

Procès-verbal

Séance du Conseil communautaire Baugeois Vallée du Jeudi 21 Janvier 2021

L'an deux mille vingt et un, le Jeudi 21 Janvier, à 20 heures, le conseil communautaire Baugeois Vallée, dûment convoqué par le Président le vendredi 15 janvier, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au Centre Culturel René d'Anjou à Baugé-en-Anjou (Salle Altréa), en session ordinaire du mois de janvier, sous la présidence de M. Philippe CHALOPIN,

Étaient présents : M. Philippe CHALOPIN, M. Christophe POT, M. Jean-François CULLERIER, M. Jean-Jacques FALLOURD, M. Dean BLOUIN, M. Adrien DENIS, Mme Frédérique DOIZY, M. Vincent GABORIAU, M. Patrick LABORDE, M. Luc GOURIN, Mme Michèle ROHMER, M. Tony GUERY, Mme Sylvie BORDEAU, Mme Marie-Odile BOULETTEAU, Mme Michèle BOULY, Mme Carole BOURIGAULT, M. Francis CHAMPION, M. Jean-Claude CHAUSSEPIED, M. Alain DOZIAS, M. Jean-Marie GEORGET, M. Raymond LASCAUD, Mme Laure LEMALLIER, Mme Amélie MENARD, M. Jean-Michel MINAUD, Mme Sylvie NAULET, M. Vincent OUVRARD, M. Jackie PASSET, Mme Bénédicte PAYNE, Mme Nathalie PÉANT, M. Jérôme PINSON, Mme Isabelle PLANTÉ, M. Eric PORCHER, M. Franck RABOUAN, Mme Annette SAMSON, Mme Sophie SIBILLE, Mme Béatrice TESSIER, Mme Claudette TURC

Étaient absents avec procuration : Mme Virginie BOURIGAULT donne pouvoir à Mme Sophie SIBILLE, Mme Christelle LE BRUN donne pouvoir à M. Dean BLOUIN, M. Jean Charles TAUGOURDEAU donne pouvoir à M. Jean-Jacques FALLOURD

Étaient absents excusés : M. Christian BOITTEAU, M. Sandro GENDRON

Était absente : Mme Margaux GIRARD

A été nommée secrétaire de séance : Mme Michèle ROHMER

M. le Président constate que le quorum est atteint et déclare la séance ouverte.

Approbation du procès-verbal de la séance de conseil du 17 décembre 2020

Décisions prises par le Président par délégation du conseil

▪ Location bâtiments

Atelier relais hall 8 – Z.A. Clos de Villiers – Fontaine-Guérin - Les Bois d'Anjou
- Association LE DRIVE DES BOIS D'ANJOU
- Durée : 12 mois (du 1 janvier 2021 au 31 décembre 2021)
- Loyer mensuel : 400 € H.T.

▪ Contrat de mise à disposition

Bureau tertiaire de la pépinière Cap Créateurs - Z.A. Sainte Catherine – Baugé-en-Anjou
- Madame Elodie PROD'HOMME
- Durée : 26 journées (du 4 janvier 2021 au 31 mars 2021)
- Loyer total : 390 € H.T.

2021/001 - Diagnostic du schéma de cohérence territorial et du programme local de l'habitat (rapporteur : Christophe POT)

Par délibération du 20 décembre 2018, le conseil communautaire a prescrit la révision du schéma de cohérence territorial (SCoT) et l'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH).

Pour rappel, l'objet de la révision du SCoT porte sur quatre points :

- Adapter le schéma au périmètre de notre intercommunalité,
- Réétudier les orientations économiques,
- Redéfinir les orientations en matière d'habitat, en lien avec le PLH élaboré en parallèle,
- Décliner les orientations du projet de territoire.

Le groupement composé des bureaux d'études Citadia, Even conseil, aire publique et le bureau d'étude Mercat nous accompagnent dans l'élaboration du SCoT et du PLH. La première phase de diagnostic s'est déroulée sur la période fin 2019, année 2020 : recueil des données statistiques, comité de pilotage et comité technique de lancement (décembre 2019), des ateliers thématiques de concertation (janvier, octobre, novembre 2020), séminaire de reprise avec les nouveaux élus (octobre 2020), réunion avec les personnes publiques associées (novembre 2020).

