGNÉ

APPROUVÉ

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de communauté d'Angers Loire Métropole en date du 14 mars 2024.

Pour le président,
Le vice-président délégué,



ROCH BRANCOUR

Transmis au préfet de département de Maine et Loire
le 18 mars 2024.

ANNEXE 2BIS. NOTE SPÉCIFIQUE RELATIVE À L'OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR MIXTE DE LA VALLÉE À SARRIGNÉ

⋮ *Le point de modification n° 2 relatif à l'ouverture à l'urbanisation du secteur Mixte de la Vallée à Sarrigné ayant suscité de nombreuses questions, il est apparu utile à Angers Loire Métropole d'établir une note spécifique sur ce point.*

Il est préalablement précisé que **la présente modification du PLUi doit être différenciée du futur projet sur le secteur Mixte de la Vallée** et des obligations réglementaires auxquelles celui-ci doit répondre.

La modification du PLUi a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur, la définition d'une programmation et d'orientations pour encadrer qualitativement les futurs aménagements et aboutir à une bonne insertion au sein du tissu urbain existant. Cette ouverture à l'urbanisation doit bien sûr être réfléchie au regard des capacités des équipements communaux (voirie, école, réseau d'eau pluviale, usée, ...).

Le futur projet devra de son côté répondre à d'autres obligations réglementaires (étude d'impact, dossier loi sur l'eau, etc.). Les études et les réponses apportées par le projet ne seront pas à la même échelle de précision et seront adaptées à la programmation précise et au parti d'aménagement choisi par le porteur de projet.

Sur le secteur Mixte de la Vallée, le futur aménageur sera le groupe Giboire. Dans le cadre de la définition de son projet, l'aménageur a fait une demande au cas par cas auprès de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) des Pays de la Loire pour savoir si son projet était soumis à étude d'impact. C'est une démarche qui doit être faite par les aménageurs pour ce type de projet.

L'arrêté de réponse précise qu'au regard de plusieurs éléments (programmation, capacité de réseau, caractéristiques du sol, etc.), le projet doit faire l'objet d'une étude d'impact. Le groupe Giboire doit donc réaliser cette étude permettant d'analyser plus finement l'environnement dans lequel s'implantera son projet, de préciser les impacts de celui-ci sur l'environnement et les équipements existants et de définir les mesures de réduction de ces impacts.

Cette étude d'impact, en cours de réalisation, n'a pas de lien avec la présente modification n°2 du PLUi.

Les réponses apportées ci-dessous cherchent à éclairer les observations rédigées lors de l'enquête sur les différentes thématiques et enjeux ressortis dans ces observations.

PROGRAMMATION ET NOMBRE DE LOGEMENTS

Synthèse des observations : il est dit que la programmation de 66 logements prévus par le groupe Giboire avec la commune n'est pas adaptée pour la commune et les équipements existants et qu'elle n'est pas compatible au PLUi et au dossier de modification n°2.

Ce que dit le PLUi actuel (avant modification)

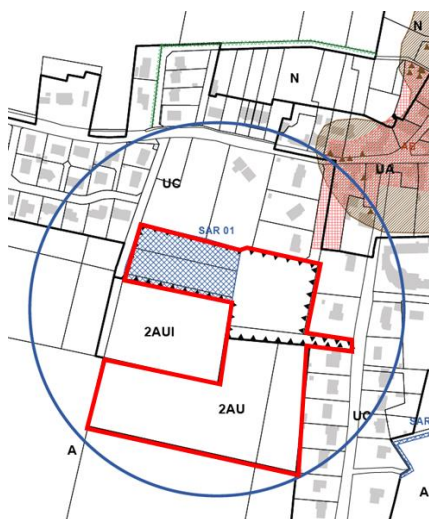
Le PLUi avant modification prévoit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Habitat un objectif de production pour la commune de Sarrigné de 105 logements sur la période 2018-2027 dont un potentiel de 40 logements sur le secteur Mixte de la Vallée (cf. ci-dessous l'extrait de l'OAP Habitat).

