



CONSEIL COMMUNAUTAIRE

1^{er} FEVRIER 2024

DELIBERATION N° 2024-002-DC

Le premier février deux mille vingt-quatre à 17 heures 30, les conseillers de la Communauté d'Agglomération se sont réunis à Le Plus – Pôle de Formation à Saumur, sur convocation de Monsieur Jackie GOULET CLAISSE Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire le vingt-cinq janvier deux mille vingt-quatre et sous sa présidence

Membres présents :

Président, Jackie GOULET CLAISSE (sauf 006)

Vice-présidents, Sylvie PRISSET (sauf 006), Michel PATTEE (présidence 006), Nicole MOISY (sauf 006), Frédéric MORTIER, Jérôme HARRAULT, Rodolphe MIRANDE, Grégory PIERRE, Anatole MICHEAUD (sauf 006), Guy BERTIN, Sandrine LION, Éric MOUSSERION, Éric TOURON (sauf 001-002)

Conseillers délégués, Sophie TUBIANA (de 001 à 012), Thomas GUILMET, Astrid LELIEVRE, Laurent NIVELLE (de 001 à 002), Pierre-Yves DOUET, Alain BOURDIN, Loïc BIDAULT (sauf 013),

Conseillers, Didier ROUSSEAU, Jean-Philippe RETIF (sauf 006), Yves BOUCHER, Armelle PONCET, Gilles ROUSSILLAT, Isabelle GRANDHOMME, Gérard POLICE, Jean-Pierre ANTOINE, Olivier DESCHARD, Jean-Luc GIRARD, Jacky MARCHAND, Isabelle ISABELLON, Benoit LEDOUX, Pierre DE BOUTRAY (sauf 006), Nathalie GOHLKE, Christian GALLE, Didier GUILLAUME, Pierre-Yves DELAMARE (001 à 010), Fabrice BARDY, Gilles BARDIN, Jean-François MIGLIERINA, Michel DELPHIN, Nathalie MORON, Colette GAGNEUX, Bruno CHEPTOU (003 à 015), Laurence CAILLAUD, Catherine EVILLARD, François BREE, Éric POEHR, Nicole PEHU (sauf 006), Claudie MARCHAND, Béatrice GUILLON, Bruno PROD'HOMME (sauf 006), Arlette BOURDIER, Bertrand CHANDOUINEAU, Bernard HENRY

Thierry LHUILLIER suppléant Sylvie BEILLARD, Didier CHEVROLIER suppléant Eric LEFIEVRE, Isabelle BONNEAU suppléante Alain BOISSONNOT

Absent (s) / Excusé(s) :

Marc BONNIN, Béatrice BERTRAND, Christian RUAAULT, Gilles TALLUAU, Arnel FROGER, Guillaume MARTIN, Jeannick CANTIN, Éric LEFIEVRE, Jacqueline TARDIVEL, Sylvie BEILLARD, Marie-Luce DURAND, Myriam de CARCARADEC, Patricia COCHET, Isabelle DEVAUX, Sylvain LEFEBVRE, Emmanuel BRAULT, Noël NERON, Marc-Antoine NERON, Nathalie LIEBAULT, Géraldine LE COZ, Christophe CARDET, Gaëlle FAURE, Sylvie TAUGOURDEAU, Patricia VILLARME

Dont excusé(s) ayant donné pouvoir :

