

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## MODIFICATION N°2



ENQUÊTE PUBLIQUE

DU 29 OCTOBRE 2018 AU 30 NOVEMBRE 2018

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À L'ARRÊTÉ DE MONSIEUR LE PRÉSIDENT  
DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE EN DATE DU 3 OCTOBRE 2018

[ANGERSLOIREMETROPOLE.FR/PROJETS-ET-COMPETENCES/PLUI-D-ANGERS-LOIRE-METROPOLE](http://ANGERSLOIREMETROPOLE.FR/PROJETS-ET-COMPETENCES/PLUI-D-ANGERS-LOIRE-METROPOLE)

## **MODIFICATION N°2**

### **PRINCIPALES ÉTAPES**

**COMMISSION AMÉNAGEMENT ET  
DÉVELOPPEMENT DURABLES DES TERRITOIRES  
15 MAI 2018**

**ARRÊTÉ D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
3 OCTOBRE 2018**

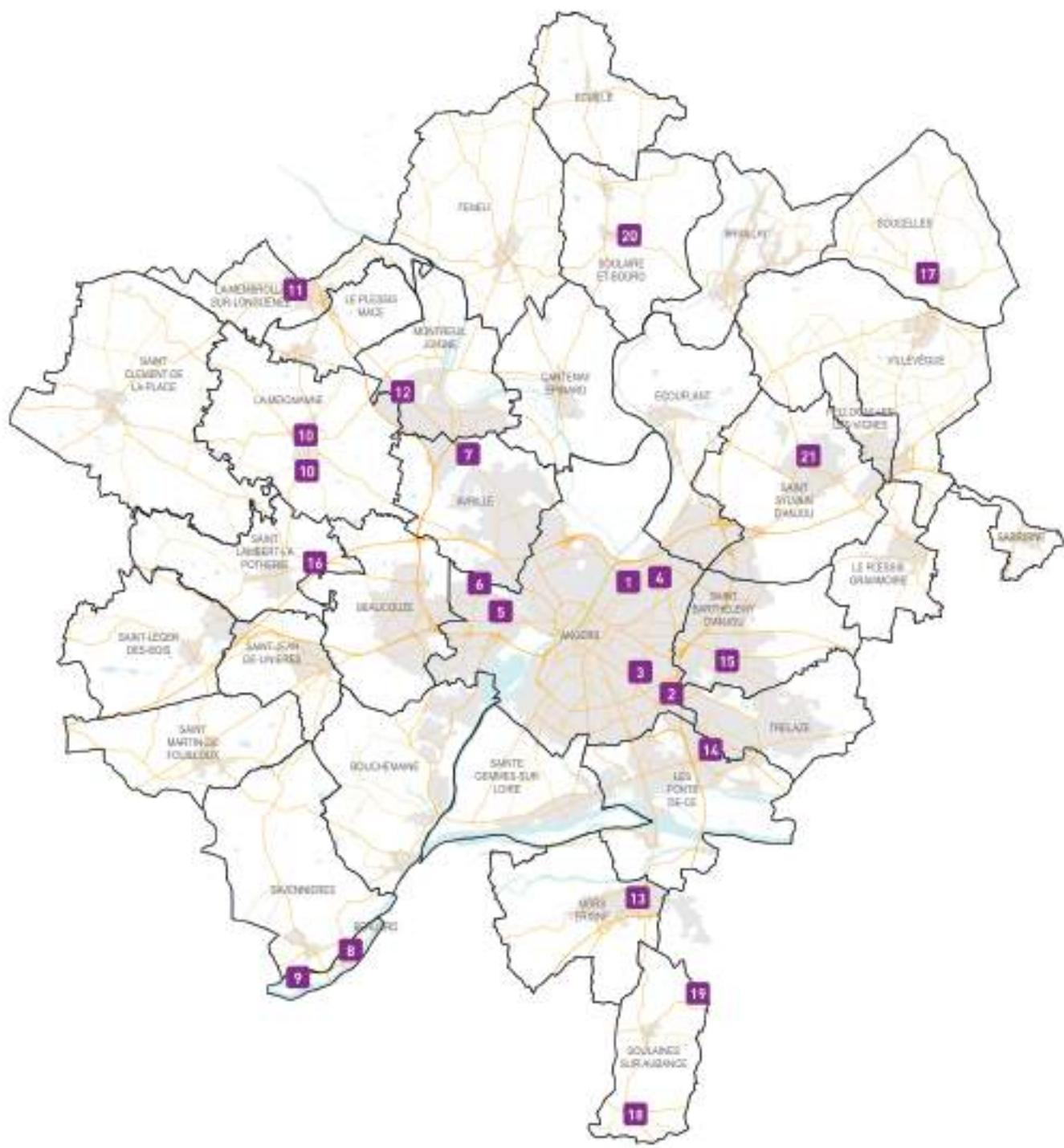
**ENQUÊTE PUBLIQUE  
DU 29 OCTOBRE 2018  
AU 30 NOVEMBRE 2018**

**APPROBATION  
(DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ)**

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION GÉNÉRALE .....</b>	<b>7</b>
<b>I. ÉVOLUTIONS TERRITORIALES .....</b>	<b>10</b>
<b>II. ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES .....</b>	<b>176</b>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>226</b>

# PLAN DE SITUATION



# PARTIE I - ÉVOLUTIONS TERRITORIALES

	Commune	Localisation	Évolution	Page
1	ANGERS	Quartier Jeanne Jugan / Fours à Chaux	Instauration d'un périmètre d'attente de projet	11
2	ANGERS	Quartier Justices Madeleine St-Léonard - Rue Parmentier	Rectification d'une erreur matérielle (plan des hauteurs)	17
3	ANGERS	Quartier Justices Madeleine St-Léonard - Boulevard de Coubertin	Evolutions du plan de zonage et du plan des hauteurs	20
4	ANGERS	Quartier Monplaisir	Adaptation de l'OAP Monplaisir au projet NPNRU	27
5	ANGERS	Quartier Belle-Beille - Croix Pelette	Adaptation de l'OAP Belle-Beille au projet NPNRU	47
6	ANGERS	Quartier Belle-Beille - Boulevard Beaussier	Evolution du zonage de UDru en NL	62
7	AVRILLÉ	Petit Plateau	Identification d'un bâtiment pour permettre un changement de destination	69
8	BÉHUARD	Chemin du bois	Identification d'un bâtiment pour permettre un changement de destination	75
9	BÉHUARD	Le Bas Grivaux	Identification d'un bâtiment pour permettre un changement de destination	81
10	LONGUENÉE-EN-ANJOU	La Meignanne	Réduction des Emplacements Réservés (ME01 et ME03)	86
11	LONGUENÉE-EN-ANJOU	La Membrolle-sur-Longuenée - Les chênes 1	Evolution de UCI en UC	93
12	MONTREUIL-JUIGNÉ	RD 775	Réduction d'une marge de recul graphique	98
13	MÛRS-ÉRIGNÉ	Les Closeaux	Instauration d'un périmètre d'attente de projet global	103
14	LES PONTS-DE-CÉ	Rue Jean Boutton	Réduction de l'Emplacement Réservé PDC10.	108
15	SAINT-BARTHÉLEMY-D'ANJOU	Parc de l'Europe	Création d'un Emplacement Réservé pour l'extension du parc (SBA20)	113
16	SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE	Les Gilettries	Création d'une zone An	118
17	SOUCELLES	L'Ortier Ouest	Ouverture à l'urbanisation et création d'une OAP Locale - Ortier Ouest.	124
18	SOULAINES-SUR-AUBANCE	Basse Marzelle	Identification d'un bâtiment pour permettre un changement de destination.	139
19	SOULAINES-SUR-AUBANCE	Chemin du Charuau	Création de l'Emplacement Réservé SOA11	144
20	SOULAIRES-ET-BOURG	L'Ormeau	Modification de l'OAP locale l'Ormeau.	148
21	VERRIÈRES-EN-ANJOU	L'Anglaiserie	Évolution de zonage, suppression d'emplacements réservés (SSA01 et SSA03) et modification d'une OAP locale - l'Anglaiserie.	155

## PARTIE II - ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

	<b>Titre</b>	<b>Chapitre</b>	<b>Article</b>	<b>Page</b>
<b>1</b>	Titre I	Lexique	Précision relative à la définition de «voie».	177
<b>2</b>	Titre III, IV, V et VI	Article 3	Précision des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.	181
<b>3</b>	Titre III	Article UY 2	Évolution pour les activités de service en UYd..	203
<b>4</b>	Titre II	Chapitre 3	Précision relative à la règle des hauteurs.	207
<b>5</b>	Titre I	Lexique	Précision relative à la notion de «mur pignon».	211
<b>6</b>	Titre III	Articles UA 2 et UC 2	Précision de la règle d'extension en secteurs UA1 et UC1.	215
<b>7</b>	Titre III à VI	Articles 12.2, toutes zones.	Précision relative à l'assainissement non collectif.	219
<b>8</b>	Titre I	Lexique	Précision relative à la définition de la hauteur de façade.	223

# INTRODUCTION GÉNÉRALE

## OBJET DE LA MODIFICATION ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique porte sur le projet de modification n° 2 du PLUi d'Angers Loire Métropole qui intègre un ensemble d'évolution listées en pages 5 et 6 et développés ci-après.

Le présent dossier de modification combine les informations requises au titre des points 2°, 3°, 5° et 6° de l'article R.123-8 du Code de l'environnement qui fixe la composition du dossier d'enquête publique.

### I. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

L'enquête publique est prévue au Code de l'Environnement aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est prévue au Code de l'Urbanisme aux articles L.153-36 et suivants.

#### 1. Champ d'application de la procédure de modification de droit commun :

Les articles L. 153-36 et L. 153-41 du Code de l'urbanisme fixent le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme dispose que « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale (...) décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

*Nota Bene :*

*Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme (article relatif au champ d'application de la procédure de révision) :*

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale (...) décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »*

L.153-41 du Code de l'Urbanisme dispose quant à lui que « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale (...) lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

Les évolutions envisagées dans le cadre de ce projet de modification entrent dans le champ d'application de la modification de droit commun.

## **2. Procédure de modification de droit commun**

Les articles L. 153-37 à L. 153-43 du Code de l'urbanisme régissent la procédure de modification de droit commun :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunale (...) qui établit le projet de modification.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le Président de l'établissement public de coopération intercommunale (...) notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

## **II. L'INSERTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCÉDURE DE MODIFICATION :**

Ce dossier n'a pas fait l'objet d'une procédure de concertation préalable.

Le projet de modification n° 2 du PLUi d'ALM a été notifié aux personnes publiques associées (Etat, EPCI SCoT, chambres consulaires, Conseil Départemental et Conseil Régional et communes d'ALM couvertes par le PLUi) avant enquête publique.

Par arrêté n° 2018-136 en date du 11 juin 2018, le Conseil de Communauté a décidé de recourir à la procédure de modification.

Le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné un commissaire enquêteur titulaire par décision du 11 septembre 2018 suite à la demande d'Angers Loire Métropole.

Cette enquête est ouverte pendant 33 jours consécutifs du 29 octobre 2018 au 30 novembre 2018.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique sont fixées par arrêté du Président d'Angers Loire Métropole en date du 3 octobre 2018. Des avis d'enquêtes (extrait de l'arrêté de M. Le Président d'Angers Loire Métropole) ont été affichés au siège d'Angers Loire Métropole et dans les communes membres d'ALM couvertes par le PLUi.

Après clôture des registres d'enquête (dans les 8 jours), le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles (R.123-18 du Code de l'Environnement).

Après examen des observations déposées aux registres d'enquête, dans les 30 jours de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Président d'Angers Loire Métropole son rapport et ses conclusions. Ces dossiers seront disponibles au siège d'Angers Loire Métropole, dans les mairies concernées par l'enquête et sur le site internet de la Communauté Urbaine pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

### **III. DÉCISIONS POUVANT ÊTRE PRISES À L'ISSUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET AUTORITÉ COMPÉTENTE**

Conformément au Code de l'Environnement, « les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision » (L.123-1).

Le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Angers Loire Métropole est l'autorité compétente pour approuver la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

S'il n'est pas donné suite au projet, la Communauté Urbaine en informera le public par indication sur son site internet.

### **IV. LA MENTION D'UNE CONCERTATION PRÉALABLE**

Ce dossier n'a pas fait l'objet d'une procédure de concertation préalable.

### **V. LA MENTION DES AUTRES AUTORISATIONS NÉCESSAIRES POUR RÉALISER LE PROJET DONT LE OU LES MAÎTRES D'OUVRAGE ONT CONNAISSANCE**

Les projets dont la réalisation est facilitée par l'évolution du PLUi sont soumis à la réglementation des autorisations d'urbanisme selon leurs caractéristiques propres (permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable).

## **PARTIE N°I**

# **ÉVOLUTIONS TERRITORIALES**

# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

Le secteur St Serge fait partie d'un secteur important d'entrée de la ville d'Angers, par l'Est.

Il est au contact d'une part de quartiers résidentiels (faubourgs de la Chalouère, habitat social de Monplaisir) et d'autre part de secteurs d'activités en pleine évolution (Zone d'activités St Serge, Avenue Joxé et MIN, Bld du Doyenné et bld Ramon). En effet, ce secteur stratégique est concerné par plusieurs projets majeurs, qui vont contribuer à sa requalification au cours des prochaines années pour donner une autre image à la ville, notamment :

- la réflexion engagée dans le cadre du Projet Cœur de Maine sur St Serge permet de donner des perspectives pour l'évolution de l'ensemble du secteur (ZAC Quai St Serge, requalification de la zone d'activité vers une perspective renouvelée St Serge actif, transformation du MIN à moyen/long terme pour l'adapter aux enjeux de demain, ...), ainsi que la participation d'Angers en 2017 à la 14<sup>e</sup> édition de l'appel à projet EUROPAN sur la thématique des villes productives.
- la réalisation de projets structurants (nouvelle patinoire, Métamorphose dans le cadre de l'appel à projets Imagine Angers, ...),
- la requalification progressive et l'apaisement de la voie des berges,
- la restructuration de l'échangeur de l'A11, etc.

L'OAP St Serge qui figure au PLUi précise d'ores et déjà le cadre des orientations d'évolutions de ce site.

A proximité immédiate, sur le haut des coteaux de la Chalouère, le site Jeanne Jugan constitue une emprise mutable dont les perspectives de développement sont précisées par l'OAP Jeanne Jugan. A proximité également, le quartier Monplaisir fera l'objet de mutations majeures dans le cadre du NPNRU (Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain) porté par l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine).

Dans ce contexte, la délocalisation récente de la SFAC (entreprise spécialisée dans le secteur d'activité de la fabrication d'éléments en béton pour la construction) vers un site plus approprié permet de libérer le site d'une occupation industrielle nuisante. Des études plus approfondies sont nécessaires pour envisager le cadrage de la mutation urbaine dans ce secteur.

En vue d'une réflexion d'aménagement d'ensemble globale et cohérente, il est donc proposé d'inscrire au PLUi un périmètre d'attente de projet, en application de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

Le périmètre proposé couvre le secteur compris entre le boulevard Ramon, l'avenue Joxé, la rue de la Chalouère et le talus boisé de l'ancien front de taille. Il intègre le site libéré par l'activité de la SFAC, ainsi que les espaces périphériques contigus jusqu'au bld Ramon et à l'av Joxé, sur lesquels sont implantées des activités économiques ou de loisirs.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé d'instaurer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global, afin de permettre la définition d'un projet global sur ce secteur stratégique de la ville, en prenant en considération les mutations en réflexion et en cours qui contribuent au réaménagement urbain de l'ensemble de ce quartier de la ville pour les années à venir.

Qu'est ce qu'un périmètre d'attente de projet ? cf article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Le règlement du PLUi prévoit au Titre II, chap 2 (Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage), en son point 10, les dispositions applicables au sein des périmètres d'attente de projet global. Celles-ci sont rappelées pour mémoire ci-dessous.

« Au sein des périmètres d'attente de projet global identifiés au plan de zonage, sous réserve des dispositions ci-après, toutes les constructions et installations sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la date de création de cette servitude au PLUi. L'année d'expiration est précisée sur le plan de zonage.

A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des constructions, installations et aménagements existantes ;
- L'extension mesurée\* des constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée ;
  - L'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.
- La construction ou l'extension\* d'annexes\* non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'annexe doit être située à proximité de la construction d'habitation existante sur l'unité foncière\* ;
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - L'emprise au sol\* ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>, extensions comprises.
- Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Le changement de destination\* des constructions existantes dans la limite des destinations autorisées aux articles 1 et 2 de la zone concernée par le projet.»



Topographie du site [source Ville d'Angers BEU 2012]



Site des Fours à Chaux [source AURA]

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

Le secteur concerné par la modification est situé au sein de l'espace urbanisé de la ville d'Angers. Il n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, NATURA 2000).

#### Urbanisme, paysage et patrimoine

Le secteur concerné s'inscrit dans un contexte urbanisé d'entrée de ville en mutation. Le périmètre couvre majoritairement le site libéré récemment par une entreprise de BTP (matériaux béton). Ce site correspond à une ancienne carrière d'extraction de calcaire à ciel ouvert ; il est marqué par la présence d'un talus (hauteur jusqu'à 9 - 10 mètres) aujourd'hui boisé marquant l'ancien front de taille, délimitant ce secteur au sud des quartiers résidentiels localisés sur la partie haute (site Jeanne Jugan, Chalouère).

On note la présence d'anciens fours à chaux à l'Ouest du site. La présence de fours à chaux est connue dans ce secteur nord d'Angers depuis l'Antiquité. Les maçonneries encore visibles aujourd'hui furent construites sur le rocher dit de la Chaussée-Bureau en 1724. Ces fours à chaux représentent l'unique témoignage à Angers de cette importante activité industrielle pour laquelle la municipalité creusa même en 1776 un canal jusqu'à la Maine, d'où l'intérêt historique de ces restes relativement monumentaux. De ce fait, ils sont repérés au PLUi comme éléments du patrimoine bâti identifié au titre des édifices techniques (CC de l'annexe patrimoine du règlement).

Ce secteur présente un paysage urbain déstructuré, avec des implantations diffuses d'activités, de commerces et de bureaux.

Un projet global d'aménagement permettra de définir une structuration urbaine de ce secteur stratégique de la ville en connexion avec les espaces périphériques, prenant en compte les fonctions à développer, l'organisation viaire et l'intégration dans l'environnement. Cette approche d'ensemble permet de concilier la restructuration du quartier, les enjeux de développement de la ville et l'image de l'agglomération angevine.

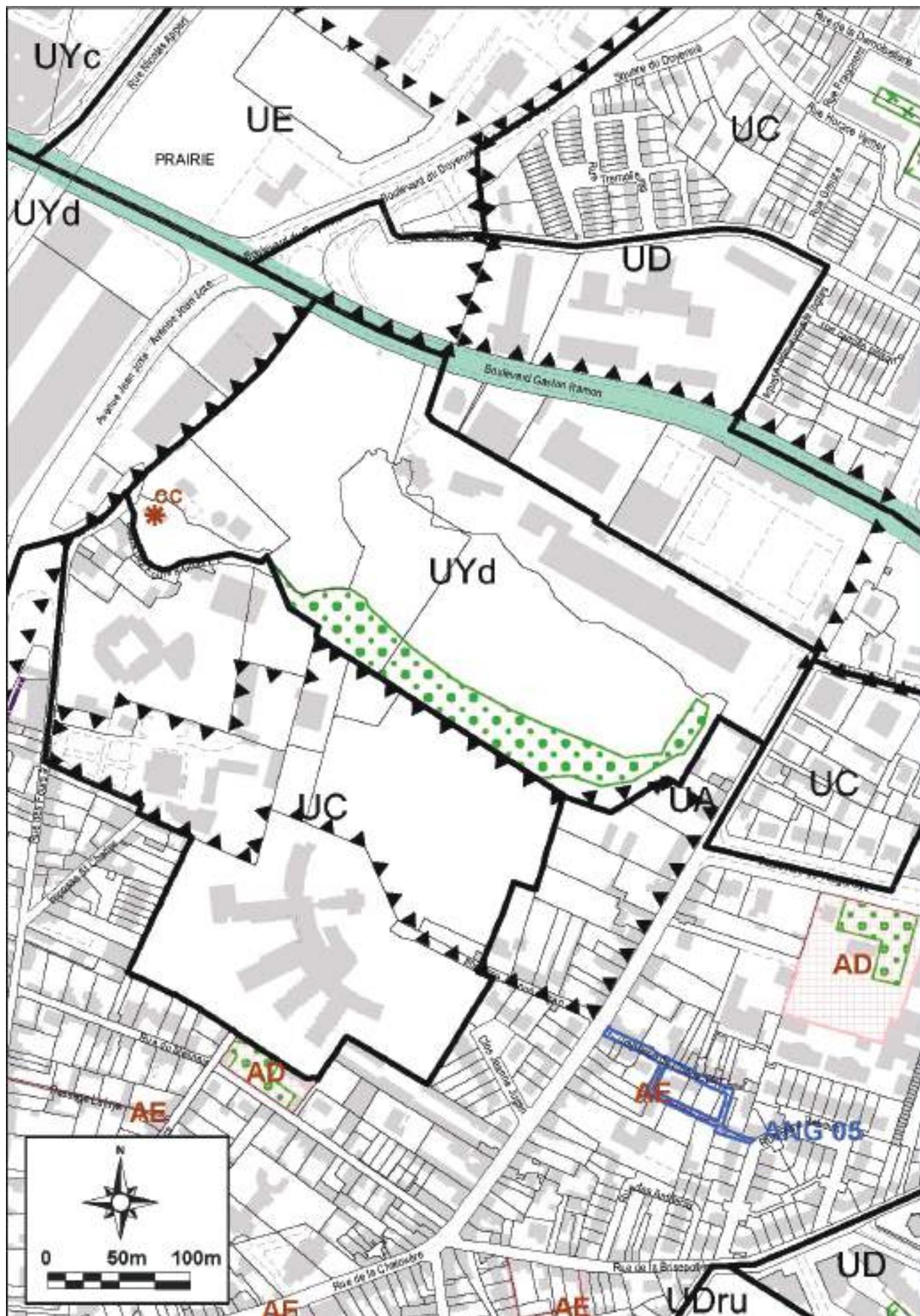
#### Nuisances de riveraineté

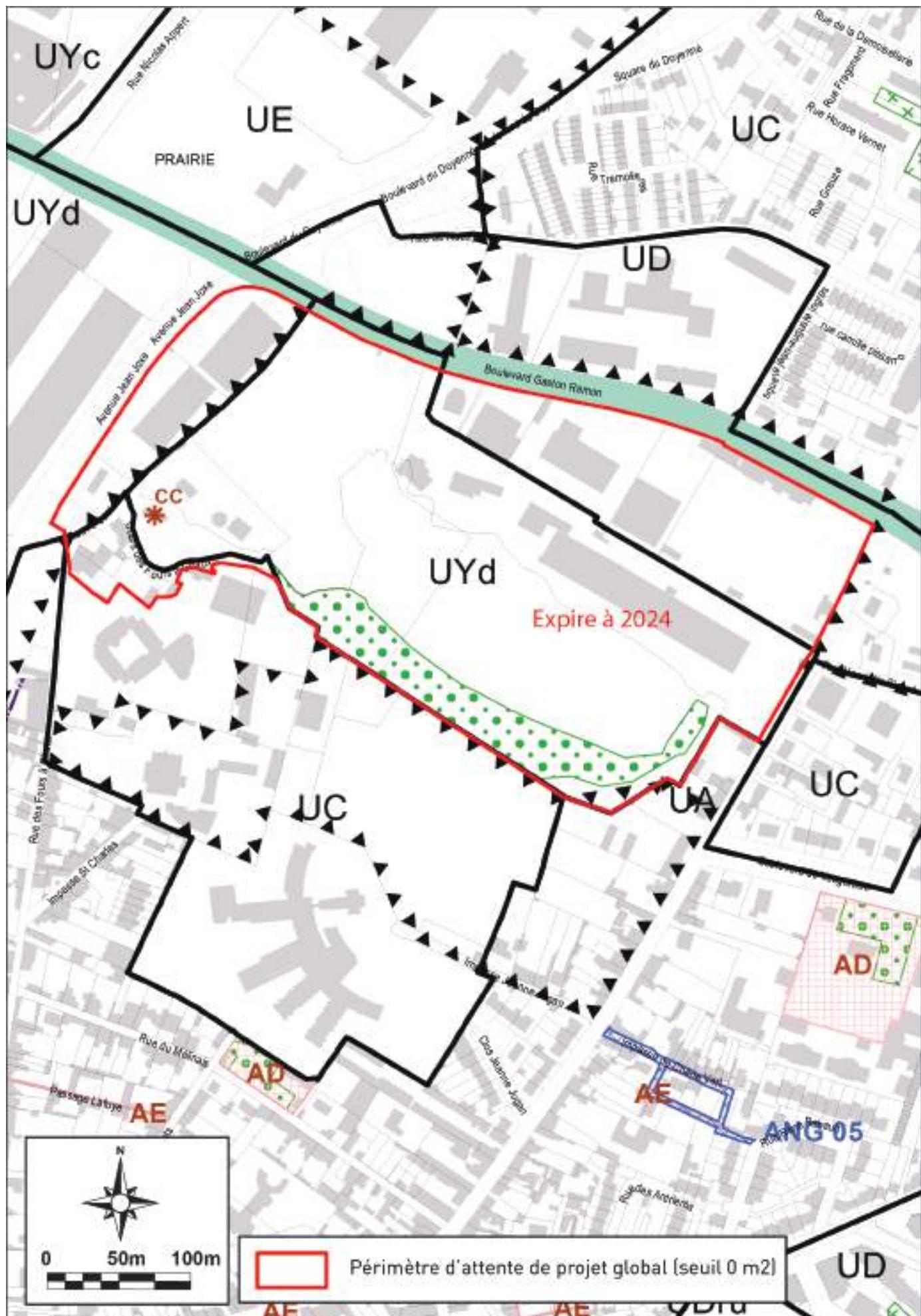
D'ores et déjà, la délocalisation de l'activité BTP béton réduit les nuisances aux riverains (bruits, poussières). Les perspectives à envisager sur ce site devront prendre en compte la pollution potentielle sur le site, ainsi que la nature des terrains (remblais).

Le projet de modification permet de redéfinir les perspectives de développement de ce secteur, dans un contexte urbain en mutation aux portes de la ville et très proche du centre ville.



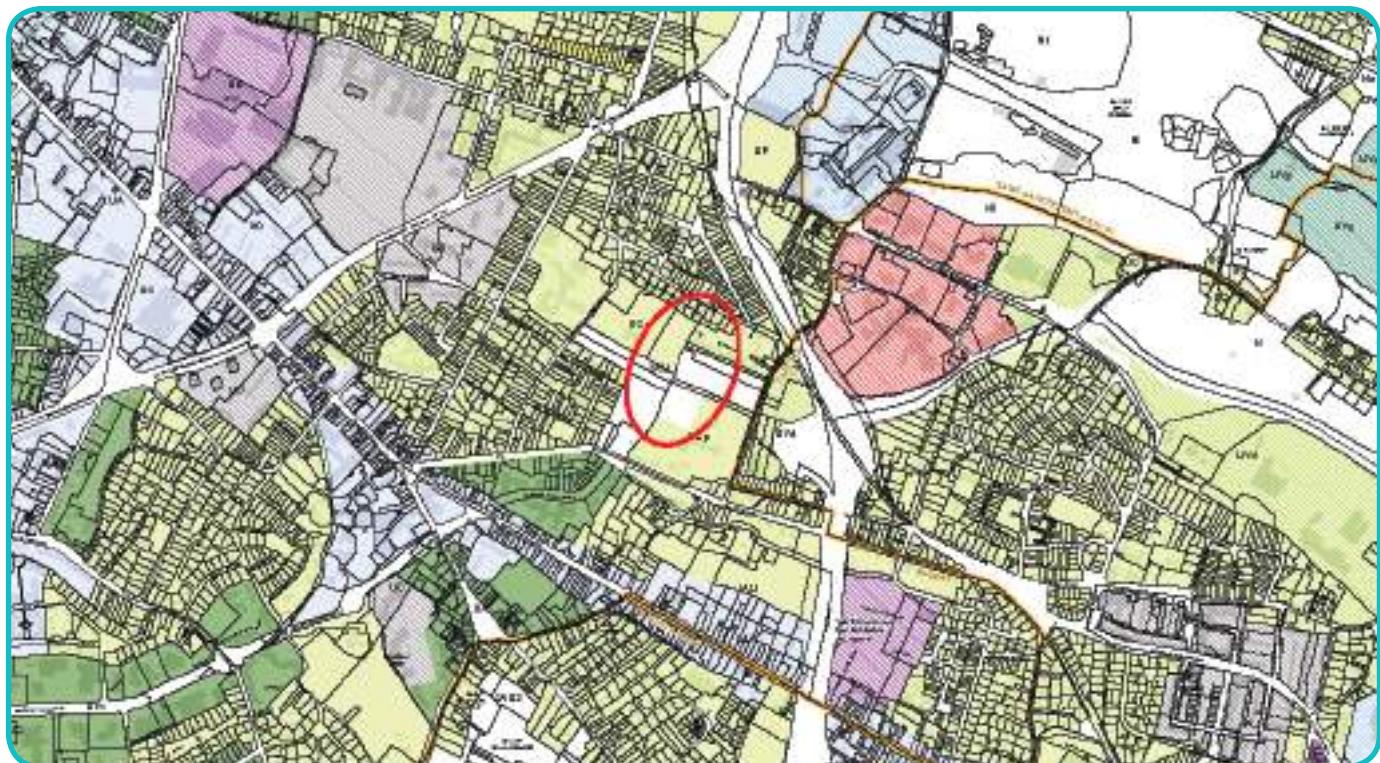
Périmètres indicatifs [photo aérienne google]







# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

Pour mémoire, dans le PLUi d'Angers Loire Métropole, les règles de hauteurs sont définies par le document «plan des hauteurs» pour les zones urbanisées U et ouvertes à l'urbanisation 1AU. Pour les autres zones -principe général d'inconstructibilité- (2AU, A et N), les hauteurs des constructions autorisées sont précisées par le règlement écrit (article 7).

Le secteur concerné par la présente modification est localisé au sud d'Angers, dans le quartier des Justices. Il correspond au site occupé par Les Servantes des Pauvres et le Saint Sépulcre ; le site est classé au PLUi en zones UCp et 2AU au regard de la qualité et des caractéristiques des lieux. Lors de l'enquête publique du PLUi, il a été procédé à un calage du zonage ; mais il a été omis de procéder au calage correspondant sur le plan des hauteurs.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de rectifier cette erreur matérielle et de caler les plafonds portés au plan des hauteurs sur les zones classées en UCp.

## 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

### Cadre physique et biologique

Le secteur concerné par la modification est situé au sein du tissu urbain de la ville. Il n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000).

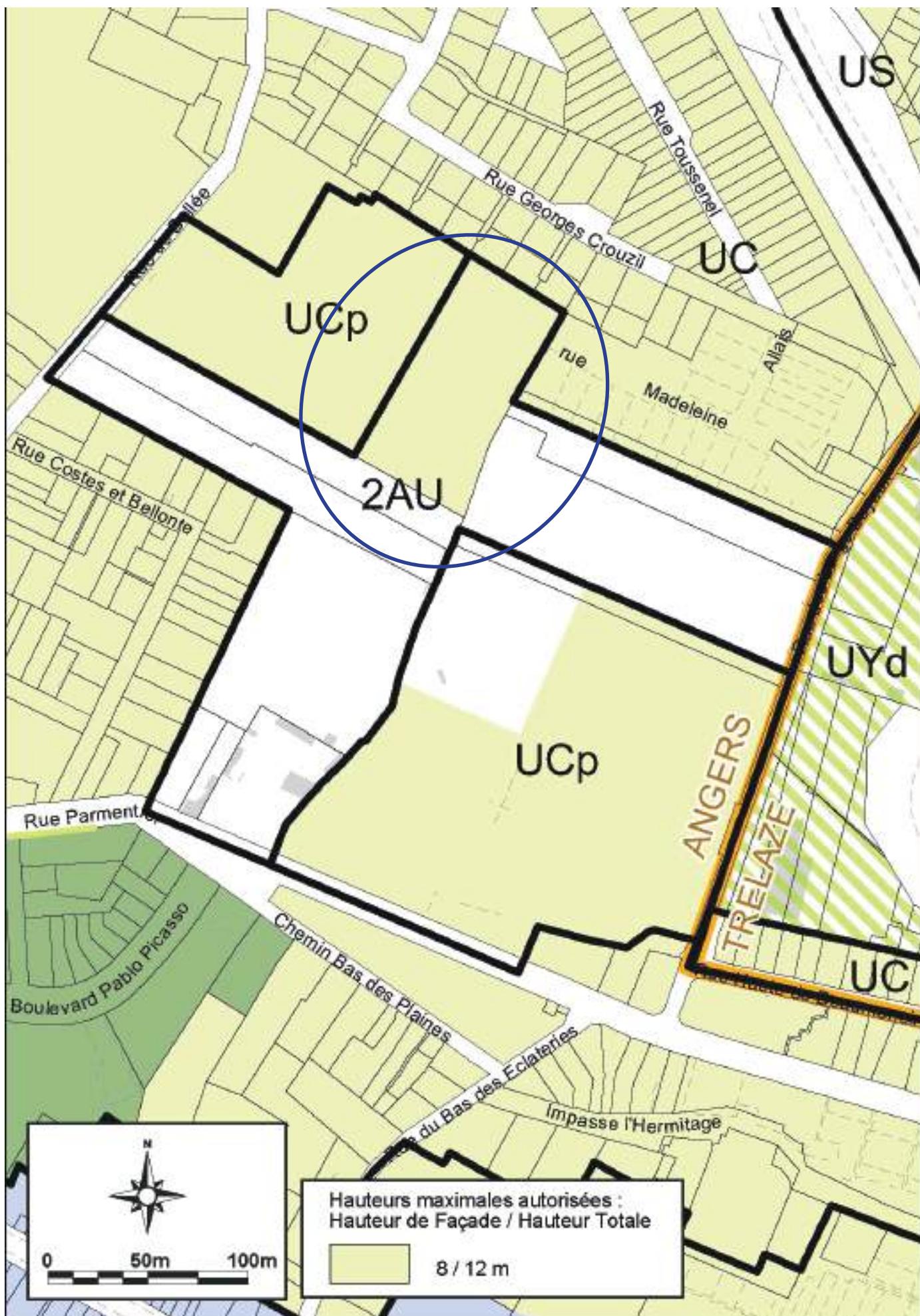
### Urbanisme, paysage et patrimoine

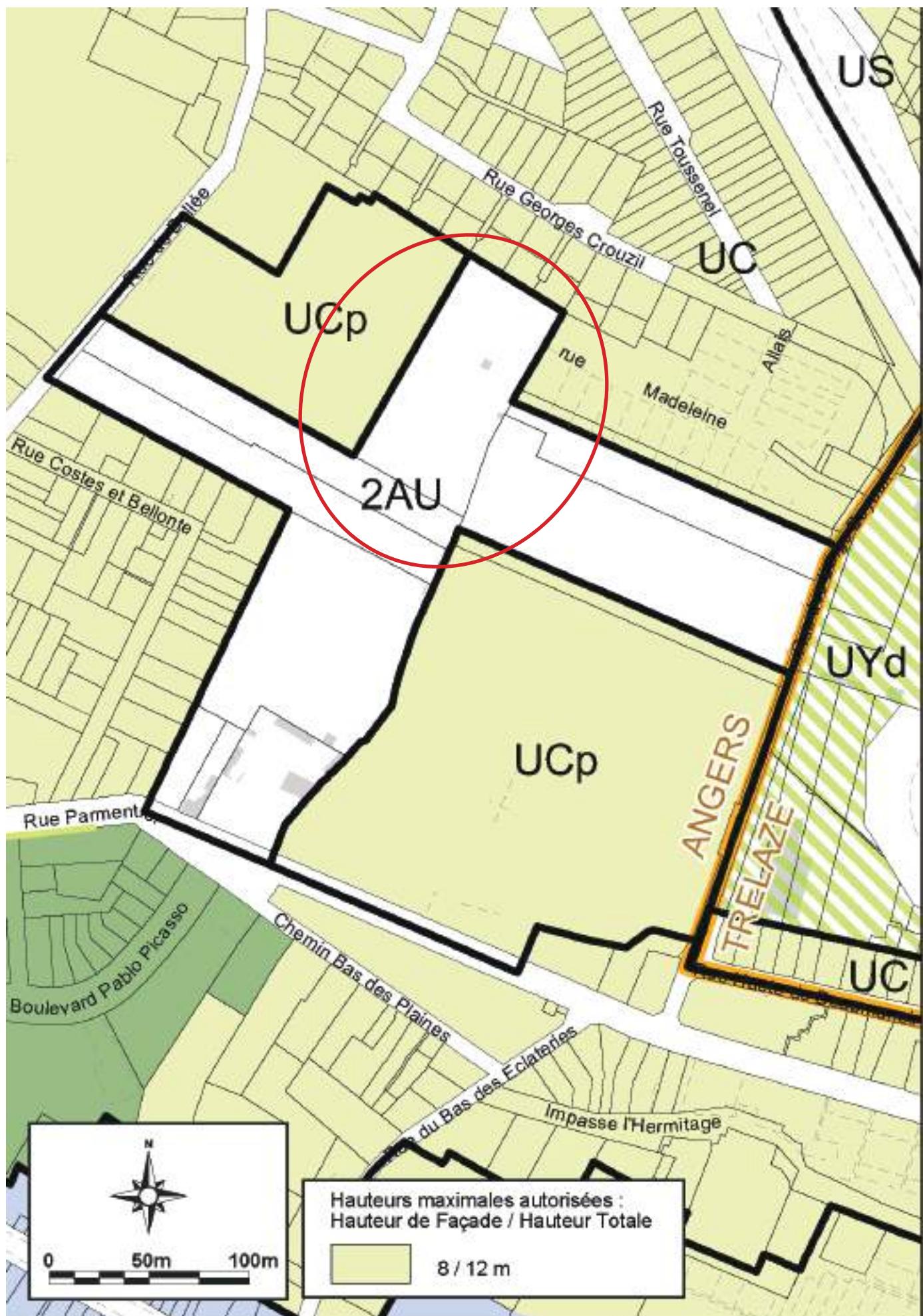
Le projet de modification vise à rectifier une erreur matérielle afin d'avoir une information précise des plafonds de hauteurs dans les secteurs classés en U.

### Nuisances de riveraineté

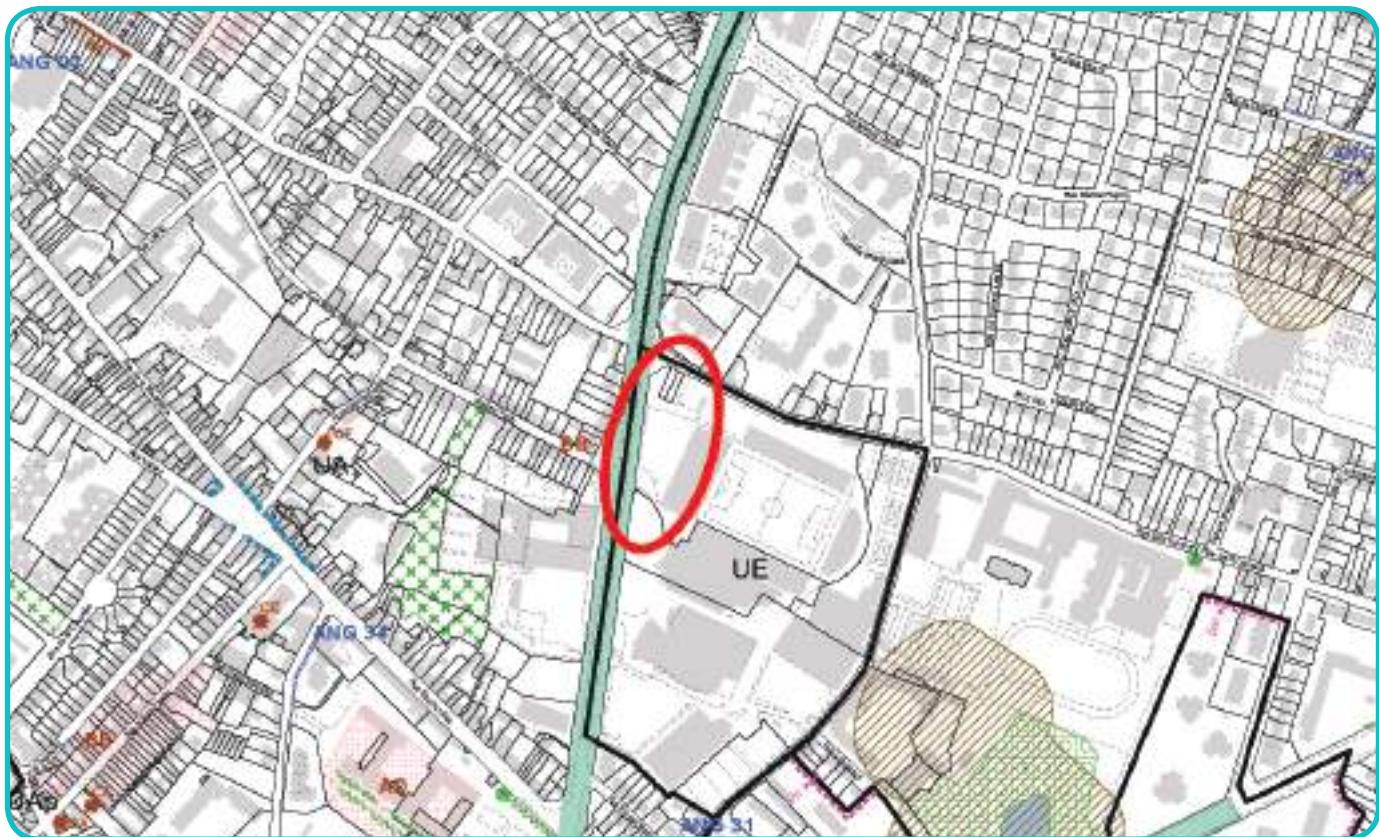
La modification proposée ne génère pas de nuisances de riveraineté.

La présente modification correspond à une rectification d'erreur matérielle graphique du plan des hauteurs. Elle n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.



I.2 - ANGERS, quartier Justices Madeleine St Léonard - Secteur Parmentier  
Rectification d'une erreur matérielle (plan des hauteurs)

# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

Le boulevard de Coubertin est localisé en frange sud-est des quartiers péricentraux de la ville d'Angers. Le carrefour rue St Léonard / boulevard de Coubertin marque une des entrées vers les quartiers résidentiels de faubourgs du centre ville. La qualité urbaine de ce carrefour majeur pourrait être améliorée.

Le long du boulevard de Coubertin, en rive est notamment, sont implantées des activités tertiaires (Institut Inter régional pour la Santé, Crédit Mutuel, Tribunal d'Instance, bâtiment d'activité tertiaire du Pôle Coubertin accueillant notamment la Direction des Bâtiments de la Ville d'Angers, ...), dont la succession bâtie, en arrière d'une rive de boulevard végétalisée, constitue une composition tertiaire de qualité. Plus loin, sur le côté ouest, les bâtiments du Crédit Agricole contribuent également à la dimension qualitative le long de cet axe. En face, le pôle d'équipement sportif (stade Raymond Kopa, piscine Jean Bouin, ...) participe au grand rayonnement de la ville. La qualité urbaine va ici être améliorée dans les prochaines années, notamment avec la poursuite du projet de restructuration du stade Raymond Kopa (reconstruction de tribunes, réorganisation des accès, organisation des espaces périphériques).

Afin de renforcer la qualité urbaine de ce boulevard structurant, il est proposé de conforter l'angle sud-est du carrefour Coubertin / St Léonard en favorisant l'implantation de bâtiments de qualité, en cohérence avec son rôle d'accueil d'activités tertiaires et de pôle sportif. Dans cet angle, le front de rue permet de disposer d'un espace mutable, localisé en premier rideau par rapport au stade Raymond Kopa (en cours de restructuration). L'évolution de ce secteur pourrait conforter l'accroche urbaine de ce carrefour majeur, en accueillant en front de rue quelques plots complémentaires de constructions à vocation tertiaire, dans la continuité des éléments bâties situés sur le même côté du boulevard, au nord de la rue St Léonard.

Dans cet objectif, il est proposé de faire évoluer le zonage de ce secteur classé UE (destiné aux grands équipements métropolitains et activités associées) en zone UC, en cohérence avec le zonage existant sur le coté nord du boulevard, intégrant les activités existantes. Pour encadrer l'insertion urbaine, l'implantation des constructions en retrait de l'alignement est préconisée (marge de recul), et la hauteur des constructions est limitée par rapport à la règle existante afin d'inscrire les nouvelles constructions dans une volumétrie en cohérence avec le stade voisin. La recherche d'une composition urbaine et d'une volumétrie assurant une continuité harmonieuse avec les bâtiments d'activités existants sur le boulevard sera préconisée. La gestion des stationnements est soumise aux dispositifs réglementaires du PLUi.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Afin de favoriser la structuration urbaine du carrefour Coubertin / St Léonard, en permettant l'implantation d'activités tertiaires dans la continuité des activités existantes déjà présentes côté est, il est proposé de :

- faire évoluer le zonage UE par extension du zonage UC, et d'inscrire une marge de recul de 3m pour l'implantation des constructions,
- modifier le plan des hauteurs, en proposant une hauteur maximale de 20m au lieu de 28m (correspondant au pôle d'équipements métropolitains).

L'emprise de terrain concernée est de 5700 m<sup>2</sup> environ.

## 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

### Cadre physique et biologique

Le secteur concerné par le projet de modification est situé au sein des quartiers urbains de la ville. Il n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000).

### Urbanisme, paysage et patrimoine

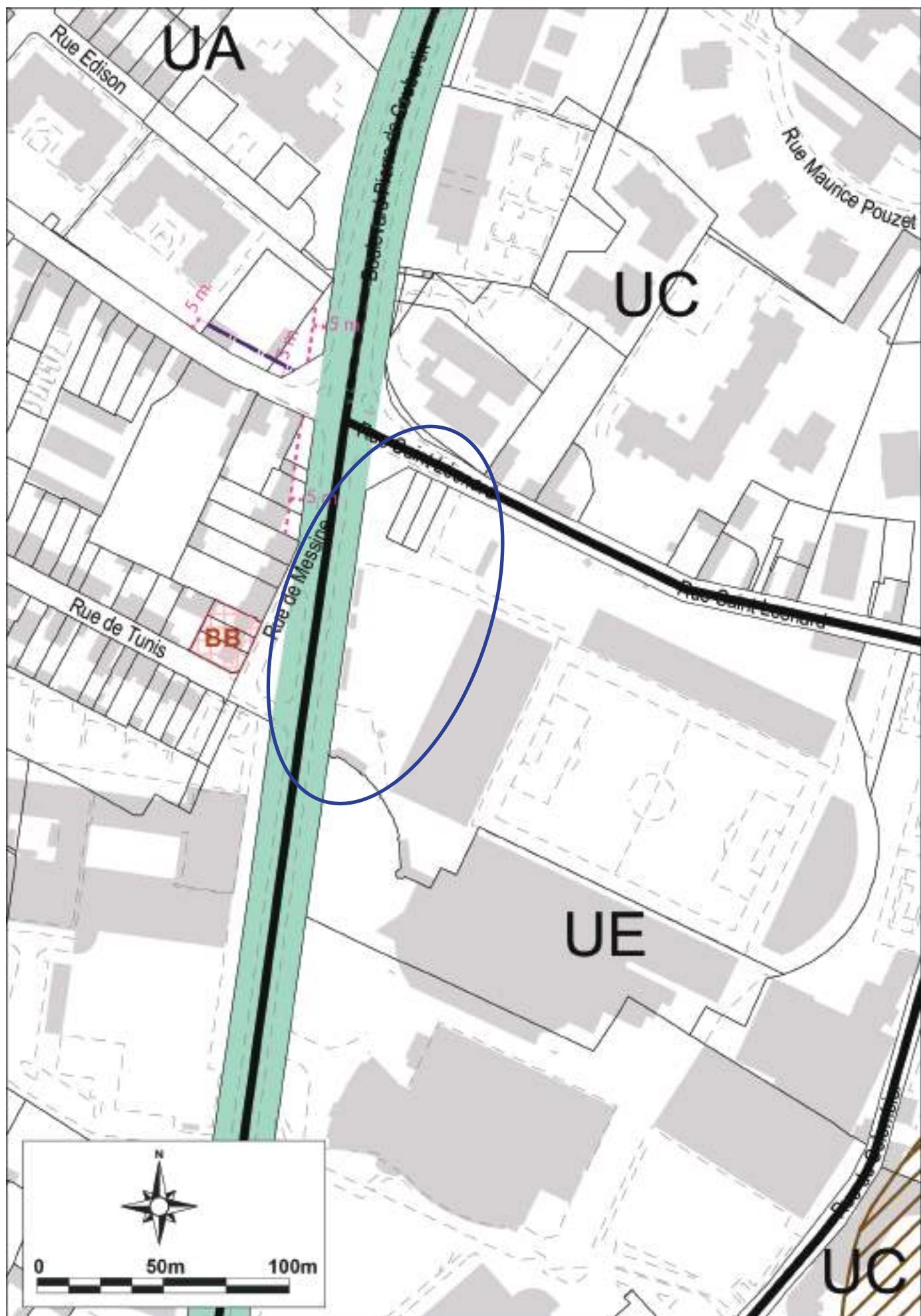
La modification proposée a pour objet d'apporter une évolution du zonage et du plafond de hauteurs sur un secteur situé au sein des espaces urbanisés de la ville d'Angers. Elle permet de poursuivre l'organisation urbaine le long du boulevard de Coubertin, dans la continuité du tissu urbain à vocation tertiaire existant, et de contribuer à l'amélioration qualitative du paysage urbain le long de cet axe structurant.

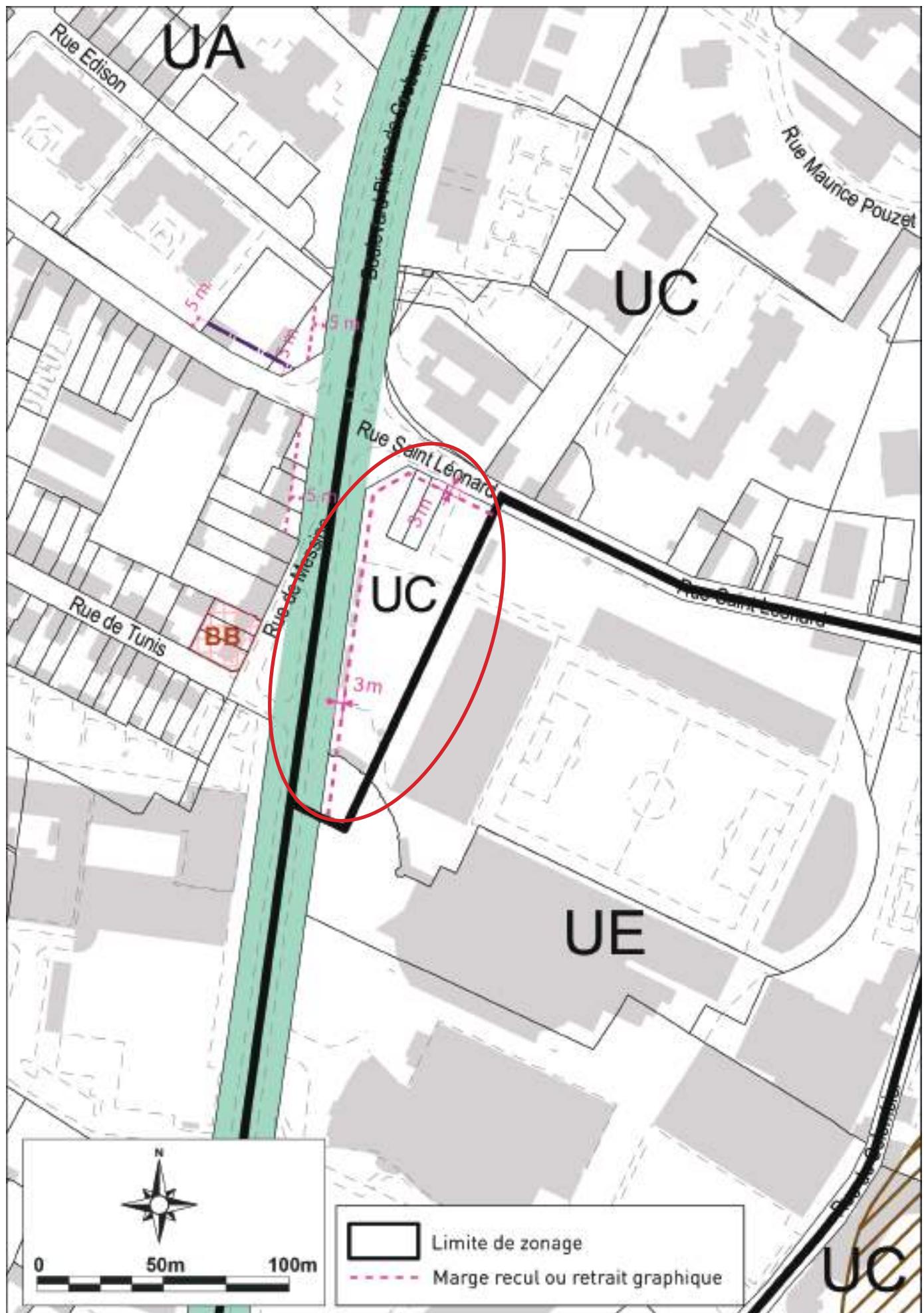
### Nuisances de riveraineté

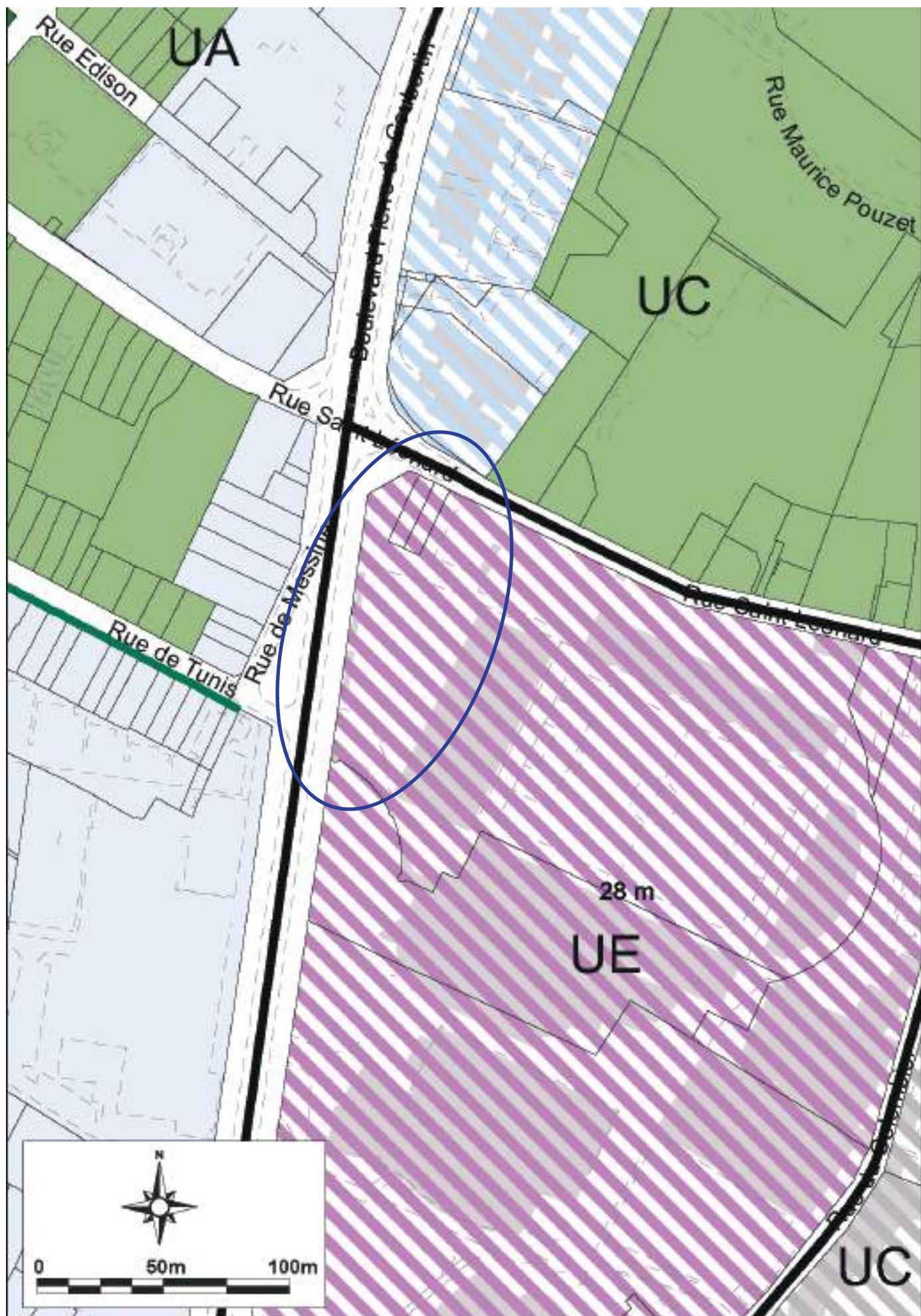
La modification proposée n'apporte pas de nuisances urbaines. L'insertion urbaine est recherchée par le recul d'implantation, les hauteurs, et la recherche d'une composition urbaine et architecturale dans la continuité des bâtiments d'activités existants sur le boulevard. Les modalités de stationnement liées aux constructions nouvelles seront gérées par l'application des dispositions réglementaires fixées par le PLUi.

