

**CONSEIL DE COMMUNAUTÉ**  
**Séance du 08 juillet 2024**

**Dossier N° 24**

**Délibération n°: DEL-2024-177**

**DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

**Verrières-en-Anjou - Parc d'activités communautaire Océane - Dernière tranche - Alter public - Approbation des enjeux et objectifs poursuivis, du périmètre opérationnel, du programme et du bilan financier prévisionnel**

Rapporteur : Yves GIDOIN

L'an deux mille vingt-quatre le lundi huit juillet à 18 heures 05, le Conseil de communauté convoqué le 2 juillet, s'est réuni à l'Hôtel de communauté d'Angers Loire Métropole, salle du Conseil, à Angers, sous la présidence de M. Jean-Marc VERCHÈRE, président, assisté de Mme Roselyne BIENVENU, Mme Corinne BOUCHOUX, M. Jean-Charles PRONO, M. Yves GIDOIN, M. Roch BRANCOUR, M. Jean-Louis DEMOIS, M. Jean-Paul PAVILLON, M. Dominique BREJEON, Mme Caroline HOUSSIN-SALVETAT, M. Franck POQUIN, M. Benoit PILET (à partir de la DEL-2024-160), Mme Constance NEBBULA, vice-présidents.

**ETAIENT PRESENTS** : M. Philippe ABELLARD, M. Yves AUREGAN, Mme Jeanne BEHRE-ROBINSON, Mme Hélène BERNUGAT, M. Robert BIAGI, Mme Christine BLIN, M. Sébastien BODUSSEAU, M. Sébastien BOUSSION, M. Marc CAILLEAU, Mme Christelle CAILLEUX, Mme Silvia CAMARA-TOMBINI, M. Patrick CHARTIER, Mme Maryse CHRÉTIEN, Mme Marina CHUPIN-PAILLOCHER, M. Benoît COCHET, M. Yves COLLIOT, Mme Hélène CRUYPENNINCK (jusqu'à la DEL-2024-154), Mme Anita DAUVILLON, Mme Célia DIDIER, M. Nicolas DUFETEL, Mme Karine ENGEL, Mme Caroline FEL (jusqu'à la DEL-2024-155), M. Vincent FEVRIER, M. Jérôme FOYER, M. Patrick GANNON, M. Jean-François GARCIA (jusqu'à la DEL-2024-175), M. Jérémy GIRAUT (jusqu'à la DEL-2024-165), M. Eric GODIN, M. Bruno GOUA, Mme Agnès GUEMAS-GALLARD, M. Anthony GUIDAULT, M. Francis GUITEAU, M. Maxence HENRY (jusqu'à la DEL-2024-170), M. Paul HEULIN, Mme Lydie JACQUET, M. Grégoire JAUNEAULT, M. Mickaël JOUSSET, M. Benjamin KIRSCHNER, Mme Christelle LARDEUX-COIFFARD, Mme Carine LE BRIS-VOINOT, Mme Sophie LEBEAUPIN, M. Stéphane LEFLOCH, Mme Marie-Isabelle LEMIERRE, Mme Monique LEROY, Mme Nacira MEGHERBI, M. Jean-Pierre MIGNOT, M. Patrice NUNEZ, M. Stéphane PABRITZ, Mme Isabelle RAIMBAULT, M. Jean-François RAIMBAULT (jusqu'à la DEL-2024-188), M. Florian RAPIN, Mme Marie-France RENOU, Mme Elsa RICHARD (jusqu'à la DEL-2024-175), Mme Claire SCHWEITZER, Mme Geneviève STALL, Mme Alima TAHIRI, M. Augustin VANBREMEERSCH, Mme Céline VERON, M. Philippe VEYER, M. Laurent VIEU (jusqu'à la DEL-2024-177), M. Jean-Philippe VIGNER, M. Richard YVON (à partir de la DEL-2024-154)

**ETAIENT EXCUSES** : Mme Véronique MAILLET, M. Lamine NAHAM, M. Jacques-Olivier MARTIN, M. Christophe BÉCHU, Mme Edith CHOUTEAU, Mme Sylviane DUARTE, M. Ahmed EL BAHRI, Mme Mathilde FAVRE D'ANNE, Mme Corinne GROSSET, M. Jean HALLIGON, M. Jean-Pierre HÉBÉ, M. Arnaud HIE, M. Charles DIERS

**ETAIENT ABSENTS** : M. Denis CHIMIER, M. Bruno RICHOU

Les vice-présidents et les délégués dont les noms suivent ont donné à des collègues de leur choix, pouvoir écrit de voter en leur nom en application des dispositions de l'article L.2121-20 du code général des collectivités territoriales.