Objectifs 2018-2027

		OBJECTIF	Traduction en nombre de logements de l'offre neuve
Objectif quantitatif logements commencés		105	0
OBJECTIFS QUALITATIFS	Objectif accession aidée	15%	16
	Objectif PLUS-PLAi (ou équivalent)	25%	26
Objectif part de l'offre nouvelle en renouvellement urbain		10%	0
Objectif de gestion économe de l'espace		au moins 15 lgts/ha	0

Nom	Nb lgts 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Bois Jarry	50	1 AU	oui	
Zone mixte de la Vallée	40	U 2 AU	oui	
Diffus et autres opérations	15	U		

Dans ce tableau, le secteur Mixte de la vallée (entouré en rouge sur le plan ci-dessous) correspond à la zone 2AU et la zone U concernée par l'OAP Locale Zone Mixte de la Vallée. Ce secteur a une surface de 2,77 ha.



La zone 2 AU1 (prévue pour des futurs équipements) n'est pas comptabilisée dans le calcul de surface disponible pour du logement. Il en est de même pour le parking actuel le long du cimetière.

Contexte local

La commune de Sarrigné se situe dans le secteur Est de la communauté urbaine d'ALM. Ce secteur connaît depuis plusieurs années des tensions en matière de besoin en logements. Ces tensions sont notamment dues à un manque de logements nouveaux mais également au développement de zones d'activités venant créer de nouveaux emplois notamment avec la zone économique de l'Océane (à terme 2 000 emplois).

Pour répondre à ce besoin, la commune a aménagé depuis 2017 le secteur du Bois Jarry sur 3,2ha pour 50 logements (soit un peu plus de 15 logements à l'hectare). Ce projet vient s'intégrer de manière cohérente dans la commune sans remettre en cause le caractère et l'identité communale et sans créer de nuisances majeures pour le bien être des Sarrignéens. Il a également permis de soutenir le dynamisme local par le développement de nouveaux équipements et services (Maison d'assistance Maternelle par exemple) et le maintien des classes de l'école communale.

Le quartier du Bois Jarry est légèrement plus petit en termes de surface par rapport à la nouvelle surface proposée pour le secteur mixte de la vallée dans le cadre de cette modification et donc de nombre de logements. Ces secteurs peuvent toutefois être comparés. Le bilan fait sur le secteur du Bois Jarry montre que l'aménagement d'un nouveau quartier ne crée pas nécessairement de nuisances pour les habitants de la commune et surtout ne remet pas en cause l'identité de la commune.

Ce que propose le dossier de modification n°2 du PLUi

Après avoir travaillé sur le besoin de la commune notamment en matière d'équipement, analysé le besoin et la demande en matière de logements sur la commune et le secteur Est d'ALM et intégré l'enjeu d'optimisation du foncier dans le contexte actuel de réduction de la consommation foncière, les élus de la commune et Angers Loire Métropole ont souhaité dans la modification n°2 ouvrir à l'urbanisation le secteur Mixte de la Vallée et étendre le périmètre de l'OAP Locale existante.

En effet, la commune souhaite intégrer dans la réflexion d'aménagement du secteur Mixte de la Vallée l'actuel parking d'une surface de 4280 m² aujourd'hui non aménagé et peu qualitatif. Elle souhaite également poursuivre le développement des équipements communaux (extension du cimetière actuel, aménagement d'un city stade, installation d'une maison multi-services pour répondre aux besoins de la population) mais réduire la surface dédiée à ces derniers et inscrire au PLUi actuel (sous la forme de la zone 2AUI et de l'emplacement réservé SAR01).

Ainsi, la surface totale de la modification du PLUi est de 4 ha (soit 1,27ha de plus que dans le PLUi actuel).



Dans le dossier de modification n°2, ce périmètre a bien été intégré avec notamment l'extension de l'OAP Locale Mixte de la Vallée. Cependant, la programmation en logements n'a pas été mise à jour pour intégrer cette augmentation de surface de réflexion et ainsi mettre le nombre de logements à construire en cohérence avec la superficie du secteur.

