angers loire métropole
communauté urbaine

CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
Séance du 12 décembre 2022

Dossier N° 16

Délibération n°: DEL-2022-295

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME ET AMENAGEMENT URBAIN

Plan local d'urbanisme intercommunal - Modification n° 2 - Secteur Chantoiseau à Saint-Lambert-la-Potherie - 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 Chantoiseau de la commune de Saint-Lambert-la-Potherie.

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 de Saint-Lambert-la Potherie, un objectif de production de 305 logements à horizon 2027 se répartissant entre les opérations Centre-bourg, Gagné, Secteur sud-est, et Extension sud-ouest Chantoiseau avec une densité d'au moins 20 logements à l'hectare.

La commune de Saint-Lambert-la-Potherie bénéficie du dynamisme de production de logements que connait Angers Loire Métropole depuis quelques années. En témoigne la commercialisation rapide de 150 lots pour 165 logements à venir sur l'emprise de l'opération récente ZAC Gagné pour laquelle la plupart des permis de construire ont déjà été délivrés. En complément, quelques autres logements ont été construits de manière diffuse au sein de la commune ces dernières années. Ainsi, entre 2018 et 2022, 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 de Saint-Lambert-la-Potherie. Pour exemple en octobre 2021, lors de la mise en vente de 19 lots, la commune a reçu 49 demandes en seulement dix jours.

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 de Saint-Lambert-la-Potherie a demandé l'ouverture à l'urbanisation de sa zone à urbaniser

2AU, située au sud-ouest du bourg et de la ZAC Gagné en cours de commercialisation.

Il existe à ce jour deux zones 1AU inscrites au PLUi sur la commune de Saint-Lambert-la-Potherie.

En premier lieu, la zone 1AU située en cœur de Bourg, qui fait actuellement l'objet d'un projet porté par un particulier, mais elle est en pa1tie déjà bâtie, et ne couvre que 5 000 m2, dont 1 130 m2 d'emplacement réservé pour réalisation d'une voirie, et 2 000 m2 de zone humide. Cette zone fait partie d'une plus vaste OAP (orientation d'aménagement et de programmation), Centre-bourg, dont le potentiel total est évalué à 30 logements, et dont 22 sont déjà en cours de réalisation. Les huit logements restant à bâtir sont en cours d'étude, mais les contraintes fortes du site empêcheront la concrétisation rapide de ce projet.

En second lieu, la zone 1AU concernée par la ZAC Gagné : il reste une trentaine de lots libres à commercialiser et 5 logements en accession sociale, la capacité totale d'urbanisation du site, évaluée à 200 logements, étant donc utilisée au vu des 165 logements déjà commercialisés sur la ZAC.

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 plusieurs propriétaires différents, et sont marqués par une absence de desserte immédiate de la zone concernée (cas de l'opération « Secteur sud-est » zoné 2AU).

Par ailleurs, il n'existe aujourd'hui pas de friche sur la commune pouvant faire l'objet d'une reconquête à l'exception de celle qui fait l'objet de la présente délibération.

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 de 1,7 hectare, est localisé au sud-ouest du bourg, à un peu plus d'1 km du centre-bourg de Saint-Lambert-la-Potherie. Par son positionnement, il constituera l'entrée sud-ouest du bourg. Le site est une friche industrielle depuis plusieurs année, située au contact de la ZAC Gagné.

Le site est bordé à l'ouest par un espace boisé classé et une ZNIEFF 1 au nord, au nord-est par des haies identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. En continuité de ces haies, les boisements seront identifiés dans les principes d'aménagement afin d'être préservés. Par ailleurs, il n'y a pas d'éléments patrimoniaux bâtis sur le site, ni de servitude liée aux monuments historiques.

L'urbanisation de la parcelle permettra de préserver les milieux naturels les plus sensibles (secteur nord de la commune), et de créer une continuité urbaine en direction du sud du bourg (quartiers isolés de l'Angevine et des Ecots, espaces urbains de Saint-Léger-des-Bois). Cet îlot, constitué de l'unique parcelle OB 1034, est inscrit au PLUi en zone 2AU. Il s'agit de la seule parcelle non humide du secteur.

Le site étant positionné en ligne de crête, les covisibilités depuis et vers le site sont limitées en raison de l'écrin boisé qui l'enserre, sur des largeurs variables de 8 à 15 m. La visibilité du site est plus importante depuis la RD 105 à l'ouest, c'est pourquoi l'aménagement devra apporter un soin particulier à créer une ambiance paysagée à cet espace, afin d'assurer une harmonie avec l'espace boisé classé situé juste de l'autre côté de la route départementale.

En marge de l'aménagement de la ZAC Gagné, un giratoire doit prochainement être réalisé afin de sécuriser les circulations et les accès à la RD 105. Ce réaménagement des circulations automobiles prévu par la commune permettra de sécuriser les déplacements (circulations moins denses et apaisées, maillage de liaisons douces...). Le potentiel de logements identifié pour ce secteur (28 logements), fait partie des objectifs de constructions nouvelles à réaliser à l'horizon 2027 afin d'assurer un développement répondant aux besoins de la commune.

L'aménagement de ce site ne pose pas de difficulté au regard de ces caractéristiques.

En conséquence, pour répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PLUi à l'horizon 2027, et à la forte demande constatée sur le territoire d'Angers Loire Métropole, il apparait pertinent d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation en la classant en zone 1AU.

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 les statuts d'Angers Loire Métropole,
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 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 de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans le secteur Chantoiseau à Saint-Lambert-la-Potherie.

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