Mme Véronique MAILLET a donné pouvoir à Mme Roselyne BIENVENU

M. Lamine NAHAM a donné pouvoir à Mme Lydie JACQUET

M. Benoît PILET a donné pouvoir à M. Yves GIDOIN jusqu'à la DEL-2024-159

M. Jacques-Olivier MARTIN a donné pouvoir à Mme Jeanne BEHRE-ROBINSON

M. Christophe BÉCHU a donné pouvoir à M. Jean-Marc VERCHERE

Mme Edith CHOUTEAU a donné pouvoir à M. Jean-Paul PAVILLON

Mme Hélène CRUYPENNINCK a donné pouvoir à M. Richard YVON à partir de la DEL-2024-155

Mme Anita DAUVILLON a donné pouvoir à Mme Maryse CHRÉTIEN à partir de la DEL-2024-155

M. Charles DIERS a donné pouvoir à Mme Christine BLIN

M. Ahmed EL BAHRI a donné pouvoir à M. Vincent FEVRIER

Mme Mathilde FAVRE D'ANNE a donné pouvoir à Mme Karine ENGEL

Mme Caroline FEL a donné pouvoir à Mme Christelle LARDEUX-COIFFARD à partir de la DEL-2024-156

Mme Corinne GROSSET a donné pouvoir à M. Yves COLLIOT

M. Jean HALLIGON a donné pouvoir à Mme Caroline HOUSSIN-SALVETAT

M. Jean-Pierre HÉBÉ a donné pouvoir à M. Benoît COCHET

M. Maxence HENRY a donné pouvoir à M. Roch BRANCOUR à partir de la DEL-2024-171

M. Arnaud HIE a donné pouvoir à M. Jean-Charles PRONO

Mme Elsa RICHARD a donné pouvoir à M. Yves AUREGAN à partir de la DEL-2024-176  
M. Laurent VIEU a donné pouvoir à M. Florian RAPIN à partir de la DEL-2024-178  
M. Richard YVON a donné pouvoir à Mme Hélène CRUYPENNINCK jusqu'à la DEL-2024-153

M. Paul HEULIN, conseiller communautaire, a été désigné en qualité de secrétaire de séance.

Le compte rendu de la séance a été affiché à la porte de l'hôtel de communauté le 9 juillet. La captation audiovisuelle de la séance peut être consultée sur le site internet d'Angers Loire Métropole ainsi qu'au service des archives vivantes.

## **EXPOSE**

Dans le cadre de sa politique de développement économique visant à offrir un cadre favorable à l'implantation et au développement des entreprises, Angers Loire Métropole envisage l'aménagement de la dernière tranche des parcs d'activités communautaires Angers/Océane déjà réalisés.

A ce titre, le conseil de communauté a décidé par délibération en date du 8 février 2021 d'engager une concertation préalable à la création à moyen terme d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) sur ce secteur dont le bilan est approuvé par une délibération de ce jour.

Angers Loire Métropole a confié à Alter public la réalisation d'études pour apprécier la faisabilité technique et financière de l'aménagement à l'intérieur d'une emprise d'environ 150 hectares pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales. Ces études ont permis de déterminer la faisabilité technique et financière de l'aménagement d'une dernière tranche en continuité des PAC Angers/Océane et en intégrant l'ensemble des enjeux, environnementaux, économiques et d'aménagement ainsi que les contraintes physiques et réglementaires.

Le projet d'aménagement a été construit dans le cadre de la démarche Eviter Réduire Compenser préservant ainsi tous les secteurs ayant des enjeux écologiques forts à modérés.