Le rapport de diagnostic découlant de cette première phase a été présenté en comité de pilotage du 17 novembre dernier. La synthèse de ce rapport est à trouver en annexe et nous est présentée ce soir.

Il ressort de ce diagnostic de nouveaux enjeux par rapport au SCoT en vigueur :

Démographie :

- Définir une armature résidentielle organisée intégrant la commune de La Menitric
- Veiller au renouvellement démographique des polarités

Logement :

- Lier production de logement et développement économique
- Diversifier l'offre pour répondre aux besoins émergents et évolution de la population (vieillesse, décohabitation, besoins des jeunes et saisonniers, ménages fragiles)
- Réflexion sur l'accession à la propriété, notamment en accession sociale/abordable
- Prendre en compte le schéma départemental pour l'habitat des gens du voyage
- Lutter contre la vacance de logements
- Améliorer les logements du parc social
- Améliorer la consommation énergétique du parc, en lien avec le plan climat
- Développer des logements en veillant à l'optimisation de la consommation foncière
- Lier habitat, services et équipements

Economie et emploi (en lien avec le schéma d'aménagement des zones d'activités) :

- Hiérarchiser les zones
- Lier l'offre aux besoins locaux en foncier
- Limiter l'extension des zones d'activités (densification de l'existant et des futurs espaces)
- Prendre en compte les déplacements
- Développer les services aux entreprises
- Proposer un parcours d'entreprise sur les zones

Paysage, biodiversité :

- Préserver les arbres isolés, haies et boisements
- Veiller à l'intégration paysagère des équipements agricoles
- Réduire les points de ruptures de la trame bleue
- Elaborer une trame noire

Ressources naturelles et risques

- Améliorer les équipements d'assainissement non collectifs
- Développer le photovoltaïque et la géothermie
- Maintenir des puits de carbone (couverts forestiers, zones humides)
- Informer la population vis-à-vis des risques majeurs
- Remettre en état des sites et sols pollués
- Reconquérir les sites pollués
- Maitriser les flux automobiles et poids lourds dans les centres bourgs

Avant de passer à la phase suivante (le projet d'aménagement et de développement durable du Scot et les orientations du PLH), nous prenons acte ce soir de la présentation du diagnostic, des enjeux qui en découlent et des échanges qui ont suivi.

Je vous propose de délibérer en ce sens.

Présentation du diagnostic SCOT et PLH

Intervention de Florence GUITER du cabinet Citadia.

Philippe CHALOPIN informe que la Direction Départementale des Territoires (DDT) va envoyer une note sur la compatibilité du SCOT et des PLU en cours d'élaboration.

Philippe CHALOPIN indique que le nombre d'emplois actuels est inférieur au nombre d'actifs. L'enjeu est de développer les emplois, ce qui aura un impact positif sur les déplacements et l'habitat.

Christophe POT rappelle qu'un des enjeux sera de réduire la consommation foncière, en lien avec les objectifs du « zéro artificialisation nette ».

Philippe CHALOPIN ajoute qu'il faudra jouer sur une complémentarité des communes et des pôles : plus de densité sur les pôles avec services, moins de densité ailleurs. Cela laissera plus de choix aux habitants : plus de services et facilités de déplacement sur des pôles plus denses, plus d'espace mais des déplacements plus longs sur les autres communes. Ce même principe de complémentarité sous-tend le schéma d'aménagement des zones d'activités.

Jean-Claude CHAUSSEPIED demande quelle est la définition d'un pôle d'équilibre ?

Philippe CHALOPIN, Christophe POT et Florence GUITER expliquent que c'est un pôle autonome avec un bon niveau d'équipements et de services. Les niveaux de polarité seront traduits en nombre de logement à produire et densité. L'objectif est une répartition équilibrée, créer du logement là où il y a de l'emploi, des services, conforter les autres communes. La structuration actuelle du territoire facilite cette complémentarité.

Patrick LABORDE interroge sur le devenir des communes sans développement et sur l'entretien des équipements.

Florence GUITER indique que c'est un enjeu de complémentarité, de solidarité territoriale.

Alain DOZIAS indique qu'il y a un lien entre armature urbaine et déplacement. Florence GUITER ajoute qu'il y aura un maillage par rapport aux pôles d'équilibre à développer : c'est le rôle des PLU.