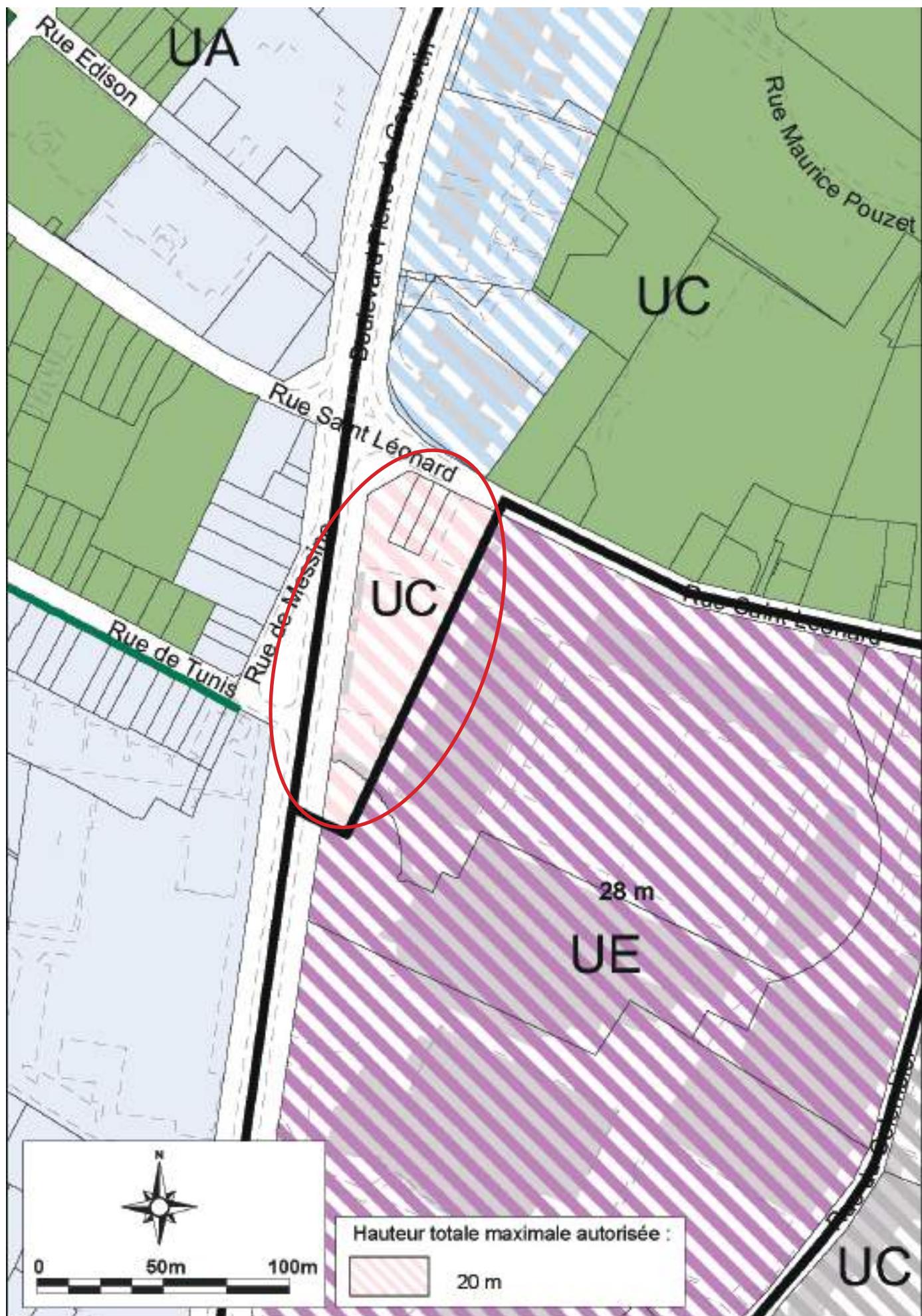
La modification proposée n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.





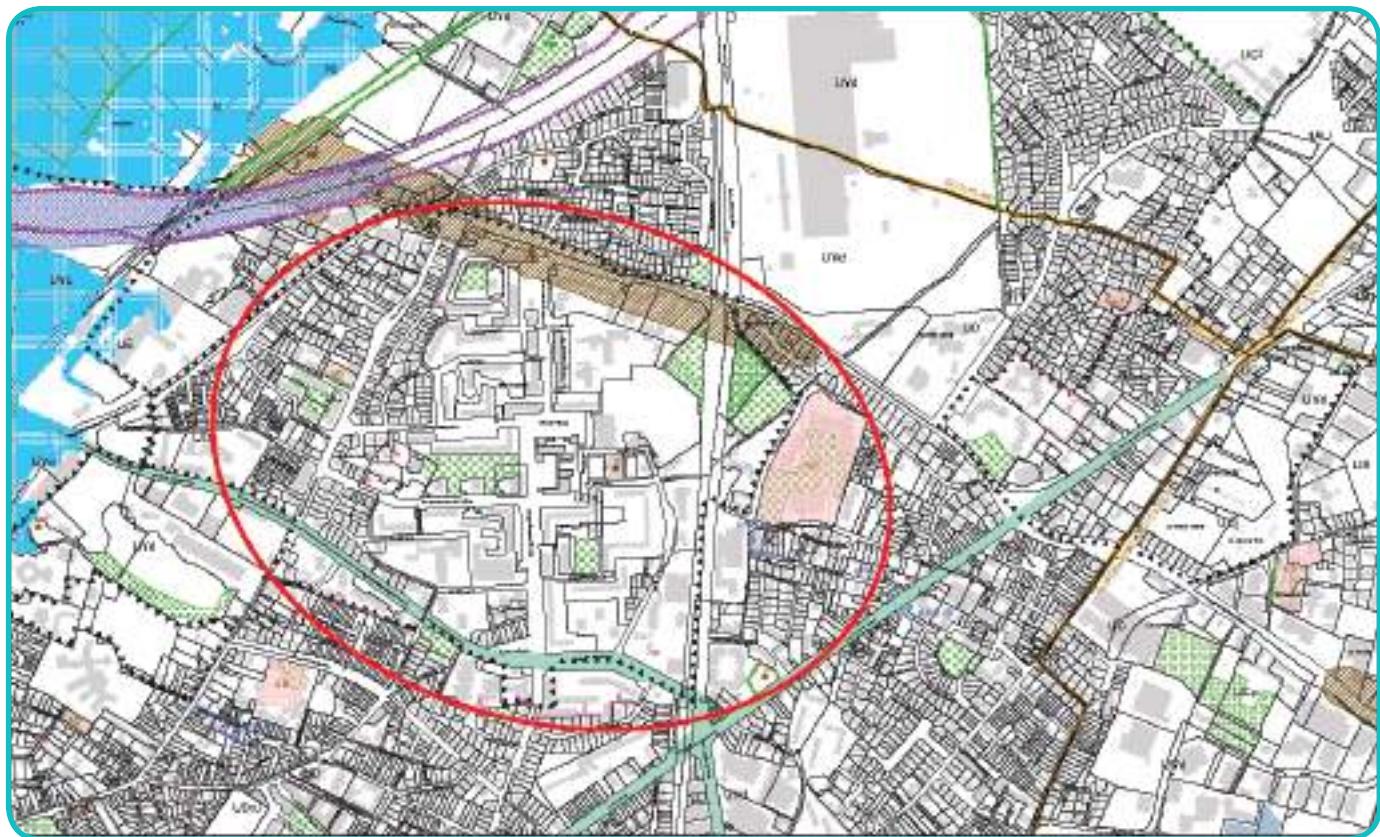








# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

Le quartier de Monplaisir est situé au nord de la ville d'Angers. Ce quartier est l'un des plus importants quartiers d'habitat social de la ville, l'un des premiers construits, après Belle-Beille et Verneau. Après un premier programme de renouvellement urbain (PRU 2003-2013) qui concernait 5 quartiers prioritaires de la ville, le quartier Monplaisir a été retenu, en avril 2015, comme quartier d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) au regard des indicateurs sociaux et des problématiques urbaines.

L'enjeu est d'engager une politique d'aménagement, de rénovation de l'habitat et d'amélioration des équipements publics sur ce secteur, tout en continuant à développer, parallèlement aux interventions d'aménagement, les actions innovantes permettant les relations de proximité et de lien social au sein du quartier.

Les études préalables menées et les échanges avec les citoyens ont permis d'alimenter l'élaboration d'un plan d'actions intégré au contrat de ville signé le 7 mai 2014 entre l'Etat et Angers Loire Métropole et également formalisé au travers du protocole de préfiguration signé entre Angers Loire Métropole et le Comité National d'Engagement de l'ANRU, signé le 16 avril 2015.

Les études préalables et les études pré-opérationnelles réalisées ces dernières années ont ainsi permis de définir des orientations d'aménagement.

Pour la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du quartier Monplaisir, une concession d'aménagement a été confiée à ALTER Public par délibération du 12 décembre 2016 et Angers Loire Métropole a décidé de recourir à une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), créée par délibération du conseil communautaire du 11 juin 2018.

Le PLUi, dès l'étape d'arrêt de projet (décembre 2015) et à l'approbation (février 2017), a intégré les principaux objectifs définis pour le quartier Monplaisir, dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et d'Orientation (OAP).

Les études qui se sont poursuivies depuis 2015 ont permis d'affiner le projet. Aujourd'hui, l'objectif de la présente modification est de traduire ces éléments dans l'OAP.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de :

- modifier le périmètre de l'OAP en l'adaptant plus précisément au projet. Cela se traduit par une réduction du périmètre sur la frange ouest (entre boulevard du Doyenné et route de Briollay) et une extension à l'est sur le secteur des Kalouguines, intégré à la ZAC.
- adapter l'OAP aux orientations de projet affinées par les études et concertation conduites depuis 2015 : Il s'agit de rendre plus souple la partie écrite de l'OAP pour l'adapter au projet NPNRU et permettre sa réalisation en fonction de l'avancement du projet dans le temps ; la représentation graphique est également revisitée pour être en cohérence avec les orientations du projet.

Pièces du PLUi concernées : plan de zonage (5.2.1) et OAP Locales (4.2.3)

## 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

### Cadre physique et biologique

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000).

### Urbanisme, paysage et patrimoine

Les enjeux de renouvellement urbain du quartier Monplaisir sont traduits au PLUi au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. La modification proposée a pour objet d'actualiser les orientations pour les mettre en cohérence avec les orientations de projet qui ont été affinées par les études complémentaires et la concertation menées depuis 2015.

### Nuisances de riveraineté

La modification proposée n'apporte pas de nuisances urbaines nouvelles.

Le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.



Source : Vivre à Angers, Février 2015



Plan projet, février 2018

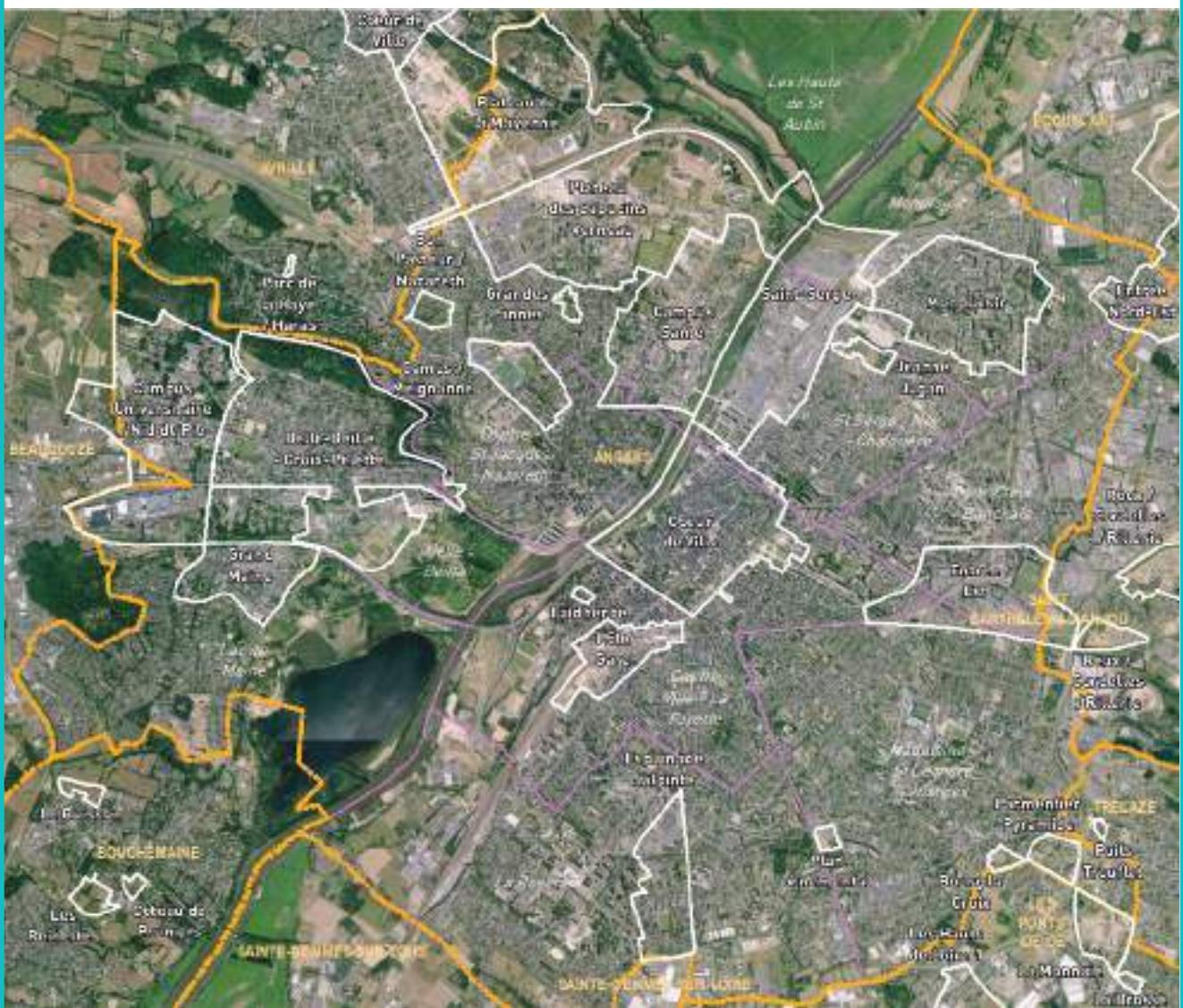


Le marché de Monplaisir (Source : Ouest France, Avr. 2015)



Parc Hébert de la Rousselière (Source : ALM, 2018)

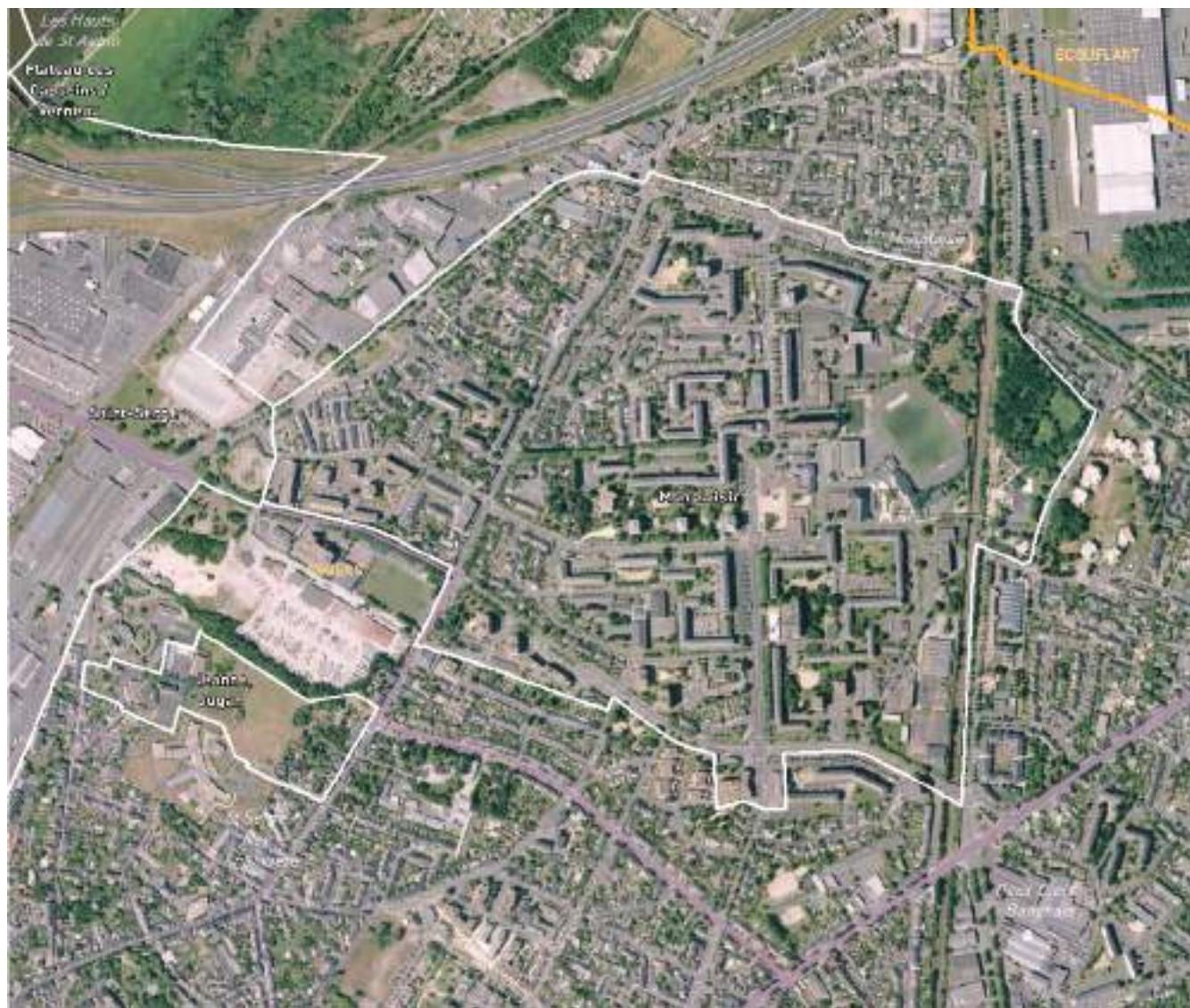
# ANGERS



# ANGERS



# QUARTIER MONPLAISIR



## QUARTIER MONPLAISIR



**OAP MONPLAISIR****ANGERS (quartier Monplaisir)****Contexte et enjeux**

Le secteur d'OAP de Monplaisir est localisé au nord de la ville d'Angers, il concerne le cœur du quartier du même nom qui, au regard des indicateurs sociaux et de nombreux dysfonctionnements urbains, fera l'objet du nouveau Projet de Renouvellement Urbain.

Ce secteur est ceinturé par des infrastructures de déplacements importantes, qui créent de vraies ruptures urbaines et à ce titre renforcent son enclavement :

- A l'Est la voie ferrée Angers-Paris
- Au Sud le boulevard Henri Dunant
- A l'Ouest, le boulevard du Doyenné, puis l'autoroute A11
- Au Nord le boulevard de Monplaisir

A l'intérieur du quartier, les îlots sont plutôt centrés sur eux-même de part l'organisation du bâti et des voies.

La seconde ligne de tramway qui empruntera le boulevard Allonneau participera au désenclavement du quartier et à son rapprochement avec le centre-ville d'Angers.

La place de l'Europe, occupée par un centre commercial vieillissant et bordée de nombreux équipements structurants pour le quartier, constitue une centralité principale pour Angers. Le marché qui s'y implante tous les dimanches draine des habitants de toute l'agglomération.

Deux groupes scolaires sont implantés en cœur de quartier (Paul Valéry et Voltaire) qui comptent des effectifs très importants avec un rayonnement d'hyper proximité ce qui constitue un enjeu éducatif important du projet de renouvellement urbain.

Le quartier est plutôt bien doté en espaces verts à la fois publics (jardin Monplaisir, parc Hébert de Rousselière, etc.) et privés, cependant l'organisation du bâti et l'offre généreuse de stationnement limite leur perception. Les accès aux grands espaces de nature du territoire est par contre compliquée au regard des nombreuses coupures urbaines existantes.

Le parc de logements du secteur est composé à plus de 90% de logements collectifs construits dans les années soixante. Il comprend près de 2 900 logements sociaux dont 300 à vocation très sociale.

Une augmentation forte du chômage a été constatée ainsi qu'une part importante de jeunes sans diplôme, la dimension économique est ainsi un enjeu important pour le quartier.

**Orientations et principes d'aménagement****Conforter et restructurer la centralité de quartier autour de la Place de l'Europe**

La place de l'Europe sera restructurée afin de conforter une centralité forte aux dimensions du quartier :

- L'offre commerciale sera restructurée dans un objectif de diversité et d'amélioration de la lisibilité commerciale
- Les services et équipements publics seront confortés autour de cette centralité
- Un travail sur les espaces publics et les connexions sera développé afin de faciliter les liaisons, notamment modes doux, entre les commerces, équipements, services, etc.

**Conforter les équipements publics présents sur le quartier**

La lisibilité et l'accessibilité des équipements publics éducatifs, culturels et sportifs sera améliorée

Les groupes scolaires Voltaire et Paul Valéry seront restructurés, complémentairement à la création d'un nouveau groupe scolaire au Sud du quartier, ce qui permettra de mieux répartir les effectifs scolaires au sein du quartier.

Une nouvelle salle de sports sera également reconstruite dans la centralité.

**OAP MONPLAISIR****ANGERS (quartier Monplaisir)****Contexte et enjeux**

Le secteur d'OAP de Monplaisir est localisé au nord de la ville d'Angers, il concerne **notamment** le cœur du quartier du même nom qui, au regard des indicateurs sociaux et de nombreux dysfonctionnements urbains, fera l'objet du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain.

Ce secteur **d'OAP** est ceinturé par des infrastructures de déplacement importantes, qui créent de vraies ruptures urbaines et à ce titre renforcent son enclavement :

- A l'Est, la voie ferrée Angers-Paris
- Au Sud, le boulevard Henri Dunant
- A l'Ouest, le boulevard du Doyenné, puis l'autoroute A11
- Au Nord le boulevard de Monplaisir

A l'intérieur du quartier, les îlots sont plutôt centrés sur eux-même de par l'organisation du bâti et des voies.

La seconde ligne de tramway qui empruntera le boulevard Allonneau participera au désenclavement du quartier et à son rapprochement avec le centre-ville d'Angers.

La place de l'Europe constitue une centralité principale à l'échelle de la ville d'Angers **et représente un véritable pôle de vie pour le quartier**. Elle est occupée par un centre commercial vieillissant et bordée de nombreux équipements structurants pour le quartier; les marchés qui s'y implantent **les mercredis et les dimanches** attirent les habitants **du quartier et de toute l'agglomération**.

Deux groupes scolaires sont implantés en cœur de quartier (Paul Valéry et Voltaire) qui comptent des effectifs très importants avec un **public** d'hyper proximité, ce qui constitue un enjeu éducatif important du projet de renouvellement urbain.

Le quartier est plutôt bien doté en espaces verts à la fois publics (jardin **Gallieni**, parc Hébert de Rousselière **notamment**) et privés. Cependant l'organisation du bâti et l'offre généreuse de stationnement limitent leur perception. Les accès aux grands espaces de nature du territoire sont par contre compliqués au regard des nombreuses coupures urbaines existantes.

Le parc de logements du secteur est composé à plus de 90% de logements collectifs construits dans les années soixante. Il comprend près de 2 900 logements sociaux dont 300 à vocation très sociale.

Une augmentation forte du chômage a été constatée ainsi qu'une part importante de jeunes sans diplôme, la dimension économique **et l'emploi sont** ainsi des enjeux importants pour le quartier.

**Orientations et principes d'aménagement****Conforter et restructurer la centralité de quartier autour de la Place de l'Europe**

La place de l'Europe sera **réorganisée** afin de **consolider** une centralité forte aux dimensions du quartier :

- L'offre commerciale sera **renouvelée** dans un objectif de diversité et d'amélioration de la lisibilité commerciale ;
- Les services et équipements publics seront confortés autour de cette centralité ;
- **Le marché des mercredis et dimanches sera maintenu sur la nouvelle place ou à proximité immédiate** ;
- Un travail sur les espaces publics et les connexions sera développé afin de faciliter les liaisons, notamment les modes doux entre les commerces, équipements, services, etc.

**Renforcer les équipements publics présents sur le quartier**

La **visibilité** et l'accessibilité des équipements publics éducatifs, culturels et sportifs sera améliorée.

**Des réflexions sont engagées pour la création d'un équipement de ressources pédagogiques, éducatives et culturelles dans le quartier.**

Les groupes scolaires Voltaire et Paul Valéry seront restructurés ; **les équipements d'enseignement secondaire seront également confortés, l'équipement sportif sera restructuré profondément** dans la centralité.

**Rattacher l'ensemble du quartier au reste de la ville**

Les ruptures urbaines créées par les grands axes de circulation périphériques seront atténuées par :

- une requalification de ces axes, notamment le boulevard Dunant et la route de Briollay
- un réaménagement des carrefours d'entrée de quartier Dunant/Chalouère et Dunant/Allonneau
- le développement et l'amélioration de liaisons douces inter et intra quartier

L'arrivée de la seconde ligne de tramway qui traversera le quartier du Sud au Nord et la création d'un nouveau groupe scolaire à l'angle du carrefour Dunant/Chalouère contribueront à renforcer les liens avec les autres quartiers.

**Améliorer et diversifier l'offre de logements afin de favoriser les parcours résidentiels et d'agir sur l'attractivité du quartier**

Le parc social existant (immeubles et cellules logements) sera réhabilité et rénové par les bailleurs.

Certains immeubles seront démolis, permettant d'améliorer la structure urbaine du quartier, en particulier la place de l'Europe et d'optimiser le foncier le long de la future ligne de tramway.

Une offre nouvelle de logements sera construite dans un objectif de diversification du parc existant et afin d'offrir des parcours résidentiels ascendants aux habitants et attirer de nouveaux habitants.

**Conforter l'axe structurant Allonneau/Schuman**

L'axe Allonneau/Schuman sera le support de la future ligne de tramway, reliant le quartier au centre-ville d'Angers, ce qui engendrera un réaménagement et une requalification de cet axe. Les opérations qui seront réalisées porteront une attention particulière à l'articulation des projets autour de cette infrastructure avec notamment une recherche de :

- qualité et densité urbaine plus importante
- mixité de fonctions (services, équipements, locaux associatifs, activités tertiaires, habitat, etc.).

Au nord, le long du boulevard Monplaisir, l'aménagement du parking-relais sera amélioré afin de faciliter une intermodalité voitures-transports en commun.

**Favoriser les circulations douces, en créant un véritable maillage inter et intra-quartier**

Sur l'ensemble du quartier, les projets favoriseront le développement de liaisons douces qui permettront d'encourager la pratique de la marche à pied au quotidien et un réinvestissement des espaces publics par tous. Ces liaisons seront préférentiellement développées dans les liens entre les différents équipements et pour la desserte interne des différents îlots.

**Valoriser et réaménager les espaces verts structurant du quartier**

Une amélioration des espaces verts du quartier sera favorisée, notamment :

- un réaménagement de la partie Ouest du Parc Hébert de la Rousselière et du jardin Monplaisir pour améliorer leur lisibilité et leur accessibilité
- une requalification des espaces verts situés en coeurs d'îlots

**Favoriser le développement économique du quartier**

Les conditions favorables au développement économique seront recherchées de façon transversale pour chacun des éléments du projet.

Une offre d'immobilier d'entreprise sera étudiée pour le quartier, le long de la future ligne de tramway

La restructuration de la place de l'Europe permettra d'améliorer et de diversifier l'offre commerciale ainsi que de conforter et réorganiser le marché au cœur de la centralité.

L'offre «Box Services» sera valorisée et son intégration dans le tissu urbain sera améliorée.

**Rattacher l'ensemble du quartier au reste de la ville**

Les ruptures urbaines seront atténuées **afin de renforcer les liens avec le centre ville et les autres quartiers**. Cela passe par :

- une requalification des axes **de circulation périphériques**,
- le réaménagement des carrefours d'entrée de quartier,
- le développement et l'amélioration de liaisons douces inter et intra quartier,
- **la création de nouvelles rues pour désenclaver certains îlots résidentiels**,
- l'arrivée de la seconde ligne de tramway qui traversera le quartier du Sud au Nord.

**Améliorer et diversifier l'offre de logements afin de favoriser les parcours résidentiels et d'agir sur l'attractivité du quartier**

La **majorité du** parc social existant sera réhabilité et rénové par les bailleurs.

Certains immeubles seront démolis, permettant d'améliorer la structure urbaine du quartier, en particulier la place de l'Europe et d'optimiser le foncier le long de la future ligne de tramway.

Une offre nouvelle de logements sera construite dans un objectif de diversification du parc existant et afin d'offrir des parcours résidentiels ascendants aux habitants et attirer de nouveaux habitants.

**Conforter l'axe structurant Allonneau/Schuman**

L'axe Allonneau/Schuman sera le support de la future ligne de tramway, reliant le quartier au centre-ville d'Angers, ce qui **impliquera** un réaménagement et une requalification de cet axe. Les opérations qui seront réalisées porteront une attention particulière à l'articulation des projets autour de cette infrastructure avec notamment une recherche de :

- qualité et densité urbaine plus importante
- mixité de fonctions (services, équipements, locaux associatifs, activités tertiaires, habitat, etc.).

Au nord, le long du boulevard Monplaisir, le **parking existant** sera **requalifié** afin de faciliter une intermodalité voitures-transports en commun.

**Favoriser les circulations douces, en créant un véritable maillage inter et intra-quartier**

Sur l'ensemble du quartier, les projets favoriseront le développement de liaisons douces qui permettront d'encourager la pratique de la marche à pied au quotidien et un réinvestissement des espaces publics par tous. Ces liaisons seront préférentiellement développées entre les différents équipements et pour la desserte interne des différents îlots résidentiels.

**Réaménager les espaces verts structurants du quartier**

Une **valorisation** des espaces verts du quartier sera **mise en oeuvre**, notamment :

- **sur** le Parc Hébert de la Rousselière et sur le jardin **Gallieni** pour améliorer leur lisibilité et leur accessibilité,
- **sur** les espaces verts situés en coeurs d'îlots.

**En outre, une mise en liaison depuis le jardin Gallieni jusqu'au parc Hébert de la Rousselière par un mail végétalisé** constituera un axe vert structurant pour le quartier.

**Favoriser le développement économique du quartier**

Des **opportunités** et des conditions favorables au développement économique **du quartier** seront recherchées.

**L'arrivée de la seconde ligne de tramway pourra être un vecteur de ce développement.**

La restructuration de la place de l'Europe permettra d'améliorer et de diversifier l'offre commerciale ainsi que de conforter et réorganiser le marché au cœur de la centralité.

L'offre «Box Services» sera valorisée et son intégration dans le tissu urbain sera améliorée.

## Programmation

Le secteur a vocation à accueillir une programmation mixte, confortant les vocations habitat et équipements et permettant le développement d'une offre économique nouvelle.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein du quartier et attirer de nouveaux [habitants](#).

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, en cohérence avec le contexte local du secteur et les objectifs fixés par l'ANRU.

Le projet prévoit la démolition d'environ 250 logements et la réhabilitation ou l'amélioration d'environ 1 800 logements. Une offre de logements sera reconstruite sur site dont le nombre et la nature sont en cours de définition.

Un nouveau groupe scolaire (environ 12 classes) sera créé au sud du boulevard Henri Dunant pour alléger le groupe scolaire Voltaire et permettre l'accueil d'élèves des quartiers Monplaisir et Ney Chalouère. Les deux groupes scolaires en cœur de quartier seront reconfigurés.

L'offre petite enfance sera recomposée afin de répondre aux besoins du secteur.

Le tramway ligne B a vocation à desservir le quartier.

## Programmation

Le secteur a vocation à accueillir une programmation mixte, confortant les vocations habitat et équipements et permettant le développement d'une offre économique nouvelle.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein du quartier et attirer de nouveaux ménages.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat, en cohérence avec le contexte local du secteur et les objectifs fixés par l'ANRU.

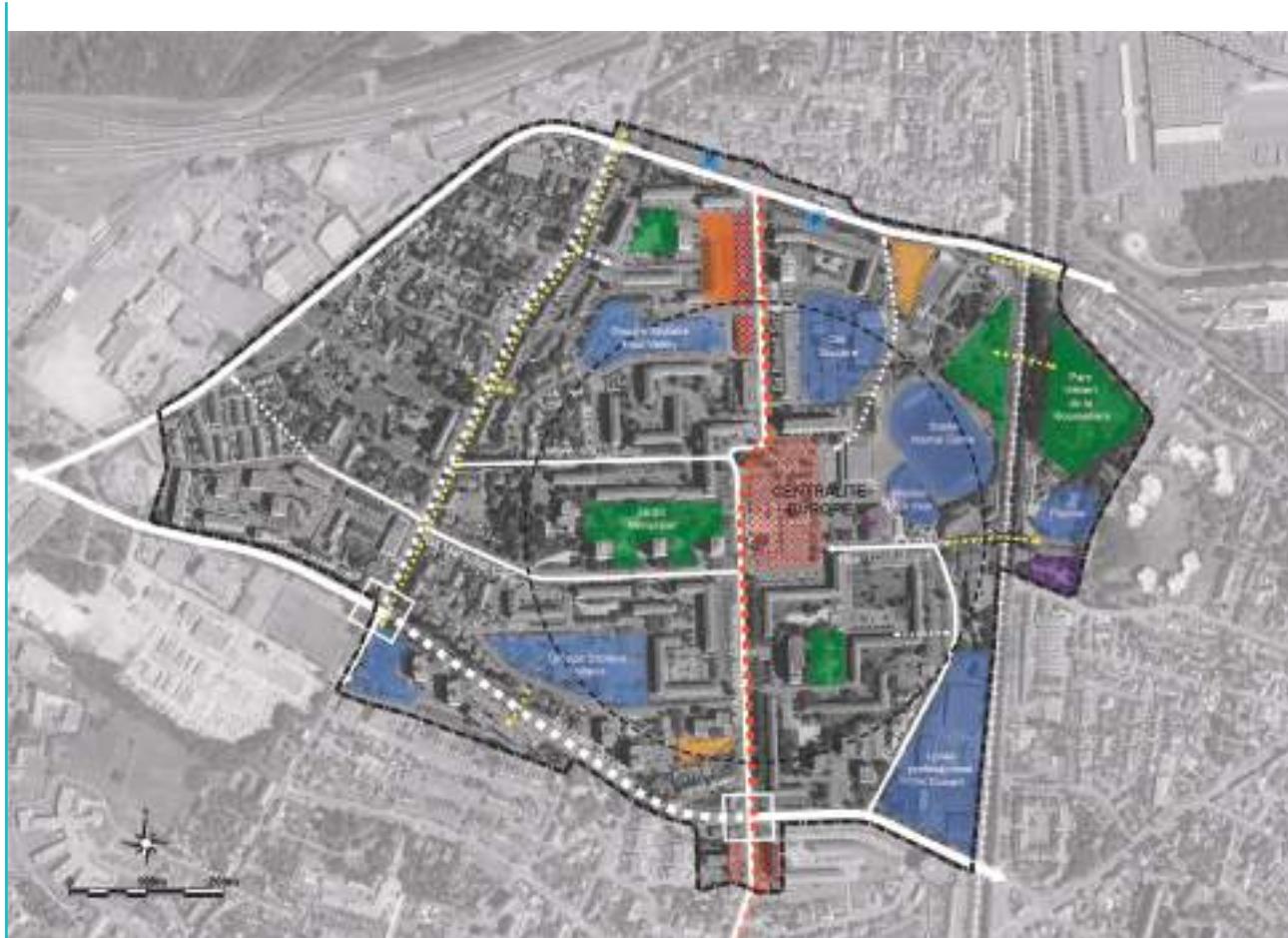
Le projet prévoit la démolition et la réhabilitation de nombreux logements, ainsi que la reconstruction d'une offre de logements diversifiée.

Les équipements publics (équipements scolaires, **gymnase**) seront reconfigurés.

L'offre petite enfance sera recomposée afin de répondre aux besoins du secteur.

Les espaces publics structurants du quartier (Place de l'Europe, jardins Gallieni et Hébert de la Rousselière) seront requalifiés et mis en liaison.

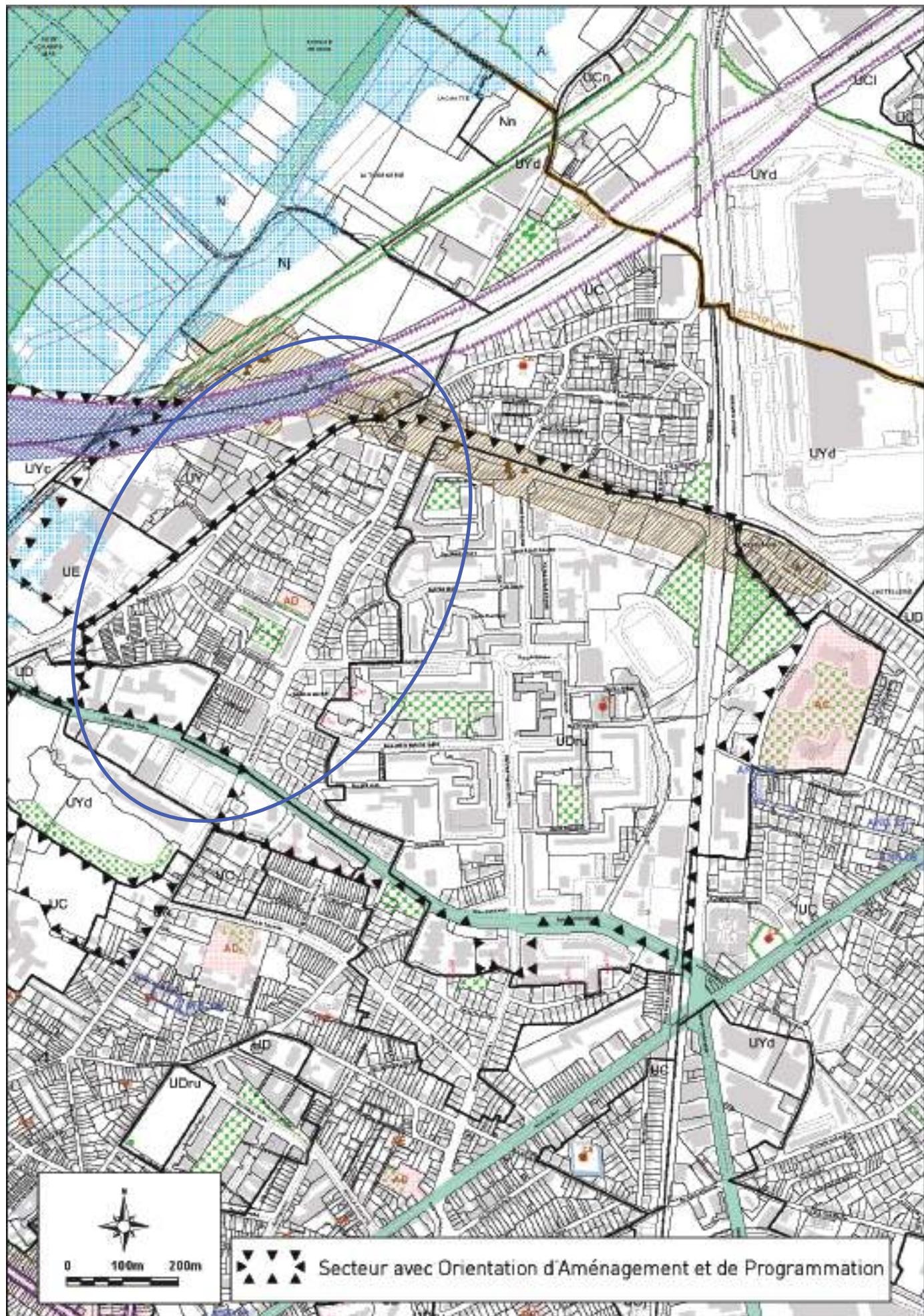
Le tramway ligne B desservira le quartier du Sud au Nord.

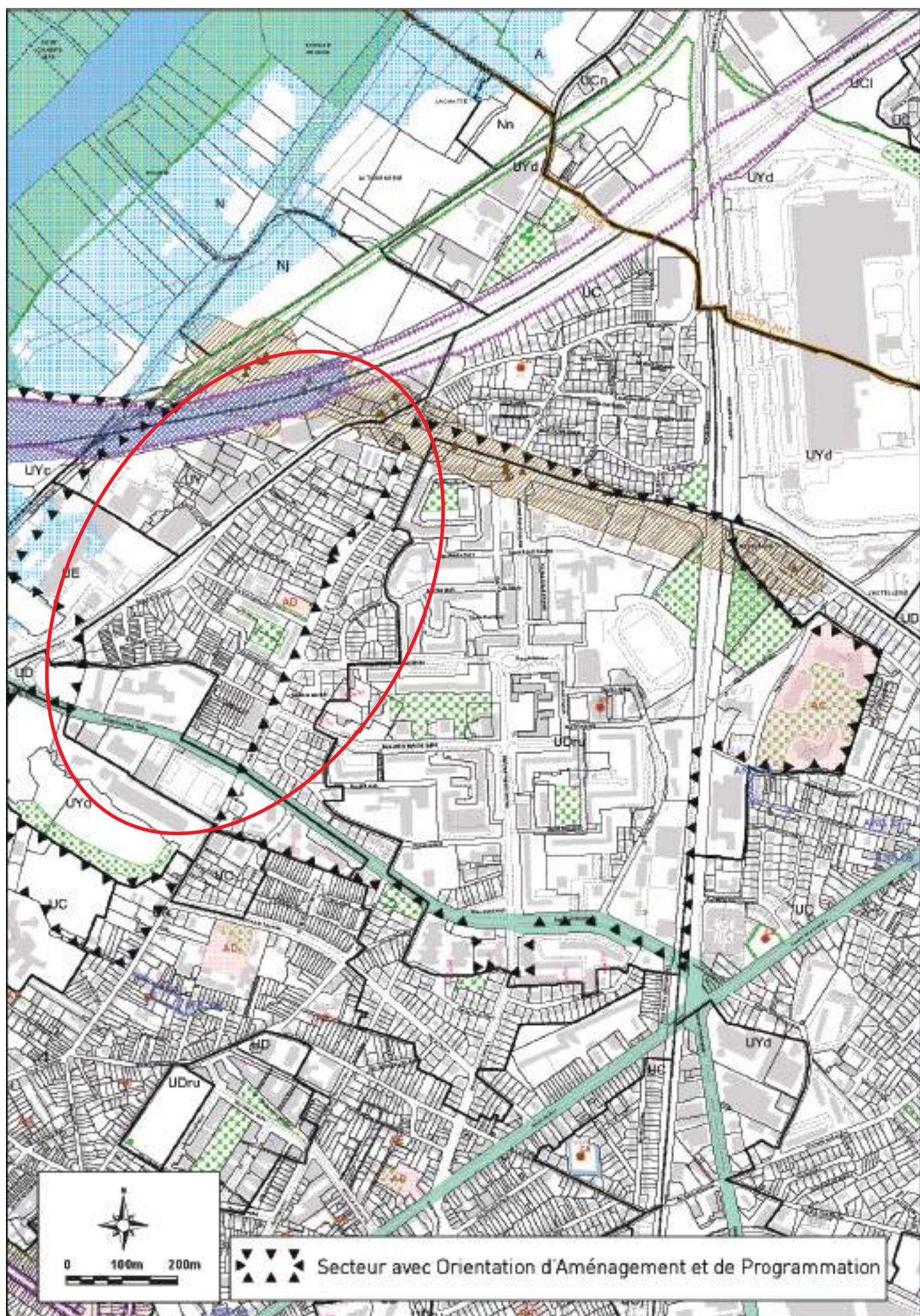
**Carte des orientations et principes d'aménagement**[Voir légende générale](#)

© ALM - Service DADT

Carte des orientations et principes d'aménagement[Voir légende générale](#)

© ALM - Service DADT





## LÉGENDE DES OAP

### ÉLÉMENTS DE PROJET

- Limite communale
- Périmètre OAP
- Résidence agricole
- Cours d'eau, mare...

### Affectations - Vocations

#### Vocations existantes à conforter :

- Dominante résidentielle
- Dominante économique
- Dominante commerciale
- Dominante agricole et naturelle
- Dominante équipements
- Espace public/structure

#### Vocations à développer (vocation principale) :

- Dominante résidentielle, densité croissante
- Dominante économique, densité croissante
- Dominante commerciale, densité croissante
- Dominante équipements, densité croissante
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'équipements
- Implantation préférentielle d'activités

#### Centralité / Attractivité à conforter ou à développer :

- Centralité
- Espace d'attractivité urbaine

### Qualité urbaine et environnementale

#### Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à prendre en compte dans le projet :

(éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits au plan de zonage patrimonial NPNRU)

- Trame verte et bleue
- Hôte, alignement d'arbres, arbre remarquable
- Bois, espace paysager, jardins familiaux
- Patrimoine bâti
- Secteur patrimonial de qualité
- Monuments historiques
- Zone hantée avinie
- Zone incendiée (ZII)

#### Autres éléments patrimoniaux et/ou environnementaux relevant d'intérêt local

- Hôte, alignement d'arbres, arbre remarquable
- Bois, espace paysager, jardins familiaux
- Patrimoine bâti
- Secteur patrimonial de qualité
- Axe de vue, perspective

#### Principes d'organisation et de composition urbaines à développer dans le projet :

- Aménagement paysager à créer
- Espace public à créer ou à aménager
- Secteur priorisé pour la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Crédit d'un front urbain
- Qualité urbaine

### Accessibilité - Mobilité

#### Réseaux existants à prendre en compte dans le projet :

##### Réseaux voies

- Voie structurante sécurisée
- Voie de desserte locale/sécurisée
- Voie de desserte locale

##### Réseaux de transports en commun

- Tramway existant
- Autres lignes de transports en commun existantes
- Voie ferrée

##### Desserte mode doux

- Ligne douce-sécurité à maintenir

#### Réseaux à développer dans le cadre du projet :

##### Tramways

- Voie structurante à l'échelle du projet à créer ou à renforcer (priorité)
- Voie de desserte à l'échelle du projet à créer ou à renforcer (secondaire)

##### Carrefour à créer ou à renforcer

##### Marché, piste cycl., couvage d'art.

##### Réseaux de transports en commun

- Tramway en projet
- Autres lignes de transports en commun en projet
- Hôte à renforcer à créer ou à maintenir

##### Desserte mode doux

- Principe de liaison douce à créer ou à renforcer

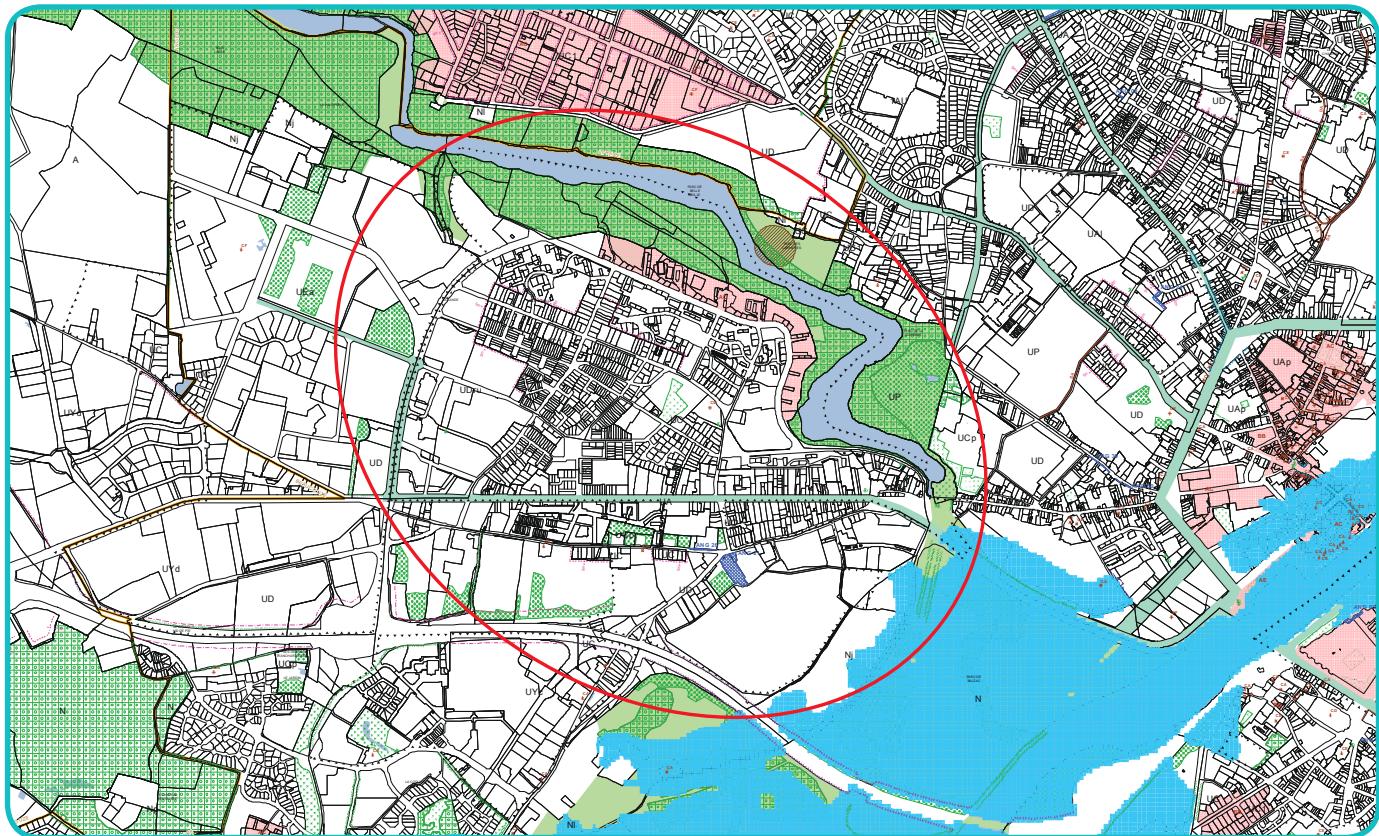
##### Stationnement

- Localisation préférentielle de l'offre de stationnement à créer ou offrir destinationnément à conforter





# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

Le secteur de Belle-beille / Croix-Pelette, implanté à l'ouest de la ville d'Angers, est desservi au sud par la D323 via les échangeurs belle-beille et lac de Maine. La desserte du quartier se fait à partir du boulevard Beaussier, de l'avenue Notre-Dame du Lac et par la rue de Pruniers. L'avenue du Général Patton, qui accueillera les lignes B et C de tramway, constitue l'un des principaux axes vers le centre-ville. Elle traverse d'ouest en est ce secteur en distinguant ainsi le quartier de Belle-Beille du secteur de Croix-Pelette.

Aux abords, de grands pôles d'attractivité se sont développés :

- Au sud, les équipements sportifs et de loisirs du lac de Maine et du parc de Balzac, et le pôle commercial Grand Maine,
- A l'ouest, le campus universitaire et le secteur d'activités du Nid de Pie et son parc,
- Au nord et à l'est, l'étang Saint Nicolas qui offre aux habitants du quartier et à l'ensemble des angevins un espace vert de grande qualité.

### Le quartier de Belle-Beille

Le quartier de Belle-Beille est structuré autour de 2 centralités principales de quartier :

- La centralité Grand Beaussier avec ses commerces et ses équipements sportifs de quartier,
- La centralité Grand Tati / Patton / Elysée avec la bibliothèque, la piscine, la maison de quartier Tati et la présence d'un marché.

Belle-Beille est l'un des premiers quartiers d'habitat social construit sur Angers, entre 1953 et 1960, avant même la mise en place des Zones d'Urbanisation Prioritaire.

Quartier prioritaire pour la politique de la ville, il a bénéficié de plusieurs dispositifs socio urbains : Habitat Vie Sociale, Développement Social de Quartier, Contrat de Ville, Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), Zone Urbaine Sensible (ZUS) puis Zone Franche Urbaine (ZFU).

En 2006, la Ville d'Angers a également fait des secteurs Patton et Elysée une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) afin de restructurer une partie du secteur sud de l'avenue Patton.

Le Programme de Rénovation Urbaine de «1ère génération» a ainsi permis une intervention lourde qui a transformé l'image du quartier, plus particulièrement dans les secteur Patton.

Malgré tout, le secteur Notre-Dame du Lac, appelé aussi Vieux Belle-Beille, n'a pu faire l'objet d'une intervention lourde et ciblée.

Le secteur Notre-Dame-du-Lac comprend 969 logements sociaux, dont 911 logements en collectif, avec pour bailleur unique Angers Loire Habitat. La vacance y est faible.

Bien qu'ayant fait l'objet d'un programme de réhabilitation dans les années 85-95, avec la démolition de 114 logements, 22 changements d'usage et 76 restructurations, le parc de logements sociaux de ce secteur est vieillissant.

Le quartier de Belle-Beille connaît une baisse de ses habitants depuis 1999 (-9%). La population est caractérisée par une présence importante de familles, notamment sur le secteur Notre-Dame-du-Lac. Quartier populaire marqué par la précarité. Il présente un certain nombre d'indicateurs de pauvreté, avec 24 % des ménages sous le seuil de pauvreté, un taux de chômage très important et environ 400 ménages bénéficiaires du RSA, cumulant de nombreuses difficultés sociales et éducatives.

Ce secteur à forts enjeux fait aujourd'hui l'objet du Programme de Renouvellement Urbain de «2ème génération» (NPNRU) qui doit permettre d'améliorer l'ensemble des conditions de vie des habitants du quartier.

Dans le cadre de l'aménagement du secteur de Belle-Beille, des études générales et d'opportunité ont été réalisées sur le quartier par la ville d'Angers et la SPL2A (Société d'Economie Mixte d'Aménagement) entre 2010 et 2015, en s'appuyant sur un dispositif de concertation et d'échanges avec les habitants du quartier.

En 2015 également, une étude d'impact a été lancée par l'aménageur public « Alter Public ».

De plus, le PLUi, dès l'étape d'arrêt de projet (décembre 2015) et à l'approbation (février 2017), a intégré les principaux objectifs définis pour le quartier Belle-Beille, dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et d'Orientation (OAP).

Pour la mise en œuvre opérationnelle du projet de rénovation urbaine du quartier Belle-Beille, une concession d'aménagement a été confiée à ALTER Public par délibération du 12 décembre 2016 et Angers Loire Métropole a décidé de recourir à une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), créée par délibération du conseil communautaire du 11 juin 2018.

L'ensemble de ces travaux d'études se poursuivent actuellement, et de nouveaux temps de concertation sont prévus pour continuer la conception future de ce quartier en collaboration étroite avec les habitants.

Un contrat va être signé entre les collectivités locales et l'ANRU pour aboutir à la définition d'un plan guide donnant les indications précises son programme de rénovation urbaine intégrant les démolitions, les réhabilitations, les futures constructions, les équipements publics, etc.

## Le secteur de Croix-Pelette

Le secteur de Croix-Pelette accueille quant à lui plusieurs équipements structurants et en particulier des équipements de grand rayonnement dont la salle de spectacles Claude Chabrol et le vélodrome, ainsi que des établissements scolaires. L'entrée de ville et l'accès aux différents équipements restent cependant peu lisibles comme par exemple l'accès au complexe sportif Josette et Roger Mikulak.

La dispersion des différentes entités, parfois même en dehors du périmètre sportif (tennis, vélodrome, club de rugby, etc.), la multiplication des entrées et la présence de propriétés enclavées en bordure renforcent ce manque de lisibilité.

L'aménagement et l'évolution du secteur Croix-Pelette doit donc afficher une cohérence avec son tissu urbain environnant, tout en affirmant une identité propre grâce à la valorisation de ses spécificités.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé d'adapter l'OAP aux orientations de projet affinées par les études et concertation conduites depuis 2015.

Il s'agit de rendre plus souple la partie écrite de l'OAP pour l'adapter au projet NPNRU, dont la première version est en cours de finalisation. Il s'agit également d'anticiper les futures évolutions de ce projet, constituées d'un programme de constructions et d'aménagements urbains complexes et nombreux. L'expérience montre que ces projets d'envergure sont susceptibles d'évoluer sensiblement durant les 10 à 12 ans de leur durée.