Le projet s'inscrit dans une nouvelle manière d'aménager les parcelles d'activités, de construire et de critériser les projets d'implantation d'entreprise. Elle vise à intégrer pleinement les enjeux de transition écologique (sobriété foncière, préservation de la biodiversité et des sols agricoles, etc) tout en les conciliant avec le soutien à l'activité économique et à l'emploi sur notre territoire.

### **OBJECTIFS ET ENJEUX**

Les objectifs et enjeux poursuivis par l'opération d'aménagement retenus sont de :

- Pérenniser les entreprises locales, en répondant à leur besoin de développement et permettre ainsi le maintien et la création d'emplois sur le territoire ainsi que de répondre aux besoins de consommation du territoire
- Faire évoluer la façon d'aménager et de construire, pour s'inscrire dans la transition écologique et la frugalité foncière
- S'assurer de l'intégration futures des constructions, pour protéger les riverains.

### **PERIMETRE**

Au regard d'un premier diagnostic, la délimitation du périmètre d'études a pu être affinée pour aboutir à une superficie d'environ 125 ha :

- En excluant les habitations en lisière du site, desservies par la RD 323, ainsi que le secteur en bordure du RD 115 ;
- En excluant les activités déjà présentes – du fait de la vocation du site -, hormis une petite emprise afin de pouvoir étudier la faisabilité d'un nouvel accès depuis la RD 323 compatible avec le fonctionnement des entreprises installées ;
- En y ajoutant les habitations en bordure de l'A11 et de la RD115 situées dans l'emprise d'un potentiel complément de ½ échangeur de l'A11.

Les boisements à préserver sont conservés dans le périmètre d'études, afin de disposer d'inventaires flore/faune complets.

Des études préalables réalisées de 2021 à 2023 par la maîtrise d'œuvre du projet ont permis d'établir un diagnostic environnemental, technique et urbain du secteur, d'identifier les principaux enjeux et de proposer 4 scénarios permettant la validation d'un schéma d'aménagement au stade Esquisse.

Ont alors été exclus du périmètre opérationnel les zones humides, boisements, habitations et entreprises situés en périphérie du projet réduisant ainsi le périmètre du projet à environ 100 ha.

Il a été décidé d'approver un périmètre de projet d'aménagement d'environ 100 hectares délimité :

- au Nord, par la RD 323 et l'arrière d'habitations et d'activités, en excluant notamment le nord du secteur Les Gas et le secteur Les Gaudichères ;
- au Sud, par l'autoroute A11 en excluant les hameaux de Longchamp et Grain d'or et le Clos de la Bergère ;
- à l'Est, par une voie jouxtant un ensemble d'habitations et de boisements (chemin de la Chesnaie), puis par le RD 115 et la limite de l'extension Ouest du Parc d'activités Communautaire Angers/Océane ;
- à l'Ouest, par des terres agricoles, qui le séparent de l'ensemble patrimonial "Les Grullières" et d'un siège d'exploitation agricole.

## PROGRAMME

Dans le périmètre projet de 100 ha le programme prévoit de préserver les espaces naturels et paysagers, l'ensemble des boisements, haies principales et zones humides à enjeux écologiques forts à modérées et d'accueillir des activités économiques et les équipements publics associés (voirie, réseaux ...) sur une surface d'environ 50 hectares.

## BILAN FINANCIER

Le bilan financier prévisionnel fait apparaître un montant global des dépenses et des recettes pour l'aménagement de la dernière tranche des parcs d'activités Angers/Océane sur le territoire de Verrières-en-Anjou à hauteur de 36.000.000 € HT environ.

Il est ainsi proposé au Conseil de communauté, préalablement à l'approbation du choix de l'aménageur et du projet de traité de concession, d'approver les enjeux et objectifs poursuivis, le périmètre opérationnel, le programme et le bilan financier prévisionnel du projet d'aménagement de la dernière tranche des parcs d'activités Angers/Océane sur le territoire de Verrières-en-Anjou.

Les enjeux et objectifs poursuivis ainsi que le programme de l'opération sont visés ci-dessus. Le périmètre opérationnel (annexe n°1) et le bilan financier prévisionnel (annexe n°2) sont quant à eux joints à la présente délibération.