Christophe POT explique qu'il y a un lien entre polarité et développement du logement locatif : les bailleurs le développent là où il y a des services.

Dean BLOUIN demande si l'effet « covid » se voit déjà sur le nouveau flux migratoire en campagne ?

Florence GUITER apporte les réponses suivantes :

- ⇒ L'effet sur la néo-ruralité ne se voit pas encore. Il est aussi corrélé à une bonne desserte numérique.
- ⇒ Le monde rural gagnera à proposer une offre différente des agglomérations en terme d'aménagement, cadre de vie et formes de logement. Elle deviendra complémentaire des territoires plus urbains.

Jean-Jacques FALLOURD demande si l'on a mesuré le développement du logement par pôle du SCOT ? Florence GUITER explique que le diagnostic détaillé montre l'évolution par pôle. Le développement de l'habitat qui s'est fait sur les petites communes les années antérieures revient sur les pôles.

Alain DOZIAS demande si le taux de 12% de logements locatifs sociaux peut augmenter ? Le cabinet et Frédérique DOIZY confirment et indiquent que cela relève du projet des élus dans chaque PLU. Il faudra aussi prendre en compte les recompositions familiales qui demandent plus de logements pour le même nombre de personnes.

Philippe CHALOPIN indique que le développement de l'offre d'habitat passera aussi par la réhabilitation de l'ancien. Les OPAH renouvellement urbain (OPAH RU) ont tout leur rôle à jouer.

Christophe POT ajoute également que le développement de l'offre passera par le développement de l'accession sociale.

Le conseil communautaire ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 20 décembre 2018, prescrivant l'élaboration d'un programme local de l'habitat pour Baugeois-Vallée ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 20 décembre 2018, prescrivant la révision du schéma de cohérence territorial sur Baugeois-Vallée ;

VU le rapport de diagnostic du SCoT et du PLH et sa synthèse, présentés lors ce conseil communautaire ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

PREND ACTE de la présentation du diagnostic et des enjeux du SCoT et du PLH, et des échanges qui ont suivi.

2021/002 - Arrêt du schéma stratégique des zones d'activités de Baugeois-Vallée
(rapporteur : Jean-François CULLERIER)

Parallèlement au lancement de la révision du SCoT, en décembre 2018, la communauté de communes a fait le choix d'élaborer un schéma des zones d'activités, qui aura vocation à intégrer ce document de planification.

En effet, l'une des motivations majeures de la révision du SCoT est de mieux prendre en compte les dynamiques économiques du territoire tout en s'inscrivant dans une démarche de consommation modérée des espaces.

Une démarche concertée :

La communauté de communes a lancé début 2020 une démarche de concertation en vue de la mise en place de ce schéma. Plusieurs actions ont été menées, malgré le contexte de crise sanitaire :

- Janvier 2020 : Rencontre avec les entreprises des zones d'activités du territoire.
- Septembre 2020 : Réalisation d'une enquête auprès des 120 entreprises implantées dans ces zones.
- Octobre 2020 : Rencontre de l'ensemble des maires.
- Décembre 2020 : Rencontre de la DDT et de la CCI.

Par ailleurs, les commissions Aménagement, Habitat et Mobilités et Développement Economique se sont réunies de concert en novembre 2020 et janvier 2021.

Une inadéquation des orientations du SCoT avec les dynamiques actuelles :

La mise en place de Baugeois Vallée le 1^{er} janvier 2017 a permis d'ériger le développement économique en priorité de ce nouveau territoire.

Cette volonté politique montre déjà des résultats. Depuis 2017, la communauté de communes a commercialisé en moyenne 2,7 ha de terrains économiques par an, contre 1,1 ha en moyenne entre 2010 et 2016.

Des projets d'envergure se sont concrétisés (implantation de la coopérative de chanvre Hemp'lt sur 2 ha, projet de construction de serres maraichères dans la ZAC de la Salamandre d'ici à 2024) avec pour conséquence une raréfaction du foncier économique, et des difficultés pour répondre à certaines demandes d'implantation.