L'objectif premier d'une OAP est bien de donner des orientations à un secteur donné, mais elle ne doit pas devenir un élément bloquant pour son évolution souhaitée, en donnant par exemple des détails trop précis susceptibles d'évoluer rapidement dans le temps.

Il se trouve que le texte actuel de l'OAP est très précis à propos de certains aménagements ou éléments de programme, pouvant devenir bloquant à l'avenir. La première version de ce projet n'est pas encore arrêté, et on constate déjà des différences entre les projections réalisées entre 2015 et 2017 et celles définies en 2018.

Ce projet public et vertueux doit être encadré à un premier niveau par l'OAP (en donnant des orientations sur le programme et les aménagements), puis à un second niveau, par un plan guide et une ZAC qui définit dans le détail l'évolution future de ce quartier. C'est ce plan guide qui sera amené à évoluer régulièrement et non pas l'OAP. Ces évolutions peuvent demander de la réactivité en fonction des remarques des habitants durant la concertation permanente qui est menée, en fonction des porteurs de projets qui souhaiteront investir dans le quartier, ce que ne permet pas toujours une évolution d'un document d'urbanisme.

Dans un souci de plus de clarté, il s'agit également de rendre plus lisible la carte accompagnant le texte de cette OAP. Les vocations des différents secteurs de l'OAP sont précisés (habitat, équipements, commerces, espaces publics...), les noms des lieux notables sont indiqués pour mieux se repérer et des adaptations sont réalisées pour que le texte et la carte soient correlés.

*Pièces du PLUi concernées : plan de zonage (5.2.1) et OAP Locales (4.2.3)*

## 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Une étude d'impacts détaillée a été réalisée en amont de la création de la ZAC de Belle-Beille. Cette étude d'impact analyse les effets potentiels de ce projet de renouvellement urbain sur le cadre physique, biologique, l'architecture et le paysage, ainsi que les nuisances potentielles. Elle donne des préconisations précises sur les méthodes qui devront être employées lors des phases travaux, sur les études complémentaires à mener pour ne pas impacter l'environnement naturel.

### Cadre physique et biologique

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000).

Le périmètre de l'OAP n'est pas modifié. Ce périmètre intègre déjà le Parc Saint-Nicolas (site inscrit). Le NPNRU, prévoit de repenser les connexions actuelles entre le quartier et le parc pour optimiser et canaliser les entrées et les sorties du parc et minimiser les impacts sur la faune et la flore.

Les modifications proposées sont mineures et ne transforment pas d'éléments dans l'OAP susceptibles d'avoir un impact sur le cadre physique et biologique de ce secteur.

### Urbanisme, paysage et patrimoine

Les enjeux de renouvellement urbain du quartier de Belle-Beille et de la Croix-Pelette sont traduits au PLUi au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. La modification proposée a pour objet d'actualiser les orientations pour les mettre en cohérence avec les orientations de projet qui ont été affinées par les études complémentaires et la concertation menées depuis 2015.

### Nuisances de riveraineté

La modification proposée n'apporte pas de nuisances urbaines nouvelles.

**Le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.**

## Orientations et principes d'aménagement

**Conforter voire restructurer les centralités de quartier en privilégiant les implantations commerciales, d'équipements et de services afin de développer de véritables espaces de rencontres et de vie**

- Les centralités existantes seront confortées par l'implantation de manière privilégiée de commerces, d'équipements et de services.
- Les équipements existants seront en partie réhabilités ([Gymnase Millot, piscine...](#)), notamment autour des centralités du quartier.
- Sur Beaussier, il sera renforcé le caractère sportif et ludique de la centralité ; le centre commercial sera restructuré [à l'échéance de la 2ème ligne de tramway](#) et de nouveaux services pourront y être implantés.
- Des équipements, de type espaces de rencontres pour étudiants ou épicerie solidaire, pourront trouver leur place aux abords de la centralité Beaussier.
- Secteur Tati/Elysée : confortement et restructuration des équipements (équipements liés à l'enfance et la parentalité, etc.), implantation de commerces de proximité et services le long de l'avenue Patton, marché bihebdomadaire, etc.
- Une réorganisation des groupes scolaires de 1er degré sera étudiée. Les écoles conservées seront réhabilitées. Un nouveau groupe scolaire pourra être réalisé. Les liens entre les écoles et les centralités [seront](#) améliorés.
- De nouveaux services de proximité et/ou d'activités économiques, compatibles avec l'habitat, pourront potentiellement être implantés en pieds d'immeubles, sans toutefois déséquilibrer l'offre des centralités.

**Désenclaver le secteur Notre-Dame-du-Lac pour le rattacher au fonctionnement du reste du quartier et ainsi améliorer son accessibilité et son attractivité**

- L'avenue Notre-Dame-du-Lac sera [réaménagée](#) en cohérence avec les liaisons douces transversales et le renforcement du réseau viaire transversal vers les rues Blandin et Mansion, Rue Melgrani.
- Plusieurs carrefours en cœur et aux abords du quartier seront réaménagés et sécurisés afin notamment de limiter les flux de transit.
- Plusieurs voies de desserte d'îlot [seront](#) créées suivant une configuration urbaine de recomposition.
- Des zones de rencontres et de plateaux mixtes [seront](#) aménagées notamment rue de la Lande, H. Hamelin, E. Mansion.
- Le jalonnement et la signalétique seront améliorés sur l'ensemble du quartier.
- L'avenue Notre-Dame-du-Lac bénéficiera d'un réseau performant de transport en commun. La voirie sera aménagée afin de faciliter l'accessibilité et la fluidité de la circulation bus.

**Favoriser les circulations douces, en créant un véritable maillage du quartier, assurant une meilleure connexion entre les équipements et les centralités.**

- Des liaisons piétonnes [seront](#) créées ou réaménagées à l'intérieur des îlots recomposés sur le quartier de Belle-Beille : les liaisons seront optimisées pour améliorer la cohésion entre habitants et la circulation entre les zones résidentielles et le parc de l'étang St Nicolas. L'accès aux stations de tramway sera favorisé.

## Orientations et principes d'aménagement

**Conforter voire restructurer les centralités de quartier en privilégiant les implantations commerciales, d'équipements et de services afin de développer de véritables espaces de rencontres et de vie**

- Les centralités existantes seront confortées par l'implantation de manière privilégiée de commerces, d'équipements et de services.
- Les équipements existants seront en partie réhabilités (~~Gymnase Millot, piscine...~~), notamment autour des centralités du quartier.
- Sur **Grand-Beaussier**, il sera renforcé le caractère sportif et ludique de la centralité ; le centre commercial sera restructuré ~~à l'échéance de la 2ème ligne de tramway~~ et de nouveaux services et équipements pourront y être implantés.
- ~~Des équipements, de type espaces de rencontres pour étudiants ou épicerie solidaire, pourront trouver leur place aux abords de la centralité Beaussier.~~
- Secteur **Grand Tati/ Patton / Elysée** : ~~confortement et restructuration des équipements (équipements liés à l'enfance et la parentalité, etc.), implantation de commerces de proximité et services le long de l'avenue Patton, marché bi hebdomadaire, etc.~~ Les équipements pourront être confortés et restructurés avec comme vocation principale l'enfance et la parentalité. Des commerces de proximité et des services pourront être implantés, en particulier le long de l'avenue Patton et du marché. :
- Une réorganisation des groupes scolaires de 1er degré sera étudiée. ~~Les écoles conservées seront réhabilitées. Certains groupes scolaires conservés seront réhabilités.~~ Un nouveau groupe scolaire pourra être réalisé. Les liens entre les écoles et les centralités ~~seront~~ devraient être améliorés.
- De nouveaux services de proximité et/ou d'activités économiques, compatibles avec l'habitat, pourront potentiellement être implantés en pieds d'immeubles, sans toutefois déséquilibrer l'offre des centralités.

**Désenclaver le secteur Notre-Dame-du-Lac pour le rattacher au fonctionnement du reste du quartier et ainsi améliorer son accessibilité et son attractivité**

- L'avenue Notre-Dame-du-Lac ~~sera réaménagée évoluera~~ en cohérence avec les liaisons douces transversales et le renforcement du réseau viaire transversal vers les rues Blandin et Mansion, Rue Melgrani.
- Plusieurs carrefours en cœur et aux abords du quartier seront ~~probablement~~ réaménagés et sécurisés afin notamment de limiter les flux de transit.
- Plusieurs voies de desserte d'îlot ~~seront~~ pourront être créées suivant une configuration urbaine de recomposition.
- Des zones de rencontres et de plateaux mixtes ~~seront~~ devraient être aménagées notamment rue de la Lande, H. Hamelin, E. Mansion.
- Le jalonnement et la signalétique seront améliorés sur l'ensemble du quartier.
- ~~L'avenue Notre-Dame-du-Lac bénéficiera d'un réseau performant de transport en commun. La voirie sera aménagée afin de faciliter l'accessibilité et la fluidité de la circulation bus.~~ Le réseau de transport en commun sera repensé, en lien direct avec la future ligne de tramway, pour optimiser la desserte, l'accessibilité et la fluidité du quartier. L'avenue Notre-Dame-du-Lac sera intégrée à cette réflexion d'ensemble.

**Favoriser les circulations douces, en créant un véritable maillage du quartier, assurant une meilleure connexion entre les équipements et les centralités.**

- Des liaisons piétonnes ~~seront~~ pourront être créées ou réaménagées à l'intérieur des îlots recomposés sur le quartier de Belle-Beille. ~~Dans ce cadre là,~~ les liaisons seront optimisées pour améliorer la cohésion entre habitants et la circulation entre les zones résidentielles et le parc de l'étang St Nicolas. L'accès aux stations de tramway sera favorisé.

- De nouvelles liaisons douces seront recherchées entre l'avenue Patton, la rue de la Barre et la rue de Pruniers, et également dans le cadre de transversales est-ouest au sud de la rue de la Barre (tramway-Lycée Bergson/Salle Chabrol).
- Le raccordement aux liaisons douces existantes à l'intérieur du quartier, hors quartier et aux autres secteurs de polarité sera recherché (Etang Saint Nicolas, campus universitaire, équipements sportifs du Lac de Maine, centralité commerciale Grand Maine, équipements scolaires Bergson).
- L'échangeur Lac de Maine sera aménagé afin de pouvoir accueillir une circulation douce permettant notamment aux habitants de Belle-Beille de pouvoir relier en sécurité les équipements et espaces commerciaux du Lac de Maine
- Le carrefour situé à l'articulation entre les principales voies de circulation du quartier (rue de la Barre, rue de la Croix-Pelette, rue de Pruniers et rue Montesquieu) sera réaménagé avec un traitement urbain et qualitatif en intégrant les principales fonctionnalités (flux de circulation et transport exceptionnel).

**Améliorer et diversifier l'offre en logements pour permettre une diversité de trajectoires résidentielles et le maintien d'une offre familiale.**

- Dans le secteur Notre-Dame-du-Lac, des îlots d'habitat seront recomposés avec des démolitions et reconstructions afin de compléter la diversité de l'offre en matière d'habitat.
- En parallèle, une grande partie du patrimoine d'Angers Loire Habitat sera réhabilité (objectifs principaux : amélioration thermique, acoustique, esthétique et accessibilité).
- Dans un souci d'économie d'énergie, les logements pourront être raccordés au réseau de chauffage urbain en cours d'étude, et le secteur pourra accueillir une chaufferie urbaine.
- L'habitat individuel dense en cœur de quartier sera conforté.

**Poursuivre la requalification de l'avenue Patton en anticipation de l'arrivée de la seconde ligne de tramway**

- L'avenue Patton sera requalifiée avec l'arrivée de la seconde ligne de tramway, le carrefour Patton/Rue de la Croix-Pelette fera l'objet d'un réaménagement particulier.
- Le front bâti de l'avenue Patton pourra accueillir une mixité de fonctions, notamment des commerces et services en rez-de-chaussée d'immeubles, mais également des équipements, afin de renforcer la centralité Patton-Elysée.
- Une densité de constructions plus importante sera recherchée le long de l'avenue Patton, en cohérence avec la future ligne de tramway (formes urbaines à dominante habitat collectif) et en lien avec l'implantation des stations.
- De l'offre nouvelle en stationnement sera recherchée à proximité de l'avenue Patton en complément des parkings relais pour le tramway pour répondre aux besoins des résidents et des chalands.

**Conforter et désenclaver le pôle d'équipements sportifs majeur et améliorer sa visibilité sur la rue de Pruniers**

- Les équipements sportifs existants seront confortés.
- Les extensions ou la réalisation de nouveaux équipements seront localisées de façon préférentielle le long de la rue de Pruniers pour plus de lisibilité afin d'assoir le rayonnement du pôle
- Le complexe sportif du Lac de Maine sera désenclavé par la création possible de deux nouveaux accès depuis la rue de Pruniers. Les carrefours relatifs seront aménagés.

- De nouvelles liaisons douces seront recherchées entre l'avenue Patton, la rue de la Barre et la rue de Pruniers, et également dans le cadre de transversales est-ouest au sud de la rue de la Barre (tramway-Lycée Bergson/ Salle Chabrol).
- Le raccordement aux liaisons douces existantes à l'intérieur du quartier, hors quartier et aux autres secteurs de polarité sera recherché (Etang Saint Nicolas, campus universitaire, équipements sportifs du Lac de Maine, centralité commerciale Grand Maine, équipements scolaires Bergson).
- L'échangeur Lac de Maine **sera pourra être** aménagé afin de pouvoir accueillir une circulation douce permettant notamment aux habitants de Belle-Beille de pouvoir relier en sécurité les équipements et espaces commerciaux du Lac de Maine
- Le carrefour situé à l'articulation entre les principales voies de circulation du quartier (rue de la Barre, rue de la Croix-Pelette, rue de Pruniers et rue Montesquieu) sera réaménagé avec un traitement urbain et qualitatif **en intégrant les principales fonctionnalités (flux de circulation et transport exceptionnel)**.

**Améliorer et diversifier l'offre en logements pour permettre une diversité de trajectoires résidentielles et le maintien d'une offre familiale.**

- Dans le secteur Notre-Dame-du-Lac, **des certains** îlots d'habitat seront recomposés avec des démolitions et reconstructions afin de compléter la diversité de l'offre en matière d'habitat.
- En parallèle, une grande partie du patrimoine d'Angers Loire Habitat sera réhabilité (objectifs principaux : amélioration thermique, acoustique, esthétique et accessibilité).
- Dans un souci d'économie d'énergie, les logements pourront être raccordés au réseau de chauffage urbain en cours d'étude, et le secteur pourra accueillir une chaufferie urbaine.
- **L'habitat individuel dense en cœur de quartier sera conforté. L'habitat individuel favorisera des formes urbaines en cohérence avec leur environnement**

**Poursuivre la requalification de l'avenue Patton en anticipation de l'arrivée de la seconde ligne de tramway**

- L'avenue Patton sera requalifiée avec l'arrivée de la seconde ligne de tramway, **le carrefour Patton/Rue de la Croix-Pelette fera l'objet d'un réaménagement particulier**.
- Le front bâti de l'avenue Patton pourra accueillir une mixité de fonctions, notamment des commerces et services en rez-de-chaussée d'immeubles, mais également des équipements, afin de renforcer la centralité **Patton-Elysée: Grand Tati/ Patton / Elysée**.
- Une densité de constructions plus importante sera recherchée le long de l'avenue Patton, en cohérence avec la future ligne de tramway (formes urbaines à dominante habitat collectif) et en lien avec l'implantation des stations.
- De l'offre nouvelle en stationnement sera recherchée à proximité de l'avenue Patton en complément des parkings relais pour le tramway pour répondre aux besoins des résidents et des chalands.

**Conforter et désenclaver le pôle d'équipements sportifs majeur et améliorer sa visibilité sur la rue de Pruniers**

- Les équipements sportifs existants **seront pourront être** confortés.
- Les extensions ou la réalisation de nouveaux équipements seront localisées de façon préférentielle le long de la rue de Pruniers pour plus de lisibilité afin d'asseoir le rayonnement du pôle
- **Le complexe sportif du Lac de Maine Le stade Josette et Roger MikulaK sera pourra être** désenclavé par la création **possible de deux nouveaux accès au minimum d'un nouvel accès depuis la rue de Pruniers. Les carrefours relatifs seront aménagés**:

- Une mutualisation des espaces de stationnement dédiés aux équipements sera recherchée, et de nouveaux espaces de stationnement seront créés avec le futur accès nord, afin notamment de répondre au besoin d'accueil lors des grandes manifestations sportives.

**Améliorer la qualité urbaine de l'entrée de ville vers Croix-Pelette, tout particulièrement sur la rue de Pruniers**

- Les futures constructions réalisées le long de la rue de Pruniers feront l'objet d'un soin particulier afin de participer à l'amélioration de la qualité architecturale et urbaine de l'entrée de ville (façades structurantes, percées visuelles sur le complexe sportif, traitement paysager, etc.), de même pour les rues Croix Pelette et Montesquieu
- Une densification mesurée sur la rue des Pruniers sera recherchée (forme urbaine de type R+2+Attique au maximum).

**Valoriser la qualité exceptionnelle du cadre offert par l'Etang St Nicolas, et des grands espaces verts du quartier.**

- Les grands espaces verts (parc de l'étang Saint Nicolas et parc Tati) seront conservés et mis en valeur en favorisant la mise en perspective visuelle des cadres de verdure exceptionnels.
- Une réappropriation des coeurs d'îlot des opérations de grand ensemble par le végétal est préconisée particulièrement le long de l'étang Saint Nicolas. La dimension topographique de l'étang St Nicolas et de ses abords sera prise en compte dans les projets.
- L'amélioration qualitative des espaces publics est une priorité [ainsi que la construction des espaces de convivialité et de rencontre](#) (espaces verts de proximité avec jeux, etc.) [dans les nouvelles opérations](#).
- Le périmètre des jardins familiaux du parc de Balzac sera étendu à l'est du secteur
- [La place Dauversière sera restructurée et pourra accueillir une diversité d'usages.](#)
- Les abords des constructions réhabilitées seront réaménagés ([jardins en pieds d'immeuble, etc.](#))
- De nouvelles formes urbaines respectueuses de l'environnement [seront](#) introduites au nord de l'avenue Notre-Dame-du-lac ; de nouvelles implantations [seront](#) réalisées perpendiculairement à l'étang St Nicolas selon le principe du plan masse d'origine des années 50 afin de préserver les vues vers le grand paysage.

**Valoriser l'identité de la rue de la Barre en intégrant les éléments patrimoniaux dans l'évolution du secteur**

- La vocation résidentielle de la rue de la Barre sera préservée et le front urbain au sud de cette rue [sera](#) structuré par des habitations à dominante individuelle afin de conserver [le caractère « familial » et intimiste des lieux](#).
- Les éléments patrimoniaux de qualité qui disposent notamment de composantes végétales d'intérêt seront préservés et intégrés dans la réflexion des projets d'urbanisation. Le pendant nord de la rue sera valorisé essentiellement par le maintien des franges boisées, la conservation des murets de schiste, et des constructions plus hautes en cohérence avec le gabarit des grandes demeures existantes.
- La propriété « La Licorne » pourra, à terme, être aménagée en espace paysager public de proximité pour les habitants du quartier, en conservant une grande partie de son boisement actuel.

- Une mutualisation des espaces de stationnement dédiés aux équipements sera recherchée, et de nouveaux espaces de stationnement seront créés avec le futur accès nord, afin notamment de répondre au besoin d'accueil lors des grandes manifestations sportives.

#### **Améliorer la qualité urbaine de l'entrée de ville vers Croix-Pelette, tout particulièrement sur la rue de Pruniers**

- Les futures constructions réalisées le long de la rue de Pruniers feront l'objet d'un soin particulier afin de participer à l'amélioration de la qualité architecturale et urbaine de l'entrée de ville (façades structurantes, percées visuelles sur le complexe sportif, traitement paysager, etc.), de même pour les rues Croix Pelette et Montesquieu
- Une densification mesurée sur la rue des Pruniers sera recherchée (forme urbaine de type R+2+Attique au maximum).

#### **Valoriser la qualité exceptionnelle du cadre offert par l'Etang St Nicolas, et des grands espaces verts du quartier.**

- Les grands espaces verts (parc de l'étang Saint Nicolas et parc Tati) seront conservés et mis en valeur en favorisant la mise en perspective visuelle des cadres de verdure exceptionnels.
- Une réappropriation des coeurs d'îlot des opérations de grand ensemble par le végétal est préconisée particulièrement le long de l'étang Saint Nicolas. **Dans l'idéal**, la dimension topographique de l'étang St Nicolas et de ses abords sera prise en compte dans les projets.
- L'amélioration qualitative des espaces publics est une priorité **ainsi que la construction des espaces de convivialité et de rencontre** (espaces verts de proximité avec jeux, etc.) **dans les nouvelles opérations**.
- Le périmètre des jardins familiaux du parc de Balzac **sera pourra être** étendu à l'est du secteur
- **La place Dauversière sera restructurée et pourra accueillir une diversité d'usages.** Le projet préconise de restructurer la place Dauversière.
- Les abords des constructions réhabilitées **seront réaménagés (jardins en pieds d'immeuble, etc.) devront être précisés** pour permettre par exemple des jardins en pieds d'immeuble
- De nouvelles formes urbaines respectueuses de l'environnement **seront pourront être** introduites au nord de l'avenue Notre-Dame-du-lac ; de nouvelles implantations **seront pourront être** réalisées perpendiculairement à l'étang St Nicolas selon le principe du plan masse d'origine des années 50 afin de préserver les vues vers le grand paysage.

#### **Valoriser l'identité de la rue de la Barre en intégrant les éléments patrimoniaux dans l'évolution du secteur**

- La vocation résidentielle de la rue de la Barre sera préservée et **de manière optimale** le front urbain au sud de cette rue **sera pourra être** structuré par des habitations à dominante individuelle afin de conserver le **caractère familial et intimiste des lieux**; **des formes urbaines en cohérence avec leur environnement**.
- Les éléments patrimoniaux de qualité qui disposent notamment de composantes végétales d'intérêt seront préservés et intégrés dans la réflexion des projets d'urbanisation. Le pendant nord de la rue sera valorisé essentiellement par le maintien des franges boisées, la conservation des murets de schiste, et des constructions plus hautes en cohérence avec le gabarit des grandes demeures existantes.
- La propriété « La Licorne » pourra, à terme, être aménagée en espace paysager public de proximité pour les habitants du quartier, en conservant une grande partie de son boisement actuel.

## Programmation

### Belle-Beille / Notre-Dame-du-Lac

L'opération **ANRU** de Belle-Beille se réalisera par tranches successives **jusqu'en 2030**. Il s'agit d'une opération globale comprenant la réalisation de logements, d'équipements, d'espaces publics, de commerces et de services.

L'opération prévoit la démolition **d'environ 150 logements** et la réhabilitation **ou l'amélioration d'environ 1200 logements**. Une offre de logements sera reconstruite sur site dont le nombre et la nature sont en cours de définition.

Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

En cohérence avec le contexte local du secteur, la répartition suivante devra globalement être respectée pour la production nouvelle:

- 55 % de programme libre ;
- 20 % de locatif social,
- 25 % d'accession aidée.

En matière d'équipements, l'opération **comprendra notamment**:

- la reconstruction de la piscine Belle-Beille et la rénovation/**réorganisation des écoles primaires et des gymnases du quartier**.
- la construction de la maison des familles.
- la reconstruction du foyer logement 'La rose de Noël'
- la restructuration complète du centre commercial Beaussier avec services et équipements de proximité.

### Croix-Pelette

La vocation principale du site sera résidentielle. **Le potentiel de logements est d'environ 100 logements**.

Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

En cohérence avec le contexte local du secteur, la programmation privilégiera une offre de logements en marché libre.

## Programmation

### Belle-Beille / Notre-Dame-du-Lac

L'opération **ANRU NPRU** de Belle-Beille se réalisera par tranches successives ~~jusqu'en 2030~~, sur une dizaine d'années. Il s'agit d'une opération globale comprenant la réalisation de logements, d'équipements, d'espaces publics, de commerces et de services.

L'opération prévoit la démolition, ~~d'environ 150 logements et~~ la réhabilitation ~~ou l'amélioration~~ et la diversification ~~d'environ 1200 logements de logements~~. Une offre de logements sera reconstruite sur site dont le nombre et la nature sont en cours de définition.

Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

~~En cohérence avec le contexte local du secteur, la répartition suivante devra globalement être respectée pour la production nouvelle:~~

- ~~55 % de programme libre~~;
- ~~20 % de locatif social~~;
- ~~25 % d'accession aidée~~.

En matière d'équipements, l'opération ~~comprendra notamment~~ prévoit actuellement :

- la reconstruction de la piscine Belle-Beille et la rénovation/~~réorganisiation~~ ~~réorganisation des écoles primaires et des~~ écoles primaires et de certains gymnases du quartier .
- la construction de la maison des familles.
- la reconstruction du foyer logement 'La rose de Noël'
- la restructuration complète du centre commercial Beaussier avec services et équipements de proximité.
- Extension du Restotrack
- Réalisation de la ludothèque du secteur Tati
- Réaménagement du plateau ludique et sportif du secteur de la lande

### Croix-Pelette

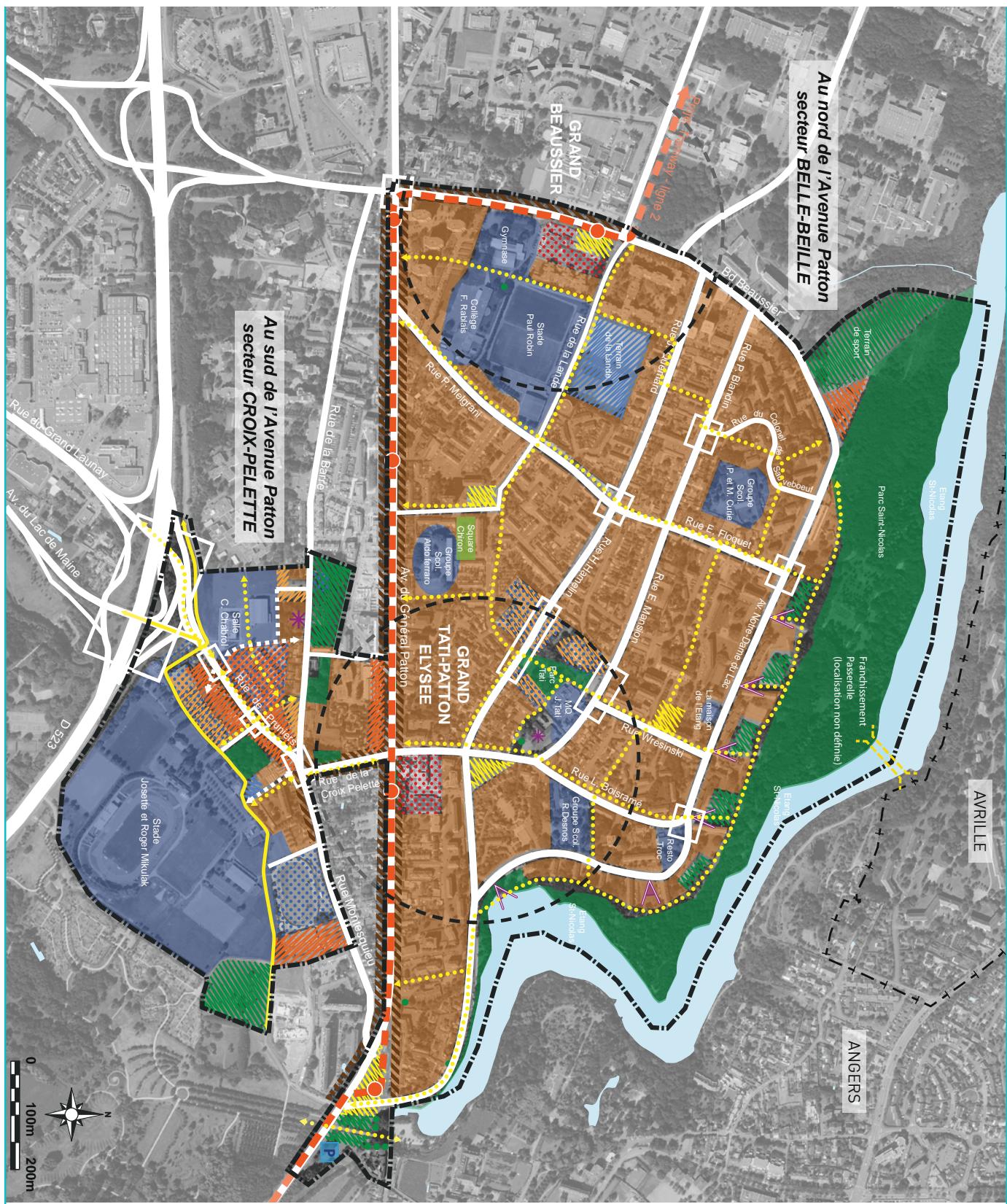
La vocation principale du site sera résidentielle ~~et d'équipement~~. ~~Le potentiel de logements est d'environ 100 logements~~. Une offre de logement diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

~~En cohérence avec le contexte local du secteur, la programmation privilégiera une offre de logements en marché libre.~~



[Voir légende générale](#)

© ALM - Service DADT



© ALM - Service DADT



## LÉGENDE DES OAP

### ÉLÉMENTS DE PROJET



### Affectations - Vocations

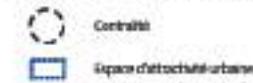
#### Vocations existantes à conforter :



#### Vocations à développer (vocation principale) :



#### Centralités / Attractivités à conforter ou à développer :



### Qualité urbaine et environnementale

#### Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à prendre en compte dans le projet :

(éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits au plan de zonage paysager du territoire)



#### Autres éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits d'intérêt local



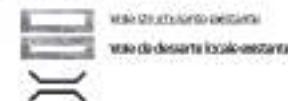
#### Principes d'organisation et de composition urbaines à développer dans le projet :



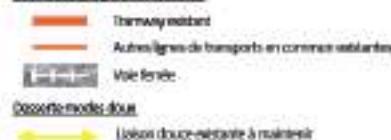
### Accessibilité - Mobilité

#### Réseaux existants à prendre en compte dans le projet :

##### Réseaux voies

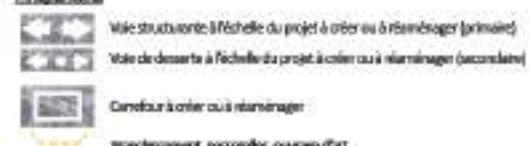


##### Réseaux de transports en commun

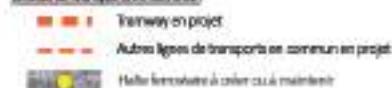


#### Réseaux à développer dans le cadre du projet :

##### Réseaux réseaux



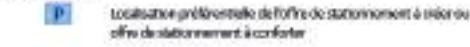
##### Réseaux de transports en commun



##### Déserte modes doux



##### Stationnement



# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

Cette modification se situe sur la commune d'Angers, dans le quartier de Belle-Beille à la jonction entre l'avenue Beaussier et l'avenue Notre-Dame-Du-Lac. Il s'agit d'un site privilégié en surplomb du parc Saint Nicolas et à l'articulation entre le quartier résidentiel et le quartier universitaire de Belle-Beille.

Le site concerné par la modification est actuellement occupé en majorité par un terrain de rugby, constituant un espace public récréatif pour le quartier. Ce site non boisé, pénètre au cœur du parc Saint Nicolas, multipliant les interfaces avec cet espace naturel remarquable.

Ce site est également limitrophe du programme de renouvellement urbain du quartier de Belle-Beille et du projet d'immeuble à vivre en bois dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé en 2016 par le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) du Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer. Ces deux projets sont emblématiques pour l'agglomération. Leur environnement et leurs abords immédiats sont essentiels dans leur conception, en particulier pour la prise en compte du parc Saint Nicolas, et des relations entre espaces urbains et espaces naturels.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

L'objet de cette modification est de changer au plan de zonage du PLUi, un secteur inscrit en « UDru » pour l'inscrire en « NL ».

La zone « UDru », correspond aux secteurs de grands projets de renouvellement urbain à dominante résidentielle, comme le projet actuel du quartier de Belle-Beille portée par le Programme National pour la Rénovation Urbaine (PNRU).

La zone « NL » correspond à une zone naturelle destinée aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, (...) comme c'est le cas actuellement, avec la présence d'un équipement sportif (terrain de rugby).

La volonté de la collectivité est de limiter les possibilités de construction dans un secteur imbriqué avec le parc Saint-Nicolas, et de pérenniser l'occupation et la destination actuelle du site (terrain de rugby).

Cette volonté s'inscrit également dans le projet d'immeuble à vivre en bois qui s'implantera en bordure des avenues Beaussier et Notre-Dame-Du-Lac. Les constructions de ce projet seront cantonnées au plus près des voies publiques existantes et feront office de limite d'urbanisation du secteur, préservant ainsi les espaces naturels en arrière.

La création de ce secteur NL a des conséquences sur le plan des hauteurs du PLUi. En effet, les secteurs naturels ne sont pas soumis au plan des hauteurs. **Il convient donc de supprimer la hauteur totale autorisée de 20 mètres sur ce secteur.**

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

Le secteur est concerné par un périmètre de site classé et de site inscrit (voir carte en bas de page). L'usage actuel et ancien de pratiques sportives n'est pas contradictoire avec ce classement mais il semblait plus judicieux pour la collectivité de l'inscrire en zone naturelle plutôt que de le maintenir en zone urbaine.

De plus, le secteur se situe en limite de la trame verte et bleue (TVB) identifiée au PLUi et cerné, sur trois de ses côtés, par des secteurs naturels identifiés en « N » au plan de zonage. Il semble donc cohérent d'inscrire ce secteur en zone naturelle également.

Par ailleurs, le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000).

#### Urbanisme, paysage et patrimoine

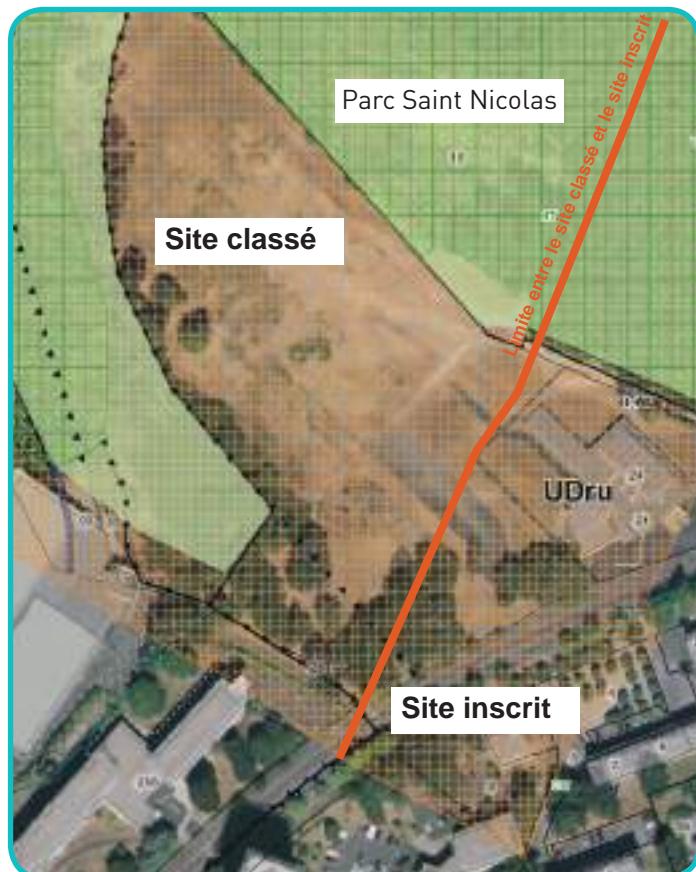
Le projet de modification n'est pas de nature à remettre en cause la qualité du paysage existant. Cette modification permet de pérenniser cet espace naturel et récréatif en l'inscrivant clairement au plan de zonage.

Par ailleurs, cette modification n'octroie pas de nouveaux droits à construire, limitant grandement les impacts sur le paysage. Cet espace à pour vocation à rester dans sa fonction et son état actuel.

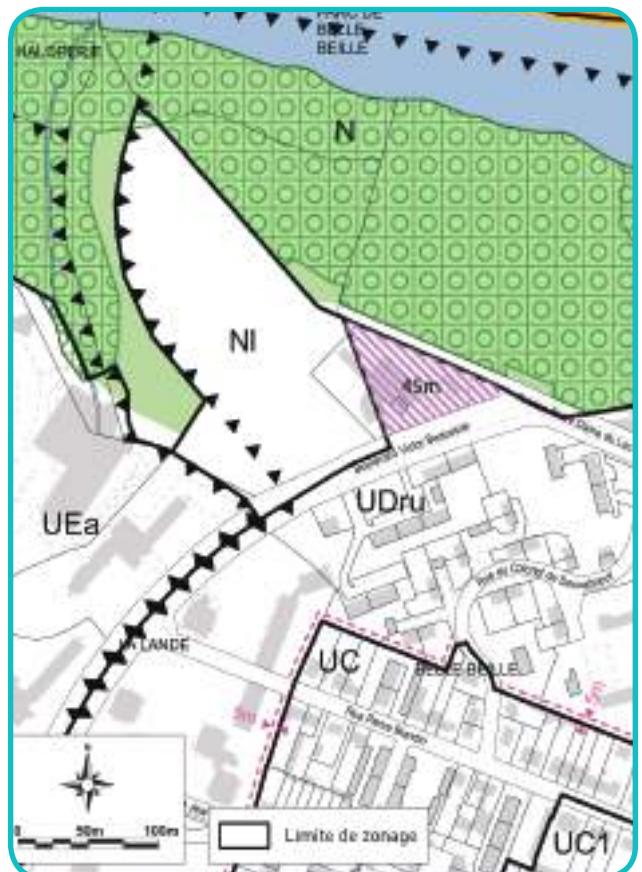
#### Nuisances de riveraineté

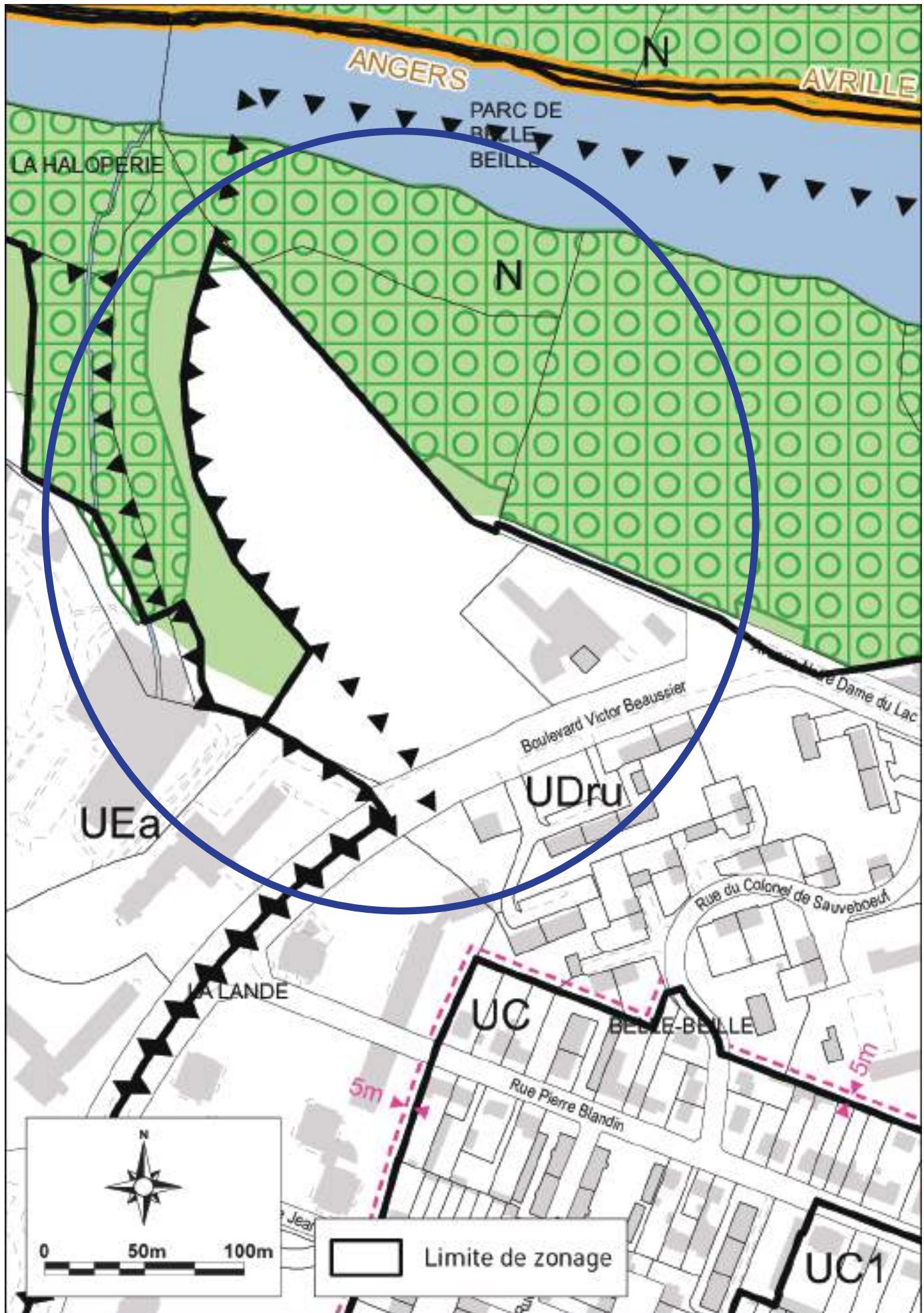
Le site accueille déjà des activités sportives. Le projet de modification ne va pas générer de nuisances de riveraineté supplémentaires et permettra, au contraire, de préserver cet espace public pour la population du quartier.

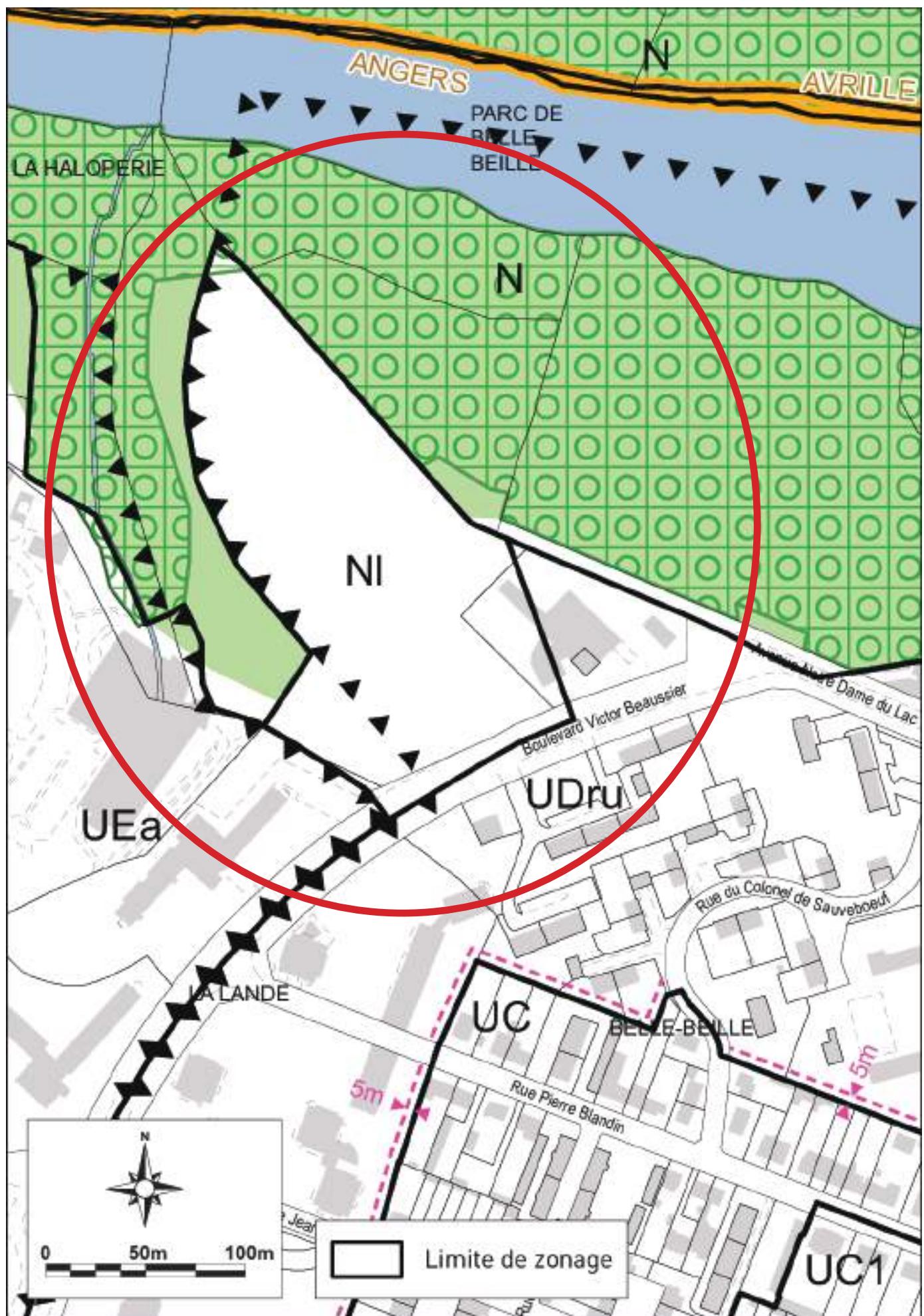
#### LOCALISATION DES SITES CLASSÉ ET INSCRIT

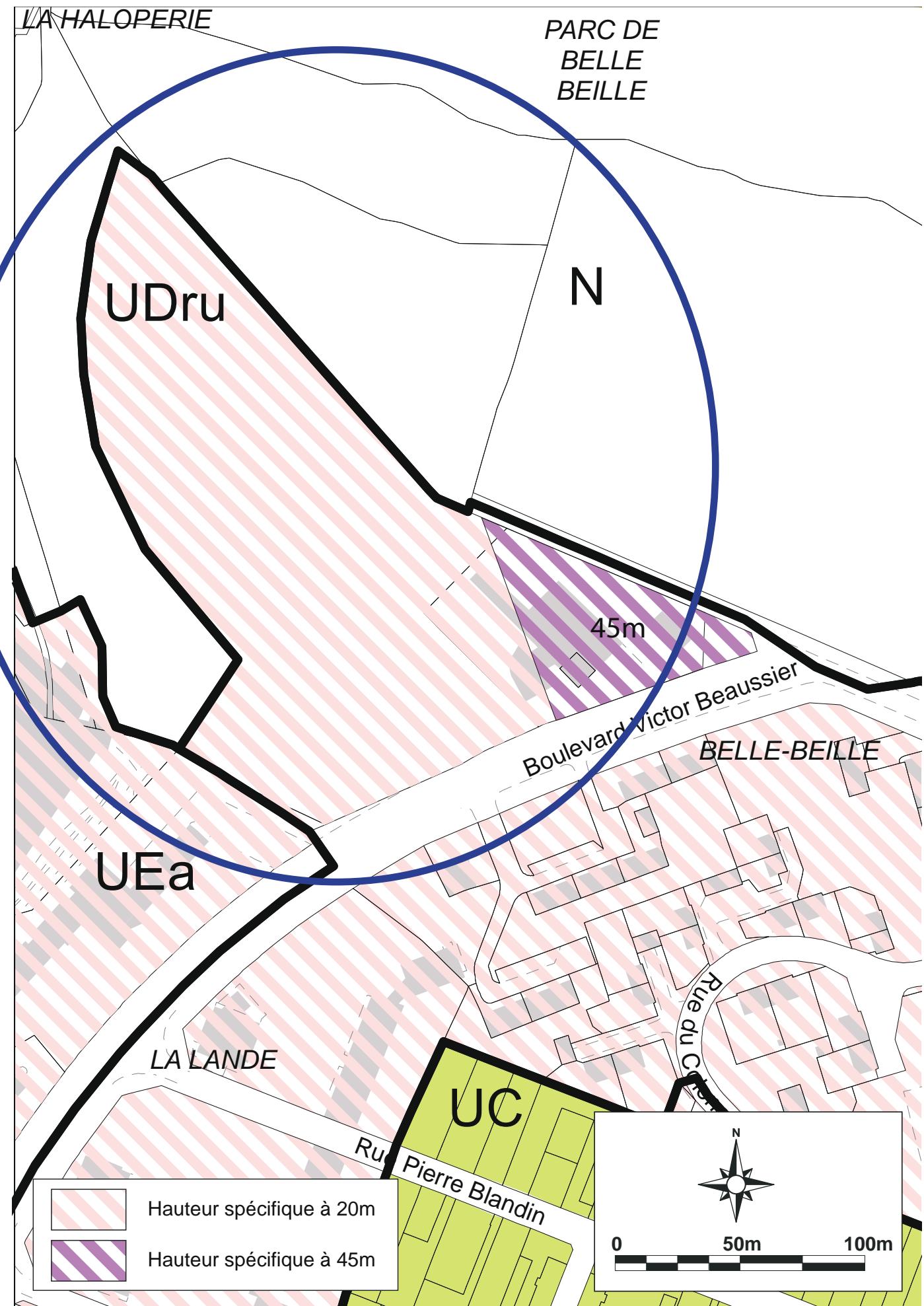


#### EMPRISE DU FUTUR IMMEUBLE À VIVRE EN BOIS



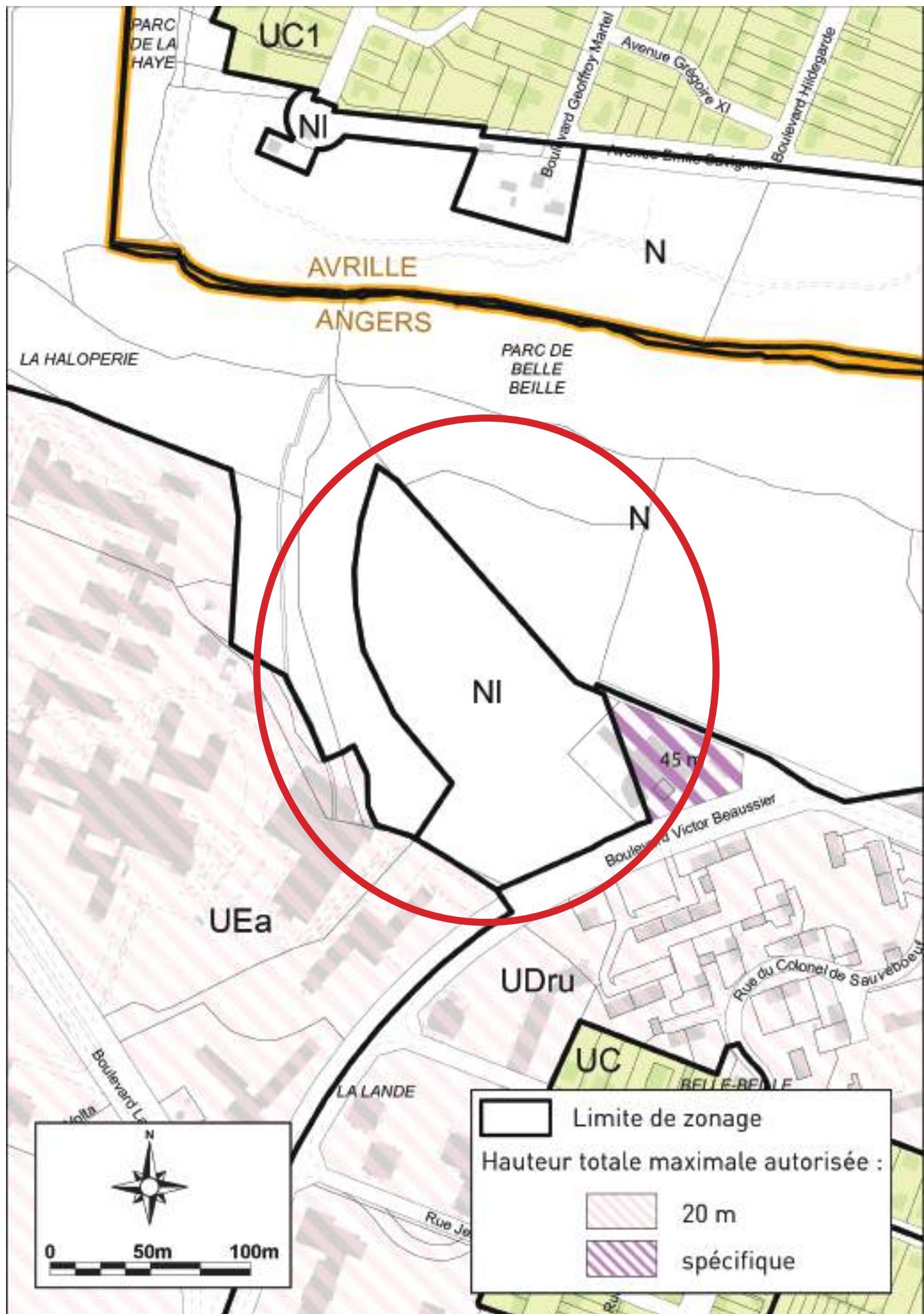






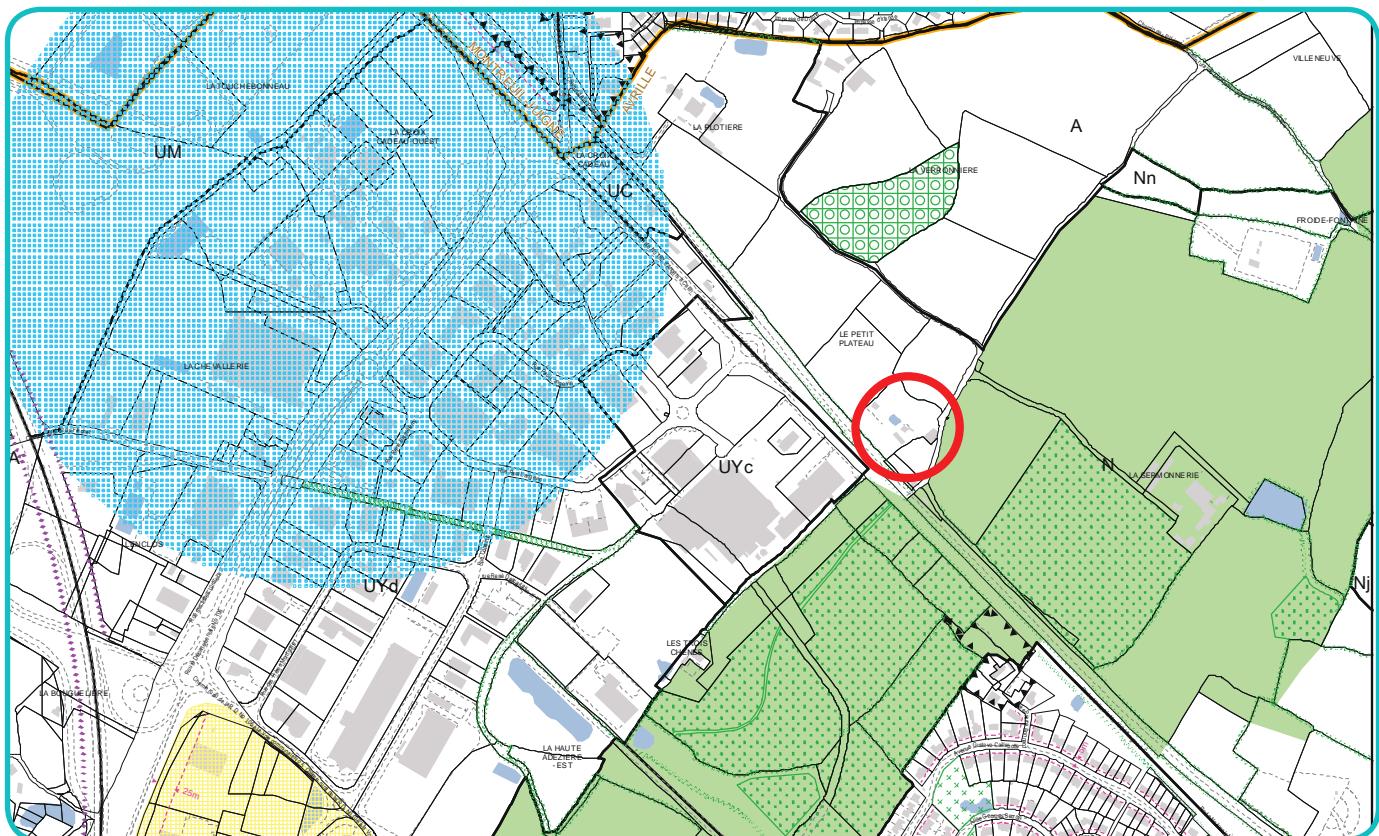
## I.6 - ANGERS - quartier Belle-Beille - Boulevard Beaussier

Évolution du plan des hauteurs - suppression de la hauteur maximale autorisée dans le nouveau secteur NI





# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

Le territoire de la commune d'Avrillé dispose d'un patrimoine bâti de qualité, réparti dans le bourg et dans l'espace rural. Cependant, l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée, de droit, dans les zones agricole et naturelle, sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole.