Vu le code général des collectivités territoriales, article L. 5211-1 et suivants,

Vu le code général des collectivités territoriales, article L. 5215-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.300-4,

Vu les statuts d'Angers Loire Métropole,

Vu la délibération du Conseil de communauté du 8 février 2021, ouvrant la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté,

Vu la délibération du conseil de communauté de ce jour tirant le bilan de la concertation préalable,

Vu le périmètre d'intervention sur le secteur de la dernière tranche des parcs d'activités Angers/Océane à Verrières-en-Anjou,

Vu le bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement,

Considérant l'avis de la commission des finances du 01 juillet 2024

Considérant l'avis de la commission du développement économique, de l'enseignement supérieur et de la recherche du 20 juin 2024

Considérant l'avis de la commission de l'aménagement et du développement du territoire du 18 juin 2024

## DELIBERE

Approuve les enjeux et objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement de la dernière tranche des parcs d'activités Angers/Océane sur le territoire de Verrières-en-Anjou.

Approuve le programme d'aménagement tel que défini dans la présente délibération.

Approuve le périmètre d'intervention joint à la présente délibération.

Approuve le bilan financier prévisionnel de l'opération pour un montant de 36 000 000 HT, tant en dépenses qu'en recettes.

Impute les dépenses et les recettes sur le budget concerné de l'exercice en cours et, en tant que de besoin, des exercices suivants.

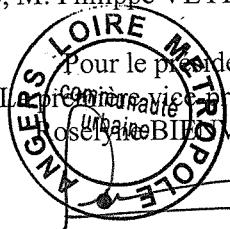
Le conseil adopte à la majorité

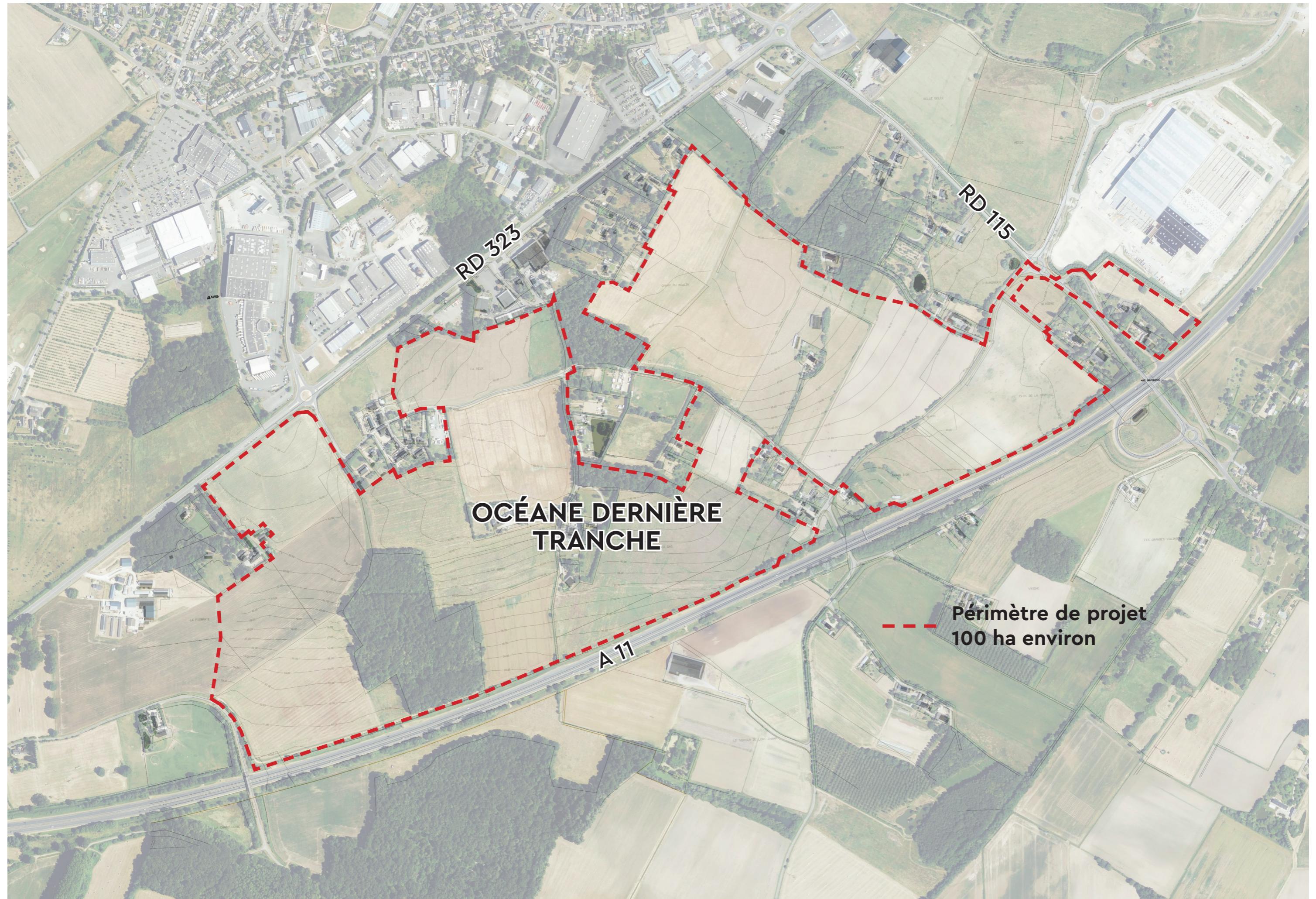
Contre: 5, M. Anthony GUIDAULT, M. Yves AUREGAN, Mme Christelle CAILLEUX, Mme Elsa RICHARD, Mme Claire SCHWEITZER.