Marc BONNIN à Claudie MARCHAND, Béatrice BERTRAND à Jean-Philippe RETIF (sauf 006), Christian RUAAULT à Gérard POLICE, Arnel FROGER à Sylvie PRISSET (sauf 006), Guillaume MARTIN à Eric MOUSSERION, Jacqueline TARDIVEL à Guy BERTIN, Marie-Luce DURAND à Jérôme HARRAULT, Myriam de CARCARADEC à Michel PATTEE, Patricia COCHET à Nicole MOISY (sauf 006), Sylvain LEFEBVRE à Nicole PEHU (sauf 006), Noël NERON à Béatrice GUILLON, Marc-Antoine NERON à Jackie GOULET CLAISSE (sauf 006), Nathalie LIEBAULT à Thomas GUILMET, Géraldine LE COZ à Loïc BIDAULT (013), Christophe CARDET à Grégory PIERRE, Gaëlle FAURE à Bruno PROD'HOMME (sauf 006), Sylvie TAUGOURDEAU à Arlette BOURDIER, Patricia VILLARME à Bertrand CHANDOUINEAU
Laurent NIVELLE à Anatole MICHEAUD (003 à 015 sauf 006), Bruno CHEPTOU à Laurence CAILLAUD (001 à 002),

Secrétaire de séance : Pierre de BOUTRAY

| | DC 001 à 002 | DC 003 à 005 | DC 006 | DC 007 à 010 | DC 011 à 012 | DC 013 | DC 014 à 015 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|
| Membres en exercice | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 |
| Quorum | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 | 41 |
| Présents | 57 | 58 | 50 | 58 | 57 | 55 | 56 |
| Absents - Excusés | 24 | 23 | 31 | 23 | 24 | 26 | 25 |
| Pouvoirs | 19 | 19 | 12 | 19 | 19 | 18 | 19 |
| Votants | 76 | 77 | 62 | 77 | 76 | 73 | 75 |

PLUi LOIRE-LONGUE - JUSTIFICATIONS DE L'OUVERTURE DE LA ZONE 2AU DES CHAMPS HUBAULT A LONGUE-JUMELLES

La commune de Longué-Jumelles a sollicité une évolution du PLUi Loire-Longué dans un courrier adressé au Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire le 06 février 2023 pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement des Champs Hubault à l'Est du bourg de la commune déléguée de Jumelles, en zone 2AUh au PLUi en vigueur.

Le Code de l'Urbanisme permet dans son article L.153-38 d'ouvrir à l'urbanisation des zones classées en 2AU à partir du moment où l'organe compétent "justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones".

L'exposé ci-dessous permet de répondre à cette exigence réglementaire.

Contexte de l'approbation en juin 2021

En 2020, lors de l'arrêt de projet du PLUi Loire-Longué, les deux zones de projet présents sur Jumelles étaient classées en ouverture à l'urbanisation (1AU). Suite à l'avis de la Préfecture, il a été demandé le reclassement de ces dernières en 2AU. Il était estimé qu'elles créaient un étalement urbain sur des zones naturelles ou agricoles, dans des secteurs éloignés des pôles principaux, ne participaient pas à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et les secteurs de projet questionnaient vis-à-vis de l'assainissement. Or, le SCoT définit ce pôle d'équilibre se composant des deux centralités : Longué et Jumelles. Lors de l'approbation du PLUi en 2021, seule la zone du Tourniquet a été maintenue en zone 1AU.

Dynamique du logement sur le pôle Longué-Jumelles

Cette zone du Tourniquet a depuis fait l'objet d'un permis valant division en 2022 pour 20 logements sociaux (au lieu des 17 logements minimum exigés par l'OAP du PLUi, sans précision sur le pourcentage de logements sociaux), dont 16 logements sociaux locatifs et 4 en accession sociale. En effet, le pôle de Longué-Jumelles doit respecter un minimum de 20% de logements sociaux en lien avec la loi SRU. Ce nouveau projet permet de maintenir ce taux sur l'ensemble du pôle.