Afin de permettre leur évolution, il convient de repérer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au plan de zonage.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

La propriété localisée au lieu-dit « le Petit Plateau » est une grange en pierre présentant un intérêt architectural, participant à la valorisation du patrimoine agricole local.

Le PLUi définit les conditions nécessaires pour identifier les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, en déclinaison des orientations de la Charte Agriculture et Urbanisme :

- Bâti présentant un caractère architectural intéressant,
- Offrant des possibilités d'évolution (surface minimale),
- Dont la transformation ne portera pas atteinte à l'activité agricole. Ainsi, les bâtiments isolés, ou insérés dans un hameau comprenant une exploitation agricole, ou à proximité de plans d'épandage, n'ont pas été retenus,
- Accessibles, desservis par le réseau d'eau potable et dont le terrain est apte à recevoir un assainissement individuel..

Il encadre fortement les destinations possibles lors de changements, pour ne pas générer trop de nuisances et ne pas conforter le mitage important des zones A et N : seules sont autorisées les évolutions vers une vocation d'habitat ou d'hébergement de loisirs (gîtes, etc.). Il s'agit de répondre à une certaine demande de logement et d'hébergement dans l'espace rural, qui participent notamment au maintien du patrimoine et de l'activité de ce territoire. Les autres destinations s'inscrivent préférentiellement dans l'espace urbain.

Permettre le changement de destination sur des bâtiments en zones agricole et naturelle poursuit plusieurs objectifs :

- Valoriser des éléments de patrimoine en lien avec des constructions isolées,
- Participer au maintien d'un dynamisme rural,
- Respecter l'espace et l'activité agricole et l'environnement.

Le bâtiment situé au lieu-dit « Le Petit Plateau » répond aux critères énoncés ci-dessus :

- bâti de qualité architectural : le bâtiment est représentatif de l'architecture agricole locale,
- offrant des possibilités d'évolutions : le bâtiment peut faire l'objet d'un réaménagement (surface suffisante),
- dont la transformation ne portera pas atteinte à l'activité agricole : le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est pas un bâtiment isolé, il est localisé à côté d'une habitation. Ainsi sa transformation en logement ou hébergement ne générera pas de nouveau périmètre de réciprocité vis-à-vis de l'activité agricole.
- accessible, desservis par le réseau d'eau potable et pouvant recevoir un assainissement : ce bâtiment est situé sur une parcelle déjà desservie par les réseaux et pouvant recevoir un assainissement autonome.



Ainsi, la présente modification a pour objet d'identifier le bâtiment agricole situé au lieu-dit « Le Petit Plateau » au plan de zonage pour qu'il puisse faire l'objet d'un changement de destination.

### **3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT**

#### **Cadre physique et biologique**

Le secteur concerné par le projet de modification est situé au Nord de la commune d'Avrillé, au sein d'un espace agricole en limite de la Trame Verte et Bleue identifiée au PLUi. Il se situe à proximité immédiate de la RD 775 et dans la « ceinture verte » définie par la commune comme limite d'urbanisation.

Par ailleurs cet espace n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000, etc.).

#### **Urbanisme, paysage et patrimoine**

Le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination s'inscrit dans un ensemble bâti ancien et cohérent, constitué d'un bâtiment principal et de cette grange implantés autour d'une cour.

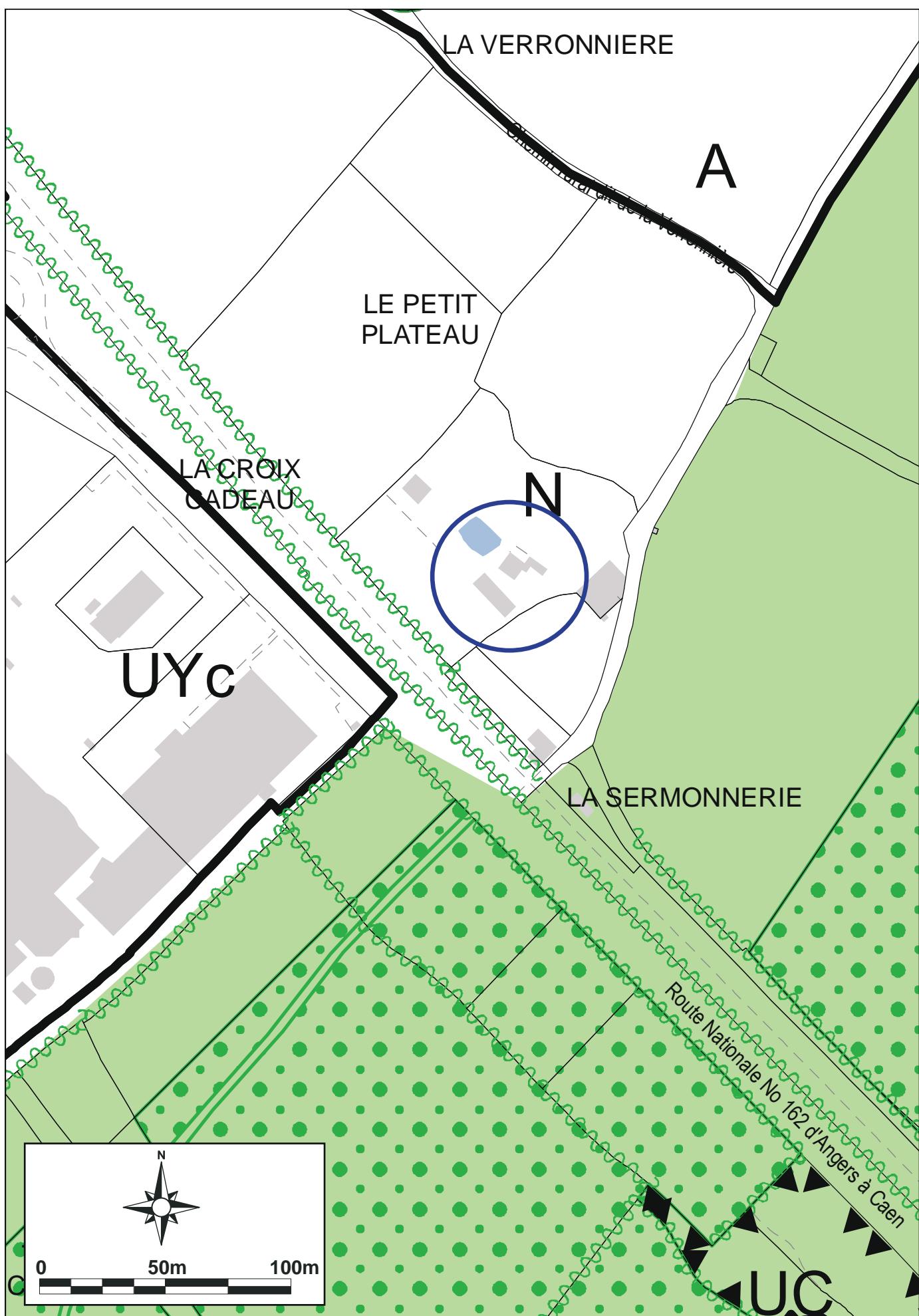
Le projet de modification a pour objet le maintien du caractère naturel de ce secteur, comme le précise le plan de zonage du PLUi (zonage «N»), sans en renforcer le caractère urbain car aucune construction nouvelle ne pourra être réalisée. Seule une extension limitée du bâti existant sera autorisée.

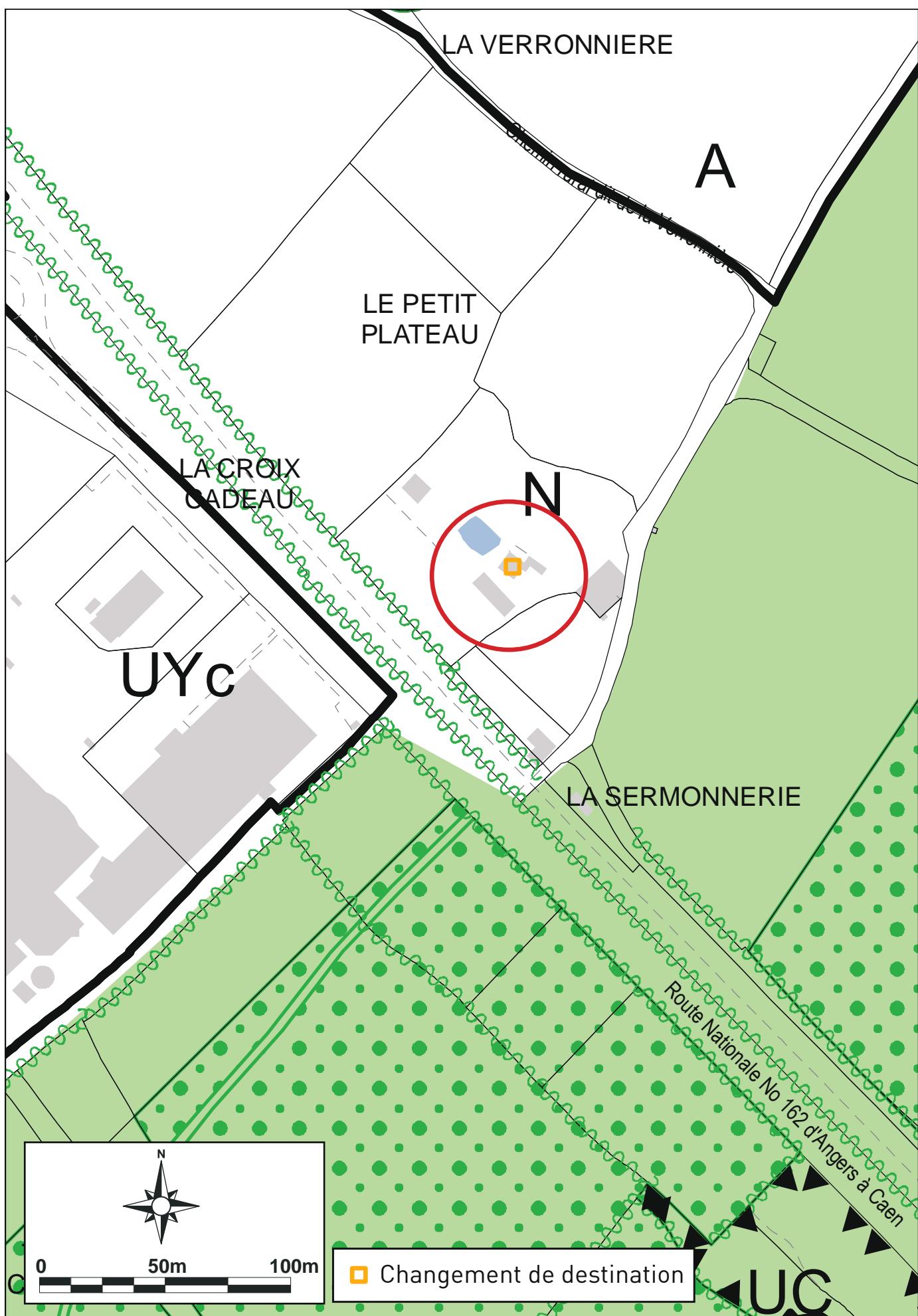
Du fait de la topographie plane de ce secteur, l'impact paysager de la réhabilitation de cette grange et de sa possible extension limitée restera minime.

#### **Nuisances de riveraineté**

Le bâti identifié pour bénéficier d'un changement de destination est situé à proximité d'une habitation existante. Permettre son évolution ne générera pas de nouvelles distances d'éloignement avec l'activité agricole environnante.

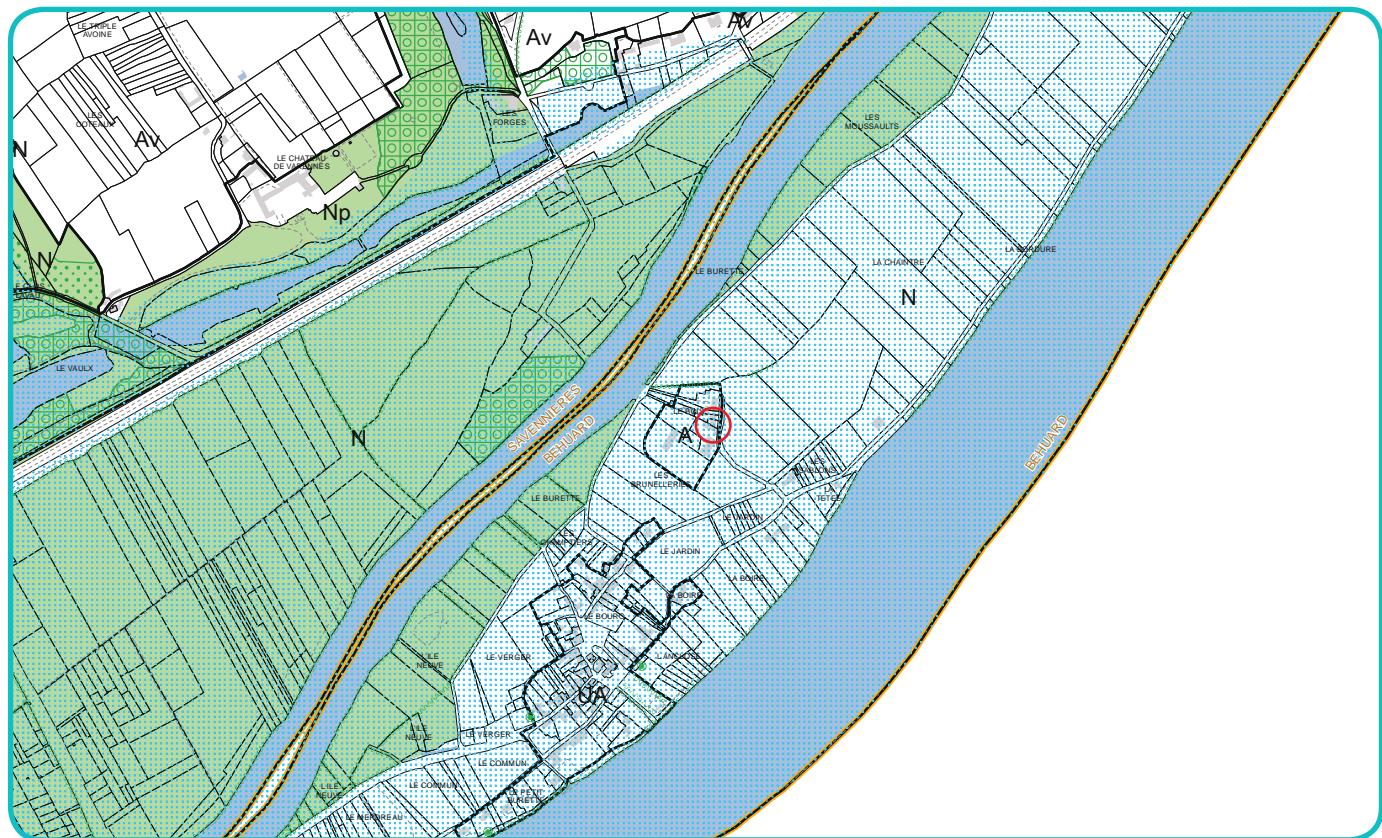
Le projet de modification participe ainsi à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti existant. Il n'est pas de nature à porter pas atteinte à l'environnement.







# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

Le territoire de la commune de Béhuard dispose d'un patrimoine bâti de qualité, réparti sur toute l'île. Le territoire est situé au sein :

- du Val de Loire, patrimoine Mondial de l'UNESCO,
- du périmètre de protection du site classé de la confluence Maine et Loire et des coteaux angevins,
- du Site Patrimonial Remarquable des communes de Savennières, Bouchemaine et Béhuard.

Cependant, l'évolution de bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée, de droit, dans les zones agricole et naturelle, sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole.

Afin de permettre leur évolution, il convient de repérer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au plan de zonage.

La propriété localisée au chemin du Bois est un bâtiment rural implanté à proximité d'habitations existantes.

Ce bâtiment, présentant une qualité architecturale, est identifié dans le Site Patrimonial Remarquable comme « patrimoine constitutif de l'ensemble urbain ».

Le PLUi définit les conditions nécessaires pour identifier les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, en déclinaison des orientations de la Charte Agriculture et Urbanisme :

- Bâti présentant un caractère architectural intéressant,
- Offrant des possibilités d'évolution (surface minimale),
- Dont la transformation ne portera pas atteinte à l'activité agricole. Ainsi, les bâtiments isolés, ou insérés dans un hameau comprenant une exploitation agricole, ou à proximité de plans d'épandage, n'ont pas été retenus,
- Accessibles, desservis par le réseau d'eau potable et dont le terrain est apte à recevoir un assainissement individuel.

Il encadre fortement les destinations possibles lors de changements, pour ne pas générer trop de nuisances et ne pas conforter le mitage important des zones A et N : seules sont autorisées les évolutions vers une vocation d'habitat ou d'hébergement de loisirs (gîtes, etc.). Il s'agit de répondre à une certaine demande de logement et d'hébergement dans l'espace rural, qui participent notamment au maintien du patrimoine et de l'activité de ce territoire. Les autres destinations s'inscrivent préférentiellement dans l'espace urbain.

Permettre le changement de destination sur des bâtiments en zones agricole et naturelle poursuit plusieurs objectifs :

- Valoriser des éléments de patrimoine en lien avec des constructions isolées,
- Participer au maintien d'un dynamisme rural,
- Respecter l'espace et l'activité agricole et l'environnement.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Le bâtiment situé au chemin du Bois répond aux critères énoncés ci-dessus :

- bâti de qualité architectural : le bâtiment est identifié dans le Site Patrimonial Remarquable,
- offrant des possibilités d'évolutions : le bâtiment peut faire l'objet d'un réaménagement (surface suffisante),
- dont la transformation ne portera pas atteinte à l'activité agricole : le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination est situé à proximité d'habitations existantes. Ainsi sa transformation en logement ou hébergement ne générera pas de nouveau périmètre de réciprocité vis-à-vis de l'activité agricole.
- accessible, desservis par le réseau d'eau potable et pouvant recevoir un assainissement : le bâtiment étant situé à proximité d'habitations existantes, il est desservi également par les réseaux.



Chemin du Bois, Béhuard

Ainsi, la présente modification a pour objet d'identifier le bâtiment rural situé au chemin du Bois au plan de zonage pour qu'il puisse faire l'objet d'un changement de destination.

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

Tout le territoire de la commune de Béhuard est situé au sein du PPRi Val du Louet, qui est actuellement en cours de révision. Le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination est situé au sein de la zone R3 du PPRi (aléa fort). Le règlement de la zone R3 permet le changement de destination des bâtiments aux fins d'activités autorisées dans la zone (équipements sportifs, de loisirs, de tourisme...) ainsi qu'en vue de l'habitation. Le PPRi étant en cours de révision, le règlement de la zone est susceptible d'évoluer. Le changement de destination ainsi que les évolutions du bâtiment resteront encadrés par le règlement du PPRi Val du Louet.

Le secteur concerné par le projet de modification est situé en partie Est du territoire communal, dans un espace agricole situé hors de la Trame Verte et Bleue du PLUi. Il n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000).

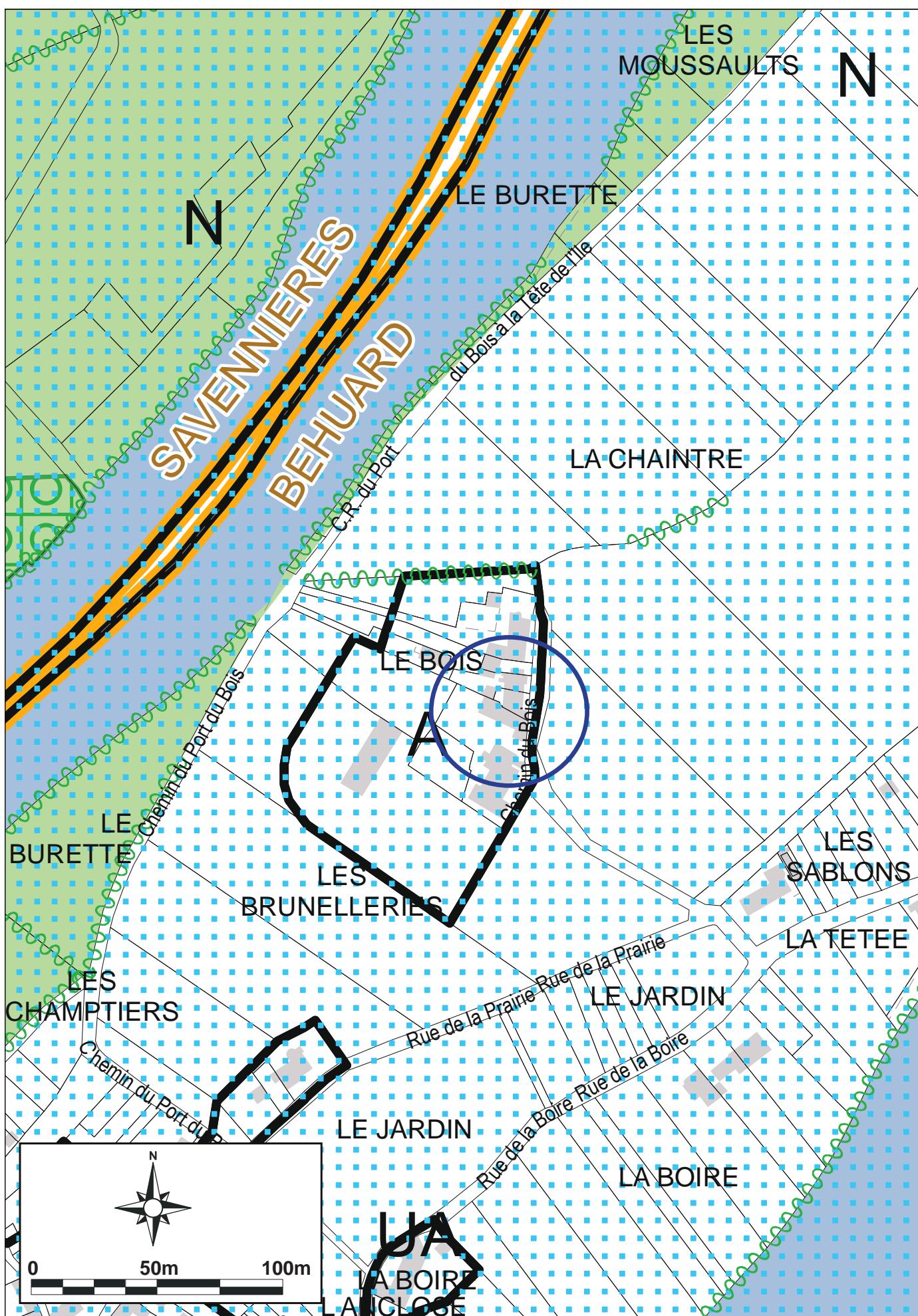
#### Urbanisme, paysage et patrimoine

Le secteur s'inscrit au sein de plusieurs périmètres de protection du patrimoine. Le bâtiment est identifié dans le Site Patrimonial Remarquable comme « patrimoine constitutif de l'ensemble urbain ». La réhabilitation du bâtiment participera à sa mise en valeur. Les travaux soumis à autorisation d'urbanisme sur ce bâtiment restent soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### Nuisances de riveraineté

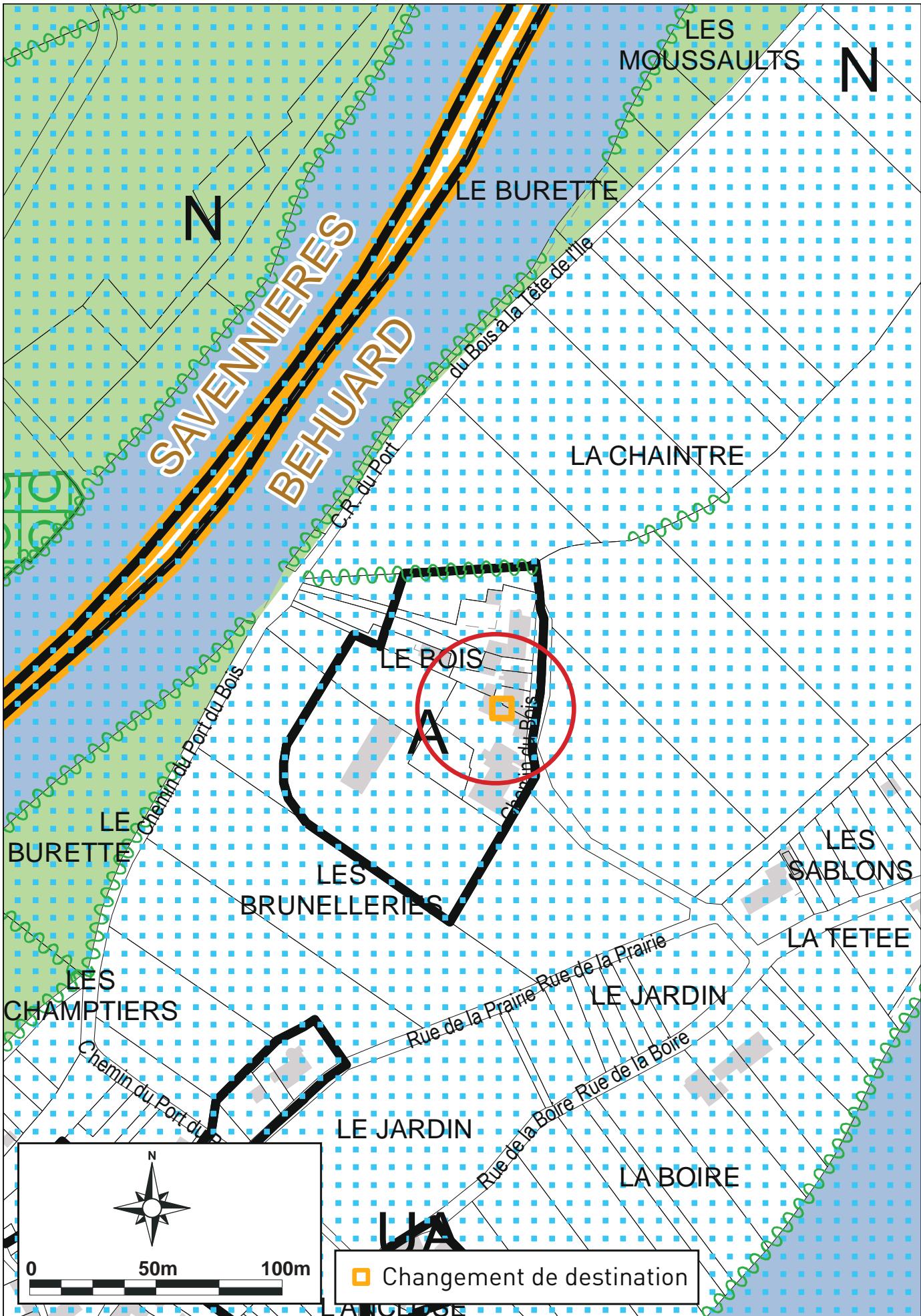
Le bâti identifié pour bénéficier d'un changement de destination est accolé à une habitation existante. Permettre son évolution ne générera pas de nouvelles distances d'éloignement avec l'activité agricole environnante.

Le projet de modification participe ainsi à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti existant, sans occasionner de gêne supplémentaire à l'activité agricole environnante. Il n'est pas de nature à porter pas atteinte à l'environnement.



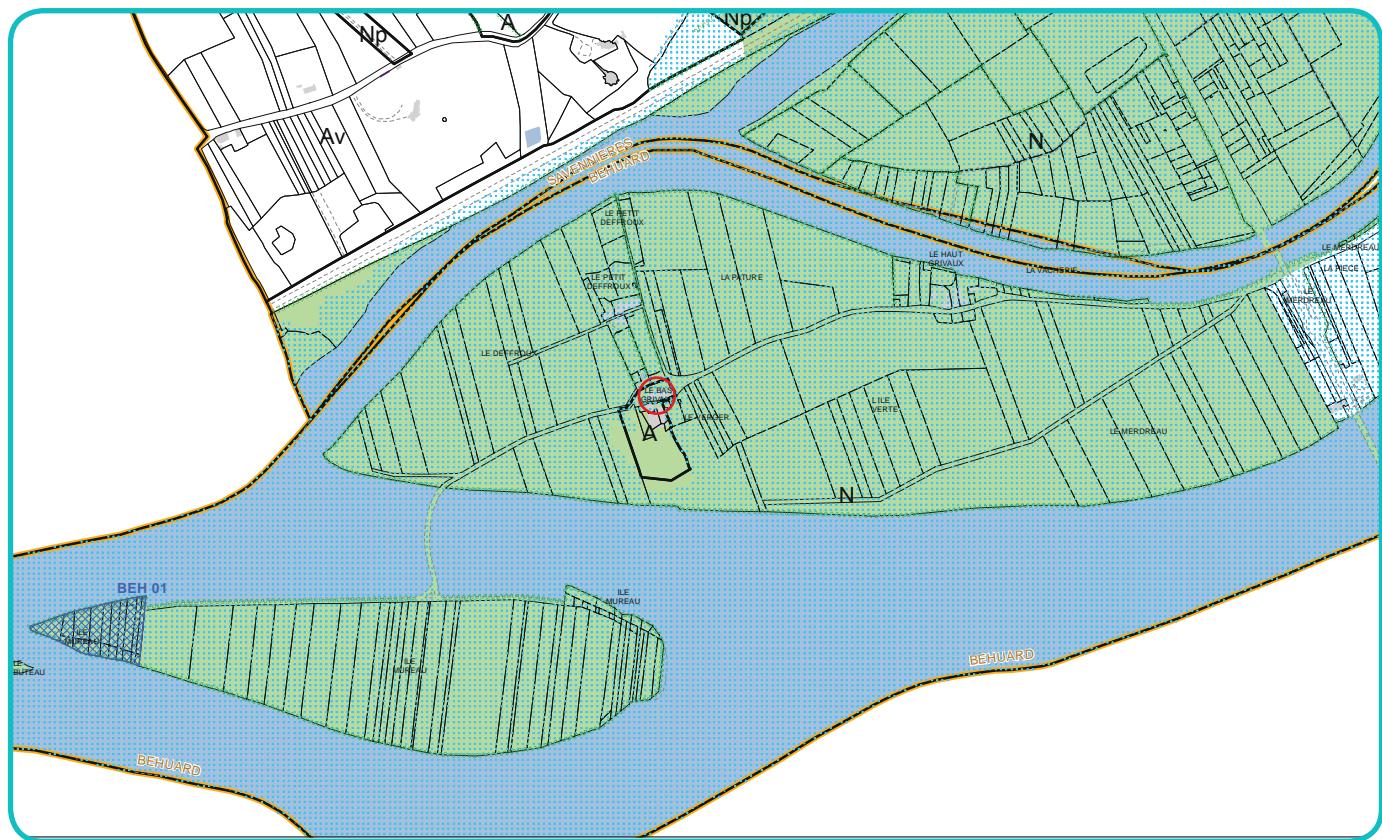
## I.8 -BÉHUARD - *Secteur chemin du Bois*

## ***Identification d'un bâtiment pour permettre un changement de destination***





# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

Le territoire de la commune de Béhuard dispose d'un patrimoine bâti de qualité, réparti sur toute l'île. Le territoire est situé au sein :

- du Val de Loire, patrimoine Mondial de l'UNESCO,
- du périmètre de protection du site classé de la confluence Maine et Loire et des coteaux angevins,
- du Site Patrimonial Remarquable des communes de Savennières, Bouchemaine et Béhuard.

Cependant, l'évolution de bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée, de droit, dans les zones agricole et naturelle, sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole.

Afin de permettre leur évolution, il convient de repérer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au plan de zonage.

La propriété localisée au lieu-dit «le Bas Grivaux» se compose d'une habitation principale à laquelle est accolée un bâtiment rural.

Ce bâtiment, présentant une qualité architecturale, est identifié dans le Site Patrimonial Remarquable comme « patrimoine constitutif de l'ensemble urbain ».

Le PLUi définit les conditions nécessaires pour identifier les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, en déclinaison des orientations de la Charte Agriculture et Urbanisme :

- Bâti présentant un caractère architectural intéressant,
- Offrant des possibilités d'évolution (surface minimale),
- Dont la transformation ne portera pas atteinte à l'activité agricole. Ainsi, les bâtiments isolés, ou insérés dans un hameau comprenant une exploitation agricole, ou à proximité de plans d'épandage, n'ont pas été retenus,
- Accessibles, desservis par le réseau d'eau potable et dont le terrain est apte à recevoir un assainissement individuel.

Il encadre fortement les destinations possibles lors de changements, pour ne pas générer trop de nuisances et ne pas conforter le mitage important des zones A et N : seules sont autorisées les évolutions vers une vocation d'habitat ou d'hébergement de loisirs (gîtes, etc.). Il s'agit de répondre à une certaine demande de logement et d'hébergement dans l'espace rural, qui participent notamment au maintien du patrimoine et de l'activité de ce territoire. Les autres destinations s'inscrivent préférentiellement dans l'espace urbain.

Permettre le changement de destination sur des bâtiments en zones agricole et naturelle poursuit plusieurs objectifs :

- Valoriser des éléments de patrimoine en lien avec des constructions isolées,
- Participer au maintien d'un dynamisme rural,
- Respecter l'espace et l'activité agricole et l'environnement.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Le bâtiment situé au lieu-dit «le Bas Grivaux» répond aux critères énoncés ci-dessus :

- bâti de qualité architectural : le bâtiment est identifié dans le Site Patrimonial Remarquable,
- offrant des possibilités d'évolutions : le bâtiment peut faire l'objet d'un réaménagement (surface suffisante),
- dont la transformation ne portera pas atteinte à l'activité agricole : le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination est accolé à une habitation existante. Ainsi sa transformation en logement ou hébergement ne générera pas de nouveau périmètre de réciprocité vis-à-vis de l'activité agricole.
- accessible, desservis par le réseau d'eau potable et pouvant recevoir un assainissement : le bâtiment étant accolé à un logement existant, il est desservi également par les réseaux.



*Lieu-dit «le Bas Grivaux», Béhuard*

Ainsi, la présente modification a pour objet d'identifier le bâtiment situé au lieu-dit «le Bas Grivaux» au plan de zonage pour qu'il puisse faire l'objet d'un changement de destination.

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

Tout le territoire de la commune de Béhuard est situé au sein du PPRi Val du Louet, qui est actuellement en cours de révision. Le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination est situé au sein de la zone R3 du PPRi (aléa fort). Le règlement de la zone R3 permet le changement de destination des bâtiments aux fins d'activités autorisées dans la zone (équipements sportifs, de loisirs, de tourisme...) ainsi qu'en vue de l'habitation. Le PPRi étant en cours de révision, le règlement de la zone est susceptible d'évoluer. Le changement de destination ainsi que les évolutions du bâtiment resteront encadrés par le règlement du PPRi Val du Louet.

Le secteur concerné par le projet de modification est situé en partie Ouest du territoire communal, dans un espace agricole situé au sein de la Trame Verte et Bleue du PLUi. Le secteur est également concerné par un périmètre ZNIEFF de type 2 ainsi que par une zone Natura 2000. Néanmoins, le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte au cadre physique et biologique car il consiste à permettre le changement de destination d'une construction existante.

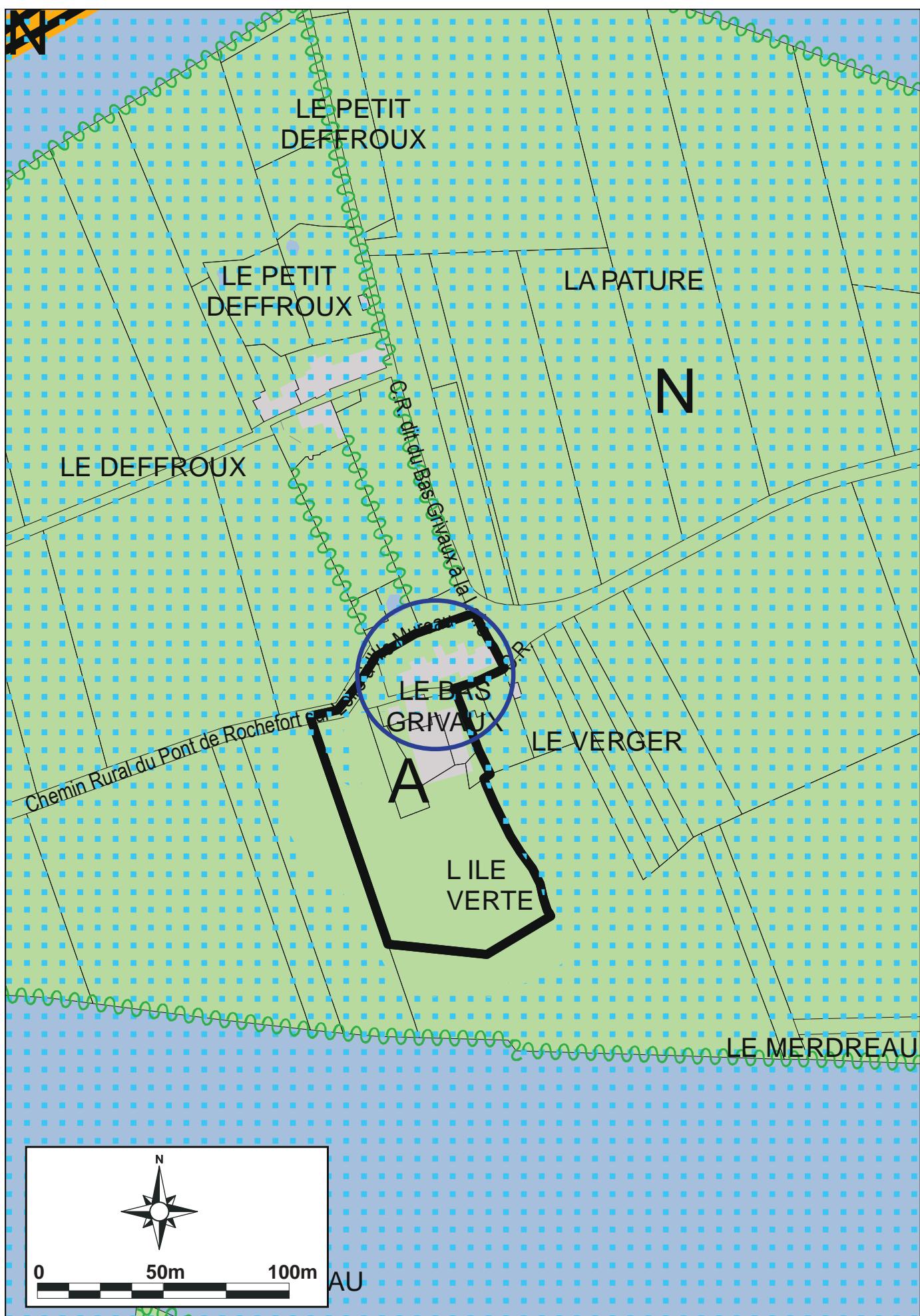
#### Urbanisme, paysage et patrimoine

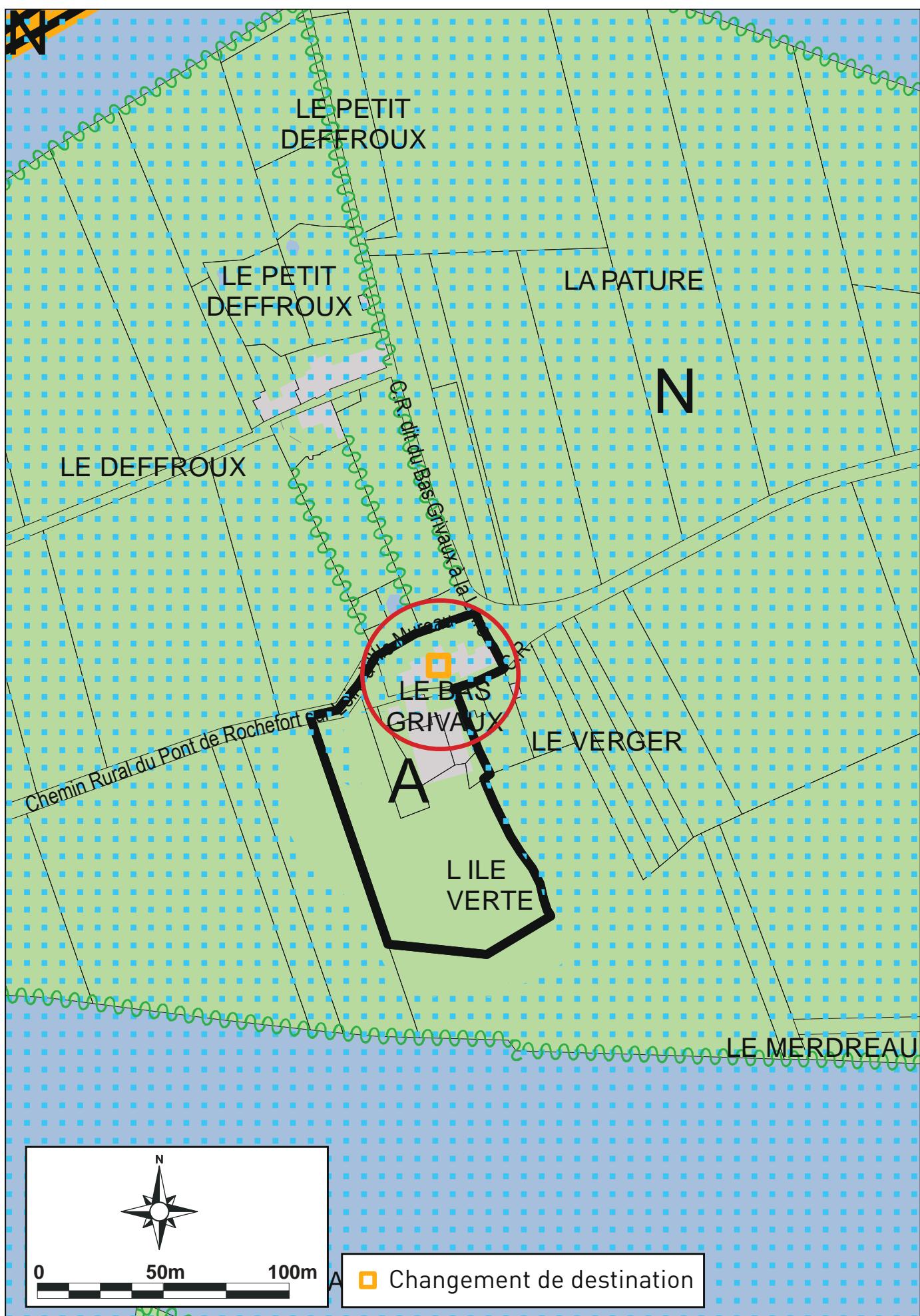
Le secteur s'inscrit au sein de plusieurs périmètres de protection du patrimoine. Le bâtiment est identifié dans le Site Patrimonial Remarquable comme « patrimoine constitutif de l'ensemble urbain ». La réhabilitation du bâtiment participera à sa mise en valeur. Les travaux soumis à autorisation d'urbanisme sur ce bâtiment restent soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### Nuisances de riveraineté

Le bâti identifié pour bénéficier d'un changement de destination est accolé à une habitation existante. Permettre son évolution ne générera pas de nouvelles distances d'éloignement avec l'activité agricole environnante.

Le projet de modification participe ainsi à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti existant, sans occasionner de gêne supplémentaire à l'activité agricole environnante. Il n'est pas de nature à porter pas atteinte à l'environnement.





# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

Sur la commune déléguée de la Meignanne, deux emplacements réservés institués au PLUi sont aujourd'hui remis en cause partiellement:

### - ER MEI 1 : Aménagement du site des fours à chaux

Cet emplacement réservé de 6601 m<sup>2</sup>, existant au PLU Nord-Ouest précédent, a été créé pour que la commune, bénéficiaire, puisse acquérir pour partie le site privé des anciens fours à chaux, pour mettre en valeur ce site qui a marqué l'histoire de la Meignanne. Cet emplacement réservé couvre la butte des fours à chaux mais aussi une parcelle privée située en contre-bas, non directement liée au site des fours à chaux, qui est occupée par un hangar en tôle.



Hangar de la parcelle AA178 - © Google Maps



Fours à chaux

L'aménagement paysager du site n'est pas à ce jour défini mais la commune a décidé de renoncer à intégrer la parcelle du hangar dans le projet et donc de réduire l'ER.

#### - ER MEI 3 : Extension des installations sportives

Cet emplacement réservé de 3974 m<sup>2</sup>, existant au PLU Nord-Ouest, se divise en deux emprises : une pour permettre la réalisation de tribunes en face du terrain de sports et une autre pour accueillir le cas échéant un nouvel équipement.

Depuis la création de la commune nouvelle, les élus réinterrogent les projets de développement de chaque commune déléguée pour construire un projet commun, valorisant au mieux les atouts de chaque territoire au bénéfice de l'ensemble.

Dans ce nouveau cadre, les clubs sportifs des communes ont fusionné et aujourd'hui le complexe sportif de la Meignanne ne nécessite plus d'être équipé de tribunes.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Cette modification n°2 a pour objectif de :

- réduire l'ER MEI 1 : en excluant la parcelle AA178 (moins 833 m<sup>2</sup>)
- réduire l'ER MEI 3 : en excluant la partie couvrant les parcelles AC281 et 283 (moins 1597 m<sup>2</sup>).

Le tableau des emplacements réservés sera par voie de conséquence modifié pour que les surfaces soient réduites.

## 3) INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

### Cadre physique et biologique

La réduction de ces deux emplacements réservés est sans effet direct sur le cadre physique et biologique.

Dans le cas des fours à chaux, l'évolution n'impacte pas la végétation spontanée qui couvre aujourd'hui le «tertre» de résidus de l'extraction de chaux. La «présence arborée reconnue» qui identifie cette végétation au plan de zonage n'est pas concernée.

### Urbanisme, paysage et patrimoine

La réduction de l'emplacement réservé des fours à chaux pourrait se traduire par la construction de logements sur la parcelle au regard du zonage UC. Cette évolution de hangar à habitat est plutôt avantageuse d'un point de vue paysager au regard de la très faible qualité architecturale du hangar existant, qui contraste avec le bâti ancien du four à chaux.

La réduction de l'emplacement réservé du complexe sportif pourrait aussi se traduire par la construction de logements sur la parcelle au regard du zonage UC. La construction de nouvelles habitations au sein du tissu pavillonnaire existant est également positive aussi bien d'un point de vue paysager que d'un point de vue consommation foncière. La construction de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine bâti est globalement plus vertueuse qu'en extension urbaine.

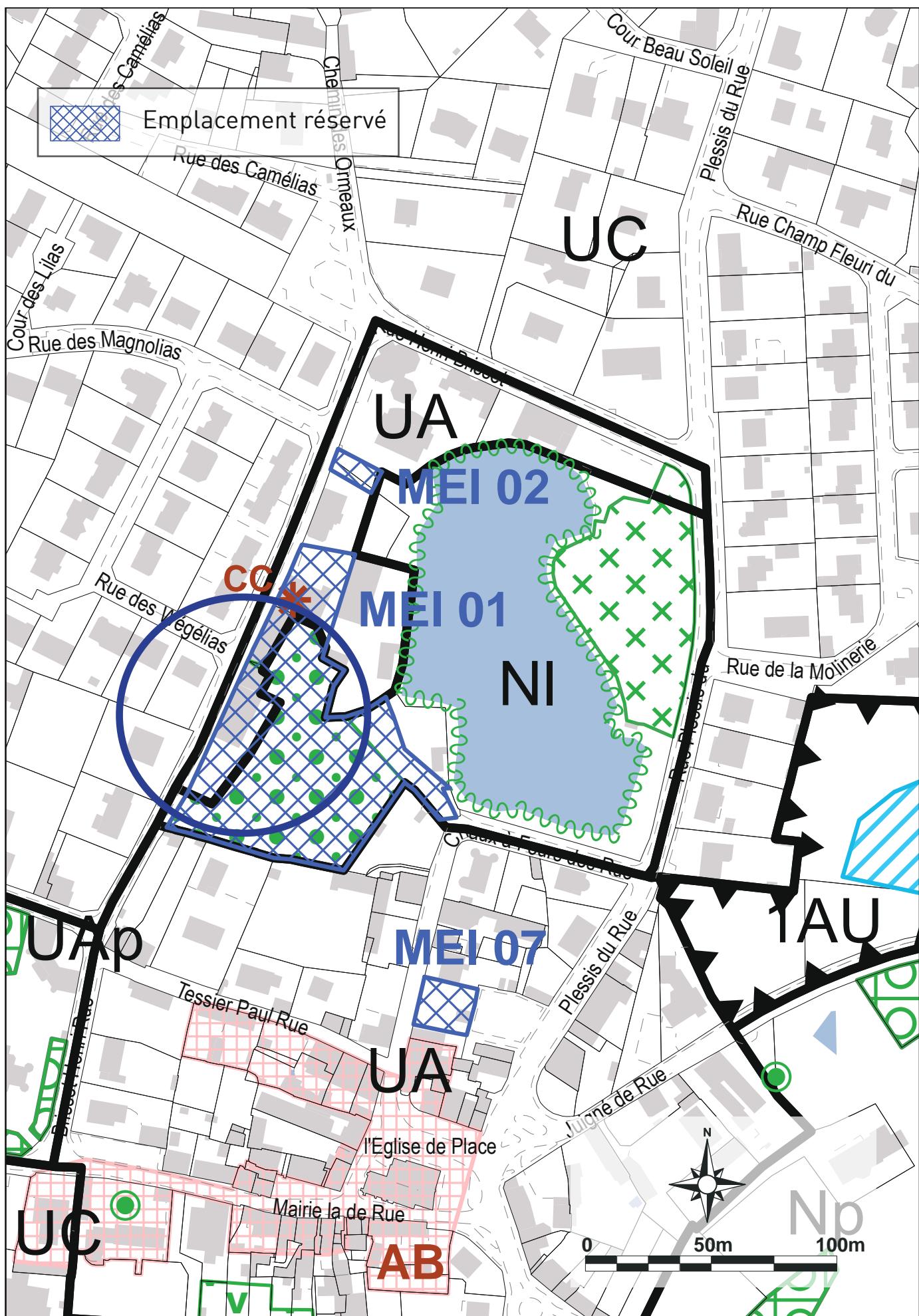
### Nuisances de riveraineté

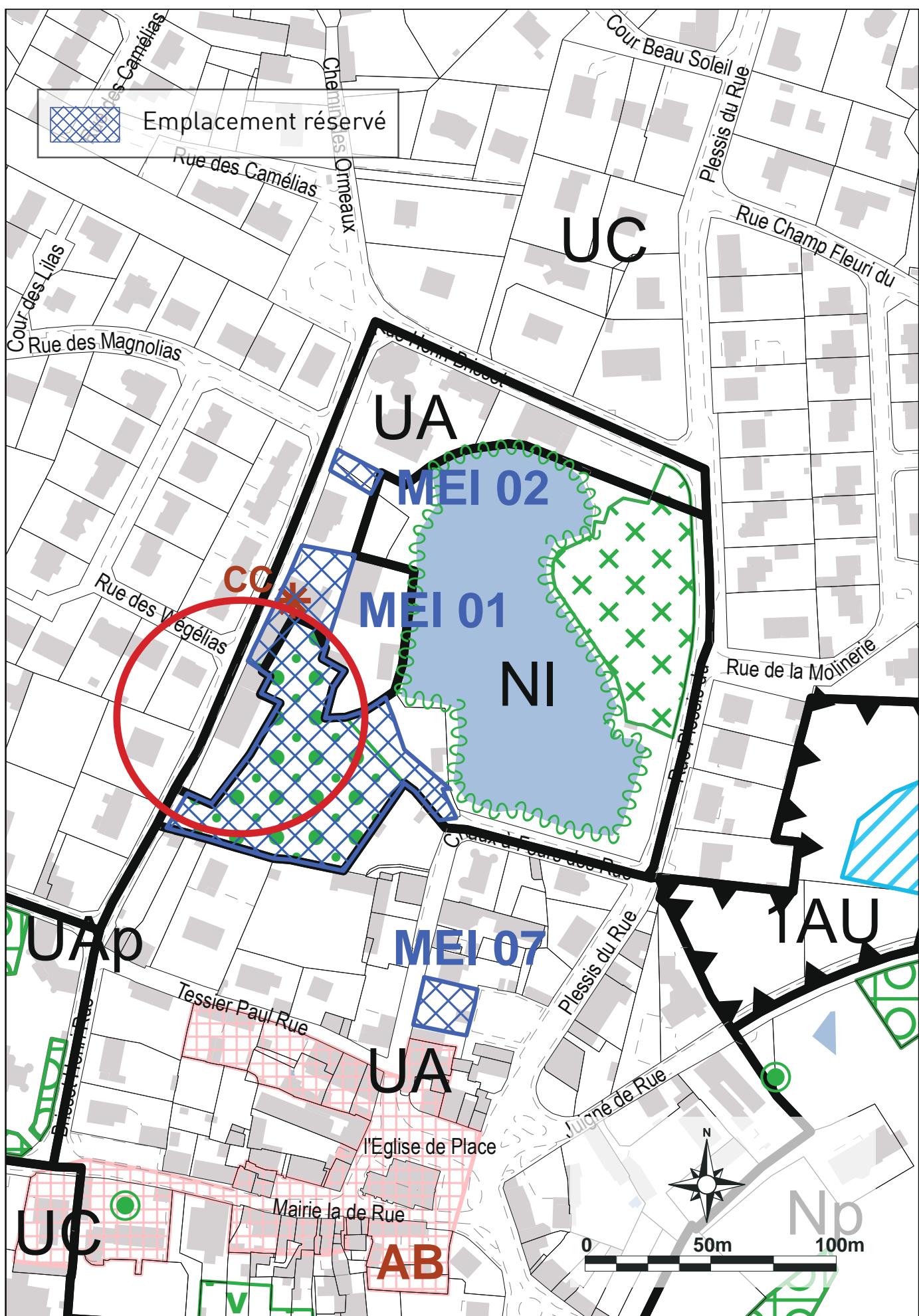
La réduction de l'emplacement des fours à chaux est sans incidence.

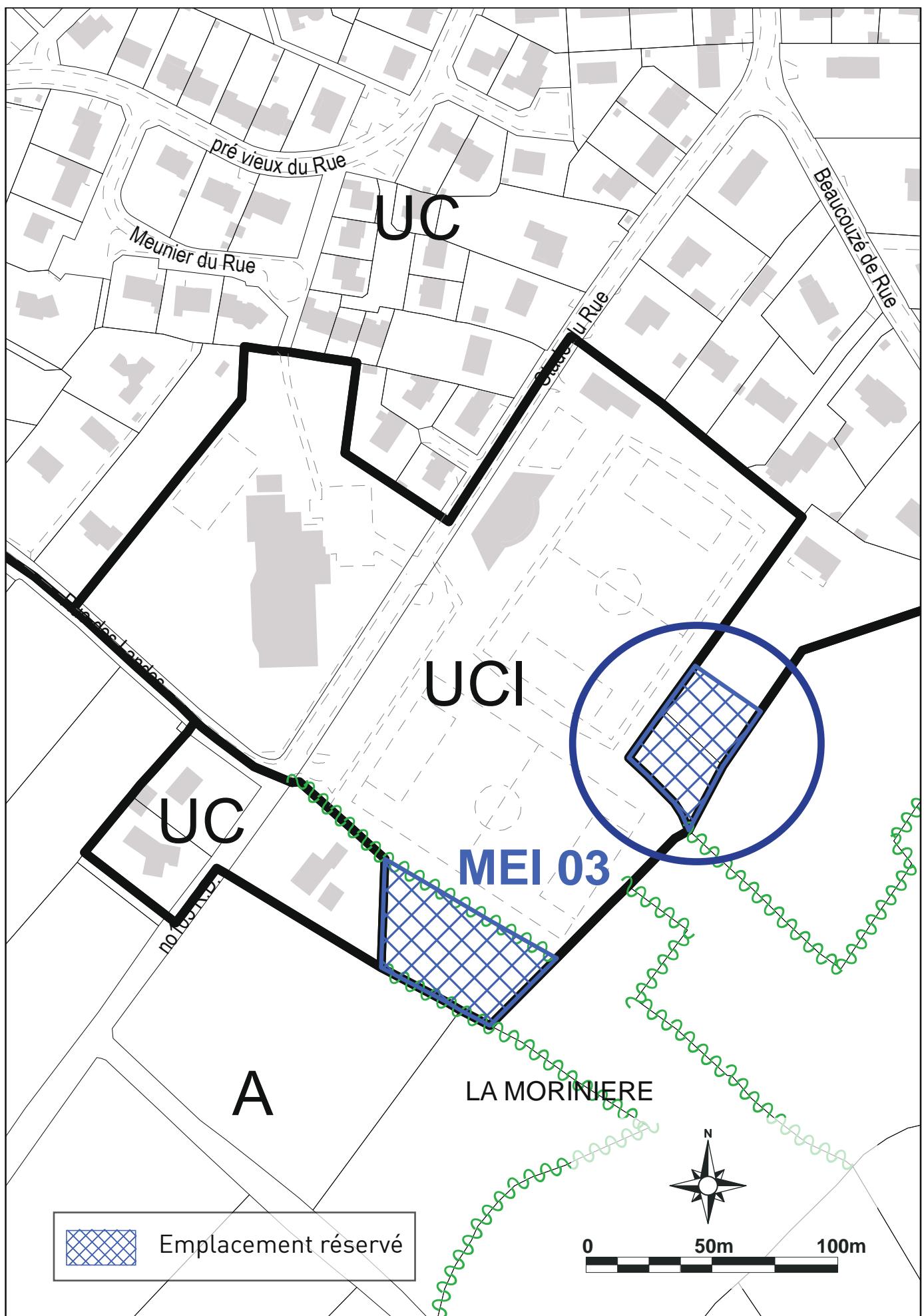
L'abandon du projet de tribunes a un effet positif du point de vue des nuisances de riveraineté mesurées qu'aurait pu engendrer leur utilisation.