N'ont pas pris part au vote: M. Jean-Marc VERCHERE, M. Roch BRANCOUR, M. Jean-Paul PAVILLON, M. Dominique BREJEON, M. Jacques-Olivier MARTIN, M. Christophe BÉCHU, Mme Maryse CHRÉTIEN, Mme Hélène CRUYPENNINCK, M. Francis GUITEAU, M. Paul HEULIN, M. Patrice NUNEZ, Mme Geneviève STALL (sortie de la salle), M. Philippe VEYER.

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nantes ou sur le site télérecours dans un délai de deux mois.

Pour le président,  
La première vice-présidente,  
La secrétaire  
BIEUVENU





## Annexe 2

# BILAN FINANCIER, PLAN DE TRESORERIE ET ECHEANCIER PREVISIONNEL

## Bilan financier

### OCEANE DERNIERE TRANCHE

#### BILAN FINANCIER PREVISIONNEL AU 30/6/24

DEPENSES		
<b>FONCIER</b>		
Acquisitions & frais d'actes		9 500
Impôts & autres charges foncières		500
	<b>TOTAL</b>	<b>10 000</b>
<b>ETUDES</b>		
Etudes pré-opérationnelles et opérationnelles		800
Honoraires maîtrise d'œuvre/prestataires		1 200
	<b>TOTAL</b>	<b>2 000</b>
<b>TRAVAUX</b>		
Libération des sols		800
Travaux Aménagement		11 900
Gestion et Entretien		400
Divers & imprévus		800
	<b>TOTAL</b>	<b>13 900</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>		<b>3 600</b>
<b>CONDUITE DE PROJET</b>		<b>4 500</b>
<b>AUTRES FRAIS</b>		
	<b>TOTAL</b>	<b>2 000</b>
	<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>36 000</b>
RECETTES		
<b>CESSIONS/LOCATIONS</b>		
Terrains/charges foncières		
-- Activités		33 000
-- revente bâti		3 000
	<b>TOTAL</b>	<b>36 000</b>
<b>SUBVENTIONS</b>		0
<b>PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>		0
	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>36 000</b>