Le **PLH de la Communauté d'Agglomération** fixe par ailleurs sur 2020-2025 un objectif de 49 nouveaux logements sociaux. Entre 2020 et 2022, les projets de 20 logements en extension à Jumelles et 14 logements en densification ont été actés. Par ces opérations de renouvellement urbain en cours, mais aussi en extension (ZAC de la Varencière), **Longué-Jumelles tend à respecter ces objectifs.**

En outre, **la commune fait l'objet de deux dispositifs complémentaires actant les deux centralités**, notamment en termes d'aides au maintien et au développement des services et des commerces : **l'OPAH-RU et le dispositif "Petite Ville de demain"**. Ces dispositifs permettent aujourd'hui à la commune de disposer de quelques outils pour lutter contre la vacance dans le parc privé. Toutefois, le temps de mise en place et de réalisation est souvent plus long (à la volonté des propriétaires de réaliser ces travaux). **La commune s'est engagée en parallèle sur des opérations de renouvellement urbain majeur** : l'îlot de la boulangerie à Jumelles ou encore l'ancien hôpital à Longué, **et dispose d'un partenariat solide avec les bailleurs sociaux** (ex : lotissement à Jumelles au Tourniquet).

Assainissement et projets du PLUi sur le pôle

Lors de l'arrêt de projet, la question de l'assainissement avait été soulevée. Depuis 2020, la station sur Jumelles est conforme aux normes. Sa capacité nominale n'est utilisée qu'à 50%. Elle pourrait donc accueillir de nouveaux raccordements.

Concernant celle de Longué, elle a été classée conforme en 2022. La Communauté d'Agglomération a acté la réalisation de la reconstruction de la station d'épuration d'ici 18 à 24 mois. Elle sera dimensionnée pour accueillir tous les projets présents dans le PLUi (dont la ZAC de Varencière), mais aussi le raccordement des secteurs existants à l'Est de Longué. Toutefois, aucun raccordement n'est prévu sur ce secteur EST dans ce plan pluriannuel de travaux.

Le pôle d'équilibre de Longué-Jumelles : Jumelles, une centralité rurale et dynamique

Le PLUi en accord avec les objectifs du SCoT permet le développement de ces deux polarités en limitant celui de Jumelles au vu de son cadre plus rural.

Le bourg délégué de Jumelles démontre une grande attractivité complémentaire de celui de Longué, avec son caractère plus rural. En effet, il dispose d'une école publique (Félix LANDREAU) accueillant 30 élèves (possibilité jusqu'à 100), un stade de football, un city-stade et un projet en cours d'ouverture d'une MAM. Par ailleurs, des commerces y sont toujours implantés : une coiffeuse-esthéticienne, et une épicerie/bar/dépôt de pain/tabac-presse. Bien qu'on note la fermeture de la boulangerie, la commune s'est engagée dans son programme de renouvellement urbain à proposer un nouveau fond de commerce répondant aux normes sanitaires actuels, ce qui n'était plus le cas de l'ancienne boulangerie et a donc empêché sa reprise (coût trop important pour un artisan seul).

Les justifications vis-à-vis du projet du PLUi actuel

Tout comme dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le PLUi Loire-Longué s'appuie sur le pôle d'équilibre de Longué-Jumelles composé des deux centralités : Longué et Jumelles. Lors de l'élaboration du PLUi entre 2018 et 2021, **un potentiel de 165 logements est repéré dans l'enveloppe urbaine du pôle**, dont la répartition est la suivante :

- En comblement de dents creuses (74 - donnée présente dans les OAP) ;
- En OAP de densification (91) : 91 sur Longué, avec trois projets (Petite Roche Ouest, Petite Roche Est et Guiberderie - donnée présente dans les OAP).

Le comblement de dents creuses

Lors de l'élaboration du potentiel foncier, ce dernier a été estimé à 74 logements potentiels, dont 17 sur la commune-déléguée de Jumelles. Une étude de mise à jour de ce potentiel (construction et prise en compte des autorisations délivrées depuis l'approbation jusqu'à fin 2023) a permis de mettre à jour ce dernier : **l'ensemble des parcelles inventoriées ont été construites ou font l'objet d'une autorisation délivrée.** Ainsi, on décompte 20 logements en densification à Jumelles (au lieu des 17 estimés) et 56 logements sur Longué. La commune-déléguée de Jumelles accueille donc 3 logements de plus en densification que ce que l'étude de potentiel prévoyait. **Le potentiel réalisé est donc en densification de 76 logements.** Un fait important : 14 de ces logements sont un travail de réinvestissement mené par Maine-et-Loire Habitat pour la réalisation de maisons locatives sociales.