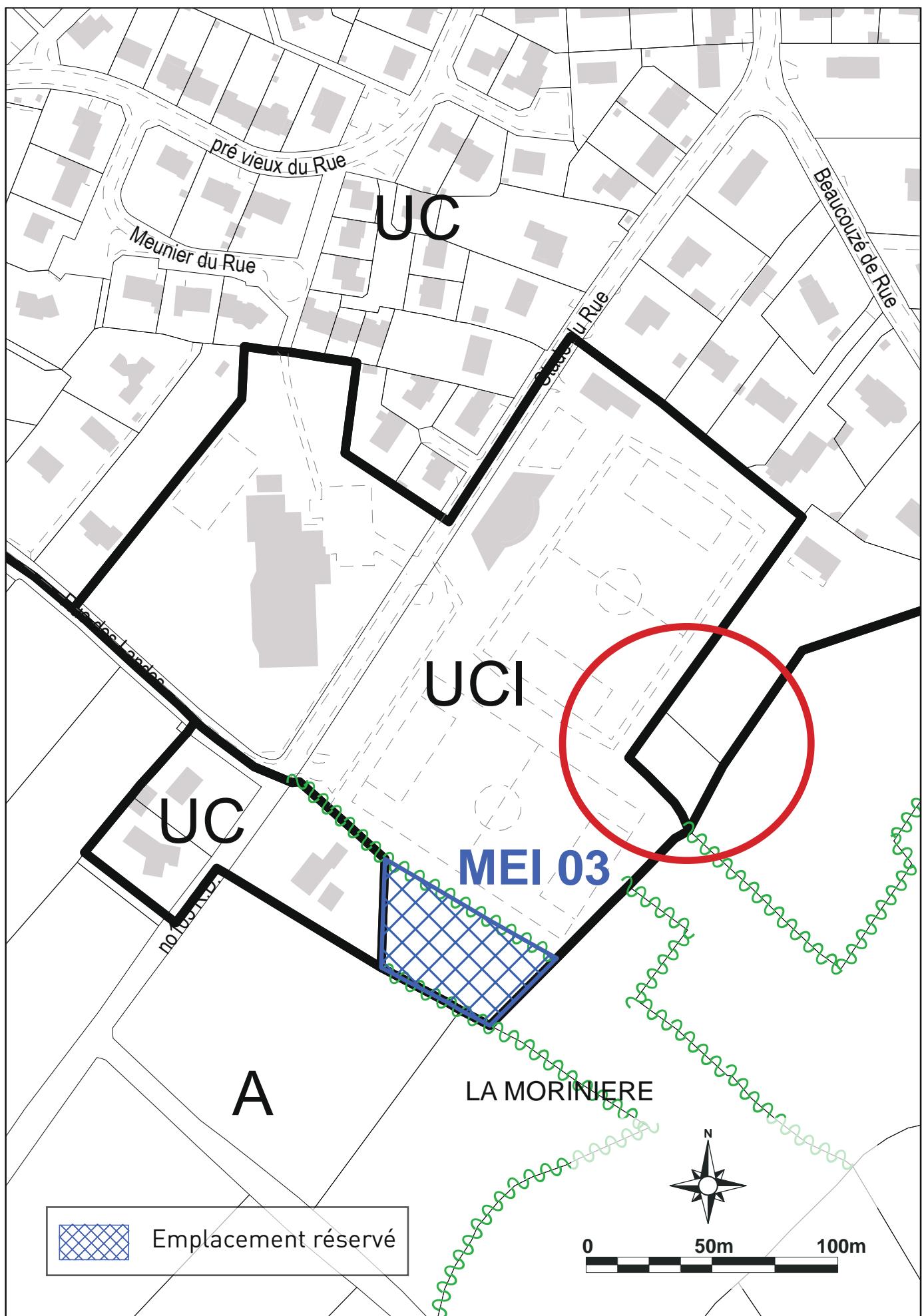
En résumé, la réduction de ces deux emplacements réservés est sans incidence notable sur l'environnement physique ou biologique. Le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

Voir la liste des Emplacements Réservés modifiée pour l'ensemble du dossier p.166.



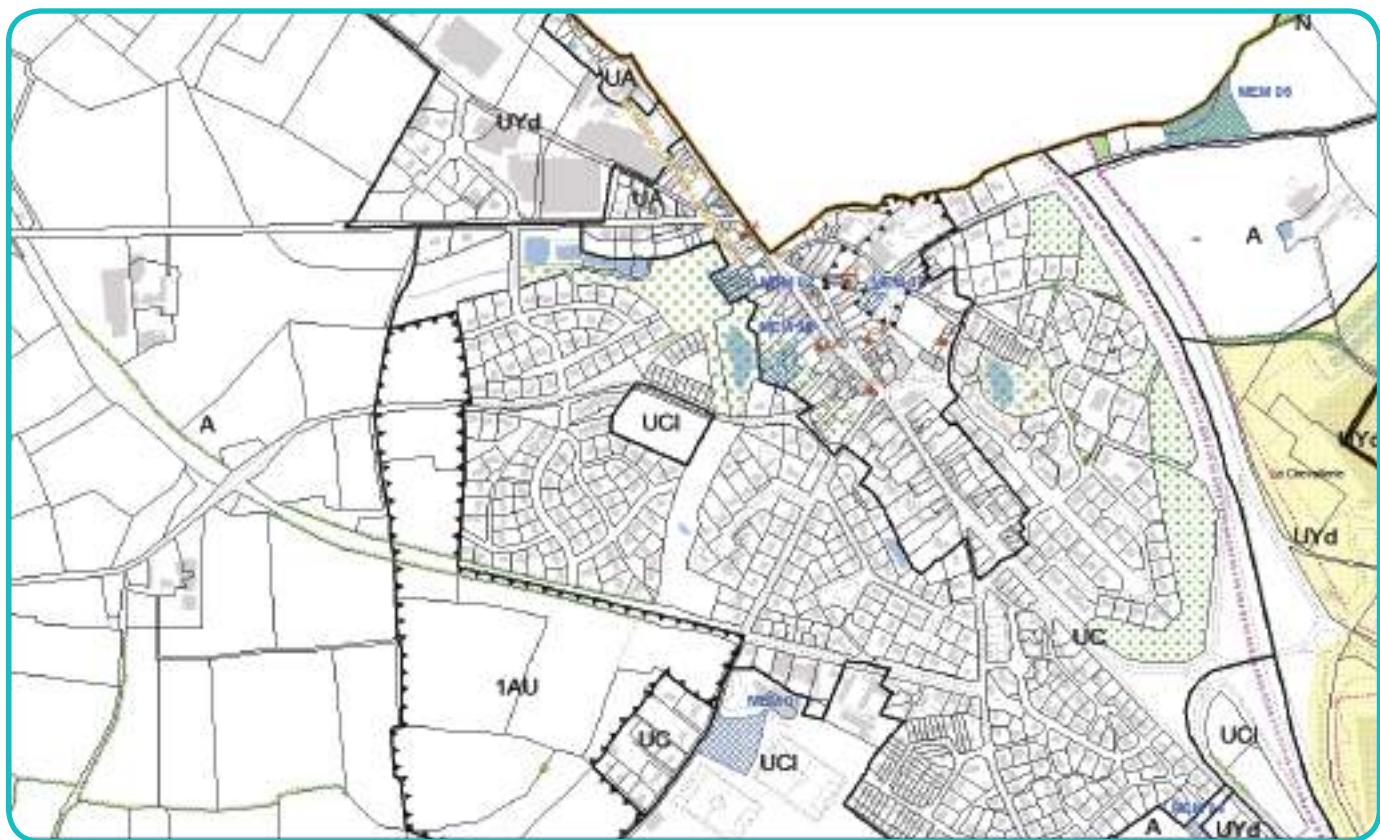








# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

Les anciennes communes de La Membrolle sur Longuenée, Le Plessis-Macé, La Meignanne, couvertes par le PLUi se sont unies avec la commune de Pruillé pour constituer la commune nouvelle de Longuenée en Anjou en 2016.

Depuis, les élus de la commune nouvelle réinterrogent les projets de développement de chaque commune déléguée pour construire un projet commun, valorisant au mieux les atouts de chaque territoire au bénéfice de l'ensemble.

Un exemple concret de cette réorganisation qui progresse est la spécialisation de chaque mairie déléguée avec la création :

- d'un pôle ressources humaines à la Meignanne ;
- d'un pôle urbanisme au Plessis-Macé ;
- d'un pôle finances à Pruillé ;
- d'un pôle administration générale à la Membrolle.

Dans le prolongement de cette démarche, la commune nouvelle réinterroge ses réserves foncières actuelles et leur vocation au PLUi afin de les réorienter dans le cadre du projet commun. C'est ainsi que le terrain réservé au cœur de l'opération des chênes 1, route de Saint Clément, initialement prévu pour y construire un équipement public du type «maison des associations» est aujourd'hui remis en cause. En effet, dans le cas où un nouvel équipement ou service serait envisagé, il serait aujourd'hui préférentiellement localisé au sein des opérations de renouvellement urbain engagées sur les centralités de la Membrolle (Françoise Rose Richoux), du Plessis Macé ou de la Meignanne. L'objectif est de concentrer les commerces, équipements et services au sein des centralités pour les renforcer et les rendre plus attractives (voir OAP centralité du PLUi). La réserve foncière, située à l'entrée du lotissement des chênes, étant éloignée de la centralité de la Membrolle définie aux abords de la place Tabarly, elle n'est plus stratégique pour réceptionner un équipement.

En conséquence, abandonnant le projet d'équipement sur ce site, la commune souhaite le valoriser en y réalisant une opération d'habitat.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Cette modification n°2 a pour objectif de modifier le zonage de la parcelle AD338, propriété communale (7780 m<sup>2</sup>) de UCI, secteurs destinés aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, d'hébergement hôtelier ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale, en UC, zone à dominante d'habitat.

## 3) INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

### Cadre physique et biologique



La réserve foncière communale est située le long de la route de Saint Clément, au cœur de l'opération des Chênes 1. Ce terrain aujourd'hui en prairie est bordé par :

- un lotissement pavillonnaire à l'Ouest, offrant une possibilité de desserte avec l'impasse M. Chagall ;
- un lotissement au Sud, sans débouché possible (rue B. Buffet) ;
- l'espace vert de la coulée du Travailtrion à l'Est ;
- la route de St Clément au Nord.

L'urbanisation de ce site pour un projet d'habitat au lieu d'un projet d'équipement public ne modifie pas de manière significative l'impact de l'aménagement sur le cadre physique et biologique.

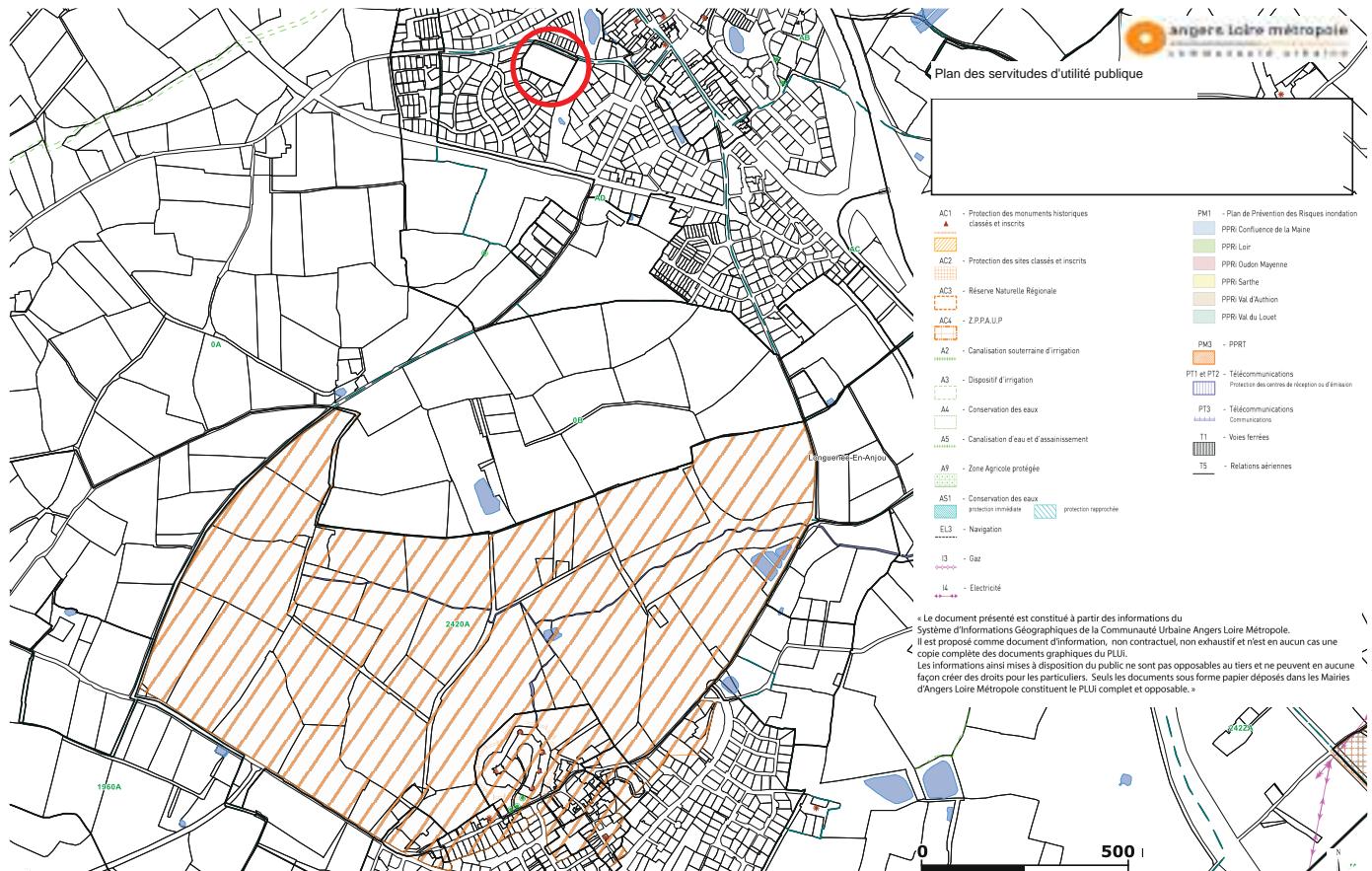
### Urbanisme, paysage et patrimoine

Au SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers, la Membrolle est identifiée en tant que commune déléguée de la polarité Nord Ouest et à ce titre, une densité minimale de 20 logements/ha doit être respectée. Aussi, au regard de la surface de la parcelle (7780 m<sup>2</sup>), le projet, s'il est à vocation uniquement d'habitat, devra comprendre au moins 15 logements.

Au niveau des formes urbaines, la présence de deux lotissements sociaux en habitat groupé mitoyen et d'un lotissement pavillonnaire individuel aux abords, permet d'envisager diverses formes d'habitat : habitat groupé ou individuel, voire de l'intermédiaire. La commune devra veiller à la bonne intégration visuelle de son projet au sein du lotissement des chênes 1.

Au niveau paysager, le site étant bordé par de l'habitat pavillonnaire, l'intégration paysagère du projet est aisée. Le prolongement de l'alignement d'arbres sur la route de Saint Clément au droit de l'opération pourrait être une opportunité pour paysager le premier plan de l'opération.

Au niveau patrimonial, le site est situé hors périmètre de protection des monuments historiques du château du Plessis-Macé.



Extrait du plan des Servitudes d'Utilité Publiques du PLUi d'ALM

Le site propose cependant une vue de qualité sur la silhouette du centre bourg ancien de la Membrolle avec notamment une perspective sur le clocher qui pourrait avantageusement être mise en valeur dans le plan de composition du futur aménagement.

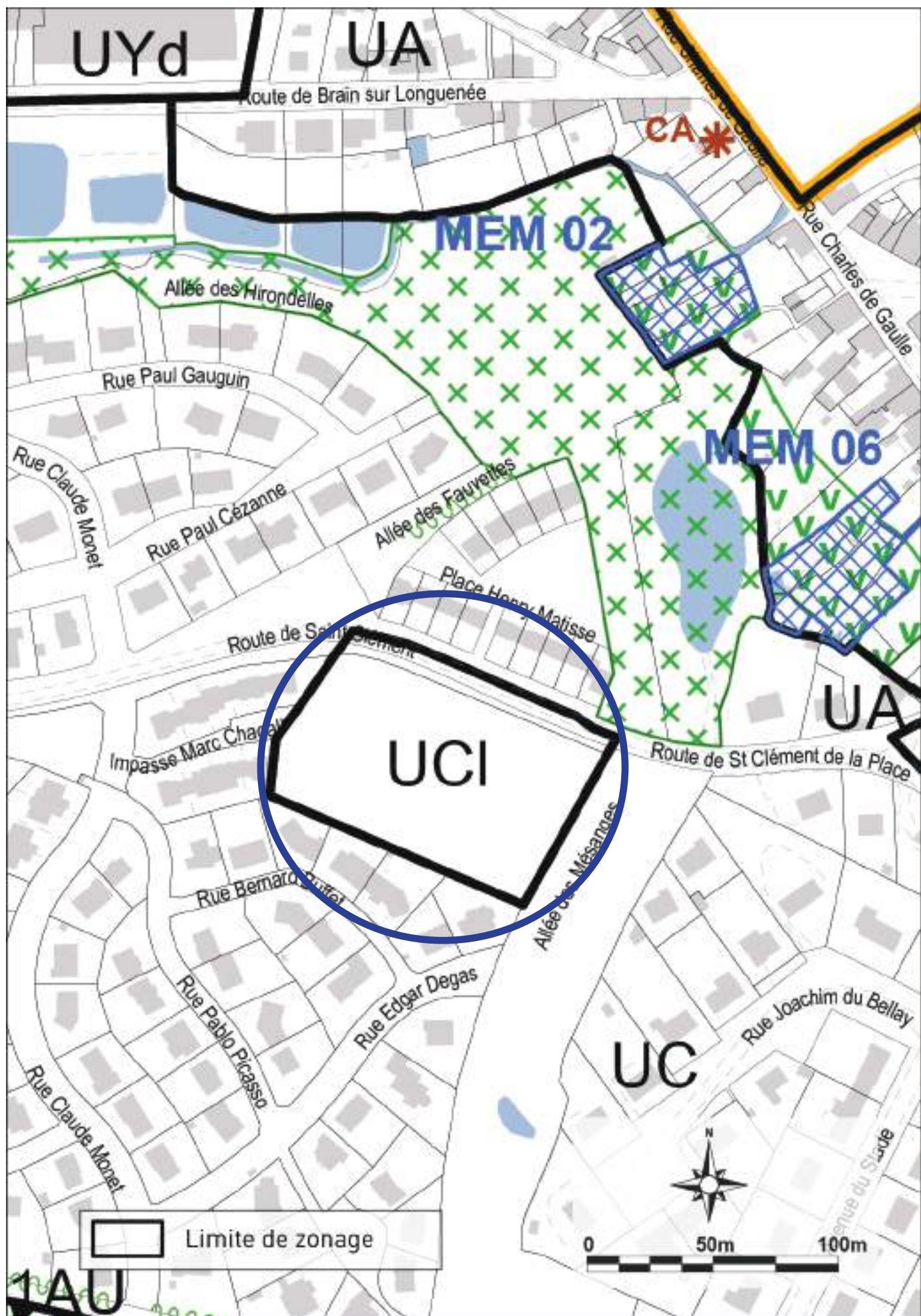


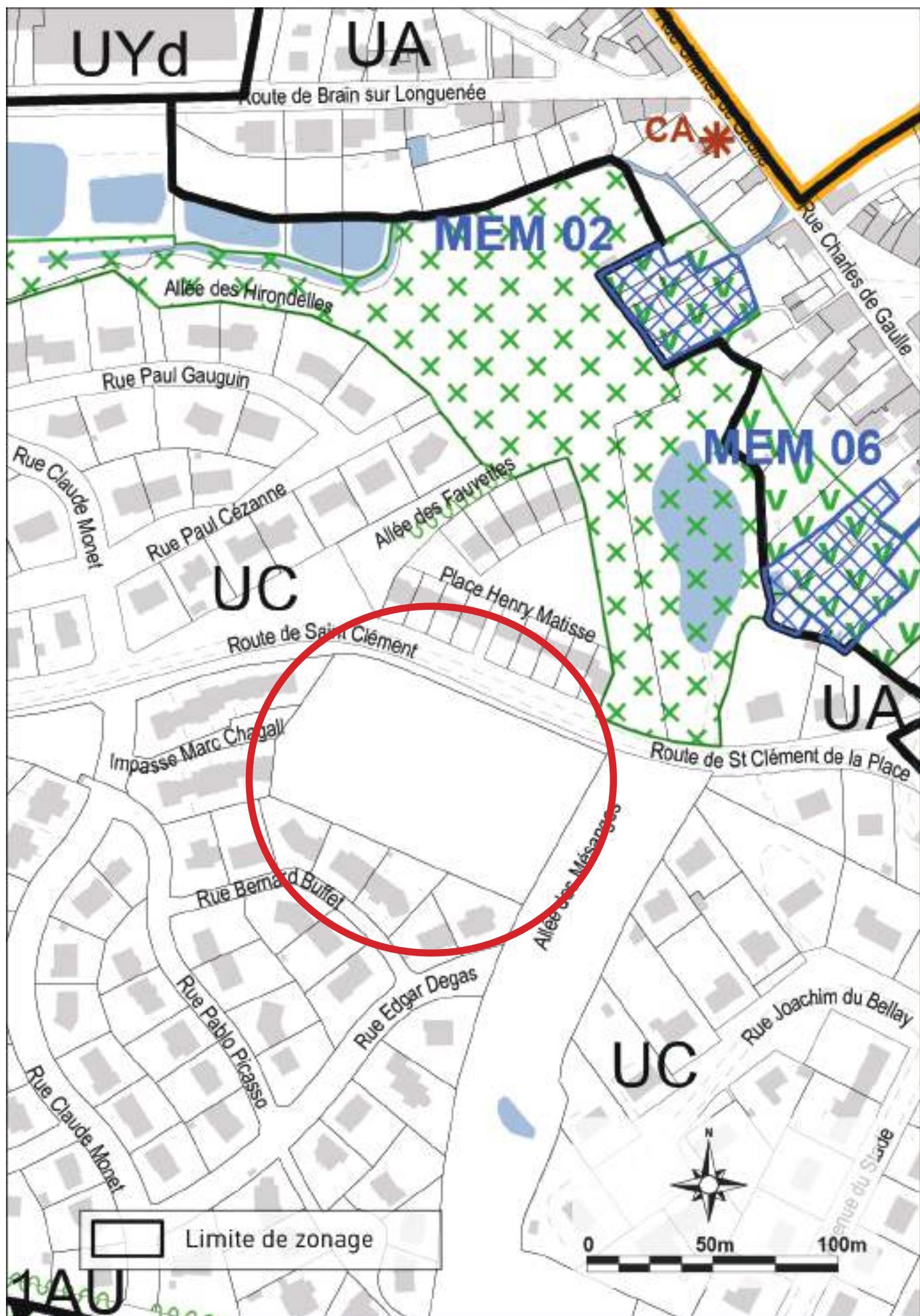
Vue sur le bourg depuis la route de Saint Clément

## Nuisances de riveraineté

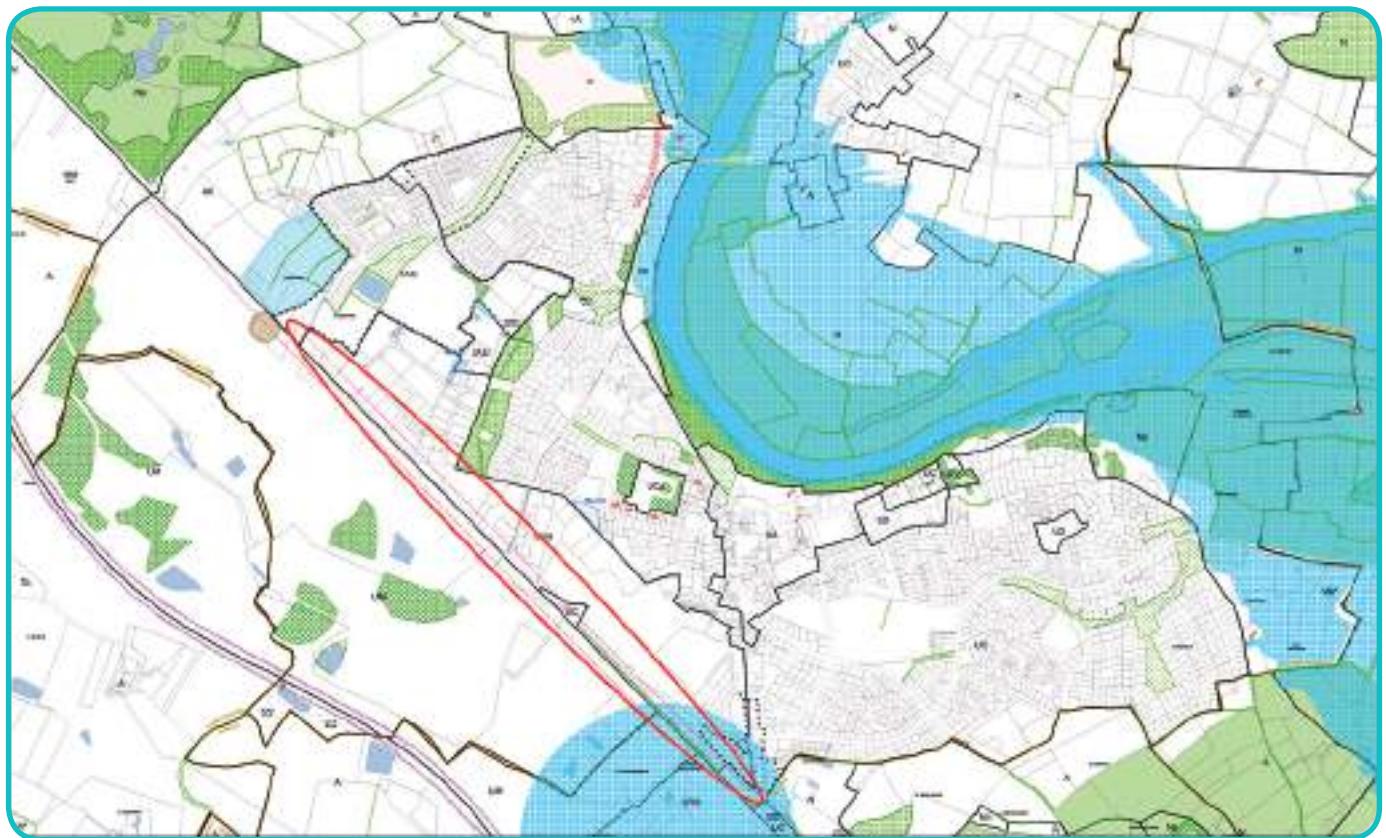
L'abandon du projet d'équipement associatif sur ce site et son remplacement par un projet d'habitat a un effet positif du point de vue des nuisances de riveraineté au regard de la localisation de ce site au sein d'un tissu habité.

En résumé, l'évolution de ce site, d'une vocation d'équipement vers un projet d'habitat, est sans incidence significative sur l'environnement physique ou biologique. Le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.





# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

La route de l'ETAS (anciennement route nationale 775) est un axe structurant du territoire de Montreuil-Juigné séparant les zones d'activités du Haut Coudray et des Millerons à l'Est, du site militaire de l'Établissement Technique d'Angers (ETAS) à l'Ouest.

Cette route était l'axe principal pour relier Angers à Rennes avant la réalisation de la RD 775. Du fait de la loi Barnier, cette route nationale disposait d'une bande d'inconstructibilité de part et d'autre de son axe (100 mètres de manière automatique, avec une possibilité de réduction au cas par cas et à la suite d'une étude paysagère).

Les objectifs de cette bande sont en priorité de limiter, pour les riverains, les nuisances produites par les véhicules et de garantir le long de la voie une plus grande sécurité, et une plus grande qualité paysagère.

Actuellement, les implantations des constructions dans les zones d'activités respectent cette bande d'inconstructibilité formant un front bâti homogène.

Lors de l'élaboration du PLUi, cette bande constructibilité avait été maintenue de manière volontaire par la mise en place d'une bande de recul de 35 mètres. Elle est matérialisée au plan de zonage et permet de préserver l'implantation des bâtiments d'activités économiques déjà présents.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

L'objet de la modification est de réduire cette bande de recul pour permettre le développement et l'extension, sur site, des entreprises présentes. Les objectifs sont de favoriser le développement économique du territoire d'une part mais également de limiter la consommation foncière de terres agricoles ou naturelles. Cela correspond tout à fait aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi en vigueur.

En effet, il s'agit d'éviter pour les entreprises de déménager dans une nouvelle zone d'activités en extension urbaine alors qu'elles pourraient se développer sur place. Cette modification s'inscrit dans la volonté de la collectivité de rechercher sur son territoire des possibilités de densification et d'optimisation du foncier des zones d'activités existantes.

Par ailleurs, la construction de la RD 775 a eu des conséquences notables sur la réduction des flux de véhicules sur l'ancienne route nationale RN 775 déclassée en route communale. Les nuisances et les impacts sur la sécurité et le paysage sont donc moins prégnants, autorisant aujourd'hui une réduction de la bande de recul.

La bande de recul est actuellement de 35 mètres depuis l'axe de la voie. Il est proposé de la ramener à 20 mètres offrant aux entreprises 15 mètres supplémentaires pour leurs projets potentiels d'extensions.

Cependant, une bande inconstructible est maintenue sur les parcelles existantes, pour permettre un aménagement paysager le long de la «route de l'ETAS» pour conserver les aménagements paysagers existants ou en favoriser la réalisation de nouveaux.

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000).

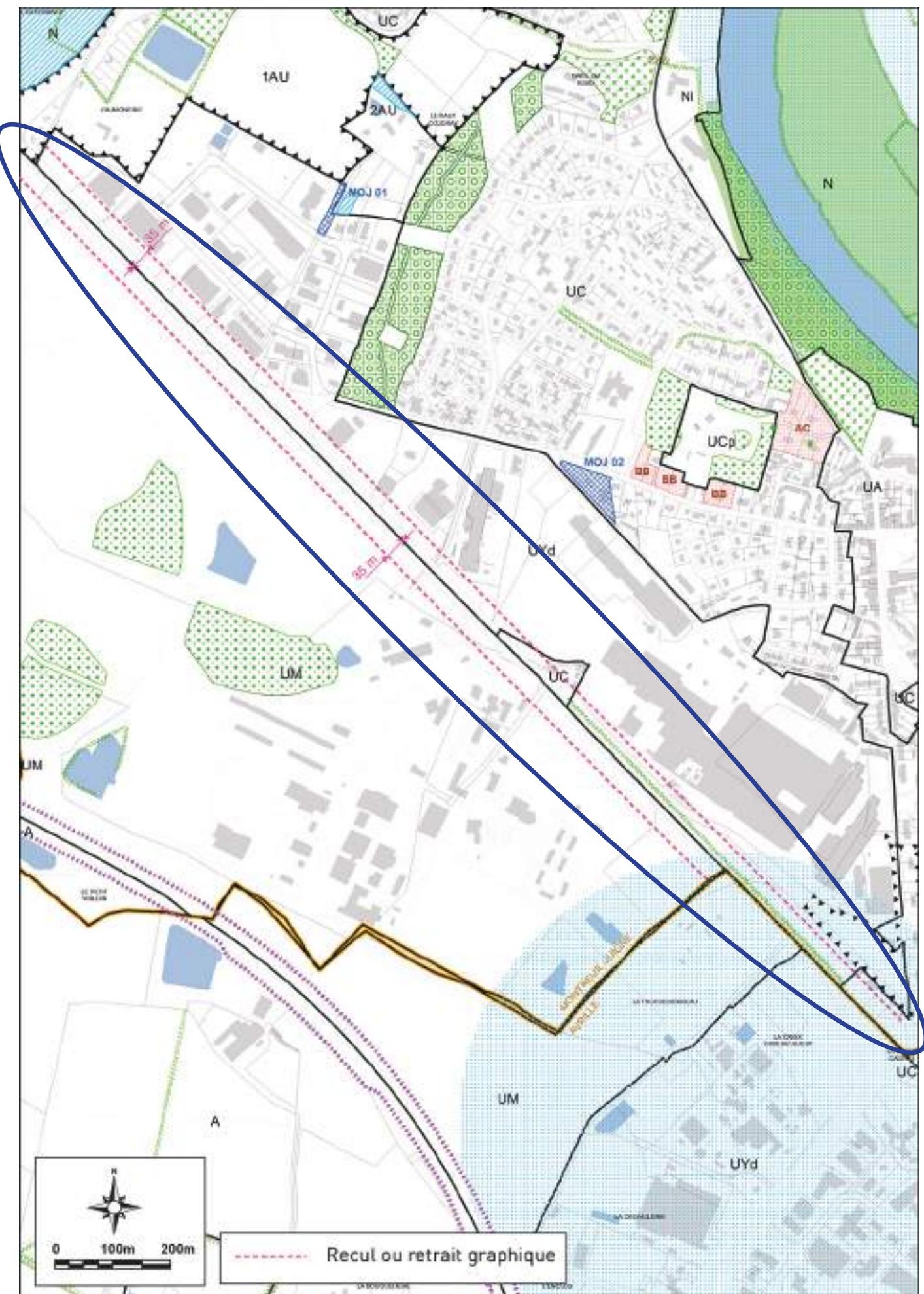
#### Urbanisme, paysage et patrimoine

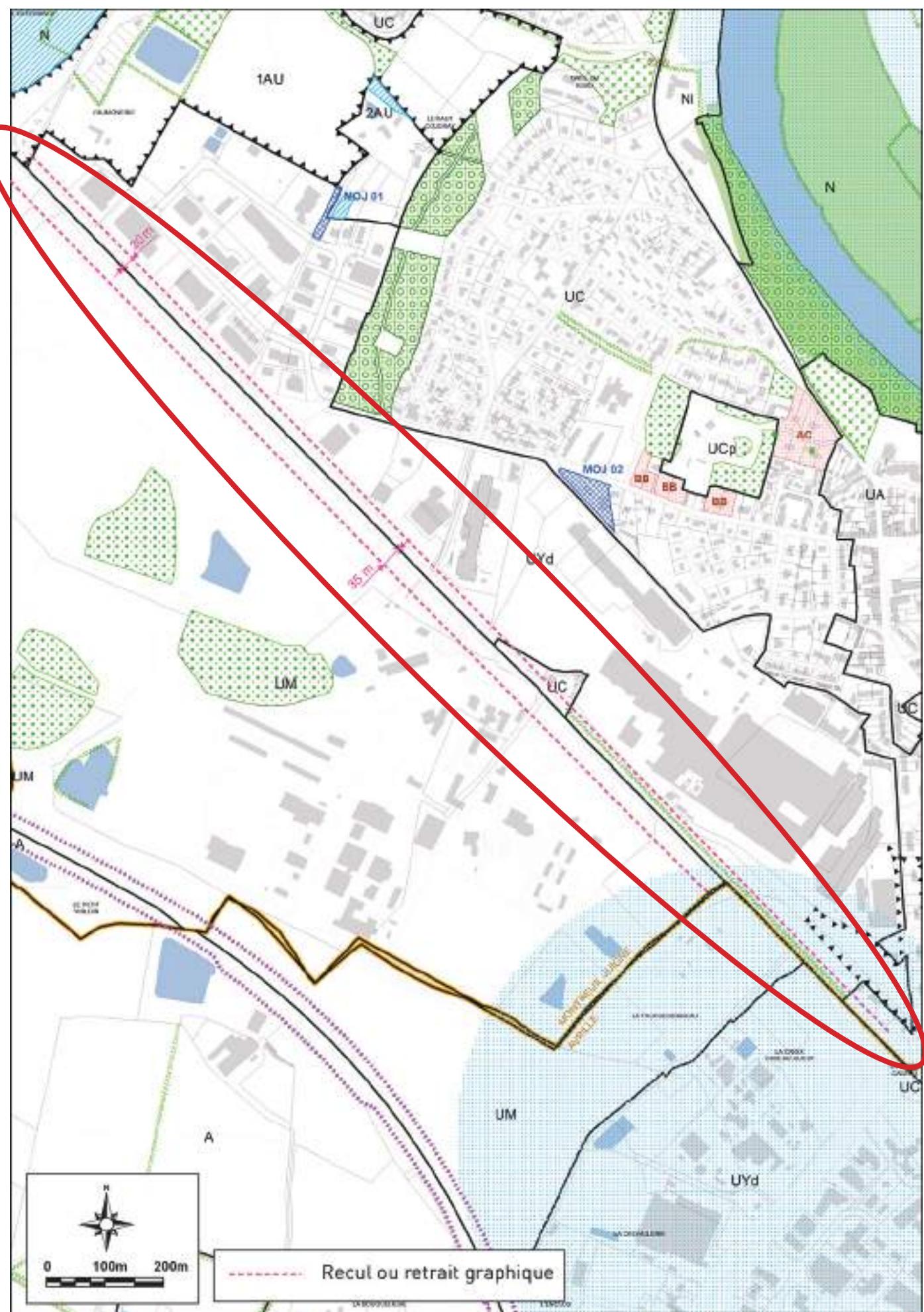
Le projet de modification n'est pas de nature à remettre en cause la qualité du paysage existant. La réduction de la marge de recul offre de nouvelles possibilités de construction, mais une bande inconstructible est maintenue sur les parcelles pour permettre et inciter la réalisation d'un traitement paysager à l'alignement, entre les parcelles et l'emprise publique de la voie. Le style architectural des futures constructions ou extensions devront respecter l'ensemble des autres règles du PLUi correspondant à la zone UYd et s'insérer dans le tissu urbain existant, limitant les impacts potentiels sur le paysage.

#### Nuisances de riveraineté

La modification proposée ne génère pas de nuisances de riveraineté.

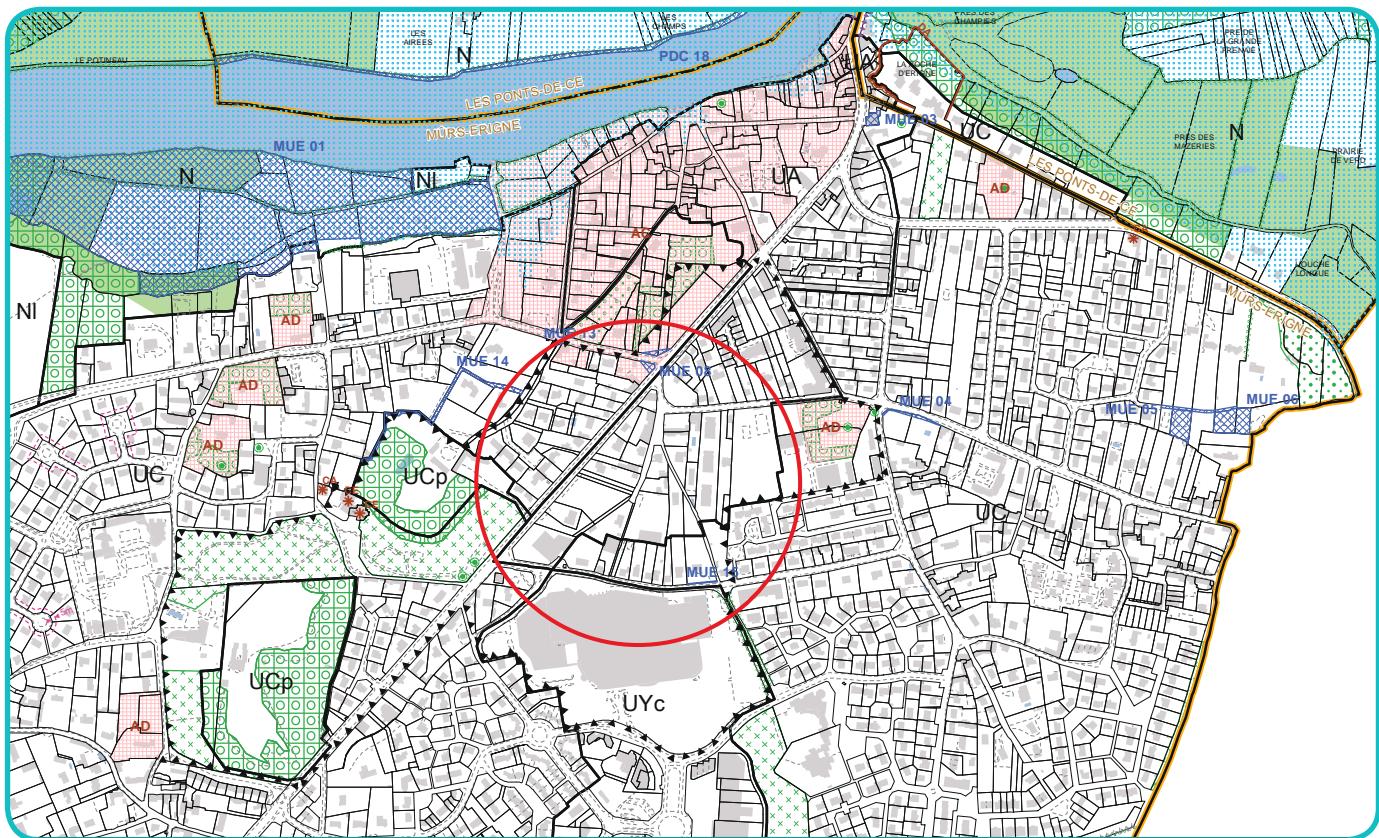
Au regard des éléments développés ci-dessus, le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.







# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

Le secteur du cœur de ville de Mûrs-Érigné est identifié depuis longtemps comme un espace stratégique pour l'aménagement de la centralité communale. Le PLUi d'Angers Loire Métropole identifie le centre-ville de Mûrs-Érigné comme une «centralité secondaire» et a instauré à l'échelle de cette zone une OAP locale qui identifie des orientations et principes d'aménagement généraux.

Le secteur des Closeaux est un secteur stratégique pour le développement de Mûrs-Érigné. Il se situe au cœur du centre-ville de la commune. La fiche sur la centralité du centre-ville de Mûrs-Érigné, présente au sein de l'OAP centralités, identifie notamment l'objectif suivant : «structurer le développement urbain sur le secteur des Closeaux».

La commune de Mûrs-Érigné a engagé un début de réflexion sur son centre-ville et sur le secteur des Closeaux en 2017 en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA). Ce premier travail a mis notamment en évidence le manque d'itinéraires aménagés pour les modes doux sur la centralité, le manque de lisibilité de la centralité ou encore le besoin de diversifier l'offre de logements. Il a montré la nécessité de réfléchir à un projet d'ensemble et l'importance de restructurer cette centralité en réorganisant la trame viaire et en développant des formes urbaines appropriées à l'opération et au territoire (prendre en compte la façade d'Hyper U, la connexion du centre commerciale de l'Aubance avec le Parc du Jau...). La commune va poursuivre les études engagées qui permettront de définir une feuille de route opérationnelle sur le devenir du secteur (document de type plan guide d'aménagement).

A ce jour, la commune n'a pas défini la programmation de l'opération d'aménagement et de développement de son centre-ville. Néanmoins, deux échelles d'études sont définies :

- Un premier périmètre large, intégrant le fonctionnement urbain global du centre-ville de Mûrs-Érigné;
  - Un second périmètre, plus restreint et plus resserré sur le secteur des Closeaux, qui intégrera les lieux d'actions prioritaires opérationnels.

Le projet d'aménagement en cours de définition sur le secteur est complexe et revêt une certaine importance pour le devenir de la commune. Les principaux enjeux du projet sont les suivants :

- permettre le maintien des commerces et services,
- développer un habitat attractif,
- redéfinir la mobilité.

Aujourd'hui, sur le secteur des Closeaux, la commune de Mûrs-Érigné est propriétaire d'une parcelle et Angers Loire Métropole, titulaire du droit de préemption urbain, a acquis cinq parcelles.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

L'OAP locale du centre-ville de Mûrs-Érigné est définie à une échelle globale. Elle développe des orientations et principes d'aménagement généraux qui ne permettent pas à la commune de refuser des demandes d'autorisation d'urbanisme de constructions pouvant remettre en cause la réalisation du projet en cours de définition par la commune. Ainsi, la commune souhaite mettre en place un périmètre d'attente de projet global pour mener une politique d'aménagement globale en évitant les opérations au coup par coup qui manquent de cohérence et qui ne s'inscrivent pas dans l'esprit de l'OAP locale (notamment en terme d'économie d'espaces).

L'objet de la présente modification est d'instaurer un périmètre d'attente de projet global au plan de zonage du PLUi. Ce périmètre, validé par la commune en bureau municipal le 20 mars 2018 et en commission urbanisme le 26 mars 2018, répond à plusieurs objectifs :

- signaler à la population que la commune est en cours de définition d'un projet sur le secteur,
- ne pas laisser la population investir sur un secteur en cours de mutation et sur lequel la commune va peut-être intervenir,
- ne pas compromettre ou rendre plus onéreux la réalisation du projet urbain en cours de définition par la commune.

L'instauration d'un périmètre d'attente de projet global permet de «geler» temporairement l'évolution du secteur et de poursuivre les études engagées par la commune. Ce «gel» des constructions permettra à la collectivité de définir un projet plus précis sur le secteur des Closeaux destiné à mettre en œuvre l'OAP locale du centre-ville du Mûrs-Érigné.

Le périmètre d'attente de projet global sera institué pour une durée de cinq ans. Le périmètre expirera en 2024, comme précisé au plan de zonage.

Comme précisé dans le règlement du PLUi, sous réserve des dispositions ci-après, les nouvelles constructions et installations sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans au sein du périmètre d'attente de projet global, à compter de la date de création de cette servitude au PLUi.

A l'intérieur de ces périmètres, comme défini dans le règlement du PLUi, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des constructions, installations et aménagements existantes ;
- L'extension mesurée\* des constructions existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'emprise au sol\* avant extension\* de la construction ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> ;
  - Un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée ;
  - L'emprise au sol\* de l'extension\* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.
- La construction ou l'extension\* d'annexes\* non accolées, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - L'annexe doit être située à proximité de la construction d'habitation existante sur l'unité foncière\* ;
  - L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
  - L'emprise au sol\* ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>, extensions comprises.
- Les équipements nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Le changement de destination\* des constructions existantes dans la limite des destinations autorisées aux articles 1 et 2 de la zone concernée par le projet.

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000). Etant situé au sein d'une zone déjà urbanisée, le projet n'aura pas d'impact sur le cadre physique et biologique.

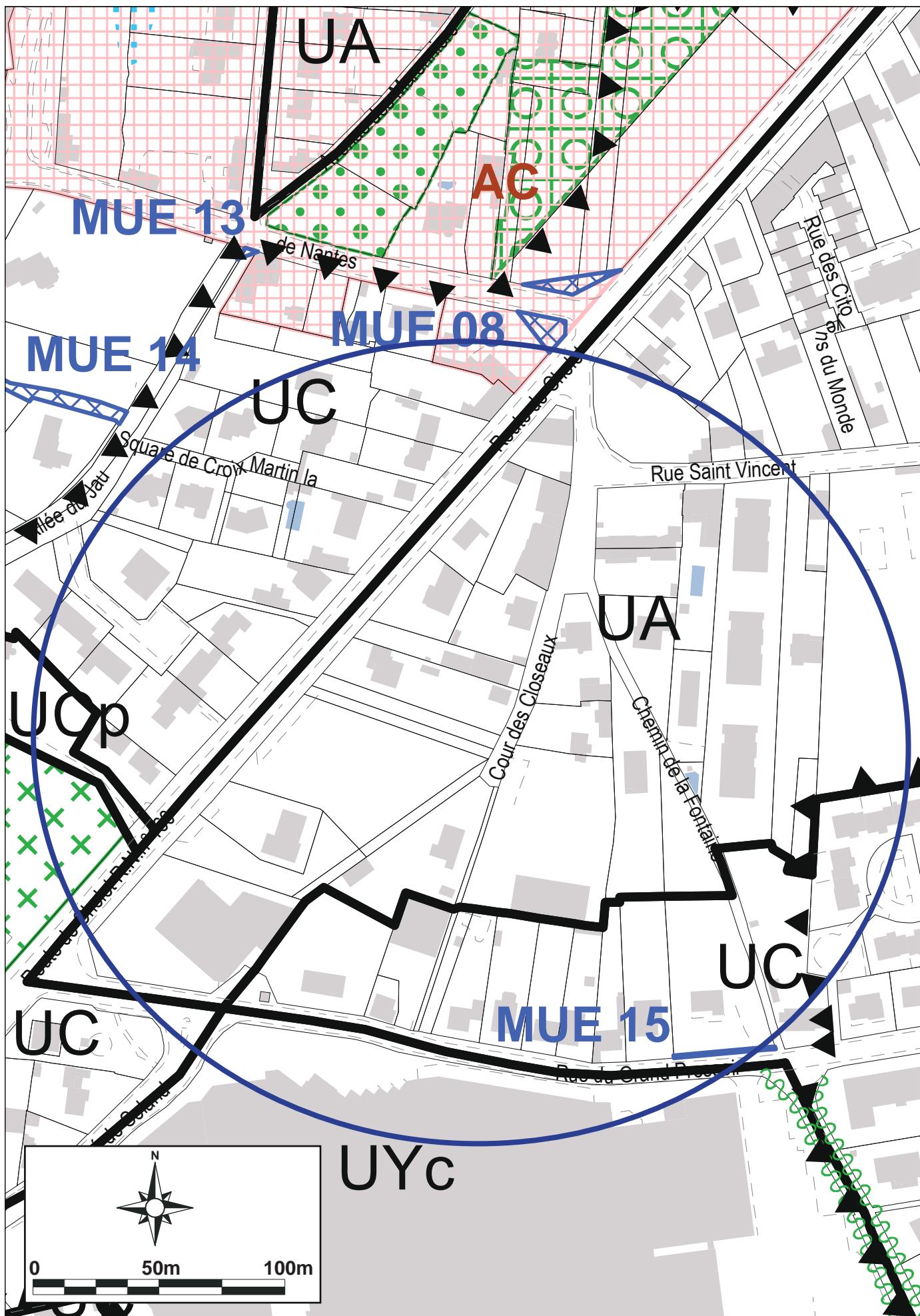
#### Urbanisme, paysage et patrimoine

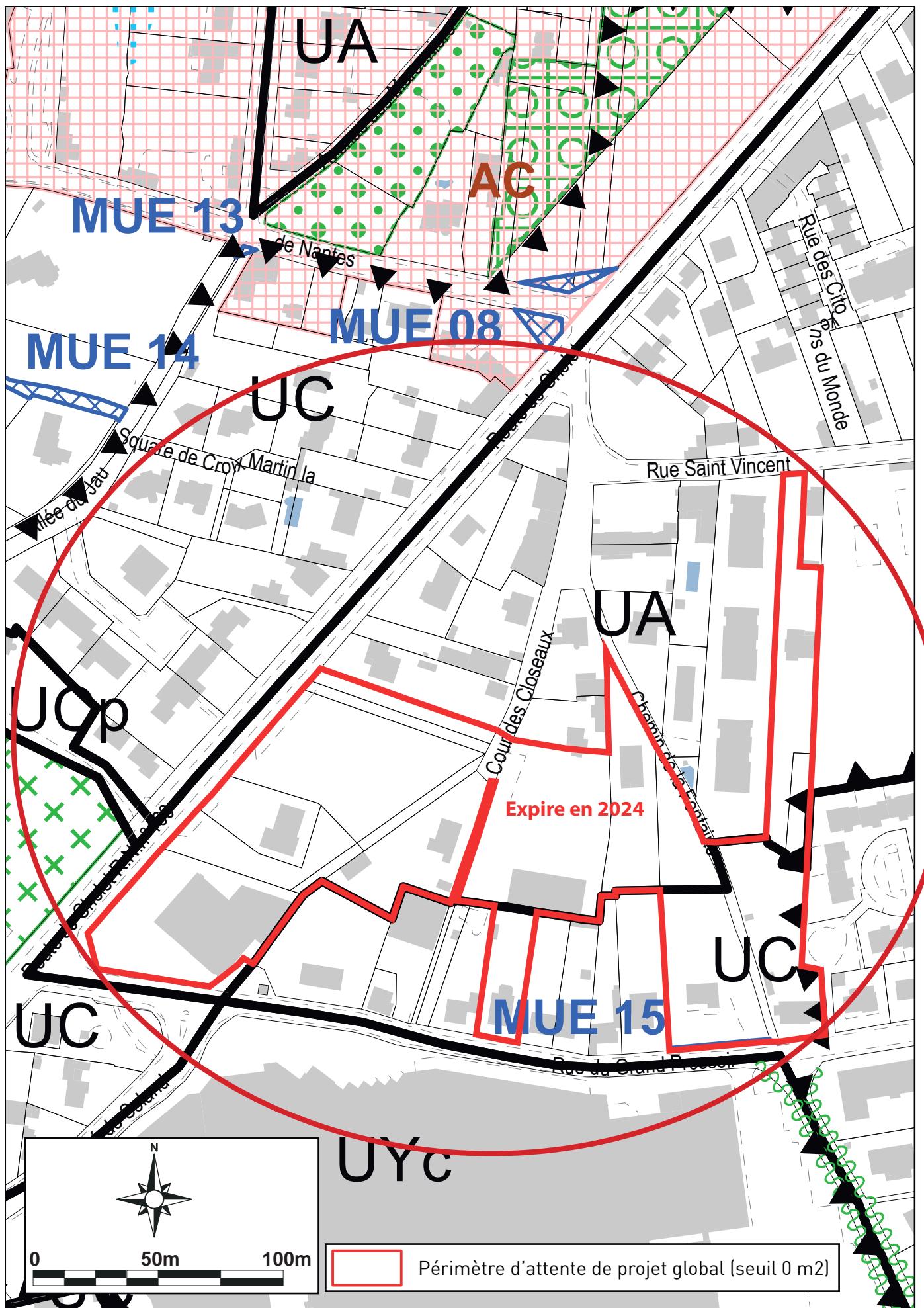
Le secteur est situé au sein de la zone tampon UNESCO. Le projet d'aménagement du centre-ville restera encadré par les orientations d'aménagement définies dans l'OAP locale, au sein de laquelle il est indiqué que le projet devra être intégré dans son environnement et éviter d'altérer la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du site UNESCO.