Par ailleurs d'autres éléments doivent être pris en compte :

- Les projets de développement de la ZA Actival inscrits dans le PLU de Beaufort-en-Anjou (9,97 ha) n'ont pas été pris en compte dans le SCoT actuel. Aussi, il ne reste aujourd'hui que 5,7 ha disponibles dans la zone (dont 2,9 ha sont à ce jour réservés).
- Nos nouvelles orientations d'aménagement, qui visent à concentrer le développement sur quelques zones et limiter l'émiettement à partir des zones de proximité.
- L'application du PPRI de la Vallée de l'Authion, qui ne permet plus aucune possibilité de développement ou de densification sur la zone du Pré-Barreau à Mazé-Milon.
- L'absence de réserve foncière à long terme (surface non équipée).

Compte tenu de ce constat, il a été élaboré un projet de schéma stratégique des zones d'activités de Baugeois-Vallée, reposant sur 4 axes.

Les 4 axes du schéma stratégique

Axe 1 : proposer une nouvelle hiérarchisation des zones en phase avec la nouvelle organisation territoriale

Il s'agit de garder l'esprit de la hiérarchisation du SCoT actuel tout en proposant quelques adaptations :

- 3 zones stratégiques : ZA Actival et ZA Anjou Actiparc Sainte-Catherine et ZA du Moulin de Groleau (regroupée avec la zone artisanale de Noyant-Beauvais).
- 1 zone spécifique : ZA Anjou Actiparc de la Salamandre. Cette zone ne peut accueillir que des activités en lien avec le développement durable et n'a pas vocation à se développer au-delà de ses limites actuelles.
- 10 zones de proximité : maintien des zones de proximité existantes dans leurs limites actuelles et création d'une nouvelle à Mazé-Milon.

Axe 2 : Densifier les zones d'activités

Un travail précis de recensement des secteurs densifiables au sein des zones d'activités a été réalisé. Au final, 10,66 ha de densification ont été repérés (dont 4,9 ha appartiennent à la communauté de communes).

Ces secteurs feront l'objet d'une attention particulière de notre part, avec des propositions d'actions au gré des opportunités qui se présenteront.

Axe 3 : Apporter une amélioration qualitative des zones

Il s'agit de reprendre les orientations inscrites dans le SCoT actuel et de les compléter par les premières pistes de travail déjà recensées notamment en matière de mobilité durable, de services apportés aux entreprises (création de pépinières d'entreprises, de bureaux relais), d'économie circulaire, de mutualisation de services et d'espaces.

Un groupe de travail sera désigné afin d'améliorer le modèle de convention d'aménagement, notamment dans les extensions de zones à venir.

Axe 4 : Rééquilibrer les possibilités de développement sur le territoire

Au regard de la dynamique économique actuelle, il est proposé de réviser les possibilités de développement, tout en veillant à respecter les équilibres territoriaux et une consommation modérée de l'espace.

La création d'une zone de proximité de 7 ha sur Mazé-Milon, s'avère nécessaire, pour répondre aux besoins actuels et pour faire face à l'impossibilité de densifier la zone du Pré-Barreau, actuellement occupée à 100%.

Les extensions proposées sont les suivantes :

Zones Stratégiques	Possibilités d'extension à 10 ans	Possibilités d'extension à 20 ans
Sainte-Catherine	+ 10 ha	+ 7 ha
Actival	+ 10 ha	+ 7 ha
Moulin de Groleau	+ 3 ha	+ 5 ha
Zones de proximité	Densification uniquement et création d'une zone à Mazé-Milon (7 ha)	

Un observatoire foncier (extension, densification, recyclage) sera créé et mis à jour annuellement par la communauté de communes. Comme pour le SCoT, ce schéma fera l'objet d'un bilan à 6 ans en conseil communautaire.

Je vous propose d'arrêter ce schéma, et de le soumettre à l'avis de nos communes.

Le document finalisé, enrichi de leurs avis, vous sera soumis pour approbation définitive dans le courant du 1er semestre 2021.

Présentation du schéma d'aménagement des zones d'activités

Philippe CHALOPIN souhaite introduire un critère de dureté foncière sur les possibilités de densification et également prendre en compte les terres acquises par la communauté de communes en bordure de la zone d'activités de la Salamandre.

Raymond LASCAUD interroge sur la prise en compte des zones du Moulin de Grolleau et de Beauvais.

Jean-François CULLERIER répond qu'elles sont bien prises en compte dans le développement des zones.