Les OAP de densification

Les OAP de densification de Petite Roche Ouest et Petite Roche Est posent aujourd'hui questionnement, car elles ne disposent pas des réseaux d'assainissement et aucun raccordement au réseau collectif n'est prévu par l'Agglomération à court ou moyen terme. Aussi, il n'est pas réaliste compte-tenu des densités d'envisager un assainissement non collectif (ANC) pour chaque construction afin d'envisager d'urbaniser ces deux espaces d'ici à 2030, comme projetés dans le diagnostic foncier.

Fort de ce constat, il est proposé de reclasser les secteurs de Petite Roche Ouest de près de 3,6 ha et de 65 logements, et celui de l'Est de près de 0,9 ha et de 13 logements par un reclassement en zone 2AU et une condition d'ouverture après 2030. Par ailleurs, il est proposé le reclassement en zone 2AU des zones UB "Petite Roche Ouest" et celle "Petite Roche Est".

En finalité, **le potentiel revu et réaliste en OAP de densification est donc le suivant : 87 logements (=165 - 65 -13).**

Afin de rester compatible avec le projet de territoire inscrit dans le PADD du PLUi Loire-Longué mais aussi afin de répondre aux nouvelles exigences sur les OAP imposées par la Loi Climat et Résilience, il est proposé d'ajouter un calendrier d'ouverture à l'urbanisation sur le pôle, présenté ci-après.

Ce dernier acte notamment d'un phasage sur la seule zone d'extension sur la centralité de Longué : la Varencière.

- Ouvert dès l'approbation du PLUi :
 - Jumelles – OAP du Tourniquet (un permis valant division a été délivré en 2022 pour 20 logements sociaux, qui est en cours d'aménagement),
 - Jumelles – OAP de Champ Hubault,
 - Longué - OAP de la Varencière : seulement la phase 1 (50% de la totalité de l'OAP sur les 8,3 ha).
- Soumis à condition :
 - Longué - OAP de la Varencière - phase 2 : ouverture conditionnée au remplissage de la tranche 1 et pas avant 2028
 - Longue - OAP Guiberderie : ouverture en 2025 et dès lors que 50% des trois zones précédentes sont remplies
 - Longué - OAP Petite Roche Ouest et Est : ouverture conditionnée au remplissage des autres zones et pas avant 2030.

Les justifications de compatibilité entre le PADD et les évolutions projetées

Au regard du PADD du PLUi Loire-Longué, les évolutions projetées sont compatibles, avec les objectifs de densification et de lutte contre l'artificialisation des sols affichés. En effet, le projet de territoire acte :

- Un objectif de logements en extension d'un maximum de 50% sur l'ensemble du PLUi Loire-Longué,
- Et, une enveloppe de consommation maximale en extension de 20 hectares.

Compatibilité avec un objectif de 50% à l'échelle de l'ensemble du PLUi Loire-Longué

Les justifications du PADD dans le rapport de présentation (p.25 du tome 3) précise que la répartition de la constructibilité (829 logements prévus sur la durée du PLUi) est la suivante :

- 369 logements en densification des enveloppes urbaines,
- 386 logements en extension des enveloppes urbaines,
- 74 logements par le changement de destination.

Ainsi, en termes de densification de l'existant, un potentiel de 443 logements est prévu (=369 + 74).

Par la présente évolution du PLUi, cette répartition est modifiée de la manière suivante :

- En densification (comblement des dents creuses et changements de destination) : 367 logements (suppression de la prise en compte des 78 logements en densification des zones Petite Roche Ouest et Est, et ajout des 2 logements réalisés en plus sur le pôle Longué-Jumelles) ;
- En extension : 386 logements.

Cette évolution ne remet pas en cause le PADD, qui vise un objectif de 50% à l'échelle du PLUi (passant de 53% à 49%). Par ailleurs, dans la méthodologie du PLUi lors de son élaboration, les logements potentiels classés en zone 2AU ont été décomptés de la même façon que ceux en zone UB ou 1AU.