#### Nuisances de riveraineté

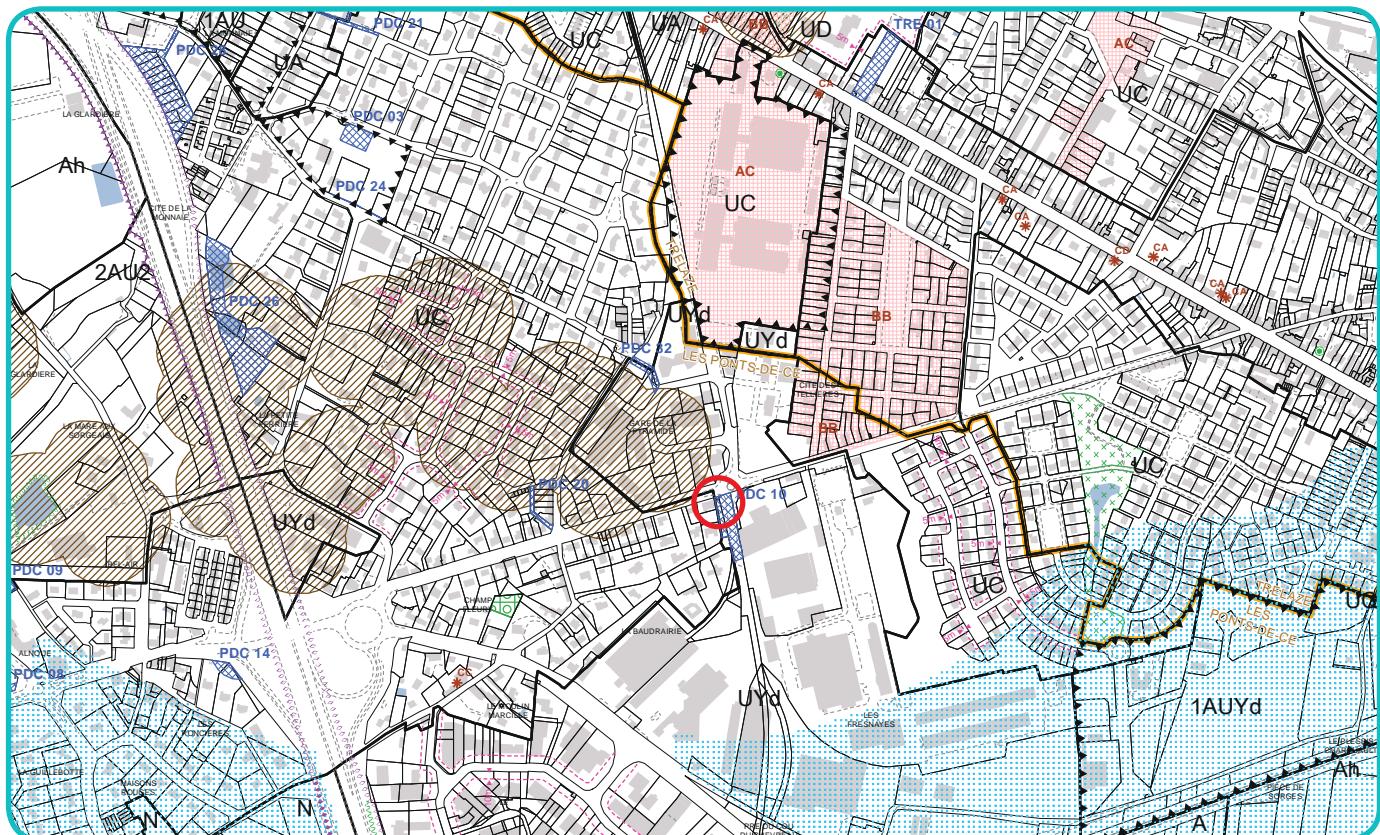
La modification proposée ne génère pas de nuisances de riveraineté. Elle vise au contraire à permettre le réaménagement du centre-ville de Mûrs-Érigné, afin d'améliorer notamment les usages dans cette centralité.

Au regard de ces éléments, le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.



**I.13 -MÛRS-ÉRIGNÉ - Secteur des Closeaux**  
Instauration d'un périmètre d'attente de projet global

# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

L'emplacement réservé PDC10 a été créé en vue de réaliser un aménagement routier dans le secteur de Jean Boutton. Il concernait 3 parcelles pour une surface totale de 1 667 m<sup>2</sup>.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Aujourd'hui, au regard des problématiques foncières et des enjeux du secteur, toutes ces parcelles ne sont pas nécessaires au projet. La commune souhaite en effet réaménager les abords du giratoire pour donner plus de place aux modes doux. Pour cela, seule la parcelle AP1163 reste nécessaire à acquérir.

Il est donc proposé de réduire la surface de l'emplacement réservé PDC10 de 1 667 m<sup>2</sup> à 20 m<sup>2</sup>.

## 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

### Cadre physique et biologique

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000, etc.).

### **Urbanisme, paysage et patrimoine**

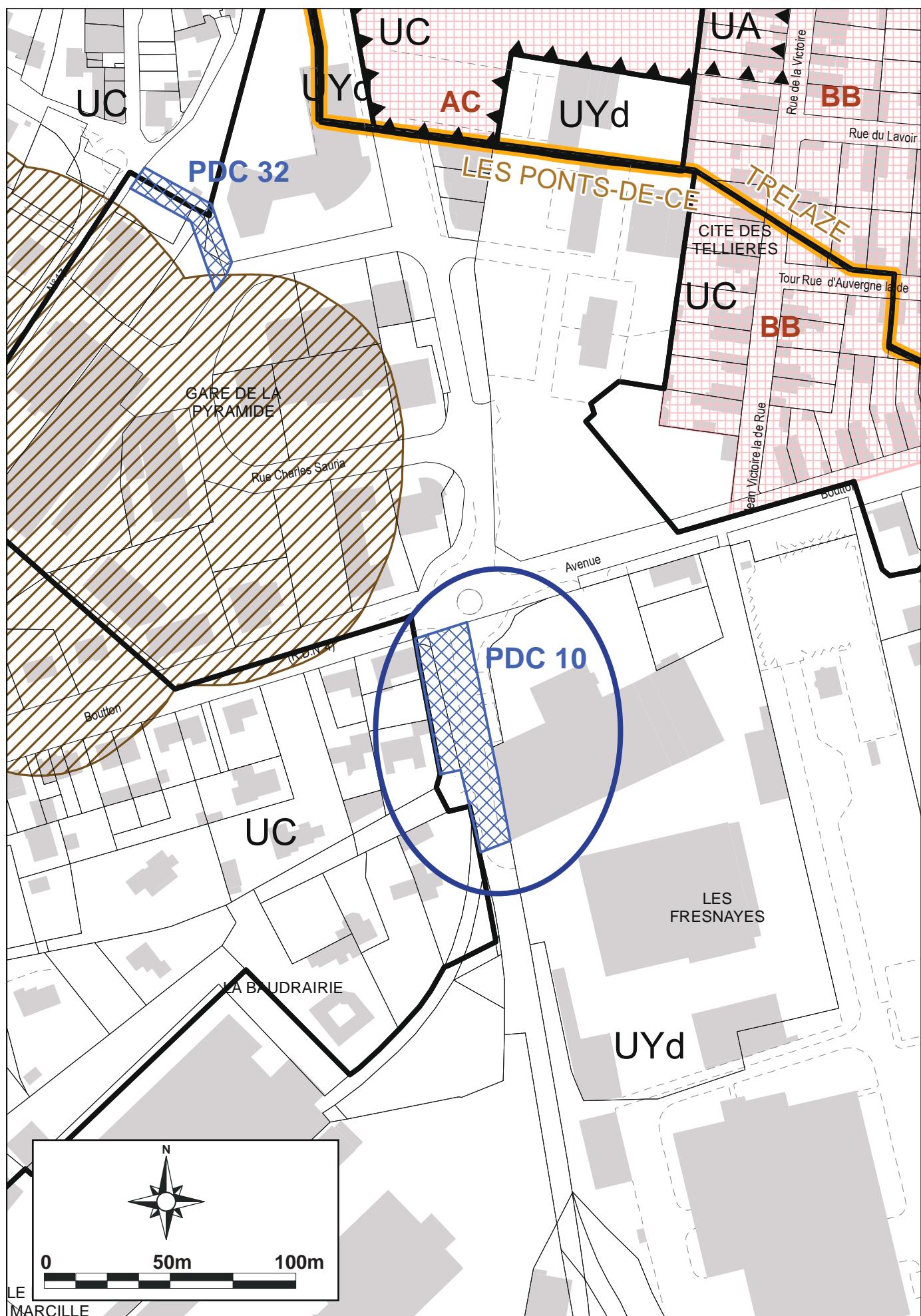
Le projet de modification vise à réduire un emplacement réservé et ainsi à réduire l'intervention de la collectivité sur le secteur.

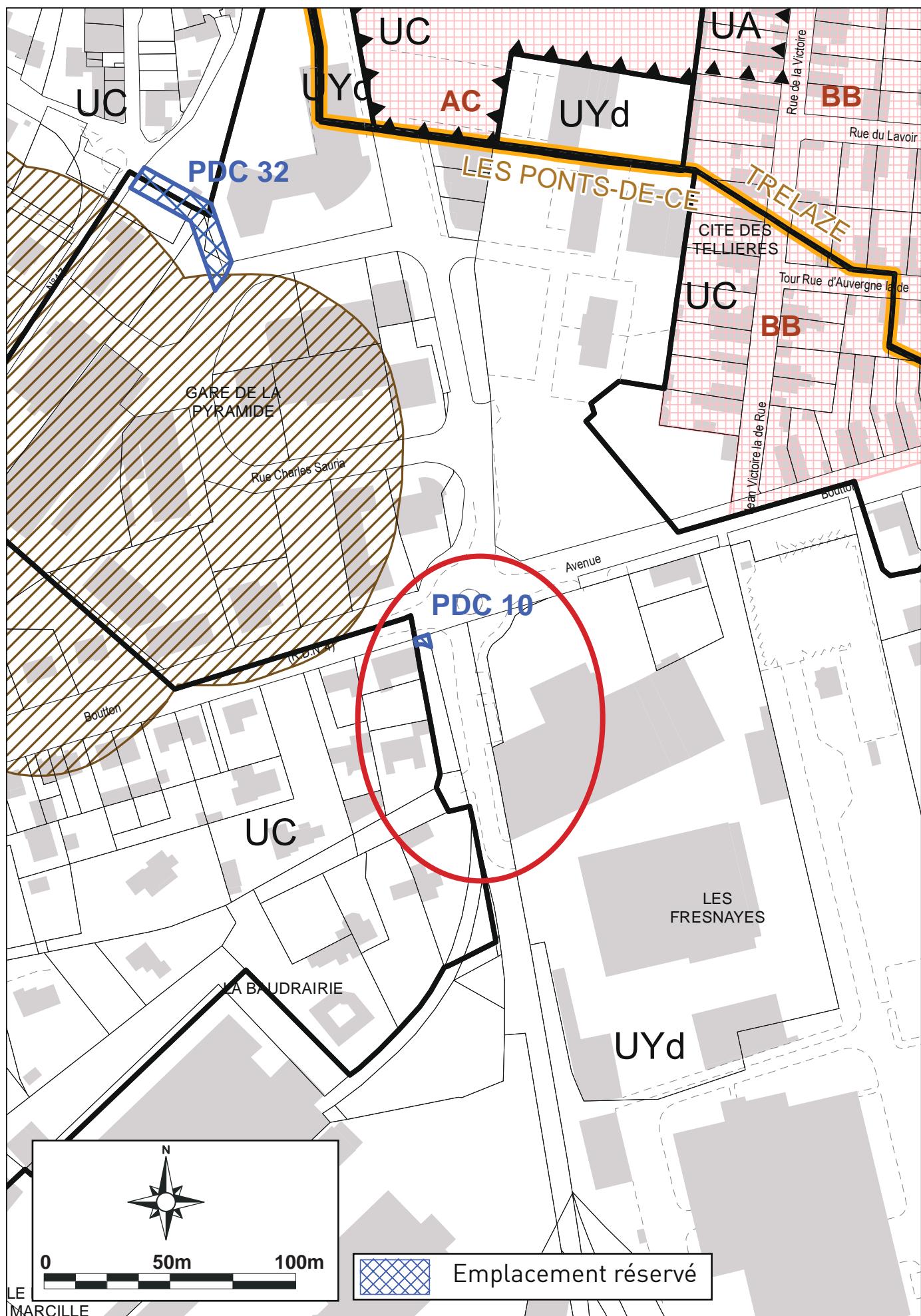
### **Nuisances de riveraineté**

La modification proposée ne génère pas de nuisances de riveraineté.

Au regard de ces éléments, le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

Voir la liste des Emplacements Réservés modifiée pour l'ensemble du dossier p.166.







# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

Le site concerné, le parc de l'Europe, se situe au centre ville de Saint-Barthélemy d'Anjou, à proximité des principaux commerces et services. Souhaitant améliorer la lisibilité du parc et sa qualité d'usage, une commission municipale a été constituée en 2011, ainsi qu'une enquête auprès de la population (2012). Certaines propositions se sont traduites par la réalisation de travaux d'amélioration. Afin de poursuivre la réflexion, la municipalité a confié une mission au CAUE pour répondre aux axes suivants : valoriser le site, le rendre plus visible depuis l'extérieur, créer du lien social, redonner une identité au parc. A cette fin, le CAUE a proposé, à partir d'un état des lieux et d'un diagnostic, un ensemble de préconisations (décembre 2017).

Héritage d'un ancien parc arboré (privé) du XIX<sup>ème</sup> siècle autour du château de Vaugoyau, le parc s'est retrouvé progressivement totalement enclavé au sein des quartiers résidentiels, notamment avec le développement pavillonnaire à partir des années 1980. Aujourd'hui, il constitue un cœur d'îlot végétal, mais isolé et peu visible depuis les espaces publics, avec deux entrées publiques (nord et est) et une entrée privatisée au sud, des accès piétons peu qualitatifs, et des abords-parkings avec un vocabulaire voirie omniprésent. En outre, le parc est fragmenté par plusieurs unités foncières, l'organisation bâtie montre que certains bâtis riverains tournent le dos au parc, les limites sont contraignantes et grignotent le parc.

Cependant, cet espace de 2,5 ha en cœur de ville présente des potentialités indéniables que la Municipalité ambitionne de valoriser :

- sa qualité paysagère : présence d'une strate arborée structurante et un mail planté qui constitue un axe piéton majeur (mais qui se termine en impasse), des espaces ouverts enherbés perméables à l'eau, une diversification des milieux avec présence de l'eau (noue, étang),
- sa situation au sein du tissu urbain et ses rives habitées, qui poussent à conforter sa visibilité, son accessibilité, sa vocation sociale et récréative,
- des éléments de patrimoine témoins de son histoire (douve, mur d'enceinte, château).

L'enjeu est donc de renforcer le parc comme lieu de vie pour les habitants, espace d'articulation et de connexion des quartiers et espace de nature en ville de qualité paysagère et support de biodiversité. Cet enjeu passe par trois axes d'évolutions :

1. Rendre lisible le parc et ses accès
2. Créer une identité forte
3. Activer des lieux de vie.

Dans le premier axe, il s'agit d'ouvrir le parc sur la ville. Dans cet objectif, cela appelle à réinterroger certaines limites et créer de nouvelles franges, faire déborder le parc sur la ville et mettre en valeur les entrées, notamment en créant des seuils ou parvis des accès au parc, requalifier et végétaliser les stationnements, ...

Dans cette optique de conforter la cohérence du parc, d'améliorer sa visibilité et son rôle de lien végétal au cœur de la ville, il est proposé de modifier la délimitation à l'arrière de la propriété dite «Le Cénacle». Cette extension vise à redonner de l'épaisseur au parc dans sa partie centrale, et à proposer une trame des cheminements à l'intérieur du parc.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Pour répondre à cet objectif, il est proposé de créer un emplacement réservé «SBA 20» ayant pour objet l'extension du parc de l'Europe, pour une emprise de 3 774 m<sup>2</sup>.

## 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

### Cadre physique et biologique

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000).

### Urbanisme, paysage et patrimoine

Le projet de modification a pour objet de créer un emplacement réservé permettant l'extension du parc de l'Europe sur un espace attenant aujourd'hui occupé par des abords pelousés d'une résidence. Cet enjeu contribue ainsi à conforter la visibilité et l'accessibilité d'un parc en cœur de ville de Saint-Barthélémy-d'Anjou, et de contribuer à sa requalification. L'enjeu est à la fois de renforcer son rôle de lien et d'articulation au sein des quartiers résidentiels à l'intérieur desquels il est aujourd'hui enclavé, et de promouvoir sa vocation sociale tout en renforçant son rôle de nature en ville.

### Nuisances de riveraineté

Le projet de modification, en proposant une extension du parc, n'apporte pas de nuisances de riveraineté supplémentaire. Il sera veillé à ce que la nouvelle limite fasse l'objet d'un traitement végétal adapté pour n'apporter aucune gêne aux résidents. Ceux-ci bénéficieront en outre de la vue sur le parc pérennisé et requalifié.

Voir la liste des Emplacements Réservés modifiée pour l'ensemble du dossier p.166.

1925 - Héritage d'un ancien parc privé de XIXème



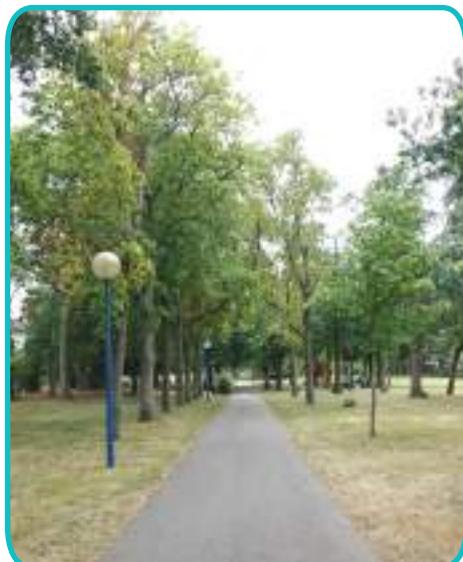
1965 - Un tissu pavillonnaire se constitue



1968 - L'urbanisation vient enclaver le parc



Du XIXème au XXIème [source CAUE, 12/2017]



Le chemin principal [source : CAUE 12/2017]



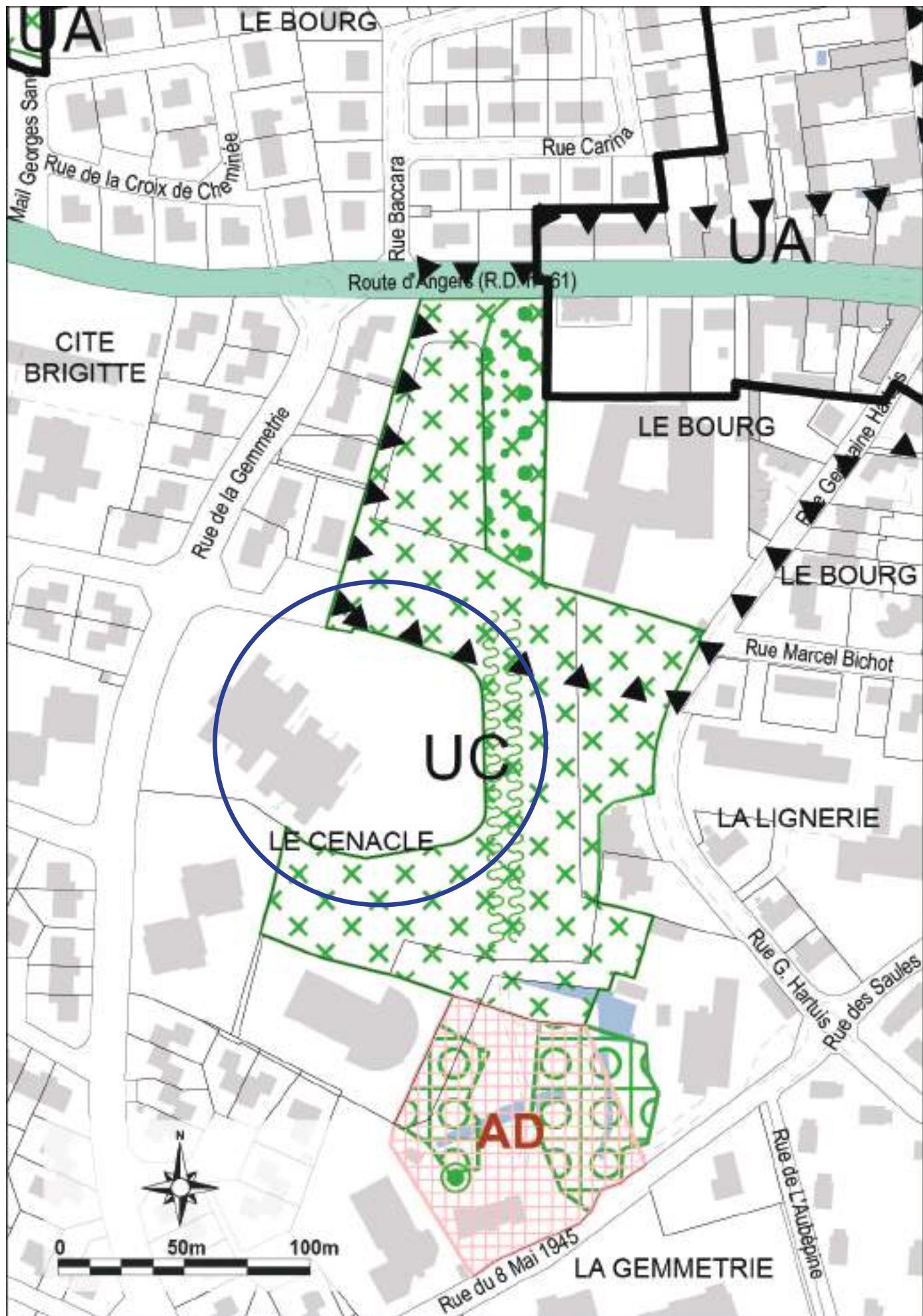
Résidence Le Cénacle [source : CAUE 12/2017]

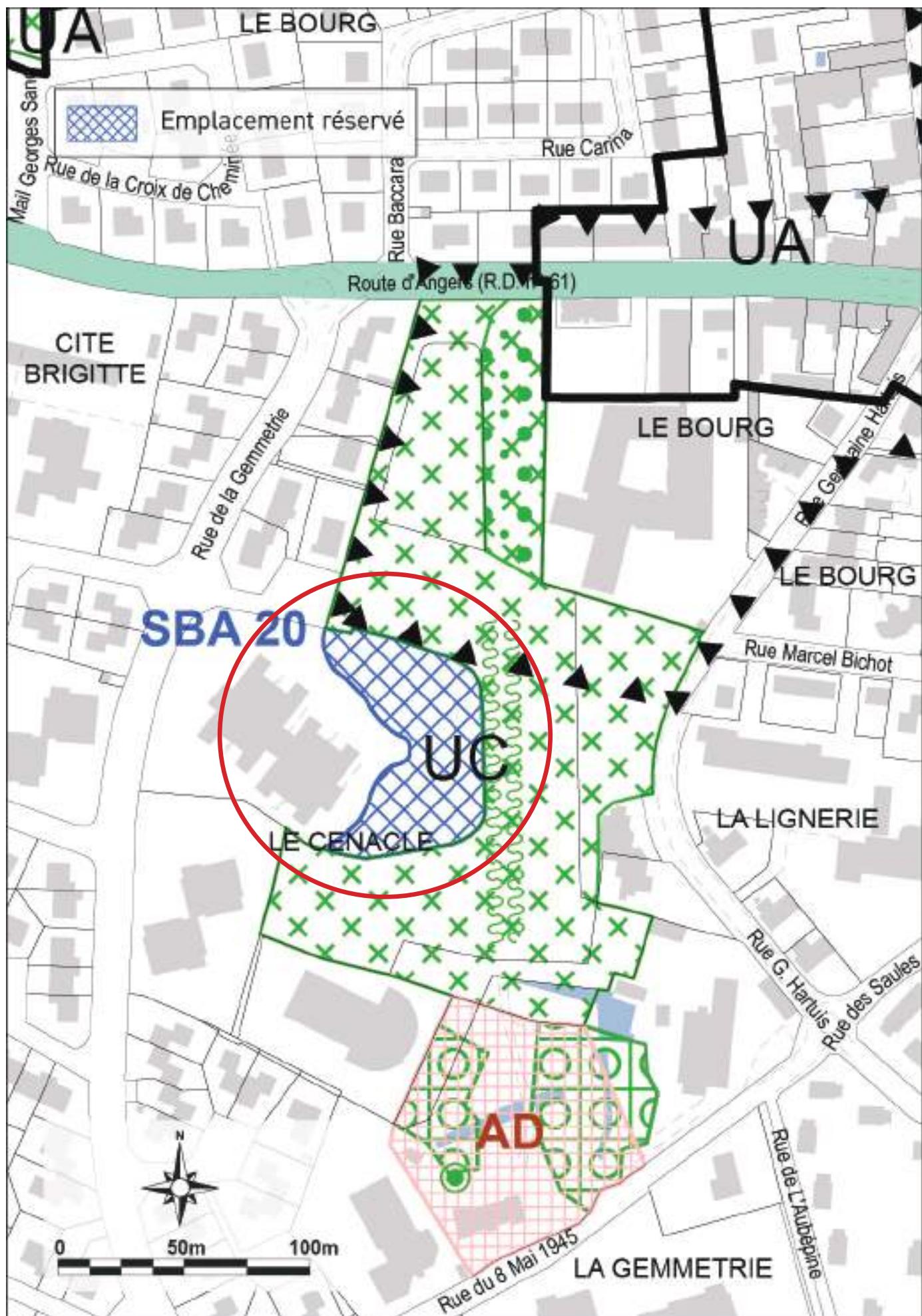


Localisation [source CAUE, 12/2017]

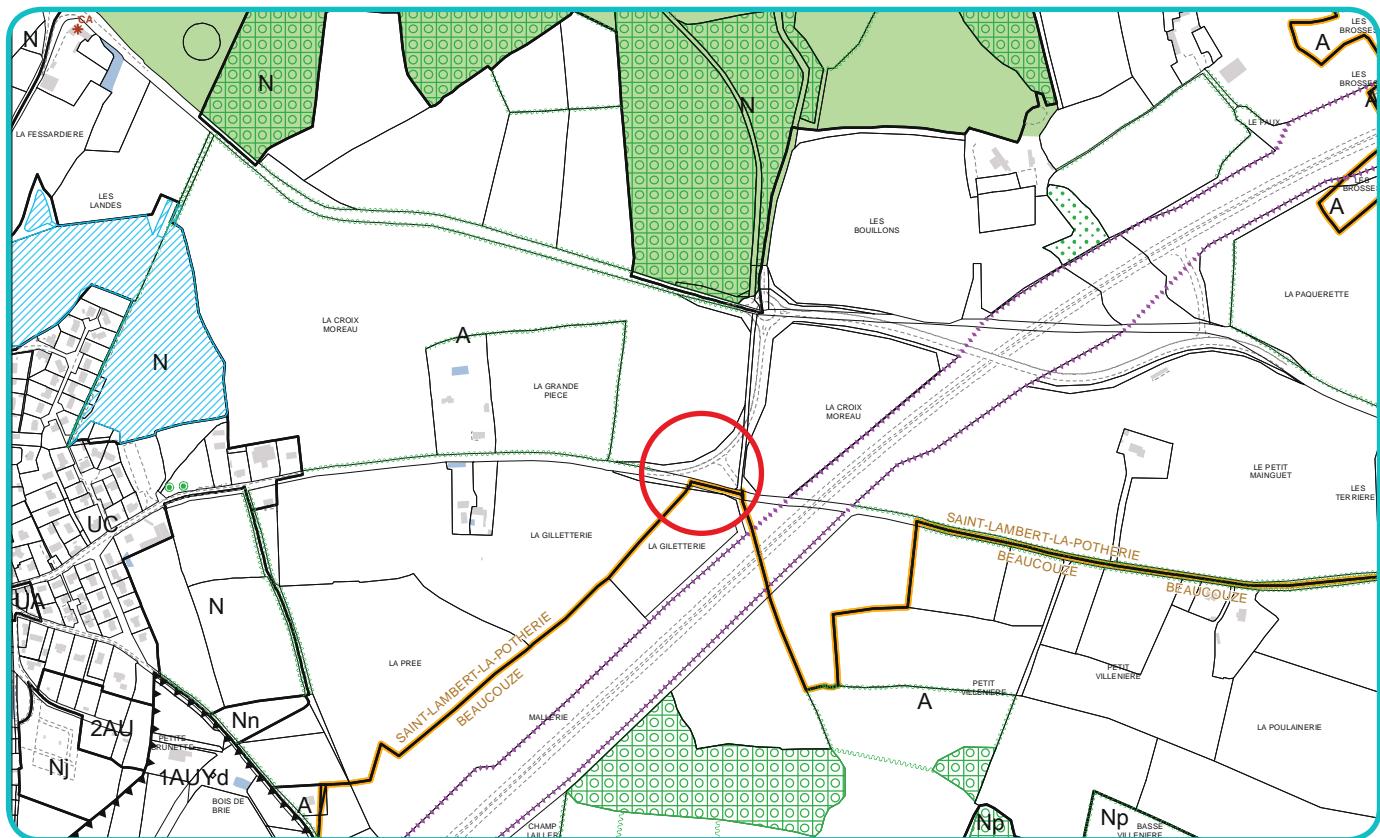


Enjeu : Ouvrir le parc sur la ville [source CAUE, 12/2017]



I.15 - SAINT BARTHÉLEMY D'ANJOU - Parc de l'Europe  
Création d'un emplacement réservé pour extension du parc

# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

La commune de Saint-Lambert-la-Poterie est une commune qui accueille, une à deux fois par an, des petits groupes familiaux de la communauté des gens du voyage. Depuis quelques années, ces groupes ont pris l'habitude de se stationner au sein de la zone d'activités de la Vilnière. Les conditions sont rudimentaires (parking), et ne permettent pas le stationnement dans des conditions dignes. Cela provoque en outre l'incompréhension des habitants et des entrepreneurs. De plus, la localisation de ces stationnements engendre des risques pour la sécurité des voyageurs (zone d'activités, avec flux de véhicules professionnels).

### Description de la zone

#### Etat des lieux

Le site est situé rue des Potiers, à 1 km de la mairie de Saint-Lambert-la-Poterie (écoles, commerces de proximité, services) et est facilement accessible depuis la RD 56 (rond-point). Il est en limite communale de Beaucouzé, à proximité de l'autoroute A11. Il s'agit pour partie de l'ancienne voie C3, avant son déplacement lié à l'aménagement de l'autoroute A11.

Le terrain visé (partie Ouest de la parcelle ZB7, de forme triangulaire) est donc bordée au Nord par la rue des Potiers (talus), à l'Est par une voie de sécurité de l'A11 et un accès vers le champ cultivé (parcelle ZN27, commune de Beaucouzé), au Sud par un champ cultivé séparé par une haie.



### Environnement naturel

Le secteur est largement concerné par un environnement à dominante naturel et agricole. Le site aujourd'hui en friche est totalement dénué de constructions. Il n'existe pas d'élément paysager protégé dans le périmètre du site. Le site est de plus hors Trame Verte et Bleue.

Cet espace dispose d'un faible niveau de sensibilité car il se positionne sur un axe secondaire et n'impacte pas de parcelles agricoles. Son impact d'entrée de bourg est limité du fait d'une présence arborée plutôt fournie. Son changement de destination n'entraînera aucune modification paysagère et visuelle sur les environs.



### Réseaux à proximité du site

Le réseau eau potable s'arrête au lieu-dit des Gilettieres (à environ 350m), il y a un transformateur électrique sur site (et le réseau passe). Des raccordements sont donc à prévoir. Comme prévu dans le POA, l'assainissement de eaux usées sera traité en temps que de besoin.

L'accès de la zone se fera directement sur la rue des Potiers. Des précautions devront être prises pour sécuriser les embranchements sur la rue des Potiers. En effet, la sortie se trouve au milieu d'un virage diminuant de fait la visibilité de part et d'autre de l'axe. Les aménagements prévus seront à réaliser en concertation avec le service gestionnaire de la voirie départementale. Les abords du site sont protégés par des clôtures et des grilles afin d'éviter toutes intrusions sur les voies rapides de l'autoroute. Le giratoire situé à quelques mètres sur la RD 56 permet d'assurer la sécurité et la capacité des réseaux viaires à accueillir un flux très modéré de véhicules tractant des caravanes.

### Foncier

Le site est un terrain public : il s'agit d'un délaissé de l'autoroute A11. Il appartient aujourd'hui à l'Etat. Il était utilisé par la commune pendant quelques années comme site transitoire de dépôt de déchets verts et a été nettoyé en 2015.

Angers Loire Métropole va procéder à son acquisition ou à la mise à disposition de celui-ci.

### Zonage du site

Le site est inscrit en zone A, il ne peut donc pas être urbanisé.

Le site n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique.

Le secteur de modification est concerné par le périmètre affecté par le bruit de l'A11. A noter toutefois que l'autoroute se trouve légèrement encaissée par rapport au niveau du terrain naturel, diminuant de fait la sensibilité du point de vue phonique et visuelle. Malgré tout des gênes peuvent être occasionnées car le trafic le long de cet axe est conséquent.

Si la problématique des nuisances sonores existe, la présence de merlons arborés en bordure du site limite l'impact sonore sur le projet. Concernant la rue des Potiers, elle dispose aujourd'hui d'un trafic très modéré n'ayant rien de commun mesure avec les voies à grandes circulations. En effet, son faible trafic n'engendre que des nuisances sonores de dessertes locales.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Pour répondre à ces besoins de stationnements, besoins peu importants, aussi bien dans le volume des ménages que dans la fréquence annuelle, il est proposé d'aménager un terrain. Conformément au POA du PLUi, et aux besoins locaux, ce terrain sera aménagé selon le principe d'une «aire d'accueil aménagée selon les besoins».

Il s'agit de permettre à la commune dépourvue aujourd'hui d'aire d'accueil de disposer enfin d'un espace aménagé dédié aux voyageurs sur son territoire. Le choix d'évolution de ce site est d'empiéter le moins possible sur les espaces agricoles environnants. De plus la réflexion s'est orientée autour d'une desserte adaptée à ce type de vocation. L'utilisation de terrains abandonnées limitera l'impact sur les terrains agricoles. La desserte de la zone s'effectuera depuis la rue des Potiers. Elle permettra une indépendance du site au regard des axes de déplacement du centre bourg et des zones d'habitat. La configuration du site proche de la RD 56 permettra d'absorber aisément les flux de transit des voyageurs.

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

Le secteur est situé au sein d'une ZNIEFF de type 2, mais il n'est pas concerné par un périmètre Natura 2000. Le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte au cadre physique et biologique car il consiste à permettre le stationnement de caravanes ainsi que les constructions, installations et aménagements liées à l'accueil des gens du voyage sur un secteur de faible emprise.

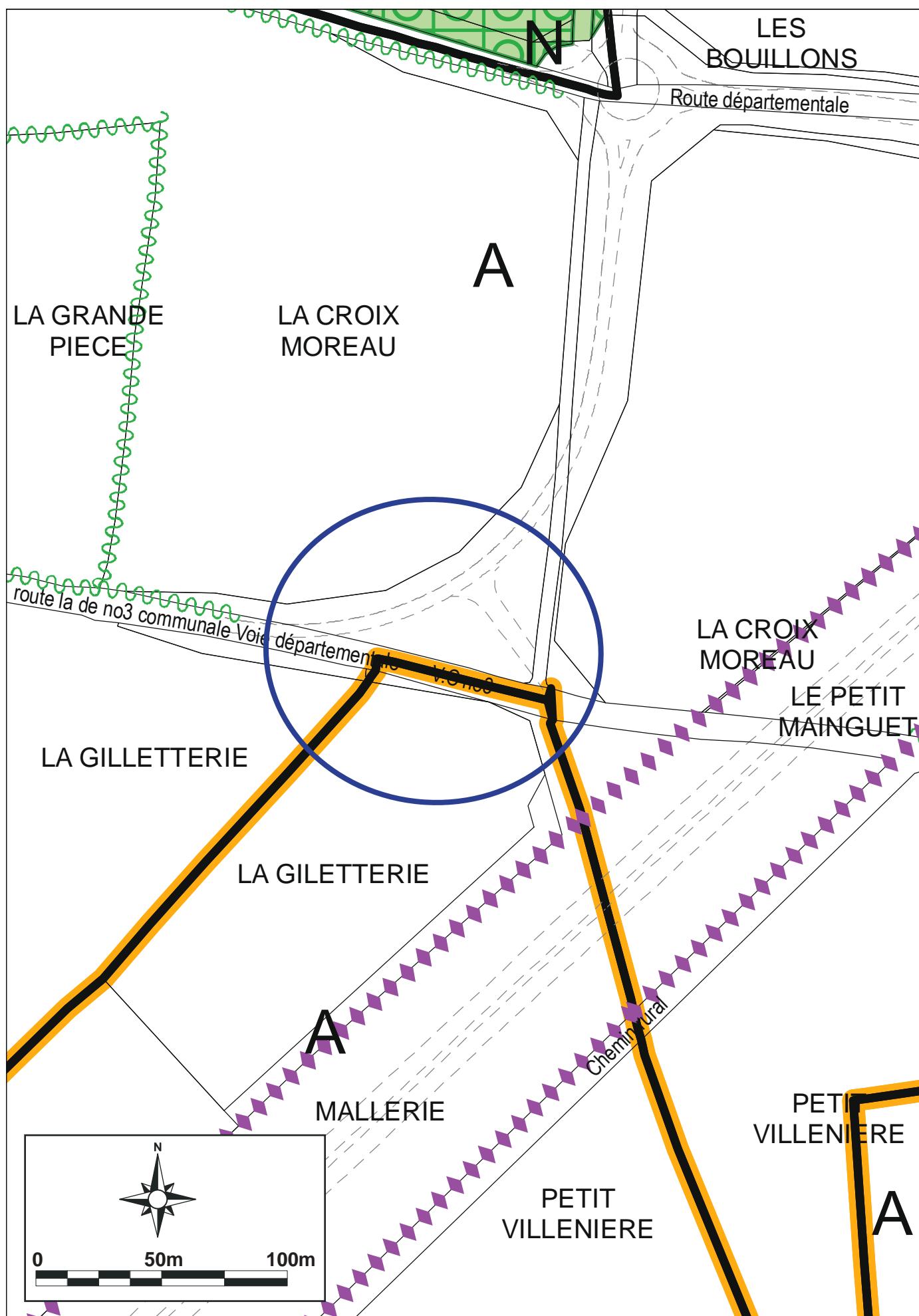
#### Urbanisme, paysage et patrimoine

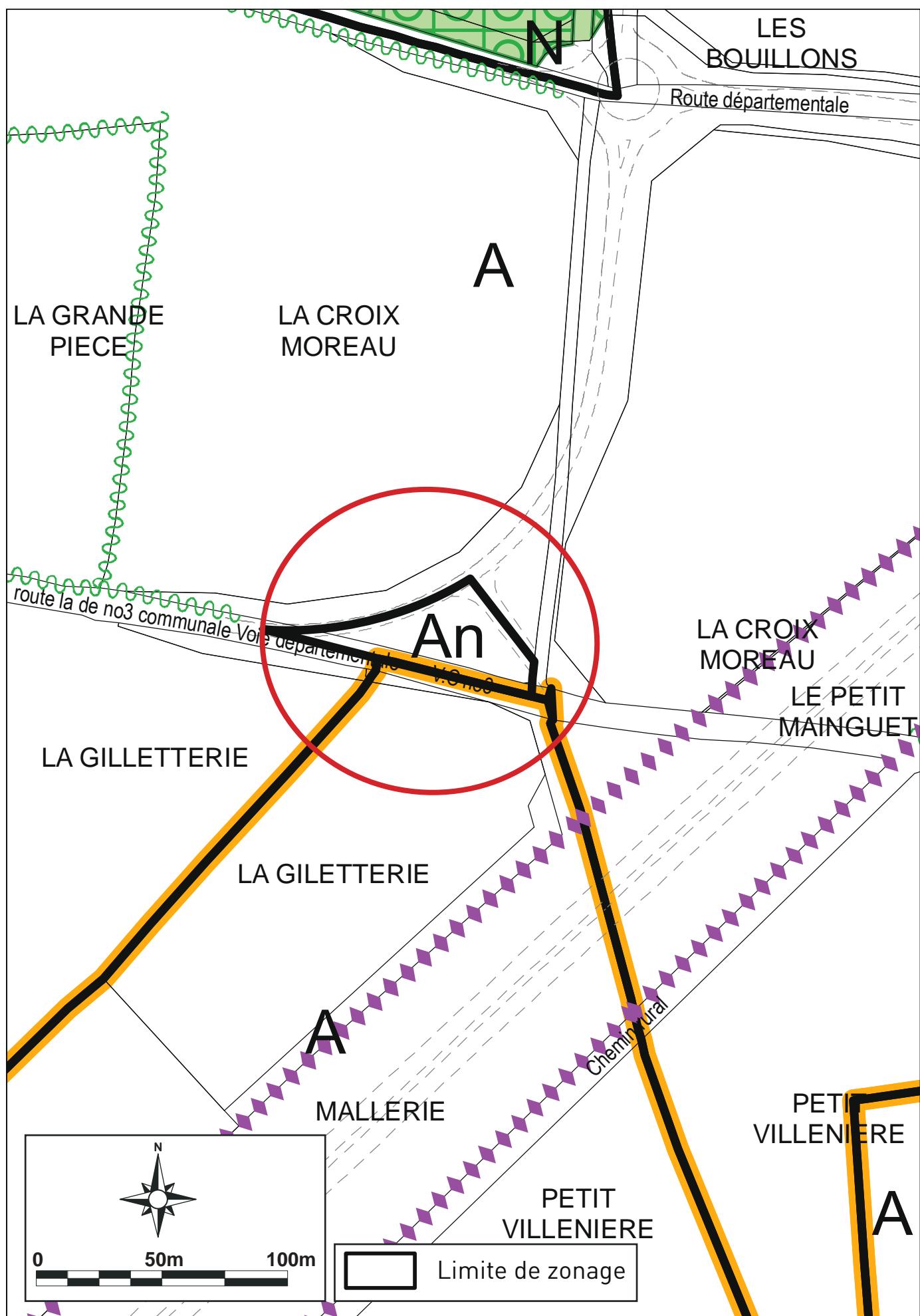
Le projet s'implante à proximité d'une infrastructure routière structurante. Le paysage environnant du projet, est actuellement composé d'espaces de pâtures bocagères typiques de l'ouest de l'agglomération angevine. Dans le cadre du paysage actuel, la réalisation d'une aire aménagée en tant que de besoin pour les gens du voyage ne porte pas atteinte à la qualité de ces espaces. La végétation arbustive environnante et la topographie actuelle limitant l'impact d'ensemble. Aussi, les nouveaux aménagements sur le secteur resteront encadrés par les règles du PLUi qui disposent que « les constructions, installations ou aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant ».

#### Nuisances de riveraineté

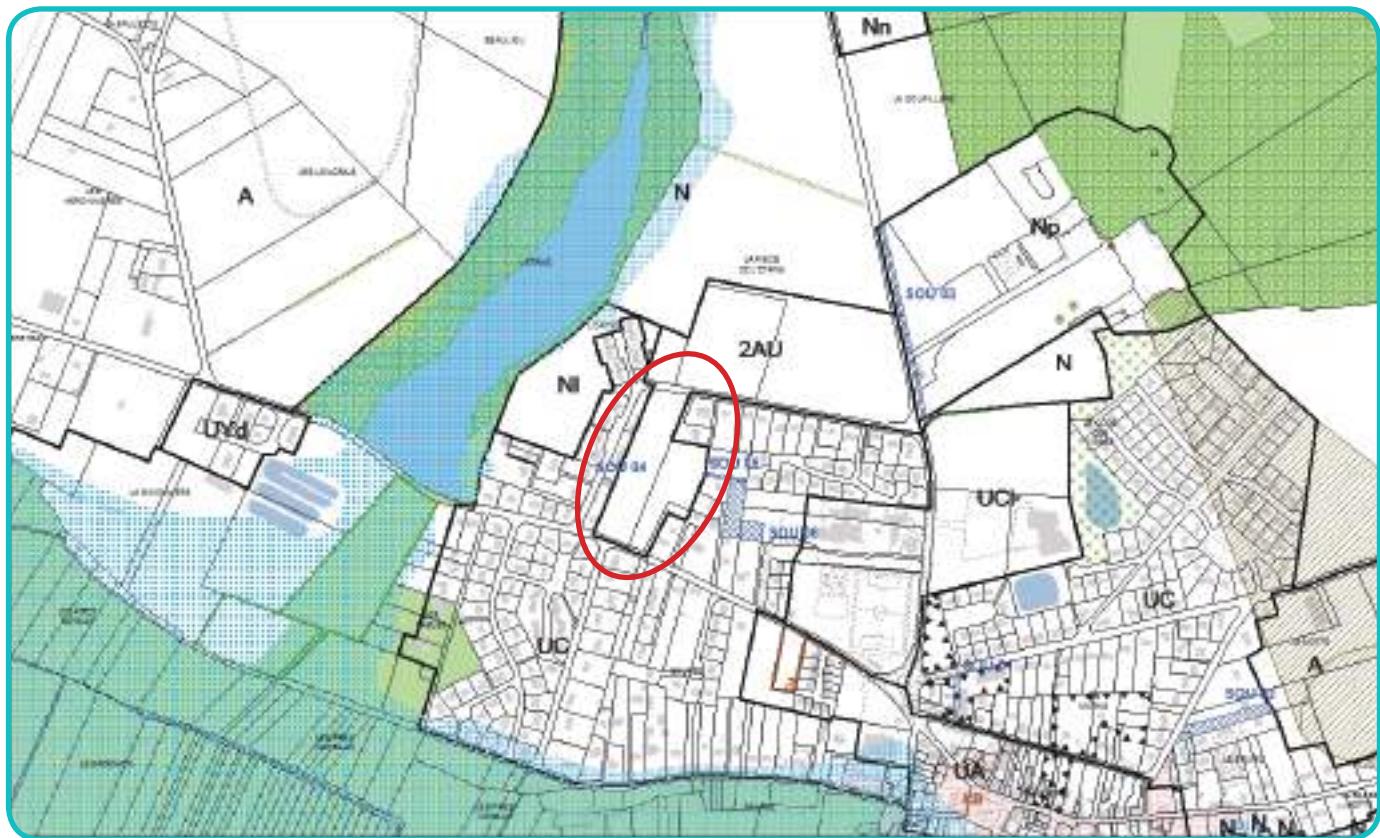
La problématique des nuisances sonores existe (proximité de l'A11) mais reste faible sur le secteur. L'Océane se situe à plusieurs mètres en dessous du niveau du site d'implantation et la présence de merlons arborés en bordure du site limite l'impact sonore sur le projet. Concernant la rue des Potiers, elle dispose aujourd'hui d'un trafic très modéré qui n'engendre que des nuisances sonores de dessertes locales. De plus, le site se trouve à l'écart des zones d'habitations existantes limitant les éventuelles nuisances de riveraineté.

Au regard de ces éléments, le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.





# PLAN DE LOCALISATION



## 1) OUVERTURE À L'URBANISATION ET CRÉATION D'UNE OAP LOCALE

### Contexte

La commune de Soucelles se situe au Nord-Est de la communauté urbaine d'Angers Loire Métropole, à environ 20 km d'Angers. Elle s'implante le long du Loir et bénéficie d'un cadre de vie agréable.

Soucelles compte officiellement en 2014, selon l'INSEE, 2 551 habitants. Entre 2009 et 2014, la commune a connu une légère baisse de sa population avec une perte de 39 habitants (soit -0,3% par an). Cette diminution/stagnation de la population s'explique par un solde migratoire négatif et par l'absence de réalisation d'opération d'aménagement majeure ces dernières années. En effet, il n'y a plus depuis plusieurs années de zones ouvertes à l'urbanisation sur la commune ce qui ne rend pas possible un développement urbain permettant d'avoir une augmentation de la population.

La dernière opération sur la commune a été réalisée fin 2014 par l'Immobilière Podéliha et a abouti à la construction de 13 logements sociaux au cœur de la centralité.

Au PLUi d'Angers Loire Métropole, et plus précisément dans l'OAP Habitat, Soucelles a un objectif de production pour la période 2015-2027 de 121 logements. Pour répondre à cet objectif, il a été inscrit une zone 2AU d'un peu plus de 6,5 ha au Nord-Ouest du bourg.

La commune souhaite aujourd'hui amorcer l'urbanisation de cette zone par l'ouverture à l'urbanisation d'une première phase d'environ 1,7ha, nommée l'Ortier Ouest dans l'OAP Habitat. Cette première phase concerne les parcelles ZM 17 et ZM 167.

## Description de la zone de l'Ortier Ouest

### Etat des lieux

Le site de l'Ortier Ouest (appelée Ortier dans la suite de la modification) s'inscrit au sein du tissu urbain du bourg de Soucelles. Aujourd'hui, non exploité, seulement fauché, ce site ne possède pas de topographie marquée. Il représente une grande enclave non construite implantée dans un tissu urbain lâche à dominante résidentielle, et à proximité directe de la centralité et des équipements communaux.

A l'Est et à l'Ouest, le site est délimité par des parcelles de maisons individuelles. Au Nord, le site est délimité par un espace agricole ouvert et le Chemin de l'Ortier et au Sud par la Route de l'Etang, un des axes principaux de la commune permettant de relier le bourg à Briollay. Ces deux voiries desservent le site mais les accroches sur celui-ci ne sont aujourd'hui pas aménagées.

### Environnement naturel

Il n'existe pas d'élément paysager dans le périmètre du site.

Le site se situe à plus de 300 mètres au Nord et 200 m à l'Est de la zone Natura 2000 des Basses vallées Angevines qui s'étend sur la vallée du Loir. Le secteur le plus proche du site est l'espace de l'Etang inscrit en zone ZSC (Zone Spéciale de Conservation). A l'Ouest et au Sud, le tissu urbain existant sépare le site de la vallée du Loir et des espaces inscrits en zone Natura 2000.

Dans le cadre de l'Evaluation Environnementale du PLUi, l'ensemble des zones à urbaniser ont été analysées au regard de leur potentiel impact sur les zones Natura 2000 du territoire. La zone de l'Ortier a été identifiée comme étant située dans la zone tampon de Natura 2000 (zone d'un km autour de Natura 2000) mais n'a pas été considérée comme étant une zone susceptible d'avoir des impacts significatifs sur l'environnement et sur la zone Natura 2000.

Le site de l'Ortier a fait l'objet d'une étude zone humide (dans le cadre de l'élaboration du PLUi). Aucune zone humide n'a été identifiée.

### Réseaux à proximité du site

Le site est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement. La station d'épuration du bourg est en cours de rééquilibrage afin d'augmenter la capacité de traitement des eaux usées.

### Foncier

Le site appartient aujourd'hui à la commune.

La maîtrise foncière a été réalisée grâce à la mise en place d'une DUP réserve foncière instaurée en 2013. L'acquisition de cette zone a ainsi été déclarée d'utilité publique pour permettre la constitution de réserves foncières sur le territoire de la commune de Soucelles, en vue de permettre la réalisation des objectifs de production du Programme Local de l'Habitat sur le PLU Nord-Est.

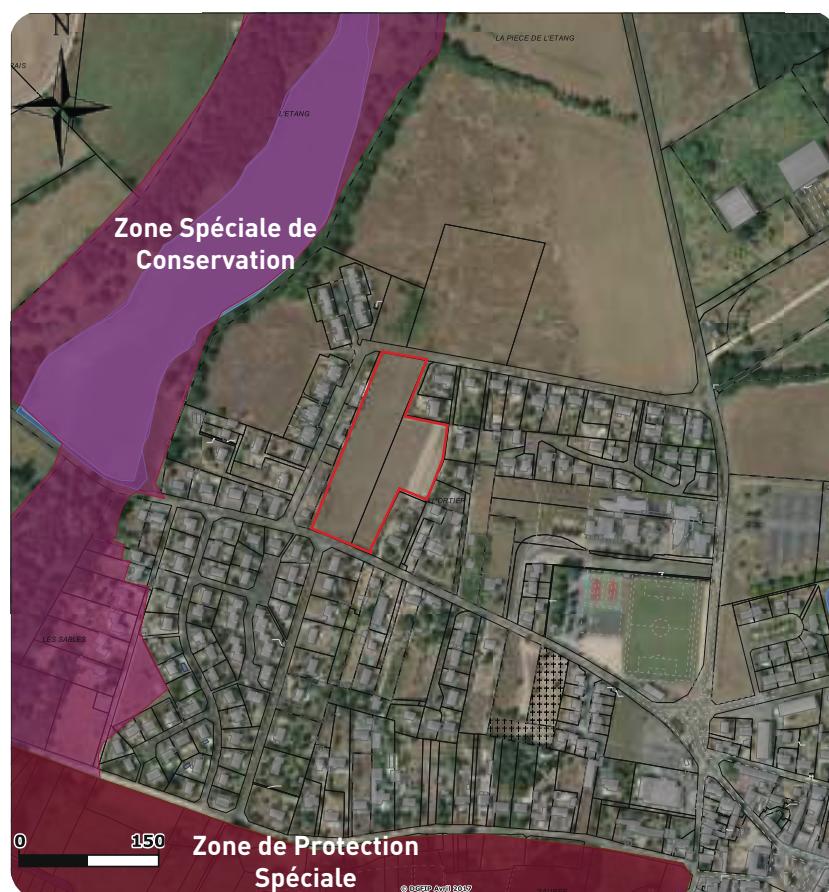
### Zonage du site

Le site est inscrit en zone 2AU, il ne peut donc pas être urbanisé.

Des emplacements réservés (ER) sont également inscrits au plan de zonage. A l'Ouest, l'ER SOU 04, délimité sur la parcelle ZM 126, a pour objet la création d'un accès depuis le chemin de l'Ortier. A l'Est, l'ER SOU 05, délimité sur la parcelle ZM 47 et ZM 77, a pour objet la création d'une liaison douce. Ces ER ont pour objectif de maintenir des potentiels fonciers pour la desserte du projet et d'acquérir à terme ce foncier pour aménager des futurs accès.

Le site n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique.

Le site est implanté à un peu plus de 500 m du château de Soucelles, inscrit en tant que monument historique. Il n'est pas concerné par le périmètre MH du château (celui-ci vient longer l'extrémité Nord du site). Néanmoins, une attention particulière devra être portée sur les vues vers et depuis le château.



## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Afin de pouvoir urbaniser le site de l'Ortier Ouest, il est nécessaire de faire évoluer le plan de zonage en ouvrant à l'urbanisation les 1,7 ha de la première phase. Il est donc proposé de faire évoluer le zonage des parcelles ZM 17 et ZM 167 de 2AU en 1AU.

Pour assurer une cohérence de zonage, il est proposé de faire évoluer le zonage d'une partie de la parcelle ZM 166 de 2AU en UC.

Il est également proposé de faire évoluer le plan de hauteurs afin d'inscrire une règle de hauteurs à respecter pour les nouvelles constructions. La règle de hauteurs maximales proposée est 8 m de hauteur de façade et 12 m de hauteur totale.

Parallèlement, il est proposé de créer une Orientation d'Aménagement Locale, l'Ortier Ouest , pour encadrer le futur développement de l'urbanisation et définir des orientations à respecter dans le cadre des futurs aménagements.

Il est également nécessaire de faire évoluer l'OAP Habitat en modifiant le zonage de la zone de l'Ortier Ouest inscrit dans le tableau des «projets et orientations à échéance 2027».

## 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

### Cadre physique et biologique

Cette évolution réglementaire vise à ouvrir à l'urbanisation le secteur de l'Ortier Ouest. Cette évolution permettra donc l'aménagement d'un futur quartier d'environ 27 logements. Ainsi, le site perdra sa vocation actuelle et l'occupation du sol sera totalement modifiée. Cependant, le site est aujourd'hui fauché, il n'existe pas de zones humides ni d'éléments paysagers et patrimoniaux. Il n'a pas de valeur écologique particulière.

L'incidence principale de cette modification sur le cadre physique et biologique est le changement à terme de l'état naturel actuel de ce site qui s'insère dans un tissu urbain existant.

### Urbanisme, paysage et patrimoine

L'espace concerné par la présente modification ne s'implante ni dans un secteur patrimonial ni dans un secteur reconnu pour sa valeur écologique (hors Natura 2000). Aujourd'hui non construit, le site s'implante au sein du tissu urbain du centre-bourg de Soucelles.

Cette modification permettra l'aménagement du site et ainsi le comblement de cet espace non construit dans le tissu urbain. Afin d'encadrer l'urbanisation future et favoriser une greffe qualitative du projet avec son environnement, une OAP Locale est créée. Enfin, comme il l'a été précisé avant, l'évaluation environnementale du PLUi n'a pas identifié cette zone comme étant une zone susceptible d'avoir des impacts significatifs sur l'environnement et sur la zone Natura 2000.