L'évolution envisagée suite à l'avis de l'Etat, de la commune et des observations émises au cours de l'enquête publique (sous réserve de la prise en compte de l'avis de la commission d'enquête)

Au regard de ces évolutions (extension de la surface pour intégrer des nouveaux logements sur le parking actuel, intégration de la zone 2AU, etc.) **la construction de 40 logements sur cette surface mène à une densité de 10 logements / hectare, densité trop faible au regard des prescriptions du SCoT Loire Angers et des enjeux d'optimisation du foncier et de réduction de la consommation des terres agricoles et naturelles.**

Pour répondre à ces enjeux la nouvelle programmation souhaitée par la commune est de 65 logements permettant d'aboutir à une **densité de 16 logements / hectare (densité équivalente au Bois Jarry)** et de répondre à la demande actuelle en logements. Cette évolution de la programmation a également pour objectif de soutenir le dynamisme communal en permettant l'accueil de nouveaux services (maison multi-service, pôle santé, city-stade, etc...) à destination de la population et le maintien du nombre de classes de l'école communale.

Le dossier présenté à l'enquête publique affiche une programmation de 40 logements. Les habitants, ayant été conviés à plusieurs réunions de concertation par les élus municipaux, ont relevé la non compatibilité de la programmation affichée avec celle prévu dans le projet Giboire.

Afin d'être compatible et cohérent avec l'OAP habitat, avec les prescriptions du SCoT, les remarques des services de l'Etat, et suite à des arbitrages à l'échelle d'ALM, il est proposé de faire évoluer après l'enquête publique, l'OAP habitat en modifiant :

- L'objectif logements de la commune de Sarrigné de 105 logements à 130 logements ;
- Le potentiel de logements sur la zone Mixte de la Vallée de 40 à 65 logements.

Pour être conforme à la programmation globale de production de logements à l'échelle d'ALM, cette augmentation de logements sur la commune de Sarrigné s'accompagne d'une diminution du même nombre de logements sur la commune de Saint Clément de la Place (commune entrant dans la même catégorie (autres communes) que Sarrigné¹), commune qui actuellement ne connaît pas la même demande en logements et ne réalisera pas avant 2027

OAP Habitat Sarrigné

Nom	Nb lgts 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Bois Jarry	50	1 AU	oui	
Zone mixte de la Vallée	40	2 AU	oui	
Diffus et autres opérations	15	U		



Nom	Nb lgts 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Bois Jarry	50	1 AU	oui	
Zone mixte de la Vallée	65	2 AU	oui	
Diffus et autres opérations	15	U		

OAP Habitat Saint-Clément-de-la-Place

Nom	Nombre de logements 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Extension Ouest	50	2 AU		60
Rue de Bécon	5	U	oui	0
Extension Est	30	1 AU	oui	
Diffus et autres opérations	15	U		0



Nom	Nombre de logements 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Extension Ouest	30	2 AU		80
Rue de Bécon	5	U	oui	0
Extension Est	30	1 AU	oui	
Diffus et autres opérations	15	U		0

ces 25 logements.

¹ Pour rappel, l'objectif de production de logements à l'échelle d'ALM (2100 logements en moyen par an entre 2018 et 2027) a été réparti selon trois types de territoires : le pôle centre (Angers et les communes de première couronne), les polarités et les « autres communes ». Sarrigné et Saint-Clément-de-la-Place font partie de ce troisième groupe.

Il est ainsi proposé d'ajuster le dossier de modification en faisant évoluer l'OAP Habitat sur la commune de Sarrigné et de Saint-Clément-de-la-Place et d'augmenter la programmation en logements sur le secteur Mixte de la Vallée.

ALM a conscience que cette évolution va à l'encontre des observations des habitants sur la surdensité ressentie à Sarrigné et les effets sur les équipements communaux. Néanmoins, comme démontré avec le récent projet du Bois Jarry et au regard des enjeux d'optimisation du foncier, cette évolution est cohérente avec les densités demandées et les caractéristiques du secteur.

