angers loire métropole
communauté urbaine

CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
Séance du 12 décembre 2022

Dossier N° 14

Délibération n°: DEL-2022-293

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME ET AMENAGEMENT URBAIN

Plan local d'urbanisme intercommunal - Modification n°2 - Secteur des Bruyères à Ecuillé - Justification de l'utilité d'ouverture à l'urbanisation

Rapporteur : Roch BRANCOUR

L'an deux mille vingt-deux le lundi douze décembre à 18 heures 05, le conseil de communauté convoqué le 6 décembre 2022, 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, Mme Véronique MAILLET, M. Jean-Louis DEMOIS, M. Jean-Paul PAVILLON (à partir de la DEL-2022-285), M. Dominique BREJEON, Mme Caroline HOUSSIN-SALVETAT, M. Franck POQUIN, M. Benoit PILET, Mme Constance NEBBULA, M. Jacques-Olivier MARTIN, vice-présidents.

ETAIENT PRESENTS : M. Philippe ABELLARD (jusqu'à la DEL-2022-321), M. Yves AUREGAN, Mme Jeanne BEHRE-ROBINSON (jusqu'à la DEL-2022-321), Mme Hélène BERNUGAT, M. Robert BIAGI (à partir de la DEL-2022-281), Mme Christine BLIN, M. Sébastien BOUSSION, M. Marc CAILLEAU, Mme Christelle CAILLEUX, Mme Silvia CAMARA-TOMBINI, M. Patrick CHARTIER, M. Denis CHIMIER, Mme Edith CHOUTEAU, Mme Maryse CHRÉTIEN, Mme Marina CHUPIN-PAILLOCHER, M. Benoît COCHET, M. Yves COLLIOT, Mme Hélène CRUYPENNINCK, Mme Anita DAUVILLON (à partir de la DEL-2022-285), Mme Célia DIDIER, M. Nicolas DUFETEL (jusqu'à la DEL-2022-296), M. Ahmed EL BAHRI (jusqu'à la DEL-2022-310), Mme Karine ENGEL, Mme Mathilde FAVRE D'ANNE (jusqu'à la DEL-2022-321), M. Jérôme FOYER, M. Patrick GANNON, M. Jean-François GARCIA, M. Jérémy GIRAULT, M. Eric GODIN, M. Bruno GOUA, Mme Corinne GROSSET (jusqu'à la DEL-2022-297), M. Jean HALLIGON, M. Maxence HENRY, M. Paul HEULIN, M. Arnaud HIE, Mme Lydie JACQUET, M. Mickaël JOUSSET (jusqu'à la DEL-2022-296), 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 (jusqu'à la DEL-2022-329), Mme Isabelle RAIMBAULT, M. Jean-François RAIMBAULT (jusqu'à la DEL-2022-304), M. Florian RAPIN, Mme Marie-France RENOU, Mme Elsa RICHARD, M. Arash SAEIDI, Mme Claire SCHWEITZER (jusqu'à la DEL-2022-285), Mme Geneviève STALL, Mme Alima TAHIRI (jusqu'à la DEL-2022-321), M. Augustin VANBREMEERSCH, M. Laurent VIEU, M. Jean-Philippe VIGNER, M. Richard YVON (à partir de la DEL-2022-292).

ETAI(EN)T EXCUSE(ES) : M. Lamine NAHAM, M. Christophe BÉCHU, Mme Magali BERGUE, M. Sébastien BODUSSEAU, M. Charles DIERS, Mme Sylviane DUARTE, Mme Caroline FEL, M. Vincent FEVRIER, M. Francis GUITEAU, M. Jean-Pierre HÉBÉ, M. Grégoire JAUNEAULT, M. Bruno RICHOU, Mme Céline VERON, M. Philippe VEYER

ETAI(EN)T ABSENT(ES) :

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 par application des dispositions de l'article L.2121-20 du code général des collectivités territoriales.