Raymond LASCAUD interroge sur la possibilité d'extension de la zone de Meigné le Vicomte.

Jean-François CULLERIER indique qu'il n'y a pas d'extension prévue mais que le développement est possible au sein de la zone.

Alain DOZIAS interroge sur le lancement de la démarche de densification.

Jean-François CULLERIER précise qu'elle sera à mener suite à l'approbation du schéma.

Jean-Jacques FALLOURD questionne de la densification de la partie commerce d'Actival.

Jean-François CULLERIER indique qu'il y a des possibilités de discussion avec le propriétaire pour ce faire.

Philippe CHALOPIN indique que la densification portera plus facilement sur les zones d'extension. L'objectif est de proposer un parcours d'accueil aux entreprises (pépinière, atelier relais, terrain adapté au besoin), de mutualiser des espaces comme les parkings. Les règlements des PLU devront le permettre.

Le conseil communautaire ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 20 décembre 2018, prescrivant la révision du schéma de cohérence territorial sur Baugeois-Vallée ;

VU les avis favorables des commissions Aménagement, habitat et Mobilités et Développement Economique en date du 7 janvier 2021 ;

CONSIDERANT la nécessité d'adapter le SCoT actuel afin de mieux prendre en compte la réalité de la dynamique économique actuelle du territoire ;

CONSIDERANT les projets d'envergure du territoire (implantation de serres maraichères sur 20 ha, implantation de la coopérative de chanvre sur 6 ha) ;

CONSIDERANT la nécessité de modérer la consommation du foncier, de densifier les zones d'activités, tout en permettant d'offrir des possibilités d'extension des zones afin de mieux répondre aux besoins actuels et futurs ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

ARRÊTE le schéma stratégique des zones d'activités de Baugeois-Vallée, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

SOLLICITE l'avis des communes membres sur ce document dans un délai de 2 mois (passé celui-ci l'avis sera réputé favorable) ;

CHARGE monsieur le Président des formalités afférentes.

Fin de la séance à 22h20

Délibérations du 21 janvier 2021

N°	OBJET
	Décisions prises par le Président par délégation du conseil
2020/001	Diagnostic du schéma de cohérence territoriale et du programme local de l'habitat
2020/002	Arrêt du schéma stratégique des zones d'activités de Baugeois-Vallée

Emargements

Philippe CHALOPIN, Président	Christophe POT, 1 ^{er} Vice-président	Jean-François CULLERIER, 2 ^{ème} Vice-président
Jean-Jacques FALLOURD, 3 ^{ème} Vice-président	Dean BLOUIN, 4 ^{ème} Vice-président	Adrien DENIS, 5 ^{ème} vice-président
Frédérique DOIZY, 6 ^{ème} Vice-présidente	Vincent GABORIAU, 7 ^{ème} Vice-président	Patrick LABORDE, 8 ^{ème} Vice-président
Luc GOURIN, 9 ^{ème} Vice-président	Michèle ROHMER, 10 ^{ème} Vice-présidente	Tony GUÉRY, 11 ^{ème} Vice-président
Christian BOITTEAU, Absent Excusé	Sylvie BORDEAU,	Marie-Odile BOULETREAU,
Michèle BOULY,	Carole BOURIGAULT,	Virginie BOURIGAULT, A donné pouvoir à Sophie SIBILLE
Francis CHAMPION,	Jean-Claude CHAUSSEPIED,	Alain DOZIAS,

Sandro GENDRON, Absent Excusé	Jean-Marie GEORGET,	Margaux GIRARD, Absente
Raymond LASCAUD,	Christelle LE BRUN, A donné pouvoir à Dean BLOUIN	Laure LEMALLIER,
Amélie MÉNARD,	Jean-Michel MINAUD,	Sylvie NAULET,
Vincent OUVRARD,	Jackie PASSET,	Bénédicte PAYNE,
Nathalie PÉANT,	Jérôme PINSON,	Isabelle PLANTÉ,
Eric PORCHER,	Franck RABOUAN,	Annette SAMSON,
Sophie SIBILLE,	Jean-Charles TAUGOURDEAU, A donné pouvoir à Jean-Jacques FALLOURD	Béatrice TESSIER,
Claudette TURC,		