Enfin, pour lever certaines inquiétudes des riverains, pour un tel projet, il convient de préciser que **l'arrivée des habitants se fera progressivement**.

Evolution proposée :

- Modification de l'OAP habitat ;
- Modification de l'OAP locale (programmation et complément avec notamment une orientation sur l'implantation de nouveaux services pour la population communale comme une maison de service).

CAPACITE DE LA STATION D'EPURATION DE SARRIGNE

Synthèse des observations : la station d'épuration de la commune n'est pas en capacité de recevoir les 66 nouveaux logements.

La station d'épuration des eaux usées de la commune de Sarrigné est dimensionnée pour 600 équivalents habitants. Le système d'épuration est de type lagune. La station est régulièrement entretenue par les services d'Angers Loire Métropole.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation prévue dans la modification n° 2 du PLUi, les services d'Angers Loire Métropole ont analysé la charge hydraulique et organique actuelle de la station de Sarrigné.

En 2021, la STEP de Sarrigné recueillait les eaux usées de 432 équivalents habitants. Entre 2022 et mi 2023, 2 logements ont été construits, soit 5 équivalents habitants. La station reçoit donc actuellement les eaux usées de 437 équivalents habitants. Le projet de modification permet la construction de 65 logements soit environ 168 équivalents habitant.

Après l'opération, en intégrant les 65 logements supplémentaires, ce sont les effluents de 605 équivalents habitants que la station devra traiter, ce qui est compatible avec le dimensionnement de 600 équivalents habitants évoqué ci-dessus. Ainsi, les services d'Angers Loire Métropole confirment que **la STEP actuelle est bien en capacité de recevoir les eaux usées de l'urbanisation du secteur Mixte de la Vallée**.

Comme précisé dans le dossier de modification, la station d'épuration de Sarrigné a été déclarée conforme en 2021 par la préfecture de Maine et Loire. Toutefois, compte tenu de l'état des ouvrages et de la variabilité des performances épuratoires de la lagune, le schéma directeur d'assainissement de la collectivité, validé par la DDT 49 (Police de l'Eau), prévoit une reconstruction complète des ouvrages à l'horizon 2029. Entre temps, des actions d'amélioration des performances épuratoires seront menées.

De plus, suivant le planning projeté de l'opération du secteur de la Vallée, l'arrivée des premiers habitants est prévue pour 2028 et se fera de façon progressive. Cette temporalité permet la réalisation des travaux de la STEP avant l'arrivée des 168 équivalents habitants.

GESTION DE L'EAU PLUVIALE, DEBORDEMENT DE NAPPES

Synthèse des observations : le projet va créer des problématiques de gestion de l'eau pluviale, la capacité des réseaux existants n'est pas adaptée et il existe déjà des problèmes sur la commune (inondation de maisons)

Le PLUi impose à tout projet de gérer à son échelle les eaux pluviales et de recourir, dès que cela est possible, à une infiltration de l'eau pluviale à l'échelle du projet.

L'article 1AU 12.3 et l'article UC 12.3 du règlement du PLUi précisent que l'aménageur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Le projet futur devra respecter les règles du PLUi et le zonage pluvial annexé au PLUi. En complément, l'OAP Locale Mixte de la Vallée inscrite dans la présente modification définit une orientation sur la gestion des eaux pluviales en précisant que « la gestion de l'eau pluviale pourra s'appuyer sur des méthodes zéro tuyau et que les aménagements paysagers du projet pourront participer à la gestion pluviale ». Cette thématique est donc bien prise en compte dans l'OAP Locale rédigée dans modification n°2.

Le porteur de projet, via des études plus poussées sur la structure du sol existant et sa capacité d'infiltration, devra définir les aménagements nécessaires à cette gestion de l'eau pluviale. Il devra réaliser un dossier Loi sur l'Eau sur le volet eau pluviale (démarche hors PLUi). Ce dossier devra démontrer la bonne gestion des eaux pluviales et sera validé par les services de l'Etat.

