

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 30 mai 2024

- PLU Communautaire – Procédure de modification - Saint-Georges du Bois – Secteur du Val de l'Orne - Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

DGA Développement - Urbanisme - Qualité Architecturale

**Rapporteur(s) M. Jean-Yves LECOQ
M. Franck BRETEAU**

Le Plan Local d'Urbanisme Communautaire de Le Mans Métropole a été approuvé le 30 janvier 2020.

Le développement de la commune de Saint-Georges du Bois nécessite aujourd'hui d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du Val de l'Orne.

Cette ouverture nécessite d'engager une modification du PLU Communautaire, conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme. Cette modification portera également sur l'adaptation de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Val de l'Orne couvrant les parcelles de la zone 2AU.

En application des dispositions de l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, toute modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée du Conseil Communautaire qui « 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. »

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Val de l'Orne

Saint-Georges du Bois est à l'échelle de Le Mans Métropole une centralité de proximité. Le projet de développement inscrit dans le PLU Communautaire prévoit une augmentation modérée de la population passant de 2 155 habitants en 2019 à 2 600 à l'horizon 2030.

Pour répondre à cet objectif, en tenant compte du desserrement des ménages, il est nécessaire de produire environ 280 logements sur cette période de 12 ans.

Le projet de développement de la commune inscrit dans le PLU Communautaire prévoit la réalisation d'environ 100 logements en renouvellement urbain et 180 en extension urbaine.

Entre 2019 et 2023, 123 logements ont été construits ou sont en cours de construction, soit une moyenne d'environ 25 logements par an.

Ces nouveaux logements ont été réalisés sur les sites du Val de l'Orne (1^{ère} tranche) avec une vingtaine de logements et sur le Champ de la Grange avec une quarantaine de logements.

Le reste de la production, soit une soixantaine de logements, a été réalisé dans l'enveloppe urbaine dans le cadre de petites opérations de densification ou de renouvellement urbain (la Raserie, le Clos de la Butte, le Parc des Hayes, la Roseraie, la rue du Mans et la Cheminée) et d'une opération plus conséquente Le Clos des Hayes de 36 logements.

Afin de poursuivre le développement de la commune une étude urbaine est en cours sur le centre-bourg. Elle a pour objectif de définir les conditions d'aménagement d'une opération de renouvellement urbain qui pourrait comprendre entre 15 et 20 logements. Le dernier potentiel majeur identifié en renouvellement urbain « rue de Sablé » pour 14 logements, ne pourra être mobilisé à court terme pour des raisons de dureté foncière.

Les logements vacants depuis plus de 2 ans sont peu nombreux (moins de 10) et une partie se situe dans l'opération du centre-bourg. Ce potentiel reste donc très modeste.

En conséquence, afin de poursuivre la mise en œuvre du projet de développement de la commune de Saint-Georges du bois, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU.

Sont inscrites au PLU Communautaire, deux zones 2AU :

- au Nord de la commune sur le site des Chérelles avec un potentiel de 53 logements sur 2,9 hectares ;
- au Sud-ouest de la commune sur le site du Val de l'Orne, avec un potentiel de 56 logements sur 3,1 hectares.

L'ouverture de la zone 2AU du secteur du Val de l'Orne est privilégiée pour permettre la finalisation d'un projet conçu de façon globale et créer des logements sociaux. En effet, cette zone 2AU se situe dans la continuité d'une première tranche d'aménagement qui a fait l'objet d'un projet de lotissement.

Le site bénéficie d'une situation favorable avec la présence à proximité d'équipements de commerces et loisirs. En termes d'accessibilité, le site est desservi par les transports en commun et sera connecté à un maillage de cheminements doux permettant notamment l'accès aux écoles et au pôle de santé. La desserte du site sera assurée par la voie principale d'accès au lotissement depuis le rond-point de la rue de Sablé. Les réseaux ont été calibrés pour les deux phases du projet.

En conséquence, au regard de ces éléments, je vous propose de valider :

- la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Val de l'Orne pour répondre aux besoins en logement et poursuivre le développement de la commune de Saint-Georges du Bois,
- l'engagement de la procédure de modification.