## Echéancier prévisionnel

### OCEANE DERNIERE TRANCHE

#### ECHEANCIER PREVISIONNEL AU 30/6/24

DEPENSES	Prévisions reste 2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027	Prévisions 2028	Prév.années suivantes	Total présent bilan
<b>FONCIER</b>							
Acquisitions & frais d'actes	4 270	2 230	400	2 600	0	0	9 500
Impôts & autres charges foncières	100	30	30	40	40	260	500
<b>TOTAL</b>	<b>4 370</b>	<b>2 260</b>	<b>430</b>	<b>2 640</b>	<b>40</b>	<b>260</b>	<b>10 000</b>
<b>ETUDES</b>							
Etudes opérationnelles	387	105	140	25	15	128	800
Honoraires maîtrise d'œuvre/prestataire	40	65	70	115	150	760	1 200
<b>TOTAL</b>	<b>427</b>	<b>170</b>	<b>210</b>	<b>140</b>	<b>165</b>	<b>888</b>	<b>2 000</b>
<b>TRAVAUX</b>							
Libération des sols	0	50	50	50	250	400	800
Travaux Aménagement	0	30	30	30	30	11 780	11 900
Gestion et Entretien	40	30	30	30	30	240	400
Divers & imprévus	30	20	20	20	20	690	800
<b>TOTAL</b>	<b>70</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>330</b>	<b>13 110</b>	<b>13 900</b>
<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>103</b>	<b>127</b>	<b>325</b>	<b>312</b>	<b>417</b>	<b>2 316</b>	<b>3 600</b>
<b>CONDUITE DE PROJET</b>	<b>298</b>	<b>199</b>	<b>259</b>	<b>242</b>	<b>273</b>	<b>3 229</b>	<b>4 500</b>
<b>AUTRES FRAIS</b>	<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>80</b>	<b>520</b>	<b>20</b>	<b>1 360</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>5 278</b>	<b>2 896</b>	<b>1 434</b>	<b>3 984</b>	<b>1 245</b>	<b>21 163</b>	<b>36 000</b>
RECETTES	Prévisions reste 2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027	Prévisions 2028	Prév.années suivantes	Total présent bilan
<b>CESSIONS/LOCATIONS</b>							
Terrains/charges foncières							
-- Activités	0	0	0	0	3 500	29 500	33 000
-- revente bâti	0	0	3 000	0	0	0	3 000
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>3 500</b>	<b>29 500</b>	<b>36 000</b>
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PARTICIPATIONS CONCEDANT</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>3 500</b>	<b>29 500</b>	<b>36 000</b>

# Plan de trésorerie

---

## OCEANE DERNIERE TRANCHE

### PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL AU 30/6/24

DECAISSEMENTS	Réalisé au 30/6/24	Prévisions reste 2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027	Prévisions 2028	Prév.années suivantes	Total présent bilan
Dépenses d'investissement	0	5 278	2 896	1 434	3 984	1 245	21 163	36 000
Rembours.avances	0	0	0	0	0	0	0	0
Rembours.emprunts	0	0	824	1 193	1 286	1 717	8 480	13 500
Décaissements TVA	0	112	0	0	278	0	1 733	2 123
<b>TOTAL DECAISSEMENTS</b>	<b>0</b>	<b>5 390</b>	<b>3 720</b>	<b>2 627</b>	<b>5 548</b>	<b>2 962</b>	<b>31 376</b>	<b>51 623</b>
ENCAISSEMENTS	Réalisé au 30/6/24	Prévisions reste 2024	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027	Prévisions 2028	Prév.années suivantes	Total présent bilan
Recettes d'investissement	0	0	0	3 000	0	3 500	29 500	36 000
Encaiss.avances	0	0	0	0	0	0	0	0
Encaiss.emprunts	0	4 500	4 000	500	4 500	0	0	13 500
Encaissements TVA	0	0	50	62	0	175	1 836	2 123
<b>TOTAL ENCAISSEMENTS</b>	<b>0</b>	<b>4 500</b>	<b>4 050</b>	<b>3 562</b>	<b>4 500</b>	<b>3 675</b>	<b>31 336</b>	<b>51 623</b>
<b>TRESORERIE ANNUELLE</b>	<b>0</b>	<b>-890</b>	<b>330</b>	<b>935</b>	<b>-1 048</b>	<b>713</b>	<b>-40</b>	
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>	<b>0</b>	<b>-890</b>	<b>-560</b>	<b>375</b>	<b>-673</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	