L'arrêté reçu par le groupe Giboire dans le cadre de sa demande de cas par cas expose que le site de projet est en zone potentiellement sujette aux débordements de nappes. L'étude d'impact qui sera réalisée par le porteur de projet devra préciser ce point et le cas échéant démontrer la prise en compte de ce potentiel débordement de nappes.

RETRAIT/GONFLEMENTS DES ARGILES

Synthèse des observations : le projet se situe au sein d'une zone sujette au retrait gonflement des argiles.

A l'instar d'une grande partie du territoire de la communauté urbaine concernée par des aléas de retrait gonflement des argiles (86% d'ALM en aléas moyen et fort), le secteur est concerné par un aléa de retrait gonflement des argiles de niveau fort.

Le dossier de modification précise les modalités de prise en compte de cette problématique de retrait gonflement. L'annexe 6.3 du PLUi intègre la réglementation et les bonnes pratiques pour construire en terrain argileux. Le projet devra intégrer ces éléments. Comme le prévoit la réglementation dans ce cas, une étude géotechnique préalable devra être réalisée, et toutes les mesures nécessaires devront être prises pour assurer la bonne solidité et pérennité des aménagements et constructions, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et/ou à l'étude géotechnique de conception le cas échéant.

A titre d'exemple, plusieurs opérations d'aménagement récentes ont été réalisées sur des secteurs en aléa fort au retrait/gonflement des argiles (ex : Plessis-Grammoire). Il n'y a pas eu de problématique sur ce volet car les aménagements et surtout les constructions ont intégré la réglementation en vigueur pour prendre en compte cette caractéristique de sol.

L'étude d'impact qui sera réalisée par le porteur de projet devra intégrer ce point dans l'analyse et surtout sa prise en compte.

CAPACITE DES VOIRIES ACTUELLES

Synthèse des observations : le projet de 66 logements va engendrer trop de flux supplémentaires sur les voiries actuelles qui ne sont pas adaptées et qui sont déjà saturées notamment rue de la Vallée.

L'OAP Locale modifiée dans la présente modification définit plusieurs orientations en matière de déplacements (motorisés ou en mode doux).

Elle précise que l'accès principal devra se faire sur la RD 116 (Rue Saint Jean), de manière sécurisée. L'aménagement futur pour raccorder le projet de manière adaptée et sécurisée sur la RD 116 devra être validé par les services d'ALM.

La RD 116 est la route principale qui traverse la commune. Depuis Angers (ou le Plessis-Grammoire) jusqu'à l'entrée du futur projet, la voie a toutes les caractéristiques requises pour recevoir les futurs flux engendrés par le projet (voirie large, aménagement récent avec sécurisation des cheminements piétons). Cette RD se rétrécit ensuite mais en aval de l'entrée du projet dans la partie plus historique de la commune. Des études sont réalisées actuellement avec le Département pour la rue Saint-Jean sur laquelle 2/3 des nouveaux foyers passeront.

L'OAP locale précise également que d'autres accès au projet pourront être aménagés et calibrés pour permettre les déplacements motorisés de manière apaisée. Un accès secondaire, via la rue de la Vallée pourra ainsi être aménagé en prenant en compte également les déplacements doux (orientations écrites et graphiques indiquant l'aménagement de cheminements au niveau de l'accès rue de la Vallée pour connecter le futur projet au lotissement du Bezain).

La rue de la Vallée a un gabarit moins important que la rue Saint Jean et l'accès depuis la zone Mixte de la Vallée est également plus restreint. C'est pour cette raison qu'il est indiqué dans l'OAP que le futur accès sur cette rue sera secondaire. Les flux nouveaux seront moins importants par cet accès et donc sur la rue de la Vallée.