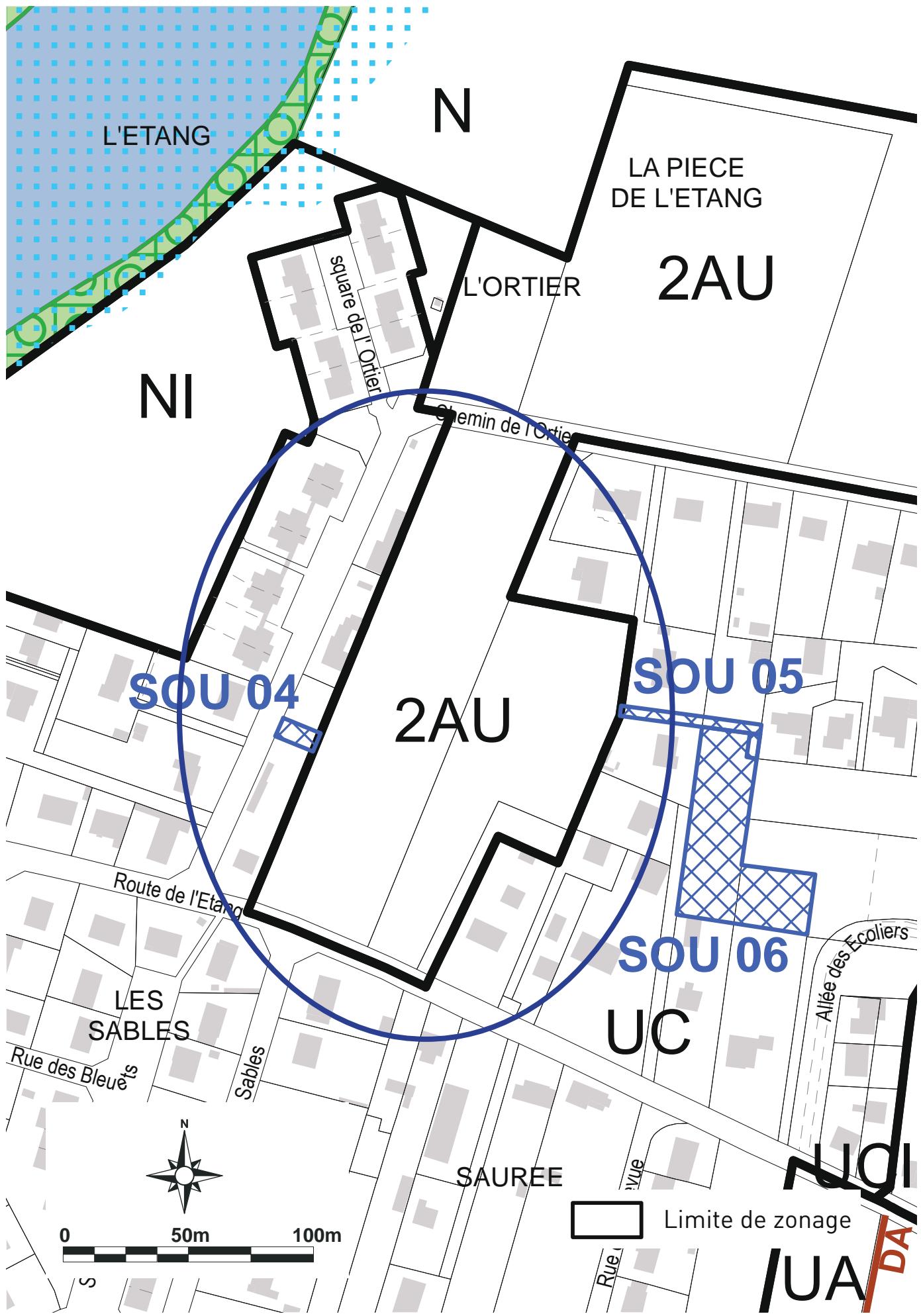
L'incidence principale de cette modification sur l'urbanisme, le paysage et le patrimoine est de rendre possible l'aménagement d'un futur quartier d'environ 27 logements qui viendra s'intégrer dans le tissu urbain existant et compléter le paysage urbain du bourg.

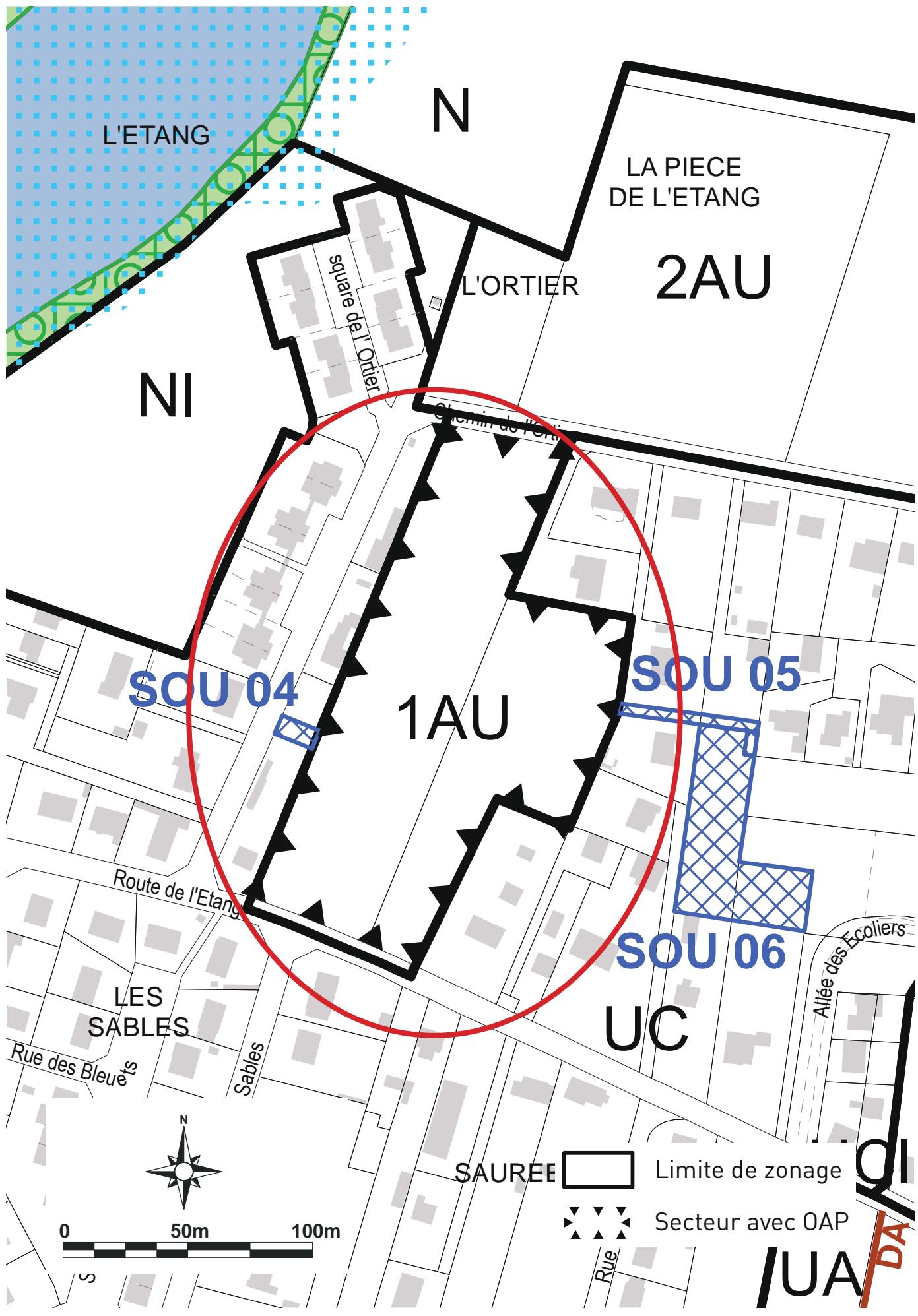
### Nuisances de riveraineté

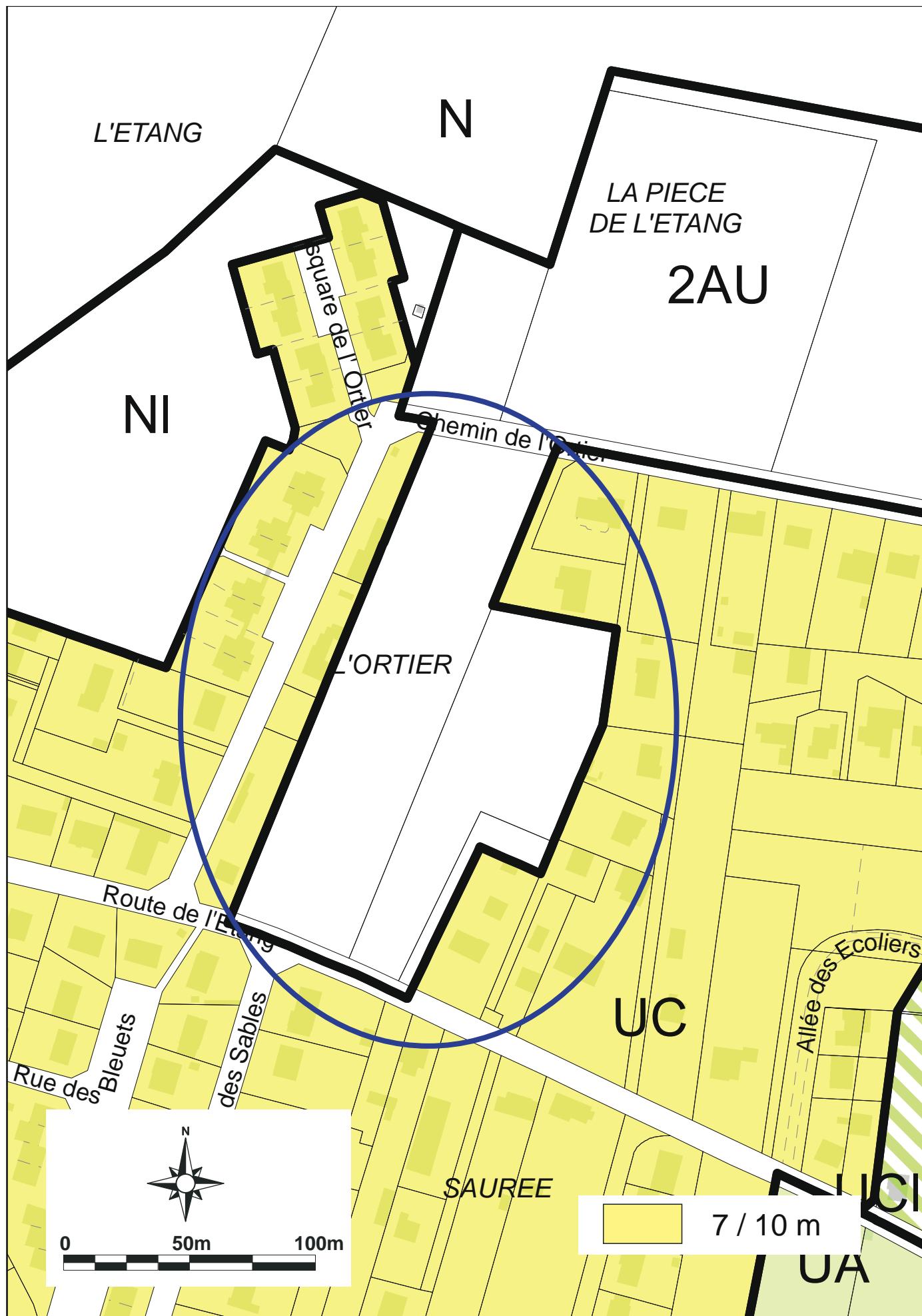
Les évolutions proposées vont permettre l'aménagement du secteur. Des nuisances temporaires le temps de cet aménagement sont à prévoir. Une fois le chantier terminé, ces nuisances ne seront plus d'actualité.

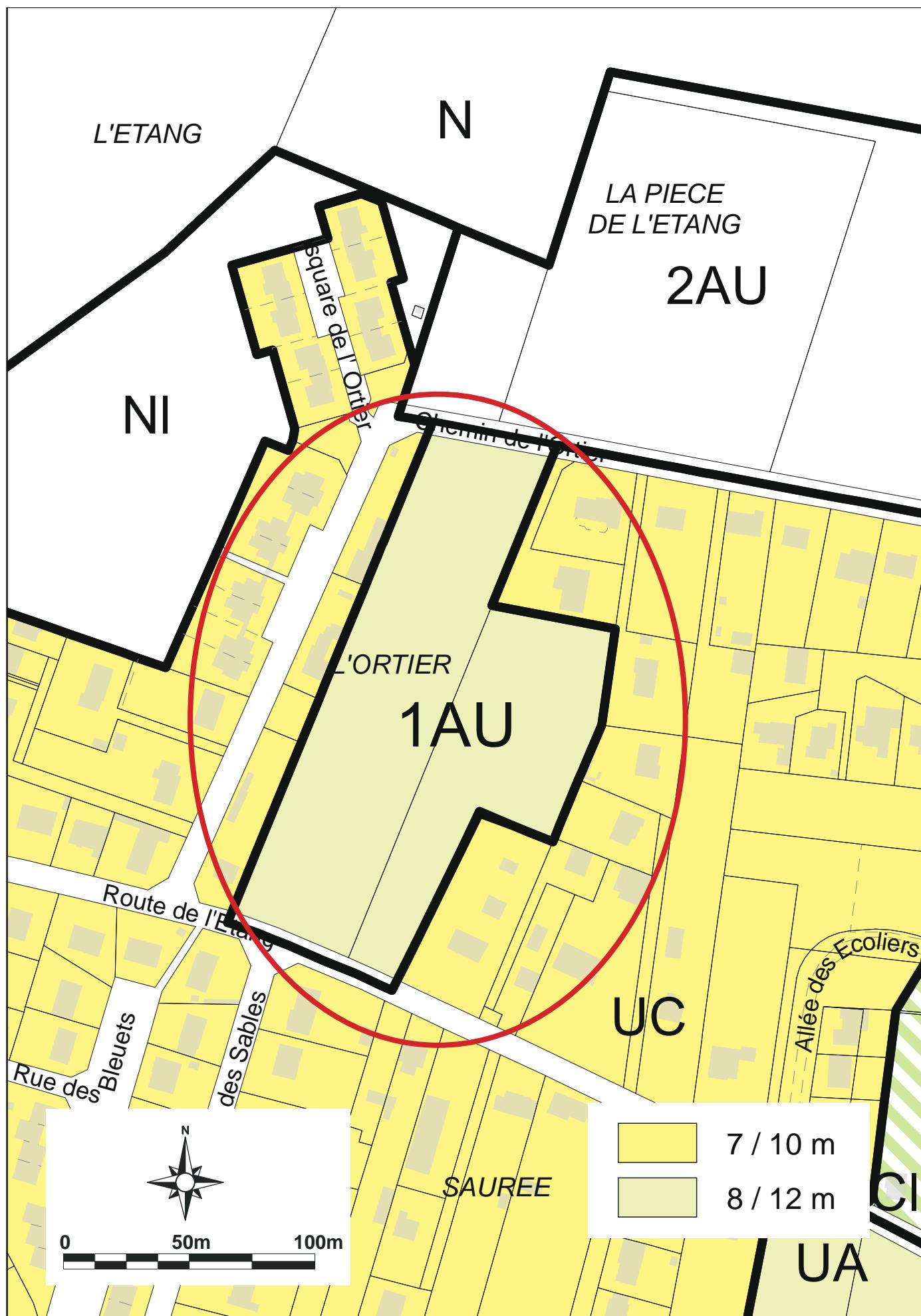
L'implantation d'environ 27 logements sur ce secteur pourra également occasionner des nuisances en matière d'augmentation des déplacements (motorisés notamment) et d'habitants dans le secteur. Néanmoins, l'OAP proposée définit des principes et orientations d'aménagement qui ont pour objectif de minimiser ces nuisances en définissant un réseau viaire adapté au besoin, une organisation du projet prenant en compte les franges urbaines existantes, ...

Au regard de ces éléments, le projet de modification aura des effets sur son environnement direct. Les règles inscrites au règlement du PLUi ainsi que les orientations définies dans la nouvelle OAP de l'Ortier Ouest ont pour objectif de réduire ces effets. .









## L'ORTIER OUEST

## SOUCELLES

2

### Contexte et enjeux

Le site de l'Ortier Ouest, d'une surface d'environ 1,7 ha, se situe au Nord-Ouest de la centralité communale de Soucelles. Il représente une enclave non bâtie insérée au cœur d'un tissu urbain à dominante résidentielle.

Ce site s'implante à proximité immédiate des équipements communaux de Soucelles. Il est desservi par 2 axes : le Chemin de l'Ortier et la route de l'Etang.

L'urbanisation de ce secteur devra venir se greffer qualitativement dans le tissu urbain existant en facilitant les déplacement doux vers la centralité et en prenant en compte les habitations existantes à proximité.

### Carte des orientations et principes d'aménagement



*Voir légende générale*

© ALM - Service DADT

## Orientations et principes d'aménagement

---

### Insérer qualitativement le projet dans son environnement

- Un réseau interne de liaisons douces devra être aménagé pour faciliter les déplacements doux vers la centralité communale.
- Au Sud du site, une liaison douce devra être aménagée et venir se connecter de manière sécurisée à la route de l'Etang.
- A l'Est du site, un cheminement doux devra être proposé afin de permettre à terme une continuité piétonne vers les équipements communaux.
- Le projet devra assurer une transition qualitative avec le tissu pavillonnaire environnant en intégrant les pignons existants au contact du site, en limitant les vues directes sur les jardins et en définissant des hauteurs de constructions adaptées.

### Aménager un quartier résidentiel structuré

- La desserte du projet devra se faire de manière sécurisée au Nord et à l'Ouest du site depuis le Chemin de l'Ortier.
- Le projet devra définir une organisation viaire interne structurée en adaptant les aménagements et largueurs de chaque nouvelle voie aux fonctions recherchées : voie principale, secondaire, partagée, ....
- Pour des raisons de sécurité, les accès individuels sur la route de l'Etang seront interdits.
- Le projet devra offrir un espace paysager de qualité, lieu de convivialité pour les habitants.

## Programmation

---

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.
- Le potentiel de logements est estimé à 27 logements environ
- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.
- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

## SOUCELLES

### Le programme d'actions pour l'offre nouvelle

#### Objectifs

		OBJECTIF	Traduction en nombre de logements de l'offre neuve
Objectif quantitatif logements commencés		121	
OBJECTIFS QUALITATIFS	Objectif accession aidée	15%	18
	Objectif PLUS-PLAi (ou équivalent)	25%	30
Objectif part de l'offre nouvelle en renouvellement urbain		10%	
Objectif de gestion économe de l'espace		au moins 15 lgts/ha	

#### Projets et opérations à échéance 2027 (comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période)

Nom	Nb lgts 2015-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération de poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Centre bourg	13	U	oui	
Rue des jardins	10	U	oui	
L'Ortier Ouest	27	2 AU		
L'Ortier Nord	71	2 AU		

## SOUCELLES

### Le programme d'actions pour l'offre nouvelle

#### Objectifs

		OBJECTIF	Traduction en nombre de logements de l'offre neuve
Objectif quantitatif logements commencés		121	
OBJECTIFS QUALITATIFS	Objectif accession aidée	15%	18
	Objectif PLUS-PLAi (ou équivalent)	25%	30
Objectif part de l'offre nouvelle en renouvellement urbain		10%	
Objectif de gestion économe de l'espace		au moins 15 lgts/ha	

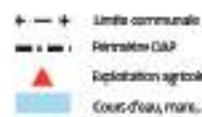
#### Projets et opérations à échéance 2027 (comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période)

Nom	Nb lgts 2015-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération de poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Centre bourg	13	U	oui	
Rue des jardins	10	U	oui	
L'Ortier Ouest	27	1 AU	oui	
L'Ortier Nord	71	2 AU		



## LÉGENDE DES OAP

### ÉLÉMENTS DE PROJET



#### Affectations - Vocations

##### Vocations existantes à conforter :

- Dominante résidentielle
- Dominante économique
- Dominante commerciale
- Dominante agricole et naturelle
- Dominante équipements
- Espace public/structure

##### Vocations à développer (vocation principale) :

- Dominante résidentielle, densité croissante
- Dominante économique, densité croissante
- Dominante commerciale, densité croissante
- Dominante équipements, densité croissante
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'équipements
- Implantation préférentielle d'activités

##### Centralités / Attractivités à conforter ou à développer :

- Centralité
- Espace d'attractivité urbaine

### Qualité urbaine et environnementale

#### Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à prendre en compte dans le projet :

Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits au plan de zonage paysager (PZP) et/ou

- Zone verte et bleue
- Habitat, alignement d'arbres, arbre remarquable
- Biotis, espace paysager, jardins familiaux
- Patrimoine bâti
- Secteur patrimonial de qualité
- Monuments historiques
- Zone haute densité
- Zone incertaine (ZII)

#### Autres éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits d'intérêt local

- Habitat, alignement d'arbres, arbre remarquable
- Biotis, espace paysager, jardins familiaux
- Patrimoine bâti
- Secteur patrimonial de qualité
- Axe de vue, perspective

#### Principes d'organisation et de composition urbaines à développer dans le projet :

- Aménagement paysager à créer
- Espace public à créer ou à aménager
- Secteur potentiel pour la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Création d'un front urbain
- Qualité urbaine

### Accessibilité - Mobilité

#### Réseaux existants à prendre en compte dans le projet :

##### Réseaux urbains

- voie de desserte périurbaine
- voie de desserte locale-locale

##### Réseaux de transports en commun

- Tramway existant
- Autres lignes de transports en commun existantes
- voie ferrée

##### Déserte mode doux

- liaison douce existante à maintenir

#### Réseaux à développer dans le cadre du projet :

##### Réseaux urbains

- voie structurante à l'échelle du projet à créer ou à réaménager (principale)
- voie de desserte à l'échelle du projet à créer ou à réaménager (secondaire)
- Carrefour à créer ou à réaménager
- Marché, piauwel, couveuse d'art

##### Réseaux de transports en commun

- tramway en projet
- autres lignes de transports en commun en projet
- halte ferroviaire à créer ou à maintenir

##### Déserte mode doux

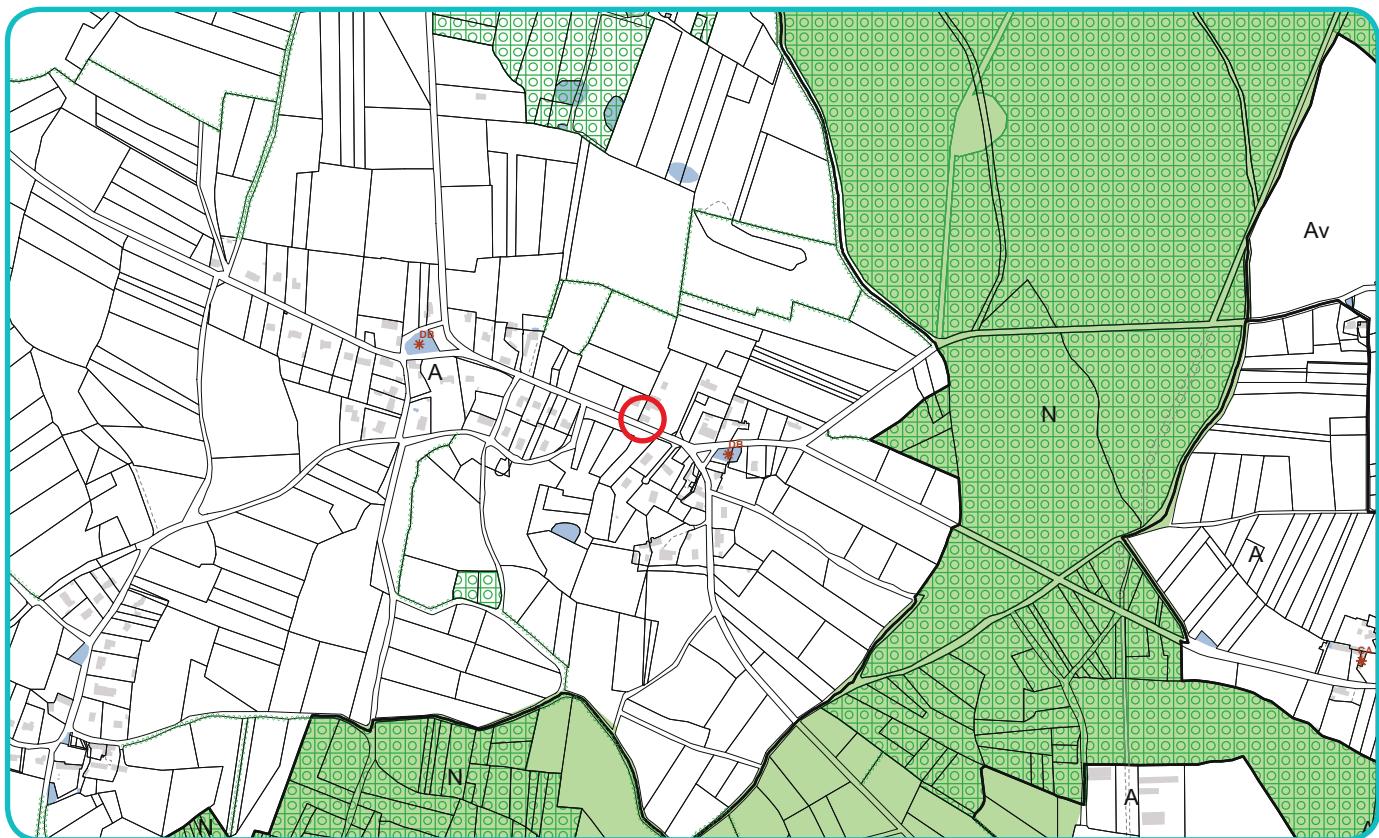
- Principe de liaison douce à créer ou à réaménager

##### Stationnement

- localisation préférentielle de l'offre de stationnement à créer ou offre de stationnement à conforter



# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

Le territoire de la commune de Soulaines-sur-Aubance dispose d'un patrimoine bâti de qualité, réparti dans le bourg et dans l'espace rural. Cependant, l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée, de droit, dans les zones agricole et naturelle, sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole.

Afin de permettre leur évolution, il convient de repérer les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au plan de zonage.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

La propriété localisée au lieu-dit de la «Basse Marzelle» est une grange. Elle est implantée à proximité de nombreuses habitations existantes.

Ce bâtiment est ancien, avec le pignon implanté à l'alignement le long de la RD120. Il est en bon état.

Le PLUi définit les conditions nécessaires pour identifier les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, en déclinaison des orientations de la Charte Agriculture et Urbanisme :

- Bâti présentant un caractère architectural intéressant,
- Offrant des possibilités d'évolution (surface minimale),
- Dont la transformation ne portera pas atteinte à l'activité agricole. Ainsi, les bâtiments isolés, ou insérés dans un hameau comprenant une exploitation agricole, ou à proximité de plans d'épandage, n'ont pas été retenus,
- Accessibles, desservis par le réseau d'eau potable et dont le terrain est apte à recevoir un assainissement individuel...

Il encadre fortement les destinations possibles lors de changements, pour ne pas générer trop de nuisances et ne pas conforter le mitage important des zones A et N : seules sont autorisées les évolutions vers une vocation d'habitat ou d'hébergement de loisirs (gîtes, etc.). Il s'agit de répondre à une certaine demande de logement et d'hébergement dans l'espace rural, qui participent notamment au maintien du patrimoine et de l'activité de ce territoire. Les autres destinations s'inscrivent préférentiellement dans l'espace urbain.

Permettre le changement de destination sur des bâtiments en zones agricole et naturelle poursuit plusieurs objectifs :

- Valoriser des éléments de patrimoine en lien avec des constructions isolées,
- Participer au maintien d'un dynamisme rural,
- Respecter l'espace et l'activité agricole et l'environnement.

Le bâtiment situé au lieu-dit de la «Basse Marzelle» répond aux critères énoncés ci-dessus :

- bâti de qualité architectural : le bâtiment est représentatif de l'architecture agricole locale,
- offrant des possibilités d'évolutions : le bâtiment peut faire l'objet d'un réaménagement (surface suffisante),
- dont la transformation ne portera pas atteinte à l'activité agricole : le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est pas un bâtiment isolé, il est localisé à côté de plusieurs habitations. Ainsi sa transformation en logement ou hébergement ne générera pas de nouveau périmètre de réciprocité vis-à-vis de l'activité agricole.
- accessible, desservis par le réseau d'eau potable et pouvant recevoir un assainissement : ce bâtiment s'inscrit dans un lieu-dit déjà desservi par les réseaux .



Ainsi, la présente modification a pour objet d'identifier le bâtiment agricole situé au lieu-dit de la «Basse Marzelle» au plan de zonage pour qu'il puisse faire l'objet d'un changement de destination.

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

Le secteur concerné par le projet de modification est situé en partie Sud-Ouest du territoire communal, dans un espace agricole hors Trame Verte et Bleue. Il est situé le long de la RD130 traversant le Sud du territoire de Soulaines-sur-Aubance et reliant Mozé-sur-Louet à Brissac-Quincé. Il n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000).

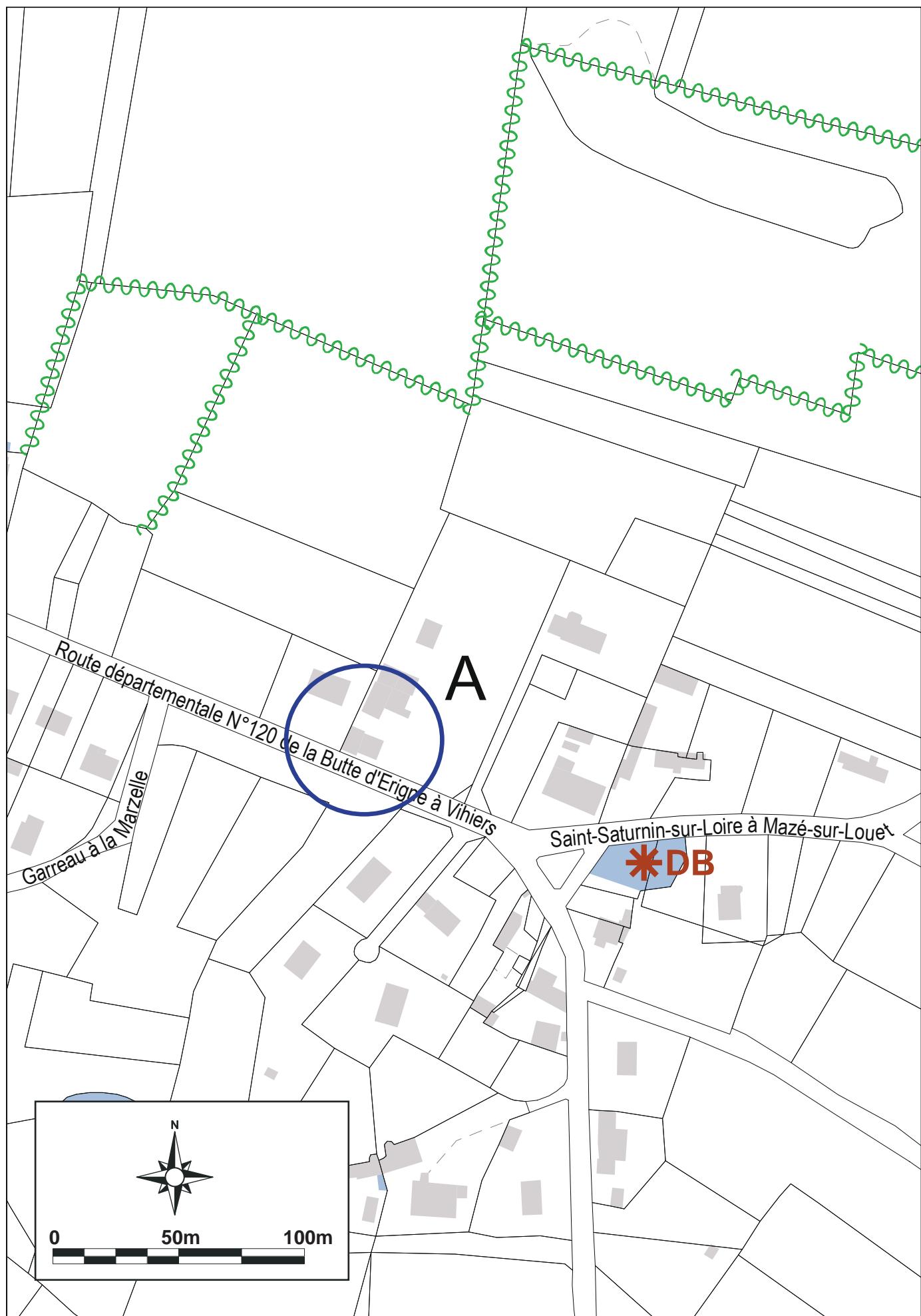
#### Urbanisme, paysage et patrimoine

Le secteur s'inscrit dans l'unité paysagère des Coteaux du Layon et de l'Aubance, qui se caractérise par la présence d'un relief marqué par des vallons et la présence de plateaux viticoles. Le bâtiment identifié est représentatif de l'architecture agricole locale. Sa réhabilitation participera à la mise en valeur du lieu-dit de la Basse Marzelle.

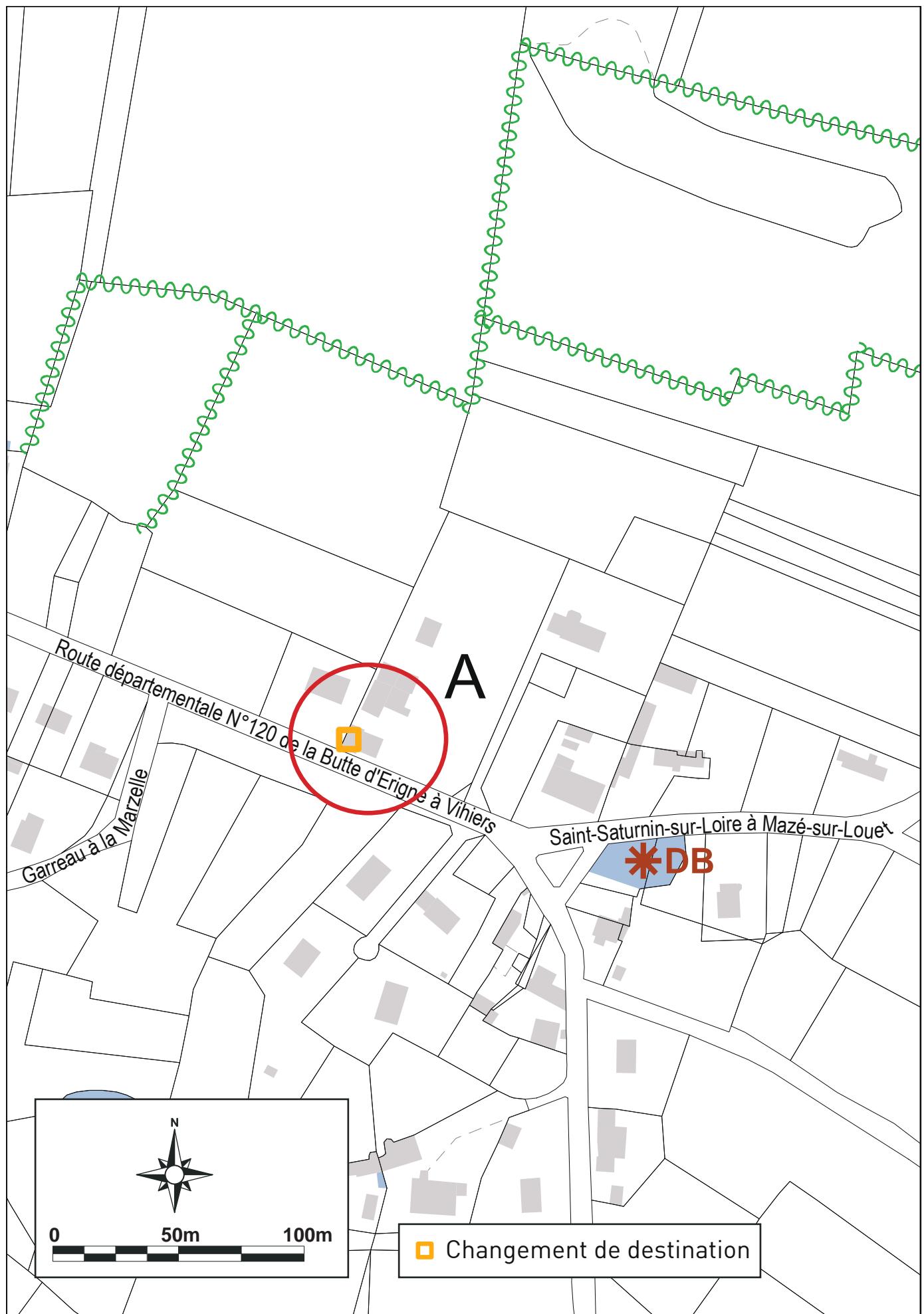
#### Nuisances de riveraineté

Le bâti identifié pour bénéficier d'un changement de destination est accolé à une habitation existante. Permettre son évolution ne générera pas de nouvelles distances d'éloignement avec l'activité agricole environnante.

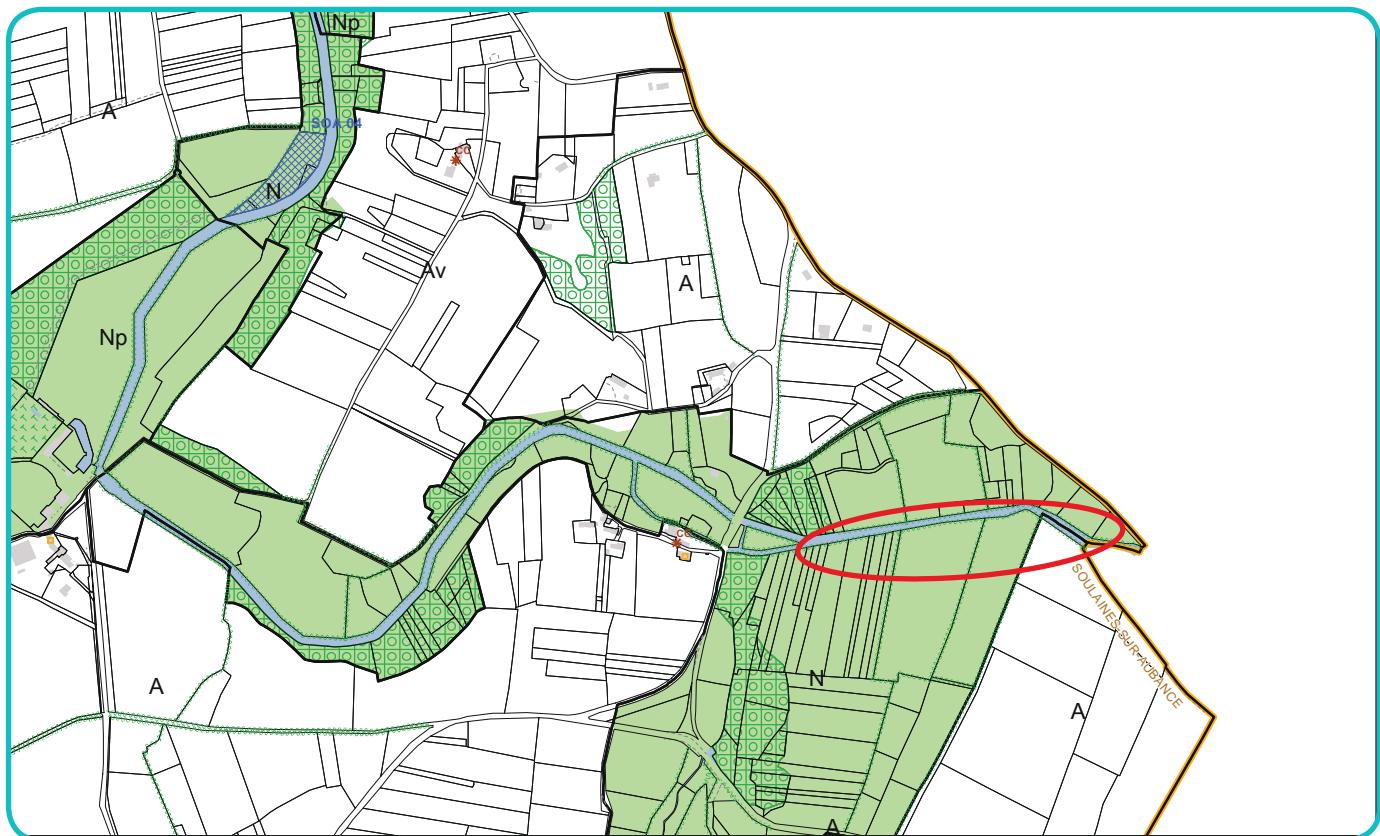
Le projet de modification participe ainsi à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti existant, sans occasionner de gêne supplémentaire à l'activité agricole environnante. Il n'est pas de nature à porter pas atteinte à l'environnement.



I.18- SOULAINES-SUR-AUBANCE - Secteur Basse Marzelle  
Identification d'un bâtiment pour permettre un changement de destination



# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

Plusieurs sentiers de randonnée passant à travers vignes, forêts et hameaux sont présents sur la commune de Soulaines-sur-Aubance. Certains de ces sentiers passent à proximité de l'Aubance, rivière traversant la commune.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

La commune souhaite compléter ces sentiers en aménageant un cheminement doux le long de l'Aubance permettant de relier la commune de Saint-Melaine-sur-Aubance.

La présente modification consiste à créer un Emplacement Réservé afin de permettre la réalisation de cet aménagement. Ainsi, il convient d'ajouter au plan de zonage et dans son annexe 1, l'Emplacement Réservé « SOA 11 ».

Cet Emplacement Réservé est d'une emprise de 1 812 m<sup>2</sup>. Il a pour objet d'aménager un cheminement piéton. Le bénéficiaire de cet Emplacement Réservé est la commune de Soulaines-sur-Aubance.

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### **Cadre physique et biologique**

Le secteur est situé au sein de la Trame Verte et Bleue du PLUi. Il n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000). Les aménagements réalisés seront légers (conformément aux dispositions du règlement du PLUi), le projet n'est donc pas de nature à porter atteinte au cadre physique et biologique.

#### **Urbanisme, paysage et patrimoine**

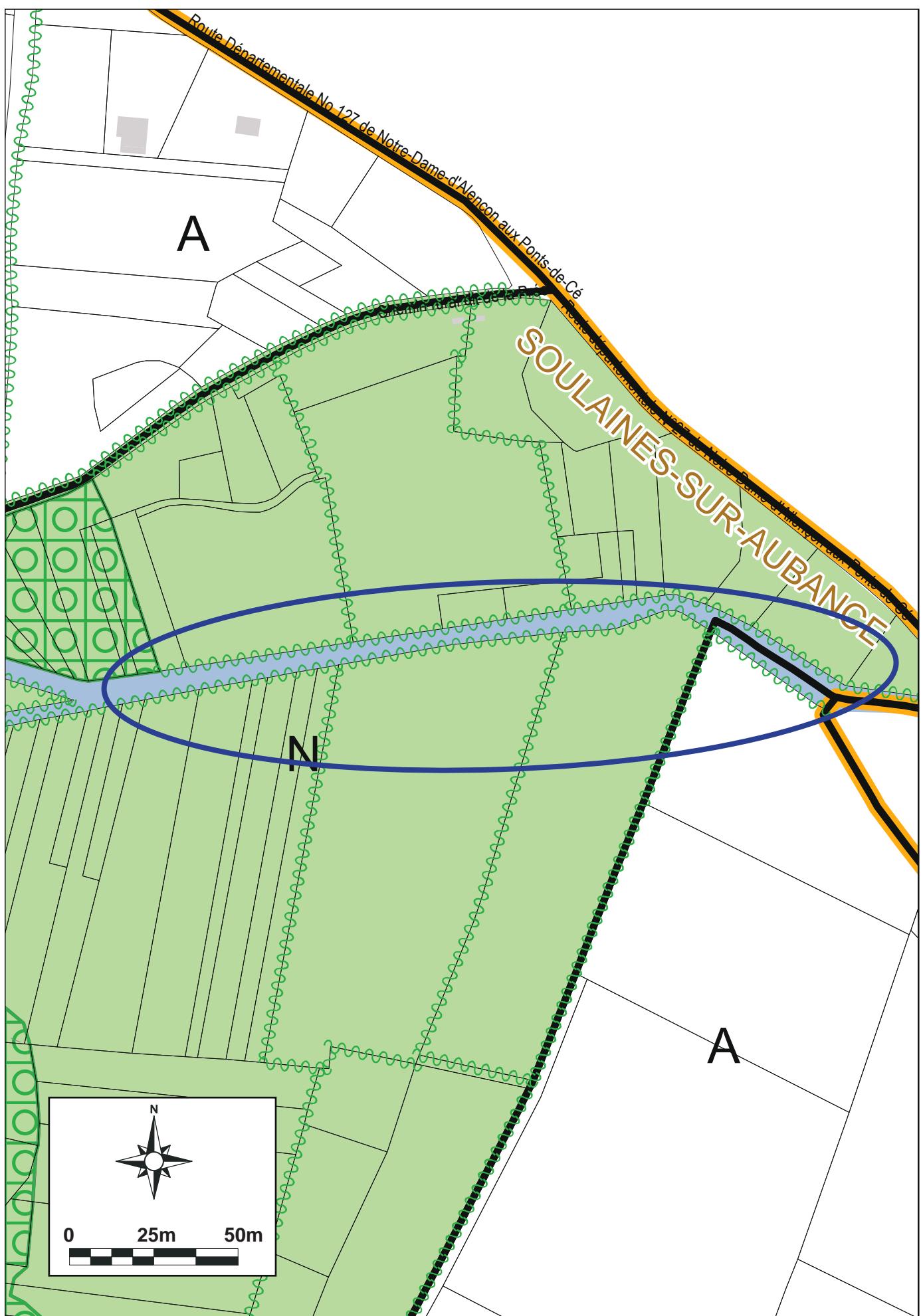
Le projet de modification vise à permettre l'aménagement d'un cheminement doux le long de l'Aubance. Un Emplacement Réservé est ajouté afin de permettre cet aménagement. Les composantes végétales identifiées dans le PLUi seront préservées.

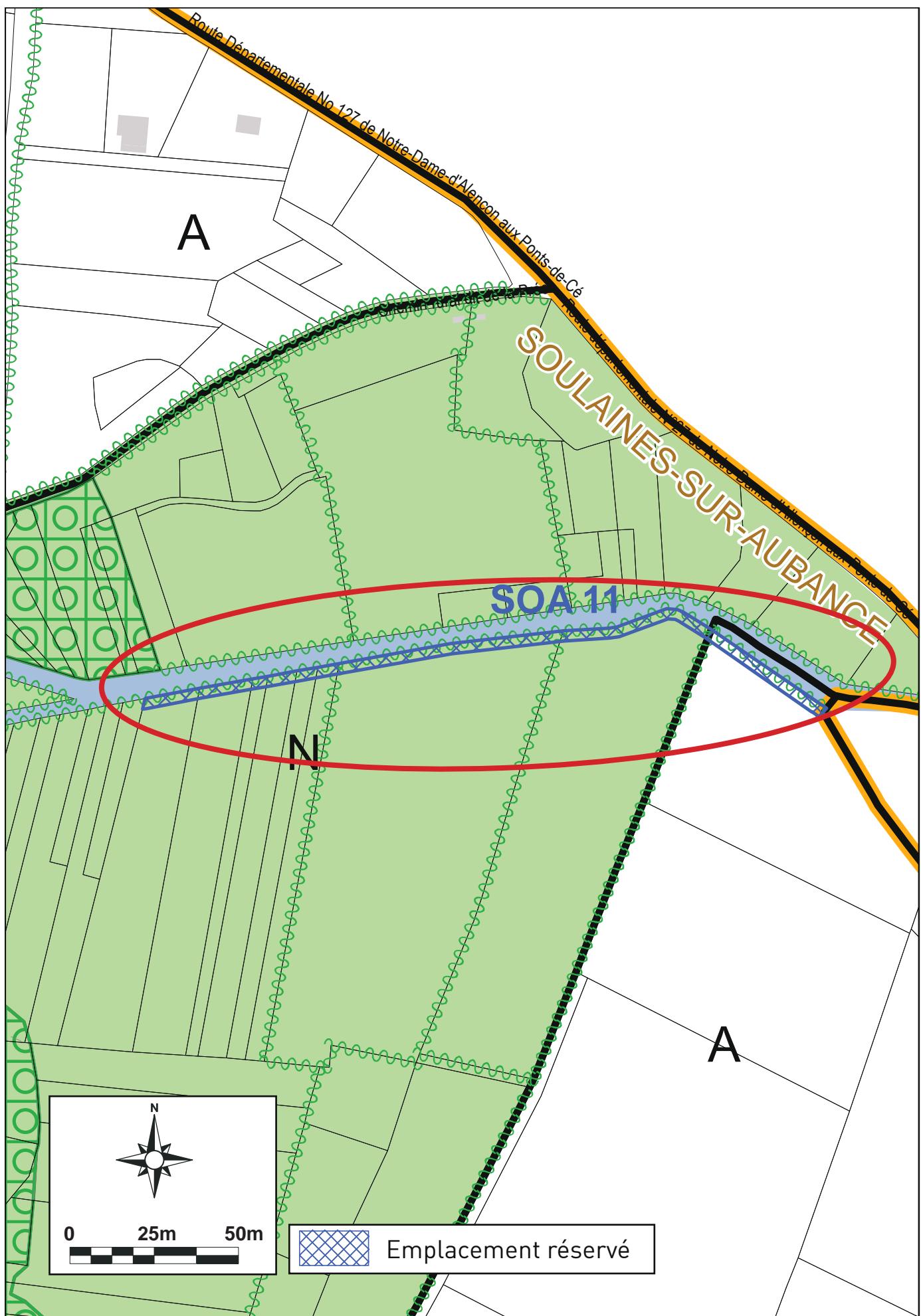
#### **Nuisances de riveraineté**

La modification proposée ne génère pas de nuisances de riveraineté.

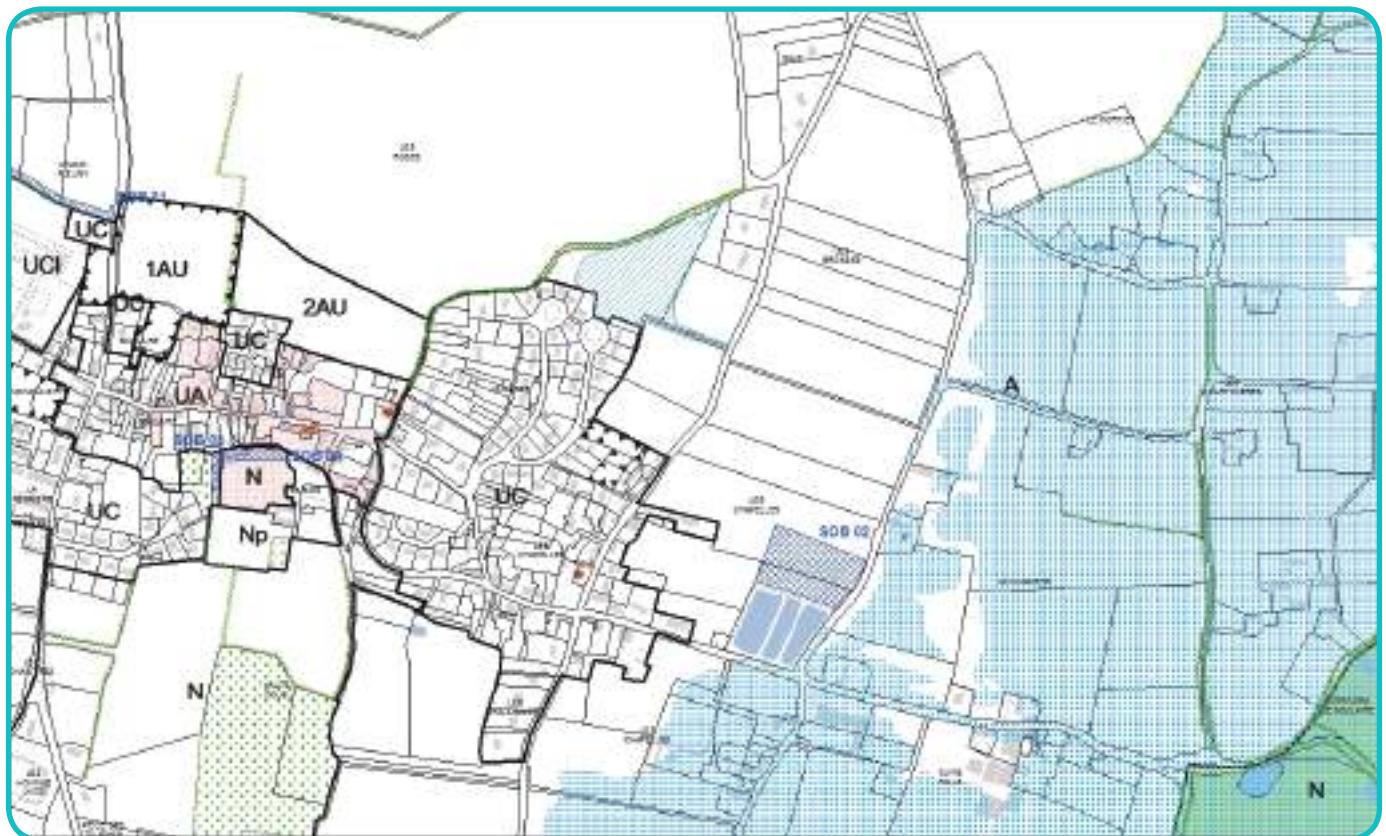
Au regard de ces éléments, le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

Voir la liste des Emplacements Réservés modifiée pour l'ensemble du dossier p.166.



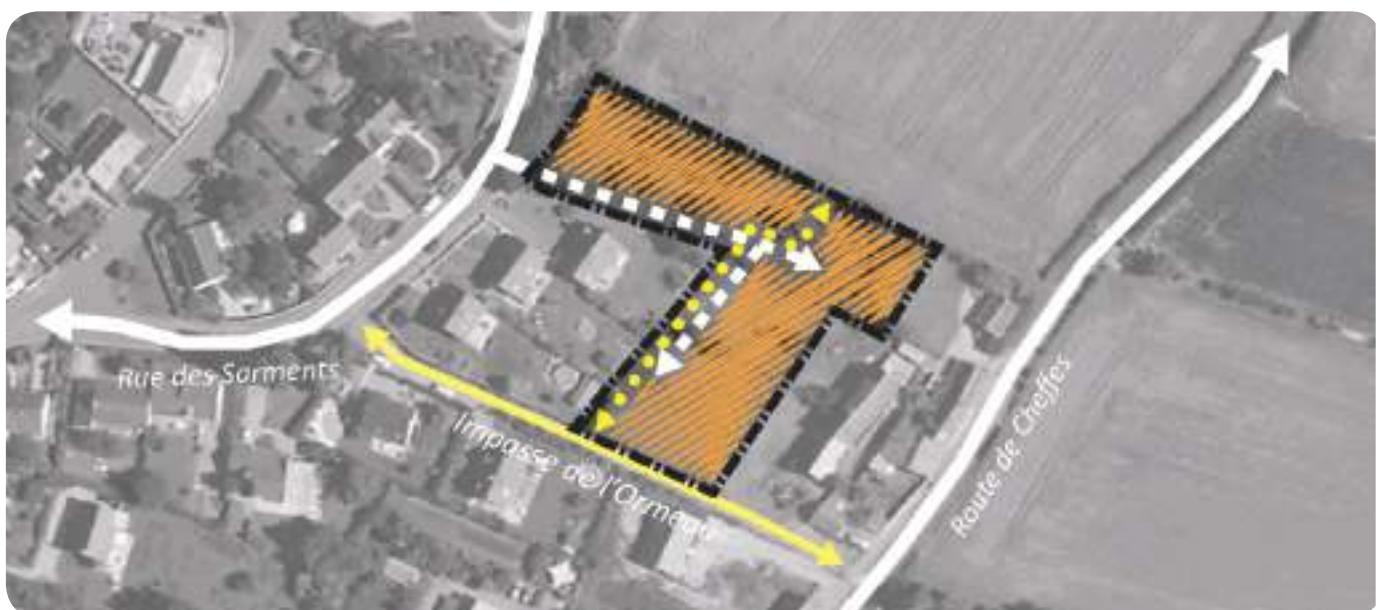
I.19 -SOULAINES-SUR-AUBANCE - Secteur du chemin du Charau  
Création de l'Emplacement Réservé SOA11

# PLAN DE LOCALISATION



## 1) CONTEXTE

Sur la commune de Soulaire-et-Bourg, un secteur de développement urbain a été défini sur un site assez restreint (4000 m<sup>2</sup> environ) à l'est de Soulaire, engoncé dans le tissu urbain pavillonnaire (UC). Ce secteur identifié « ormeau » fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation avec pour vocation principale l'habitat résidentiel



Extrait de l'OAP l'Ormeau - PLUi

Cette orientation d'aménagement prévoit la réalisation au travers de l'opération d'une liaison douce reliant le chemin piédestre de l'impasse de l'Ormeau à l'espace agricole au Nord. La commune avance progressivement dans sa réflexion sur les circuits de liaisons douce à développer et, sur le site de l'Ormeau, elle souhaite tout en maintenant le principe de liaison douce, décaler son emprise en frange Ouest du site.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Cette modification n°2 a pour objectif de faire évoluer le schéma de Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'Ormeau en déplaçant pour partie la liaison douce traversant l'opération vers l'Ouest.

## 3) INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

### Cadre physique et biologique

Le dévoiement de la liaison douce le long de la voie de desserte à créer est sans effet sur le cadre physique et biologique.