M. Jean-Paul PAVILLON a donné pouvoir à Mme Edith CHOUTEAU (jusqu'à la DEL-2022-284)
M. Lamine NAHAM a donné pouvoir à M. Sébastien BOUSSION
M. Philippe ABELLARD a donné pouvoir à M. Dominique BRÉJEON (à partir de la DEL-2022-322)
M. Christophe BÉCHU a donné pouvoir à M. Jean-Marc VERCHERE
Mme Jeanne BEHRE-ROBINSON a donné pouvoir à M. Florian RAPIN (à partir de la DEL-2022-322)
Mme Magali BERGUE a donné pouvoir à M. Jean HALLIGON
M. Sébastien BODUSSEAU a donné pouvoir à M. Philippe ABELLARD
Mme Anita DAUVILLON a donné pouvoir à Mme Maryse CHRETIEN (jusqu'à la DEL-2022-284)
M. Charles DIERS a donné pouvoir à Mme Christine BLIN
M. Nicolas DUFETEL a donné pouvoir à Mme Marie-Isabelle LEMIERRE (à partir de la DEL-2022-297)
M. Ahmed EL BAHRI a donné pouvoir à Mme Nacira MEGHERBI (à partir de la DEL-2022-311)
Mme Mathilde FAVRE D'ANNE a donné pouvoir à M. Benoît PILET (à partir de la DEL-2022-322)

Mme Caroline FEL a donné pouvoir à Mme Christelle LARDEUX-COIFFARD
M. Vincent FEVRIER a donné pouvoir à M. Patrick GANNON
Mme Corinne GROSSET a donné pouvoir à M. Jean HALLIGON (à partir de la DEL-2022-298)
M. Francis GUITEAU a donné pouvoir à M. Yves GIDOIN
M. Jean-Pierre HÉBÉ a donné pouvoir à M. Benoît COCHET
M. Grégoire JAUNEAULT a donné pouvoir à M. Jean-Charles PRONO
M. Mickaël JOUSSET a donné pouvoir à M. Jean-François RAIMBAULT (à partir de la DEL-2022-297)
M. Jean-François RAIMBAULT a donné pouvoir à M. Jean-Louis DEMOIS (à partir de la DEL-2022-305)
M. Bruno RICHOU a donné pouvoir à M. Jérémy GIRAULT
Mme Claire SCHWEITZER a donné pouvoir à M. Yves AUREGAN (à partir de la DEL-2022-286)
Mme Alima TAHIRI a donné pouvoir à Mme Marina CHUPIN-PAILLOCHER (à partir de la DEL-2022-322)
Mme Céline VERON a donné pouvoir à Mme Silvia CAMARA-TOMBINI
M. Philippe VEYER a donné pouvoir à M. Franck POQUIN
M. Richard YVON a donné pouvoir à M. Benjamin KIRSCHNER (jusqu'à la DEL-2022-291)

Mme Célia DIDIER, 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 13 décembre 2022. 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

Approuvé le 13 septembre 2021, le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers Loire Métropole fait l'objet d'un projet de modification comportant une série d'évolutions du règlement graphique, du règlement écrit ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le cadre de cette modification, une zone à urbaniser, dite 2AU, a vocation à être ouverte à l'urbanisation dans le secteur des Bruyères (extension Sud) de la commune d'Ecuillé.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le conseil de communauté doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Contexte :

L'orientation d'aménagement et de programmation du PLUi fixe, pour la commune d'Ecuillé, un objectif initial de production de 50 logements à horizon 2027 se répartissant entre les opérations centre-bourg, route de Cheffes et extension Sud avec une densité d'au moins 15 logements à l'hectare.

La commune d'Ecuillé bénéficie du dynamisme de production de logements que connait Angers Loire Métropole depuis quelques années. En témoigne la commercialisation rapide et totale des 15 lots pour 17 logements à venir sur l'emprise de l'opération récente route de Cheffes/domaine des Hêtres pour laquelle une dizaine de permis de construire a déjà été délivrée. En complément, quelques autres logements ont été construits de manière diffuse au sein de la commune ces dernières années. Ainsi, entre 2018 et 2027, un peu moins de la moitié de l'objectif de production de logements fixé pour cette commune a été construit ou a fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire. Les demandes d'installation ont toutefois été bien supérieures à l'offre de cette récente opération, comme c'est également le cas sur les autres communes autour d'Ecuillé.

La commune doit maintenir une production de logements régulière dans le temps afin de maintenir des services publics adaptés à sa population, remplir ses objectifs de production de logements et ainsi prendre part à la réponse devant être apportée à la forte demande constatée sur le territoire d'Angers Loire Métropole.

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées :

La commune d'Ecuillé a demandé l'ouverture à l'urbanisation de sa zone à urbaniser 2AU, située à l'est de la rue de la Tonnellerie, au sud du bourg. Cette zone se trouve à proximité immédiate des équipements communaux (école, cimetière...).

Il existe à ce jour deux zones 1AU inscrites au PLUi sur la commune d'Ecuillé.

En premier lieu, la zone « route de Cheffes » située à l'est du bourg, dont les travaux d'aménagement sont en cours, après la délivrance d'un permis d'aménager et la commercialisation intégrale des 15 lots.