La proximité du projet à l'école et les orientations inscrites dans l'OAP locale sur les cheminements et l'organisation des voiries et accès doivent favoriser l'usage des modes doux par les futurs habitants (mais également les habitants actuels de l'Ouest de la commune).

De plus, ALM (élus et services) travaille sur la diminution de la part modale de la voiture. En effet, Sarrigné bénéficie d'une offre augmentée de 50% en matière de transport sur la commune (ligne 30) depuis septembre 2023.

Enfin, l'étude d'impact du projet devra préciser les flux générés, leur impact par rapport à la situation actuelle sur les voies de circulation de la commune et les mesures de réduction de cet impact.

SECURITE ROUTIERE AUTOUR DE L'ECOLE

L'école a une capacité de 125 élèves maximum (chiffre atteint sur la période 2000-2002 et où il n'y a pas eu plus de problème de sécurité routière sur le secteur). Actuellement, 103 enfants sont scolarisés dans l'école. L'école est en capacité de recevoir une augmentation des effectifs due à l'urbanisation future du secteur Mixte de la Vallée.

Au niveau de l'école, la voirie est actuellement aménagée en zone 30 pour apaiser la vitesse et réduire les risques.

S'agissant de la sécurisation des abords de l'école, il est inscrit au Plan Pluriannuel d'Investissement voirie d'ALM en 2026 des études de faisabilité pour la création de stationnements supplémentaires et sécurisation des déplacements doux. Les futurs aménagements répondront à cette problématique de sécurisation des circulations devant l'école, problématique présente 30 à 35 min par jour (8H30-45 le matin et 16H35-55 le soir).

Enfin, les orientations inscrites dans l'OAP locale ont pour objet de développer les cheminements doux pour inciter les nouveaux habitants (mais également les habitants actuels logeant à l'Ouest du futur projet, au lotissement du Bezain et au Nord de la rue Saint-Jean) d'utiliser les modes doux pour se déplacer au sein de la commune et accéder de manière sécurisée aux équipements existants (école notamment). Il en est d'ailleurs de même pour les habitants à l'Est de l'Ecole où un projet de liaison douce est prévu par les élus pour relier la rue de la Vallée à la rue des moulins (emplacement réservé SAR 05 au PLUi).

Le futur projet devra respecter ces orientations définies dans l'OAP Locale.

NUISANCES SONORES

La présente modification ouvre à l'urbanisation le secteur Mixte de la Vallée, définit une programmation en termes de nouveaux logements et de nombreuses orientations en matière de déplacements, de qualité urbaine, d'insertion par rapport à l'existant notamment sur la frange Est du projet où s'implante des habitations existantes. Elle précise ainsi qu'au niveau de la frange Est du site, le futur projet devra prendre en compte les habitations existantes et que des aménagements paysagers devront maintenir l'intimité des parcelles bâties.

Cette question des nuisances pour les habitations à proximité directe est donc prise en compte dans la modification n°2. Néanmoins, pour limiter encore plus les potentielles nuisances sonores (par l'arrivée de nouveaux habitants) la commune a demandé, dans sa délibération donnant un avis sur le projet de modification, de **renforcer l'OAP Locale en précisant qu'une bande enherbée et paysagère soit aménagée entre les parcelles existantes et le futur projet.**

Evolution proposée :

- Modification de l'OAP locale en précisant les aménagements à réaliser à l'Est du site notamment en imposant l'aménagement une bande enherbée et paysagère de 2 mètres et une implantation des futures maisons en dehors d'une bande de 10 m en fond de parcelle.

Concernant les nuisances potentielles de l'implantation d'un City stade au sein du secteur de modification (équipement qui doit également servir pour l'école), l'OAP prévoit son implantation à l'Ouest du projet et au Sud du cimetière. Cette implantation, relativement éloignée des habitations existantes mais reliée par des liaisons douces, semble la plus cohérente pour limiter les nuisances potentielles pour les riverains (qui pourront également utiliser cet équipement). Un city stade est un lieu de sociabilité et de pratique sportive libre, très souvent apprécié par un jeune public.