Enfin, cette donnée va être amenée à évoluer. En effet, la commune de Longué-Jumelles s'est engagée dans des projets majeurs de renouvellement urbain (exemple : l'ancien hôpital à Longué, avec une projection potentielle de 140 logements, en partie dédiés aux seniors et saisonniers).

Sur la commune déléguée de Jumelles, une opération est en cours sur l'îlot de l'ancienne boulangerie pour la reconstruction de 6 logements sociaux locatifs, dont 2 logements seniors, ainsi qu'une nouvelle boulangerie respectant les normes sanitaires et de sécurité.

Compatibilité avec l'enveloppe de consommation maximale en extension de 20 hectares à l'échelle du PLUi

L'enveloppe de consommation projetée maximale est respectée, puisque le projet approuvé prenait déjà en compte les zones 1AU et les zones 2AU. **Aucune zone d'extension n'a été ajoutée à l'évolution projetée et autorisée par le PLUi.**

En synthèse, bien que les évolutions entraînent une légère baisse du nombre de logements en densification, la consommation en extension n'est pas augmentée et la proportion du nombre de logements en densification reste compatible avec le PADD du PLUi Loire-Longué (objectif de 50% pour l'ensemble du PLUi Loire-Longué) et le DOO du SCot (objectif minimal de 30% pour le pôle d'équilibre Longué-Jumelles).

A l'appui de l'ensemble des points évoqués précédemment, il convient de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh des Champs Hubault sur la commune déléguée de Jumelles au moyen de cette procédure de modification de droit commun n°3 du PLUi de de Loire-Longué.

En application de l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme portant sur les conditions d'une évaluation environnement systématique et la saisie au cas-par-cas, la procédure de modification de droit commun n°3 sera soumise à un examen au cas-par-cas ad hoc.

Vu les articles L.5211-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, selon lesquels les dispositions relatives d'une part, au fonctionnement du Conseil Municipal, d'autre part, au Maire et aux adjoints, sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant, ainsi qu'au Président et aux membres de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DRCL/BSFL/2016-179 en date du 16 décembre 2016 portant fusion de la Communauté d'Agglomération du Saumurois, de la Communauté de communes Loire-Longué et de la Communauté de communes du Gennois avec extension aux communes de Doué-en-Anjou, Les Ulmes, Denezé-sous-Doué, Louresse-Rochemenier ;

Vu l'arrêté préfectoral n° SPSaumur/Interco/2020/01 du 10 janvier 2020 portant mise à jour des statuts de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-36 à L.153-44, R.153-20 et R.153-21 et ses articles R.123-1 à R.123-14, dans leur rédaction en vigueur au 06 juillet 2023 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Loire-Longué approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 29 juin 2021 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Loire-Longué approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 novembre 2023 ;

Considérant l'exposé ci-avant justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh des Champs Hubault sur la commune déléguée de Jumelles appartenant au pôle d'équilibre de Longué-Jumelles afin de permettre son aménagement et satisfaire les demandes d'installation dans la commune, et que cette ouverture est justifiée au regard des capacités d'urbanisation et que la faisabilité opérationnelle du projet est assurée,

Considérant l'intérêt de porter à la connaissance du public lors de l'enquête la présente délibération,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide :

- **D'ACTER** le principe d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh des Champs Hubault pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement, dont la faisabilité opérationnelle est justifiée dans l'exposé.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Conformément à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération et à la mairie de Longué-Jumelles durant un délai d'un mois, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

La présente délibération est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues par le Code général des collectivités territoriales.

Résultat des votes :

Pour : 76 - Contre : - Abstention :

Date de transmission au contrôle de légalité :

Date d'affichage :

Le Président de la Communauté d'Agglomération
Saumur Val de Loire,
Maire de la Ville de Saumur

Jackie GOULET-CLAISSE