En second lieu, le site en renouvellement urbain du « centre-bourg ». Ce secteur couvre un foncier qui n'est pas intégralement maitrisé par la commune et dont les négociations foncières se poursuivent mais n'ont pu aboutir totalement à ce jour pour quatre parcelles qui obèrent en l'état l'aménagement central du secteur. L'urbanisation en renouvellement urbain de ce secteur représentera un enjeu fort pour la structuration du cœur de bourg et la réussite de son renouvellement urbain (en matière de qualité, de structuration, de densité, d'offre en logements, en stationnement et services de proximité etc.). Les efforts se poursuivent pour voir aboutir cette opération de renouvellement urbain mais nécessitent encore un temps de négociations foncières et de réflexions. La commune a néanmoins engagé des études plus précises pour aménager à court terme une portion de ce secteur, située à l'est du chemin du Portineau, de l'autre côté de la voie publique. Cet aménagement ne viendra pas contraindre l'aménagement futur du reste du cœur de bourg dans la mesure où il se situe de l'autre côté d'une voie publique.

Afin de répondre au besoin en logement tout en réduisant la consommation foncière, les capacités de densification sur le reste de la commune ont été étudiées mais ne font pas apparaitre de fonciers mobilisables à court terme. Quelques fonciers présentant un potentiel sont sous maitrise foncière privée, avec parfois plusieurs propriétaires différents, ou sont marqués par une absence de desserte immédiate de la zone concernée. Par ailleurs, il n'existe aujourd'hui pas de friches sur la commune pouvant faire l'objet d'une reconquête.

Justification de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone :

Le secteur faisant l'objet de la demande d'ouverture à l'urbanisation, d'une surface d'environ 2 ha, est localisé en entrée sud du bourg d'Ecuillé, le long de la RD 107. Il se trouve en connexion directe avec le tissu bâti existant et avec les équipements scolaires et de loisirs, propices à l'accueil de familles. Il est essentiellement composé de terrains agricoles.

Le site est bordé au sud et à l'ouest par des espaces naturels, à l'est par des espaces agricoles et au nord par le cimetière, le lotissement de l'allée du Verger et le groupe scolaire avec ses équipements sportifs. Il n'existe pas de composante végétale directement sur le site, hormis une petite section de haie à l'extrémité est de la zone. Il n'y a pas d'éléments patrimoniaux bâtis sur le site, ni de servitude liée aux monuments historiques. D'un point de vue desserte, ce site possèdera un accès principal sur la RD, irrigant le reste de la zone, et il sera possible de rallier le chemin public à l'extrémité est, permettant une intégration fonctionnelle.

Cette ouverture à l'urbanisation s'accompagnera de la définition d'une OAP locale encadrant qualitativement l'aménagement de ce secteur. Le foncier couvert par l'actuelle zone 2AU est maitrisé en totalité par la collectivité. Il pourra accueillir un nouveau quartier d'environ trente logements au total.

L'aménagement de ce site ne pose pas de difficulté au regard de ces caractéristiques. En conséquence, dans l'attente de l'aboutissement des négociations et acquisitions en cours sur le secteur du centre-bourg et pour répondre à la forte demande constatée sur le territoire d'Angers Loire Métropole, et la commune notamment, il apparait pertinent d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation en la classant en zone 1AU. Du fait de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, et pour répondre aux enjeux ci-dessus exposés, l'objectif logements de la commune nécessite d'être actualisé en passant de 50 à 60 logements à horizon 2027.

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 les statuts d'Angers Loire Métropole,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment l'article L. 153-38,
Vu la délibération DEL-2021-149 du conseil de communauté du 13 septembre 2021 approuvant la révision générale n°1 du PLUi,
Vu l'arrêté AR-2022-293 du président d'Angers Loire Métropole du 29 novembre 2022 par lequel le président engage la procédure de modification n° 2 du PLUi,
Vu les statuts d'Angers Loire Métropole,

Vu le plan de localisation des différents secteurs annexé à la délibération,

Considérant l'avis de la commission des finances du 05 décembre 2022
Considérant l'avis de la commission de l'aménagement et du développement du territoire du 22 novembre 2022

DELIBERE

Valide l'argumentaire présenté ci-dessus justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans le secteur des Bruyères à Ecuillé.

Impute les dépenses sur les budgets concernés des exercices 2022 et suivants.

Le conseil adopte à l'unanimité

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,
Roselyne BIENVENU