### Urbanisme, paysage et patrimoine

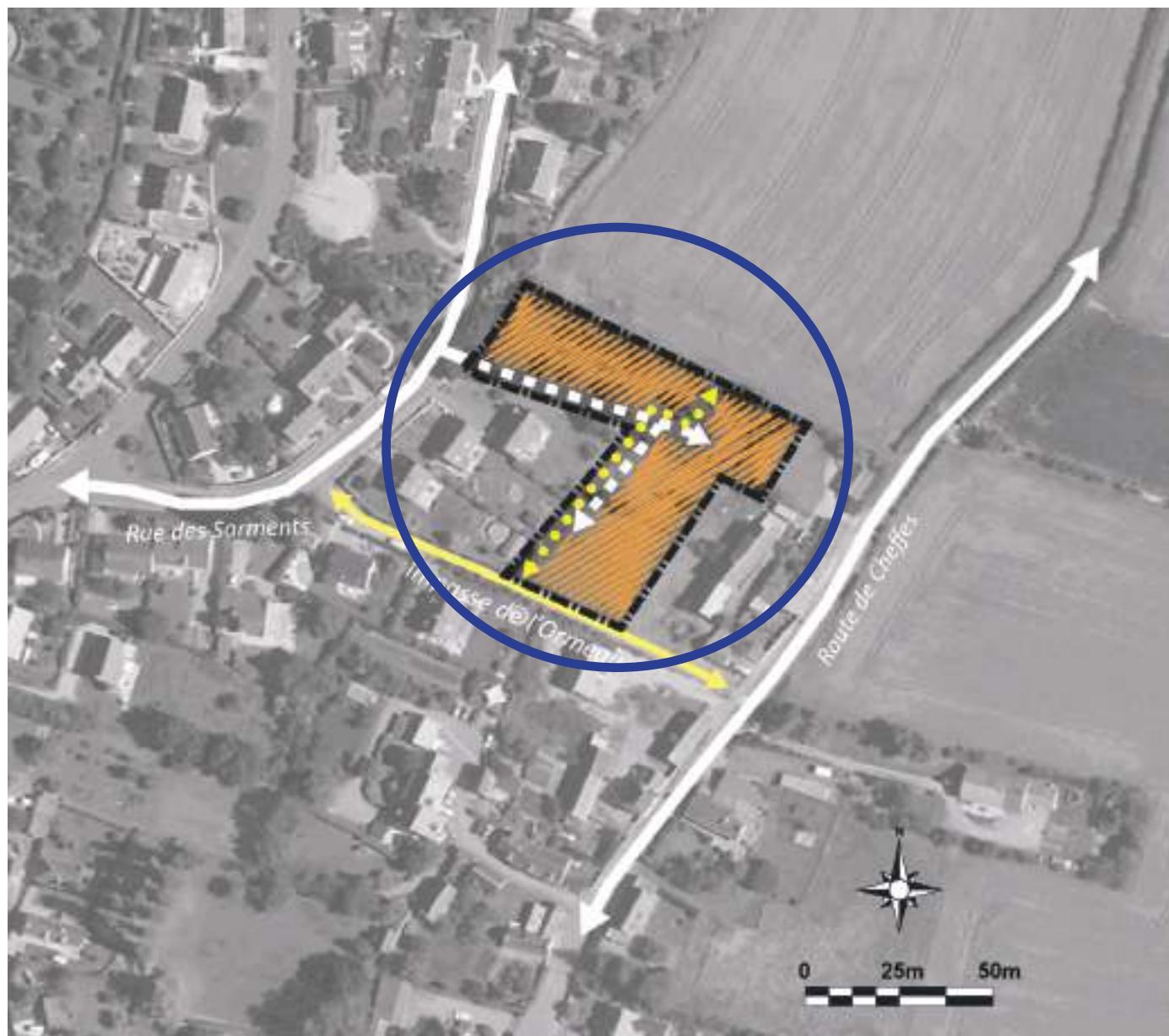
Au niveau urbanistique, au regard de la taille et l'étroitesse du site, 5 logements environ sont envisagés et la desserte est organisée dans l'OAP en impasse. La commune souhaite décaler le passage de cette liaison vers la parcelle agricole au Nord en limite Ouest du site pour qu'elle soit plus fonctionnelle. Positionnée en entrée de lotissement, cette liaison douce proposerait ainsi un lien plus direct entre le quartier d'habitat élargi aux abords et l'espace agricole.

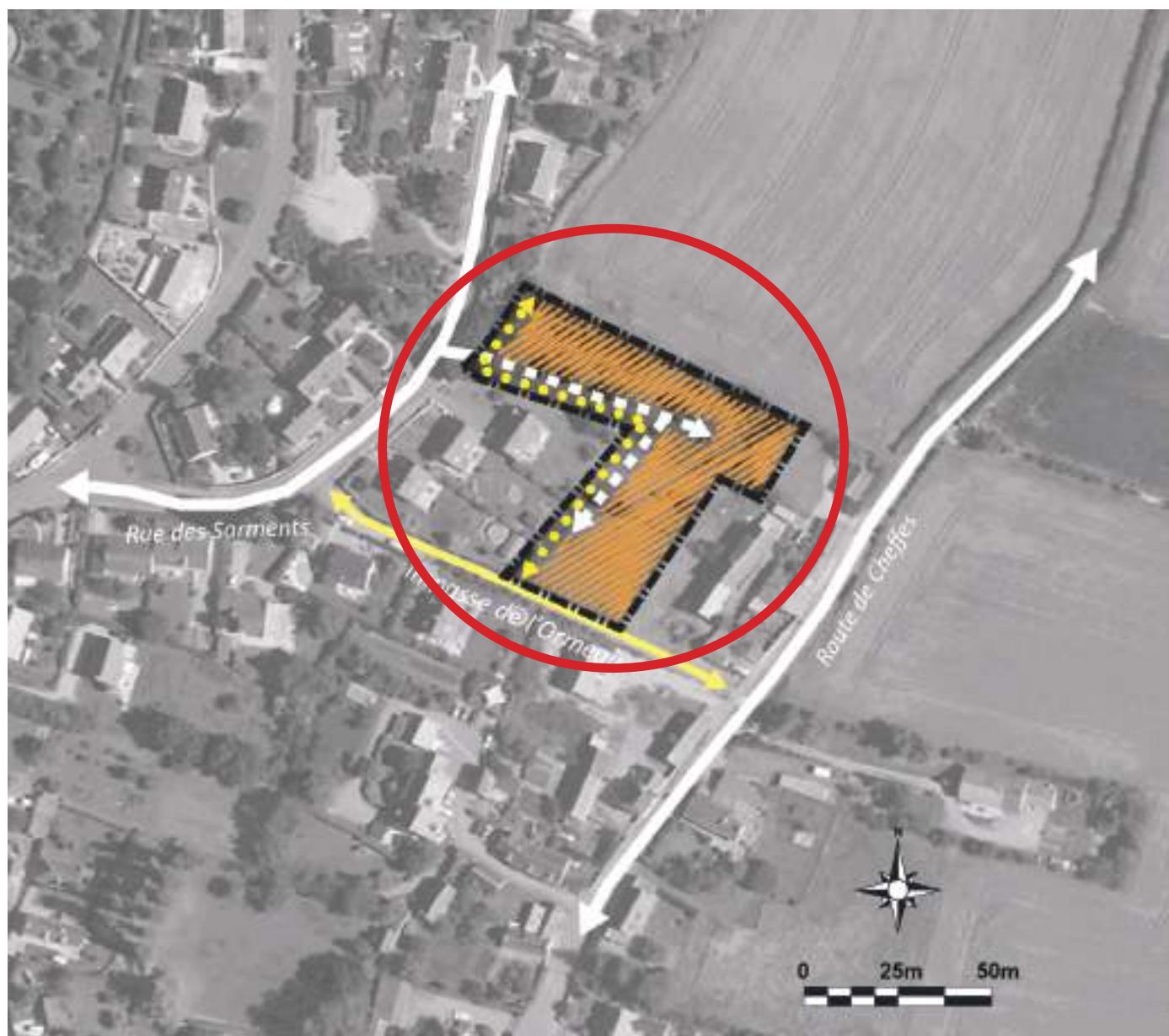
Le principe de liaison avec le chemin piétonnier de l'Ormeau au Sud étant maintenu, cette évolution est sans effet sur le fonctionnement urbain déjà proposé par l'OAP .

### Nuisances de riveraineté

Le déplacement de la liaison douce à l'extrême Ouest du site, a pour effet de placer la future liaison douce entre la propriété existante (rue des Sarments) et les futurs habitations de l'Ormeau. Ce repositionnement de la liaison lui permet ainsi de jouer un rôle tampon entre l'habitat existant et futur. Cela peut jouer un rôle positif dans la perception du projet.

En résumé, l'évolution de ce site, d'une vocation d'équipement vers un projet d'habitat, est sans incidence significative sur l'environnement physique ou biologique. Le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

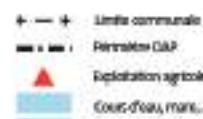






## LÉGENDE DES OAP

### ÉLÉMENTS DE PROJET

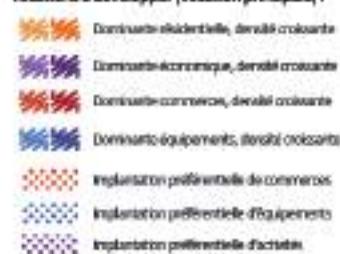


#### Affectations - Vocations

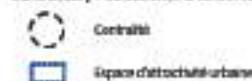
##### Vocations existantes à conforter :



##### Vocations à développer (vocation principale) :



#### Centralité / Attractivité à conforter ou à développer :



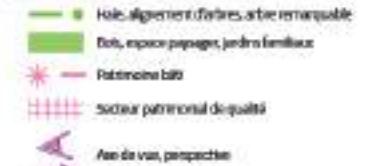
### Qualité urbaine et environnementale

#### Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à prendre en compte dans le projet :

Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits au plan de zonage paysager (PZP) et/ou inscrits au plan de zonage paysager (PZP) et/ou



#### Autres éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits à l'échelle local



#### Principes d'organisation et de composition urbaines à développer dans le projet :



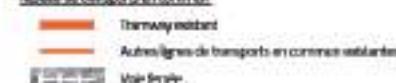
### Accessibilité - Mobilité

#### Réseaux existants à prendre en compte dans le projet :

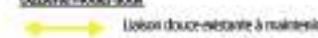
##### Réseaux urbains



##### Réseaux de transports en commun

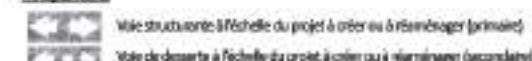


##### Développement doux

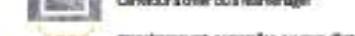


#### Réseaux à développer dans le cadre du projet :

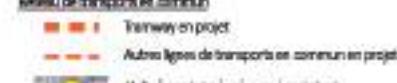
##### Réseaux urbains



##### Carrefour à créer ou à réaménager



##### Réseaux de transports en commun



##### Développement doux

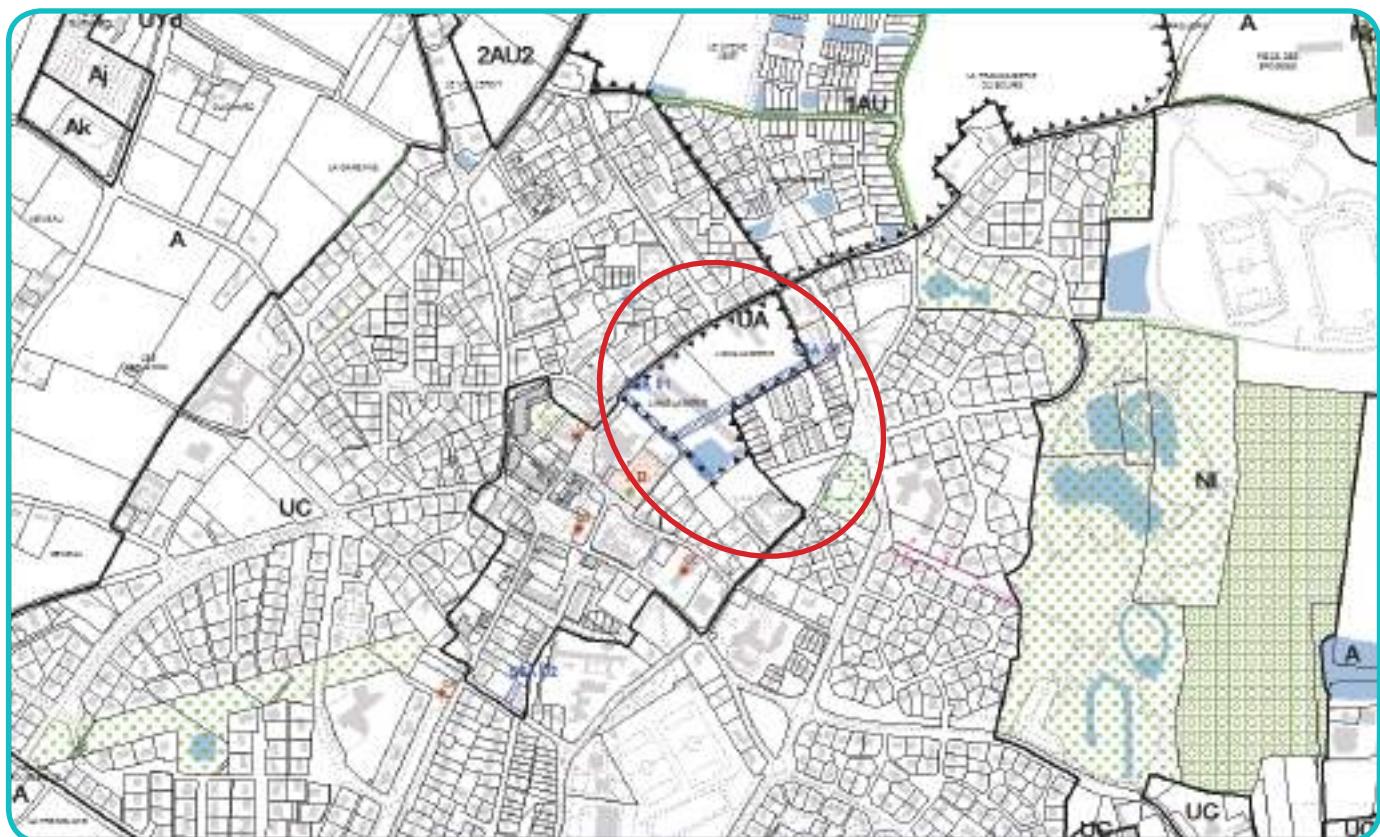


##### Stationnement





# PLAN DE LOCALISATION



## 1) ÉVOLUTION DE ZONAGE, SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET MODIFICATION DE L'OAP DE L'ANGLAISERIE

### Contexte

Le centre-bourg de Saint-Sylvain-d'Anjou, commune déléguée de la commune nouvelle Verrières-en-Anjou, fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) depuis plusieurs années afin de restructurer la centralité communale.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les orientations et aménagements inscrits dans le dossier de ZAC ont été traduits au plan de zonage et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation Locales.

Aujourd'hui, le programme de la ZAC et les projets y répondant sur le secteur de l'Anglaiserie se sont précisés. Il s'avère qu'ils ne répondent pas aux règles définies dans le PLUi et ne peuvent donc être autorisés.

Ainsi, pour permettre ces projets qui répondent à l'intérêt général car ils viennent conforter le centre-bourg de Saint-Sylvain d'Anjou, il est nécessaire de modifier le zonage ainsi que l'Orientation d'aménagement et de Programmation «l'Anglaiserie»

### Le zonage du centre-bourg et les projets prévus

Le centre-bourg est concerné par deux zonages différents : la zone UA et la zone UC.

La zone UA intègre la centralité historique. Elle s'étend vers le Nord et englobe le secteur de l'Anglaiserie.

La zone UA impose une implantation à l'alignement ou une continuité visuelle bâtie le long des voies et emprises publiques. Cette obligation permet dans les tissus urbains marqués par des constructions à l'alignement de venir structurer l'espace public et créer une ambiance de tissu ancien.

Le secteur de l'Anglaiserie est au contact direct avec un tissu urbain résidentiel dont la majorité des constructions d'habitations est implantée en recul des voies existantes. Ces tissus sont inscrits en zone UC.

Le secteur de l'Anglaiserie, en grande majorité non construit, ne correspond pas aux caractéristiques de centre-bourg marqué par l'alignement des constructions. Les projets prévus sur ce secteur sont organisés en recul des voies et ne répondent donc pas à l'obligation d'implantation.

Au regard des caractéristiques et des enjeux sur ce secteur, un changement de zonage n'imposant pas l'alignement serait plus cohérent et permettrait la réalisation des projets prévus.

En complément du zonage, deux emplacements réservés SSA 01 et SSA 03 ont été inscrits au plan. Ils ont pour objet chacun la création de nouvelles voies. L'objectif de ces emplacements réservés était de maintenir sur du foncier non maîtrisé des possibilités de dessertes afin de permettre une bonne greffe urbaine du projet au tissu urbain existant.

Aujourd'hui, il s'avère que ces emplacements réservés n'ont plus lieu d'être car d'une part le foncier est en cours d'acquisition et/ou de négociation par l'aménageur de la commune et d'autre part des études plus précises ont été menées et montrent que les futures voiries ne peuvent être implantées sur ses emplacements. En effet, l'une d'elles est implantée sur un fossé qui doit être conservé pour des raisons de gestion des eaux pluviales et l'implantation prévue au plan ne permet pas de créer de perméabilité intéressantes vers les tissus existants.

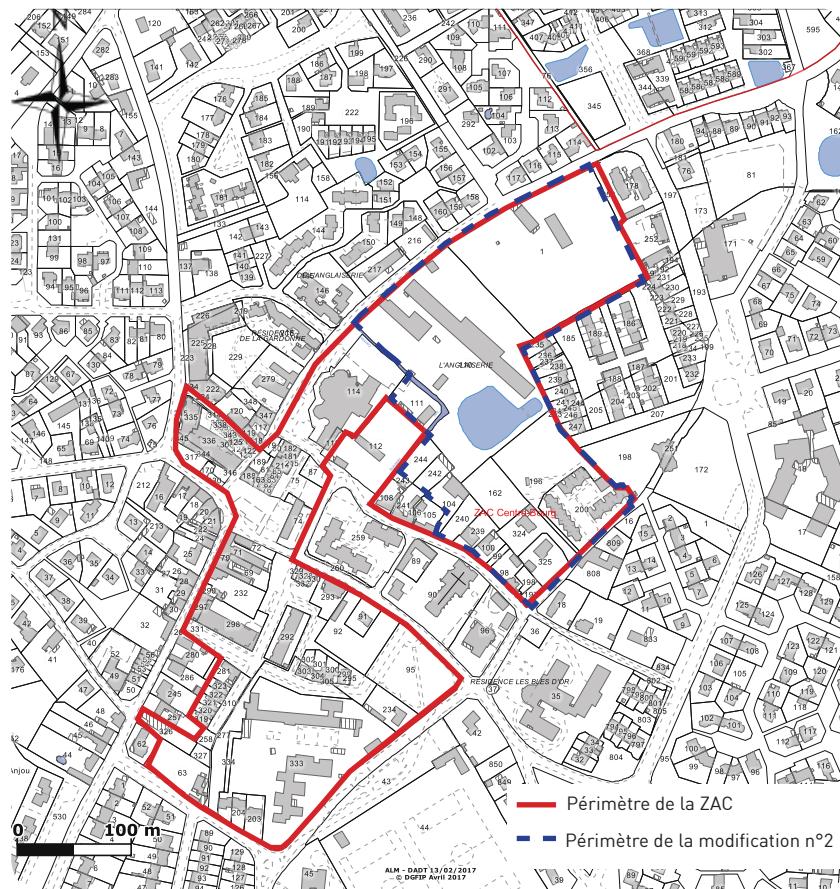
Enfin, les orientations et principes d'aménagement inscrits dans l'OAP locale de «l'Anglaiserie» ne sont également plus compatibles avec les projets prévus. Celles-ci reprennent notamment le tracé des emplacements réservés pour définir les principes de voiries futures. Les aménagements prévus dans la ZAC ont évolué avec par exemple un espace paysager plus important au Sud, des précisions sur les liaisons douces et une densité homogène sur tout le secteur.

Il est donc nécessaire de faire évoluer cette OAP locale.

## 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Au regard de ces éléments, il est proposé de

- faire évoluer le zonage de UA en UC sur le secteur de l'Anglaiserie, sur une surface d'un peu plus de 5 hectares
- supprimer les emplacements réservés SSA 01 et SSA 03
- modifier l'OAP «l'Anglaiserie» en modifiant sur la carte les principes de voiries futures, en étendant le principe d'aménagement paysager, en ajoutant des principes de liaisons douces et en supprimer la notion de densité. Quelques évolutions dans le texte sont également proposées.



### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

Cette évolution réglementaire vise à modifier le zonage de UA à UC, à supprimer deux emplacements réservés et à faire évoluer l'OAP locale de l'Anglaiserie. Le secteur est déjà constructible et encadré par une OAP, seules quelques règles et principes d'aménagement évoluent. Il n'y a donc pas d'incidence sur le cadre physique et biologique.

#### Urbanisme, paysage et patrimoine

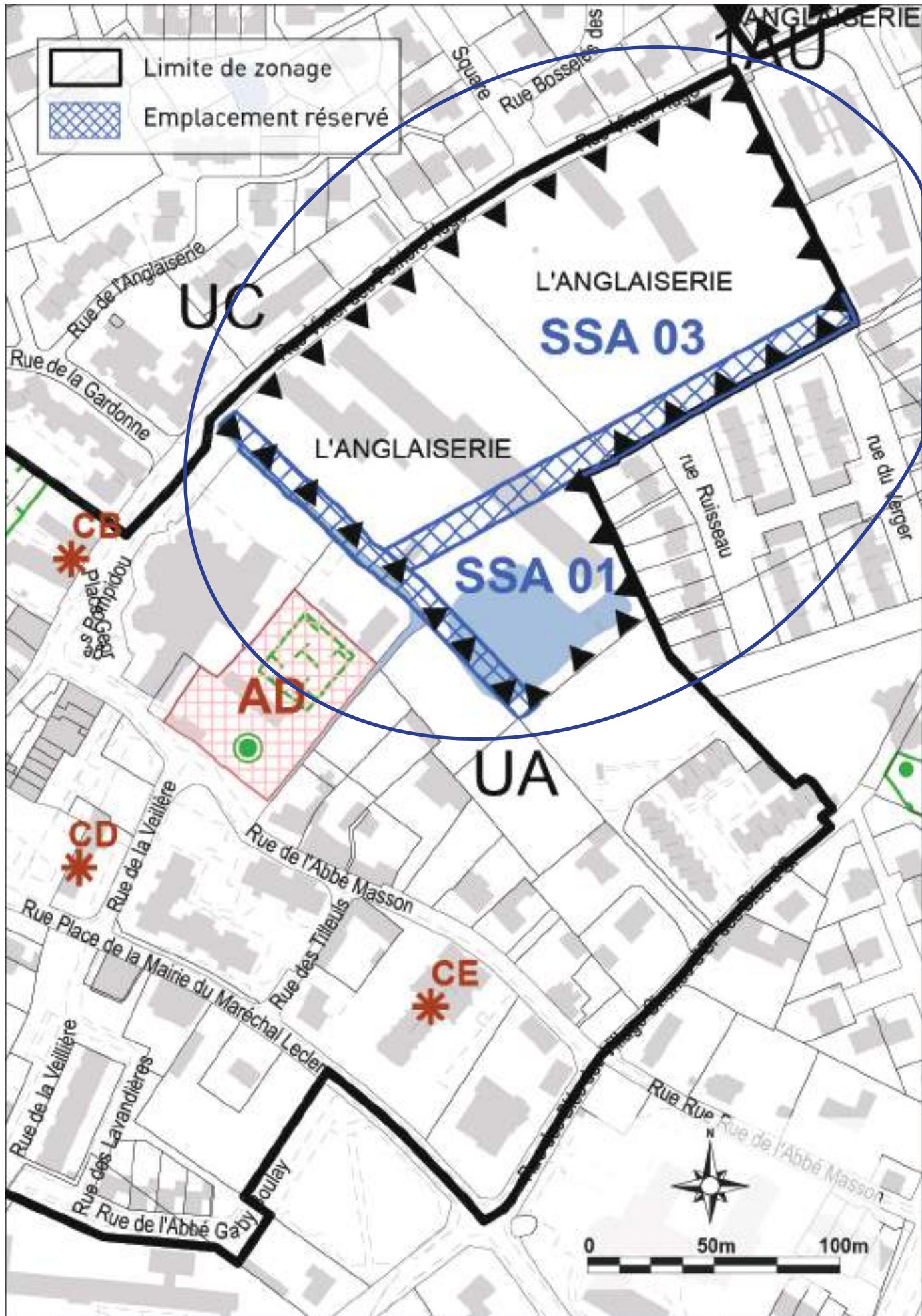
Seules quelques règles et principes d'aménagement évoluent sur un espace déjà constructible. La présente modification n'aura donc aucun impact négatif sur l'urbanisme, le paysage et le patrimoine.

#### Nuisances de riveraineté

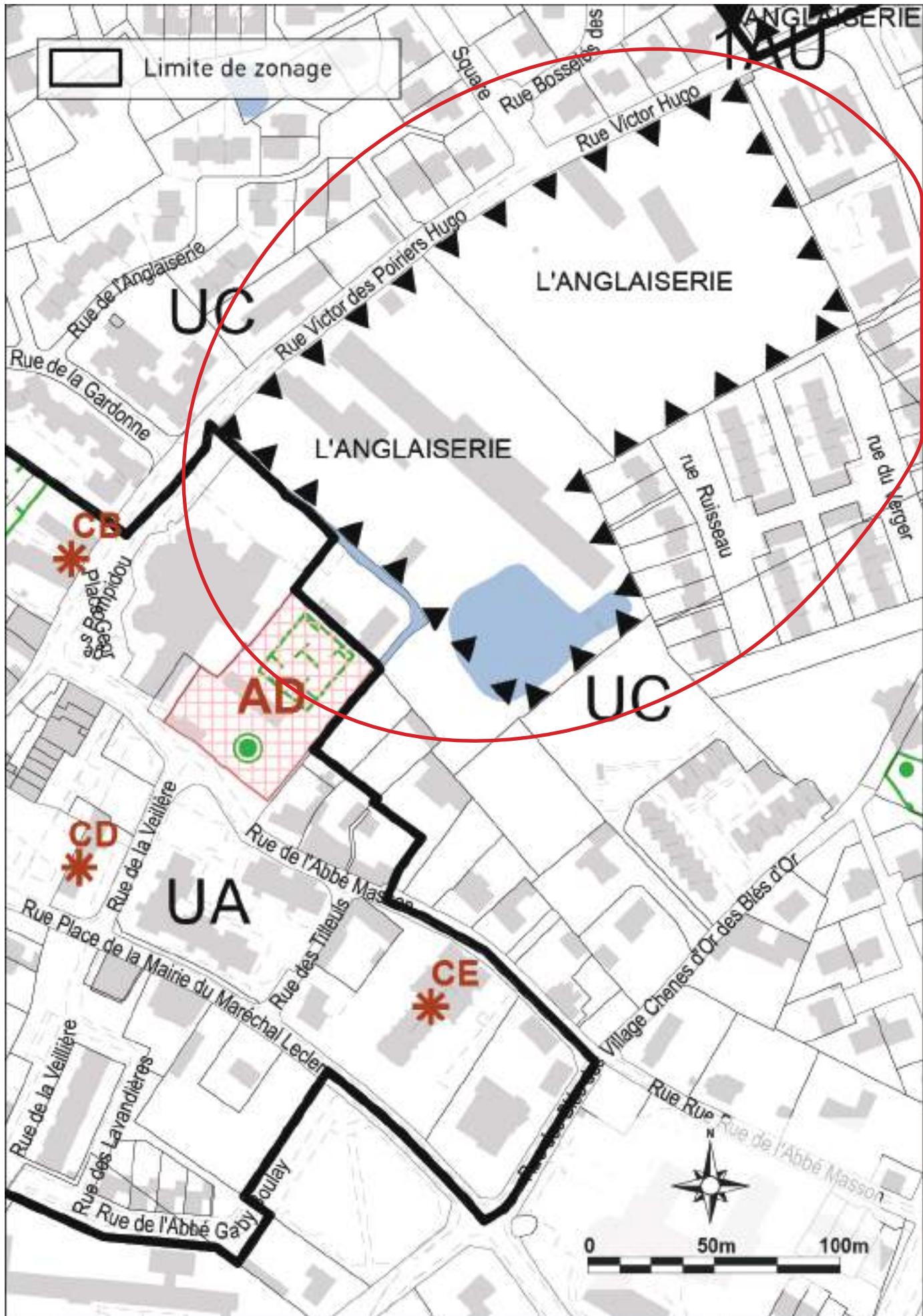
Les évolutions proposées ne modifient pas les règles générales sur le secteur. Ainsi, la présente modification du règlement n'est pas de nature à créer des nuisances de riveraineté.

Au regard de ces éléments, le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

Voir la liste des Emplacements Réservés modifiée pour l'ensemble du dossier p.166.

I.21 - VERRIÈRES EN ANJOU - Saint-Sylvain-d'Anjou - Secteur de l'Anglaiserie  
Évolution de zonage, suppression d'emplacements réservés et modification d'une OAP locale

I.21 - VERRIÈRES EN ANJOU - Saint-Sylvain-d'Anjou - Secteur de l'Anglaiserie  
Évolution de zonage, suppression d'emplacements réservés et modification d'une OAP locale



**ANGLAISERIE****SAINT-SYLVAIN-D'ANJOU**

2

**Contexte et enjeux**

Depuis 2001, la commune de Saint-Sylvain d'Anjou mène une réflexion sur le réaménagement de son centre-bourg afin de recomposer des îlots urbains permettant l'accueil de programmes d'habitat diversifiés, de renforcer l'infrastructure commerciale, de créer et restructurer des espaces publics structurants (trame viaire, place de la Mairie...) et de conforter les équipements et services publics. L'objectif de cette opération est de redimensionner le cœur de commune afin de le rendre compatible avec les besoins d'une commune de 4500 habitants.

L'îlot de l'Anglaiserie est situé au nord du projet de Zone d'Aménagement Concerté du Centre-Bourg de la commune, entre la rue Victor Hugo et l'Avenue de la Française. Il constitue un secteur peu dense d'une surface d'environ 3 hectares que la commune souhaite restructurer à terme.

Ce projet de l'Anglaiserie revêt des enjeux importants du fait de sa localisation à proximité des commerces, équipements et services, notamment en termes d'aménagement de l'espace public, de circulation et de densification de la centralité communale.

**Carte des orientations et principes d'aménagement**

**ANGLAISERIE****SAINT-SYLVAIN-D'ANJOU****2****Contexte et enjeux**

Depuis 2001, la commune de Saint-Sylvain d'Anjou mène une réflexion sur le réaménagement de son centre-bourg afin de recomposer des îlots urbains permettant l'accueil de programmes d'habitat diversifiés, de renforcer l'infrastructure commerciale, de créer et restructurer des espaces publics structurants (trame viaire, place de la Mairie...) et de conforter les équipements et services publics. L'objectif de cette opération est de redimensionner le coeur de commune afin de le rendre compatible avec les besoins d'une commune de 4500 habitants.

L'îlot de l'Anglaiserie est situé au nord du projet de Zone d'Aménagement Concerté du Centre-Bourg de la commune, entre la rue Victor Hugo et l'Avenue de la Françaiserie. Il constitue un secteur peu dense d'une surface d'environ 3 hectares que la commune souhaite restructurer à terme.

Ce projet de l'Anglaiserie revêt des enjeux importants du fait de sa localisation à proximité des commerces, équipements et services, notamment en termes d'aménagement de l'espace public, de circulation et de densification de la centralité communale.

**Carte des orientations et principes d'aménagement**

## Orientations et principes d'aménagement

### **Connecter et hiérarchiser les circulations**

L'îlot de l'Anglaiserie s'intègre au réseau viaire de Saint-Sylvain-d'Anjou. Le maillage de cet îlot s'appuiera sur :

- Des voies traversantes qui connecteront le quartier à venir avec le tissu existant au sud-ouest.
- Un réseau de voies annexes assurant la desserte interne du quartier viendra compléter le maillage viaire principal. Des accès à la zone sont ainsi prévus depuis le réseau existant.
- Une liaison douce nord/sud permettra d'accéder au cœur de l'îlot et d'établir des connexions interquartiers.

### **Diversifier les formes urbaines**

L'opération projetée présentera des formes urbaines variées privilégiant des logements collectifs ou intermédiaires aux abords des voies structurantes mais également des logements intermédiaires et individuels dans le cœur d'îlot.

A l'extrême sud du secteur, une partie de l'opération accueillera de l'habitat à dominante individuelle.

### **S'appuyer sur le végétal**

Un espace vert sera aménagé dans la partie Sud de l'îlot. Il pourra notamment intégrer le dispositif de gestion des eaux pluviales.

## Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à environ 100 à 150 logements

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

Ainsi, la programmation de l'opération privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur. à savoir:

- 25 % en locatif social ;
- 25 % en accession aidée ;
- 50 % en marché libre ;

Des équipements pourront être réalisés et répartis sur l'ensemble de l'opération. Ils pourront être accompagnés d'autres services de proximité en respectant toutefois un équilibre avec ceux déjà présents dans cette centralité principale de la commune.

## Orientations et principes d'aménagement

### **Connecter et hiérarchiser les circulations**

L'îlot de l'Anglaiserie s'intègre au réseau viaire de Saint-Sylvain-d'Anjou. Le maillage de cet îlot s'appuiera sur :

- Des voies traversantes qui connecteront le quartier à venir avec le tissu existant au sud-est.
- Un réseau de voies annexes assurant la desserte interne du quartier viendra compléter le maillage viaire principal. Des accès à la zone sont ainsi prévus depuis le réseau existant.
- **Un réseau de liaisons douces permettra** d'accéder au cœur de l'îlot et d'établir des connexions interquartiers.

### **Diversifier les formes urbaines**

L'opération projetée présentera des formes urbaines variées privilégiant des logements collectifs ou intermédiaires aux abords des voies structurantes mais également des logements intermédiaires et individuels dans le cœur d'îlot.

**A l'extrême sud du secteur, une partie de l'opération accueillera de l'habitat à dominante individuelle.**

### **S'appuyer sur le végétal**

Un espace vert sera aménagé dans la partie Sud de l'îlot. Il pourra notamment intégrer le dispositif de gestion des eaux pluviales.

## Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à environ 100 à 150 logements

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

Ainsi, la programmation de l'opération privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur. à savoir:

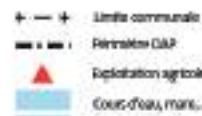
- 25 % en locatif social ;
- 25 % en accession aidée ;
- 50 % en marché libre ;

Des équipements pourront être réalisés et répartis sur l'ensemble de l'opération. Ils pourront être accompagnés d'autres services de proximité en respectant toutefois un équilibre avec ceux déjà présents dans cette centralité principale de la commune.



## LÉGENDE DES OAP

### ÉLÉMENTS DE PROJET



#### Affectations - Vocations

- Vocations existantes à conforter :**
- Dominante résidentielle
  - Dominante économique
  - Dominante commerciale
  - Dominante agricole et naturelle
  - Dominante équipements
  - Espace public/structure

**Vocations à développer (vocation principale) :**

- Dominante résidentielle, densité croissante
- Dominante économique, densité croissante
- Dominante commerciale, densité croissante
- Dominante équipements, densité croissante
- Implantation préférentielle de commerces
- Implantation préférentielle d'équipements
- Implantation préférentielle d'activités

**Centralités / Attractivités à conforter ou à développer :**

- Centralité
- Espace d'attractivité urbaine

### Qualité urbaine et environnementale

#### Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à prendre en compte dans le projet :

Éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits au plan de zonage patrimoniaux MH et autres

- Zone verte et bleue
- Habit, alignement d'arbres, arbre remarquable
- Bois, espace paysager, jardins familiaux
- Patrimoine bâti
- Secteur patrimonial de qualité
- Monuments historiques
- Zone habitation aménagée
- Zone incendiée (PRI)

#### Autres éléments patrimoniaux et/ou environnementaux inscrits d'intérêt local

- Habit, alignement d'arbres, arbre remarquable
- Bois, espace paysager, jardins familiaux
- Patrimoine bâti
- Secteur patrimonial de qualité
- Axe de vue, perspective

#### Principes d'organisation et de composition urbaines à développer dans le projet :

- Aménagement paysager à créer
- Espace public à créer ou à aménager
- Secteur possibles pour la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Création d'un front urbain
- Qualité urbaine

### Accessibilité - Mobilité

#### Réseaux existants à prendre en compte dans le projet :

##### Réseaux urbains

- voie de desserte périurbaine
- voie de desserte locale-locale

##### Réseaux de transports en commun

- Tramway existant
- Autres lignes de transports en commun existantes
- voie ferrée

##### Développement doux

- liaison douce existante à maintenir

#### Réseaux à développer dans le cadre du projet :

##### Réseaux urbains

- voie structurante à l'échelle du projet à créer ou à réaménager (principale)
- voie de desserte à l'échelle du projet à créer ou à réaménager (secondaire)
- Carrefour à créer ou à réaménager
- Marché, passerelles, couloir d'accès

##### Réseaux de transports en commun

- tramway en projet
- autres lignes de transports en commun en projet
- halte ferroviaire à créer ou à maintenir

##### Développement doux

- Principe de liaison douce à créer ou à réaménager

##### Stationnement

- localisation préférentielle de l'offre de stationnement à créer ou offre de stationnement à conforter

## SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

## LA MEIGNANNE

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
MEI 01	6 601 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement du site des fours à chaux
MEI 02	176 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'un accès public au plan d'eau
MEI 03	3 974 m <sup>2</sup>	Commune	Extension des installations sportives (2 sites)
MEI 04	3 553 m <sup>2</sup>	SIVM de Longuenée	Extension des équipements du SIVM
MEI 05	3 542 m <sup>2</sup>	SIVM de Longuenée	Aménagement d'une liaison douce : la Meignanne - le Plessis
MEI 06	913 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'un accès à l'extension Sud sur la RD122
MEI 07	421 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement de parking en centre-bourg
MEI 08	784 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'une liaison routière Rue de la Mairie - rue Geoffroy de la Celle
MEI 09	476 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'une liaison douce le long du Brionneau

## SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

## LA MEIGNANNE

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
MEI 01	5 768 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement du site des fours à chaux
MEI 02	176 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'un accès public au plan d'eau
MEI 03	2 377 m <sup>2</sup>	Commune	Extension des installations sportives (2 sites)
MEI 04	3 553 m <sup>2</sup>	SIVM de Longuenée	Extension des équipements du SIVM
MEI 05	3 542 m <sup>2</sup>	SIVM de Longuenée	Aménagement d'une liaison douce : la Meignanne - le Plessis
MEI 06	913 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'un accès à l'extension Sud sur la RD122
MEI 07	421 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement de parking en centre-bourg
MEI 08	784 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'une liaison routière Rue de la Mairie - rue Geoffroy de la Celle
MEI 09	476 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'une liaison douce le long du Brionneau

## SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

## LES PONTS-DE-CÉ

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
PDC 01	228 m <sup>2</sup>	Commune	Accès nord à la zone des Hauts de Loire depuis la rue Halopé Frères
PDC 02	183 m <sup>2</sup>	Commune	Accès sud à la zone des Hauts de Loire depuis la rue Halopé Frères
PDC 03	931 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'un bassin de régulation des eaux pluviales rue Joseph Esnault
PDC 04	88 m <sup>2</sup>	Commune	Elargissement de la ruelle des Grands Jardins
PDC 05	864 m <sup>2</sup>	Commune	Liaison douce entre la rue David d'Angers et le parc Sainte Anne
PDC 06	7 015 m <sup>2</sup>	Commune	Extension du cimetière St Aubin
PDC 07	239 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement de voirie avenue Galliéni
PDC 08	1 766 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement de voirie avenue Galliéni
PDC 09	1 762 m <sup>2</sup>	Commune	Réalisation d'un ouvrage technique d'assainissement rue des Perrins
<b>PDC 10</b>	<b>1 667 m<sup>2</sup></b>	<b>Commune</b>	<b>Aménagement routier dans le secteur Jean Bouton</b>
PDC 11	2 825 m <sup>2</sup>	ALM	Aménagement / sécurisation du chemin des Trois Paroisses (ER intercommunal avec Angers)
PDC 12	33 651 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'un parc paysager et d'un bassin de régulation des eaux pluviales dans le secteur de Maisons Rouges
PDC 13	769 m <sup>2</sup>	Commune	Réaménagement du secteur de la Poste

## SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

## LES PONTS-DE-CÉ

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
PDC 01	228 m <sup>2</sup>	Commune	Accès nord à la zone des Hauts de Loire depuis la rue Halopé Frères
PDC 02	183 m <sup>2</sup>	Commune	Accès sud à la zone des Hauts de Loire depuis la rue Halopé Frères
PDC 03	931 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'un bassin de régulation des eaux pluviales rue Joseph Esnault
PDC 04	88 m <sup>2</sup>	Commune	Elargissement de la ruelle des Grands Jardins
PDC 05	864 m <sup>2</sup>	Commune	Liaison douce entre la rue David d'Angers et le parc Sainte Anne
PDC 06	7 015 m <sup>2</sup>	Commune	Extension du cimetière St Aubin
PDC 07	239 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement de voirie avenue Galliéni
PDC 08	1 766 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement de voirie avenue Galliéni
PDC 09	1 762 m <sup>2</sup>	Commune	Réalisation d'un ouvrage technique d'assainissement rue des Perrins
<b>PDC 10</b>	<b>20 m<sup>2</sup></b>	<b>Commune</b>	<b>Aménagement routier dans le secteur Jean Bouton</b>
PDC 11	2 825 m <sup>2</sup>	ALM	Aménagement / sécurisation du chemin des Trois Paroisses (ER intercommunal avec Angers)
PDC 12	33 651 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'un parc paysager et d'un bassin de régulation des eaux pluviales dans le secteur de Maisons Rouges
PDC 13	769 m <sup>2</sup>	Commune	Réaménagement du secteur de la Poste

## SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

## SAINT-BARTHÉLEMY-D'ANJOU

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SBA 13	1 250 m <sup>2</sup>	Commune	Réalisation d'aménagements pour les modes doux route de Beaufort-en-Vallée
SBA 14	318 m <sup>2</sup>	Commune	Desserte technique secteur route d'Angers / rue de la Rillerie
SBA 15	92 m <sup>2</sup>	Commune	Accès à la future voie verte
SBA 16	4 425 m <sup>2</sup>	Commune	Liaison entre la rue de la Paperie et la rue Joliot Curie
SBA 17	1 048 m <sup>2</sup>	Commune	Extension de la zone spectateurs du stade des Ardoises
SBA 18	210 m <sup>2</sup>	Commune	Réalisation d'un aménagement cyclable / piéton, giratoire, rue Bois Rinier
SBA 19	150 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement du carrefour entre la rue Jean-Jaurès, rue Pasteur et route de Beaufort

## SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

## SAINT-BARTHÉLEMY-D'ANJOU

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SBA 13	1 250 m <sup>2</sup>	Commune	Réalisation d'aménagements pour les modes doux route de Beaufort-en-Vallée
SBA 14	318 m <sup>2</sup>	Commune	Desserte technique secteur route d'Angers / rue de la Rillerie
SBA 15	92 m <sup>2</sup>	Commune	Accès à la future voie verte
SBA 16	4 425 m <sup>2</sup>	Commune	Liaison entre la rue de la Paperie et la rue Joliot Curie
SBA 17	1 048 m <sup>2</sup>	Commune	Extension de la zone spectateurs du stade des Ardoises
SBA 18	210 m <sup>2</sup>	Commune	Réalisation d'un aménagement cyclable / piéton, giratoire, rue Bois Rinier
SBA 19	150 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement du carrefour entre la rue Jean-Jaurès, rue Pasteur et route de Beaufort
<b>SBA 20</b>	<b>3 774 m<sup>2</sup></b>	<b>Commune</b>	<b>Extension du parc de l'Europe</b>

## SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

## SAINT-SYLVAIN-D'ANJOU

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
<b>SSA 01</b>	<b>1 640 m<sup>2</sup></b>	<b>Commune</b>	<b>Création de voiries entre la rue Victor Hugo et la rue l'Abbé Masson</b>
SSA 02	298 m <sup>2</sup>	Commune	Création de voiries dans le cadre du projet de réaménagement du centre
<b>SSA 03</b>	<b>2 456 m<sup>2</sup></b>	<b>Commune</b>	<b>Création de voirie</b>
SSA 04	351 m <sup>2</sup>	Commune	Création de voirie (entre RD 323 et projet d'aménagement Vendange)
SSA 05	10 192 m <sup>2</sup>	ALM	Aménagement de l'entrée Nord du Parc d'Activités
SSA 06	43 863 m <sup>2</sup>	ALM	Extension du Parc d'activités de l'Océane - voiries primaires et secondaires (ER intercommunal avec Pellouailles-les-Vignes)

## SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

## SAINT-SYLVAIN-D'ANJOU

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SSA 02	298 m <sup>2</sup>	Commune	Création de voiries dans le cadre du projet de réaménagement du centre
SSA 04	351 m <sup>2</sup>	Commune	Création de voirie (entre RD 323 et projet d'aménagement Vendange)
SSA 05	10 192 m <sup>2</sup>	ALM	Aménagement de l'entrée Nord du Parc d'Activités
SSA 06	43 863 m <sup>2</sup>	ALM	Extension du Parc d'activités de l'Océane - voiries primaires et secondaires (ER intercommunal avec Pellouailles-les-Vignes)

## SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

**SOULAINES-SUR-AUBANCE**

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SOA 01	4 526 m <sup>2</sup>	ALM	Extension de la STEP
SOA 02	14 571 m <sup>2</sup>	Commune	Réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales
SOA 03	485 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement fossé pour gestion des eaux pluviales
SOA 04	4 959 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'un accès à l'Aubance
SOA 05	56 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement du cœur de hameau de Malnoue
SOA 06	5 468 m <sup>2</sup>	Commune	Extension cimetière
SOA 07	2 441 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'une liaison piétonne
SOA 08	1 596 m <sup>2</sup>	Commune	Protection de la haie et de l'espace tampon longeant la zone du Tertre
SOA 09	378 m <sup>2</sup>	Commune	Création de voirie (accès)
SOA 10	1 047 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'une liaison piétonne

## SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

**SOULAINES-SUR-AUBANCE**

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SOA 01	4 526 m <sup>2</sup>	ALM	Extension de la STEP
SOA 02	14 571 m <sup>2</sup>	Commune	Réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales
SOA 03	485 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement fossé pour gestion des eaux pluviales
SOA 04	4 959 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'un accès à l'Aubance
SOA 05	56 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement du cœur de hameau de Malnoue
SOA 06	5 468 m <sup>2</sup>	Commune	Extension cimetière
SOA 07	2 441 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'une liaison piétonne
SOA 08	1 596 m <sup>2</sup>	Commune	Protection de la haie et de l'espace tampon longeant la zone du Tertre
SOA 09	378 m <sup>2</sup>	Commune	Création de voirie (accès)
SOA 10	1 047 m <sup>2</sup>	Commune	Aménagement d'une liaison piétonne
<b>SOA 11</b>	<b>1 812 m<sup>2</sup></b>	<b>Commune</b>	<b>Aménagement d'un cheminement piéton</b>

## **PARTIE N°II**

# **ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES**

# ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT, DÉFINITION DU LEXIQUE

## PRÉCISION APPORTÉE A LA DÉFINITION DE « VOIE »

### 1) CONTEXTE

La définition de la «voie» est précisée dans le lexique du règlement d'Angers Loire Métropole. Le dispositif réglementaire en particulier les règles d'implantation (article 3) est défini au regard de la notion de la «voie» :

- l'article 3 précise les règles d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques,
- la bande E (applicable en zones UA et UC) est définie par rapport à l'alignement le long des voies publiques (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ouvertes à la circulation automobile.

Le règlement du PLUi s'appuie sur la distinction entre voies (ouvertes à la circulation automobile) et autres voies et emprises publiques (chemins piétons, espaces verts, par exemple).

Il est proposé d'apporter quelques précisions pour faciliter l'interprétation de la règle.

### 2) OBJET DE LA MODIFICATION

L'évolution du lexique proposée permet d'affiner la définition et d'apporter des précisions dans le cas de voies spécifiques telles que voies de service / pompiers, ou rues piétonnes (plateau piétonnier par exemple).

Complémentairement, une précision est apportée dans la rédaction d'«emprise publique».

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

La modification proposée est sans incidences sur le cadre physique et biologique du territoire.

#### Urbanisme, paysage et patrimoine

La modification proposée est sans incidences sur le cadre urbain, paysager et patrimonial du territoire.

#### Nuisances de riveraineté

La modification proposée ne génère pas de nuisances de riveraineté.

Le projet de modification vise à apporter des précisions dans les définitions du lexique. Il n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

## TITRE I : LEXIQUE

**Voie** : notion qui s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettre la circulation automobile des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

**Emprise publique** : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie [publique](#). Constituent ainsi des emprises publiques les places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics, voies ferrées, les lignes de tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les chemins piétons, les voies vertes, les pistes cyclables, etc.

## TITRE I : LEXIQUE

**Voie** : La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique automobile, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, ainsi que les espaces connexes attenants.

La voie peut être publique ou privée ; elle peut être en impasse.

### Cas spécifiques

Constituent des voies : Les voies à circulation automobile réglementée, telles les voies piétonnes ouvertes à la circulation réglementée des seuls riverains ou personnes autorisées (par exemple plateau piétonnier) ;

Ne constituent pas des voies :

- Les voies destinées à l'accès des véhicules de secours / pompiers / services et livraisons, sans circulation automobile du public,
- Les voies privées, destinées à ne desservir qu'une seule propriété.

**Emprise publique** : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie **publique**. Constituent ainsi des emprises publiques les places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics, voies ferrées, les lignes de tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les chemins piétons, les voies vertes, les pistes cyclables, etc.



# ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT, TITRES III, IV, V ET VI

## PRÉCISIONS DES DISPOSITIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ARTICLE 3 DE CERTAINES ZONES)

### 1) CONTEXTE

L'article 3 de chaque zone a pour objet de préciser les dispositions applicables pour l'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques.

La notion de «voie» est précisée dans le lexique du règlement. Il est par ailleurs proposé d'apporter une précision dans cette définition (cf point II.1 du présent dossier de modification n°2).

Il est proposé d'apporter une précision de rédaction, au regard de la notion de voie précisée dans le lexique, permettant de distinguer les règles d'implantation le long des voies ouvertes à la circulation automobile de la règle applicable le long des autres voies et emprises publiques (exemple : voies non circulées, chemins piétons, espaces verts, etc.).

### 2) OBJET DE LA MODIFICATION

Il est donc proposé de préciser la rédaction des articles 3, pour les zones : **UA, UC, UD, UDrU, UE, UY, 1AU, 1AUy, A et N**.

L'évolution de rédaction proposée, dans le respect de la philosophie mise en place par le PLUi approuvé en février 2017, a pour objectif de faciliter l'application de la règle.

Pour les autres zones, la rédaction de l'article 3 ne nécessite pas de précision.

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

Cette évolution réglementaire vise à apporter des précisions sur l'application des règles. Elle n'a pas d'incidence sur le cadre physique et biologique.

#### Urbanisme, paysage et patrimoine

Cette évolution réglementaire vient préciser la rédaction des dispositions pour l'implantation des constructions, afin d'en faciliter l'application.

#### Nuisances de riveraineté

Cette évolution réglementaire, qui vise à apporter des précisions dans l'application des règles, n'apporte pas de nuisances de riveraineté.

Au regard de ces éléments, le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

**TITRE III «DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES»****POUR LA ZONE UA****ARTICLE UA 3**  
*(ancien art. 6)***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\* pour marquer une continuité visuelle bâtie\*;
- Soit librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie\*.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* peuvent être implantées soit à l'alignement\*, soit en retrait\* de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## TITRE III «DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES»

### POUR LA ZONE UA

#### ARTICLE UA 3 (ancien art. 6)

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :
  - Pour l'implantation le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques:
    - Soit à l'alignement\*, ou à la ligne d'implantation obligatoire\* qui s'y substitue le cas échéant, pour marquer une continuité visuelle bâtie\*;
    - Soit librement si l'alignement (ou la ligne d'implantation obligatoire\* qui s'y substitue) est marqué par une continuité visuelle bâtie\*.
  - Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.
- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
  - Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* peuvent être implantées soit à l'alignement\*, soit en retrait\* de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale
- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**POUR LA ZONE UC****ARTICLE UC 3**  
*(ancien art. 6)***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**POUR LA ZONE UC****ARTICLE UC 3**  
*(ancien art. 6)***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

- Pour l'implantation le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques:

- Soit à l'alignement\* ;

- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies\*, la règle s'applique le long de l'une des voies\* au moins.

- Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;

- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**POUR LA ZONE UD****ARTICLE UD 3**  
*(ancien art. 6)***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\* des voies ;
- Soit avec un recul\* d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement\*.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- En cas d'implantation en recul\* : les constructions à usage d'activité commerciale (commerce, service\*, activité artisanale) situées en rez-de-chaussée peuvent être autorisées à étendre leur devanture en-deçà de la marge de recul\* jusqu'à l'alignement.

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur ;
- Pour des motifs bioclimatiques\* ou pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## POUR LA ZONE UD

### ARTICLE UD 3 (ancien art. 6)

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :
  - Pour l'implantation le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques:
    - Soit à l'alignement\* des voies\* ;
    - Soit avec un recul\* d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement\*.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies\*, la règle s'applique le long de l'une des voies\* au moins.

- Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
  - En cas d'implantation en recul\* : les constructions à usage d'activité commerciale (commerce, service\*, activité artisanale) situées en rez-de-chaussée peuvent être autorisées à étendre leur devanture en-deçà de la marge de recul\* jusqu'à l'alignement.
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur ;
  - Pour des motifs bioclimatiques\* ou pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**POUR LA ZONE UDru****ARTICLE UDru 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**  
*(ancien art. 6)*

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit avec un recul\* d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement\*.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- En cas d'implantation en recul\* : les constructions à usage d'activité commerciale (commerce, service\*, activité artisanale) situées en rez-de-chaussée peuvent être autorisées à étendre leur devanture en-deçà de la marge de recul\* jusqu'à l'alignement.

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## POUR LA ZONE UDru

### ARTICLE UDru 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ancien art. 6)

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

- Pour l'implantation le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

- Soit à l'alignement\* des voies\* ;
- Soit avec un recul\* d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement\*.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies\*, la règle s'applique le long de l'une des voies\* au moins.

- Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

- En cas d'implantation en recul\* : les constructions à usage d'activité commerciale (commerce, service\*, activité artisanale) situées en rez-de-chaussée peuvent être autorisées à étendre leur devanture en-deçà de la marge de recul\* jusqu'à l'alignement.

- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur ;

- Pour des motifs bioclimatiques\* ou pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**POUR LA ZONE UE****ARTICLE UE 3**  
*(ancien art. 6)***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\* pour marquer une continuité visuelle bâtie\* ;
- Soit avec un recul\* d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement\* ;
- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**POUR LA ZONE UE****ARTICLE UE 3**  
*(ancien art. 6)***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :
  - Pour l'implantation le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :
    - Soit à l'alignement\* pour marquer une continuité visuelle bâtie\* ;
    - Soit avec un recul\* d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement\* ;
    - Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes.
  - Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.
- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et nouvelles dans les cas suivants :
  - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
  - Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
  - Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**POUR LA ZONE UY****ARTICLE UY 3**  
*(ancien art. 6)***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

Sous réserve des dispositions particulières définies dans l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), et en l'absence des indications graphiques mentionnées précédemment, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement\*.

Des constructions de faible emprise (20m<sup>2</sup> maximum) sont autorisées dans la marge de recul\* (hall d'accueil, kiosque de gardien, etc.) si elles n'entraînent aucune gène pour la visibilité des accès\* à la voie.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone peuvent être implantés soit à l'alignement\*, soit en recul\* de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**POUR LA ZONE UY****ARTICLE UY 3**  
*(ancien art. 6)***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- Sous réserve des dispositions particulières définies dans l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), et en l'absence des indications graphiques mentionnées précédemment, les constructions doivent s'implanter :
  - Pour l'implantation le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques:
    - Soit à l'alignement\* ;
    - Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement\*.

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone peuvent être implantés soit à l'alignement\*, soit en recul\* de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

- Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des constructions de faible emprise (20m<sup>2</sup> maximum) sont autorisées dans la marge de recul\* (hall d'accueil, kiosque de gardien, etc.) si elles n'entraînent aucune gène pour la visibilité des accès\* à la voie.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**TITRE IV « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER »****POUR LA ZONE 1AU****ARTICLE 1AU 3**  
*(ancien art. 6)***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies, la règle s'applique le long de l'une des voies au moins.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité.

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**TITRE IV « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER »****POUR LA ZONE 1AU****ARTICLE 1AU 3**  
*(ancien art. 6)***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :

- Pour l'implantation le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques:

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de l'alignement.

Dans le cas de terrains bordés de plusieurs voies\*, la règle s'applique le long de l'une des voies\* au moins.

- Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;

- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## POUR LA ZONE 1AUy

### ARTICLE 1AU<sub>y</sub> 3    IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (ancien art. 6)

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

Toute construction, installation ou aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

Sous réserve des dispositions particulières définies dans l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), et en l'absence des indications graphiques mentionnées précédemment, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement\*.

Des constructions de faible emprise (20m<sup>2</sup> maximum) sont autorisées dans la marge de recul\* (hall d'accueil, kiosque de gardien, etc.) si elles n'entraînent aucune gène pour la visibilité des accès\* à la voie.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone peuvent être implantés soit à l'alignement\*, soit en recul\* de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## POUR LA ZONE 1AUy

### ARTICLE 1AU<sub>y</sub> 3 (ancien art. 6)

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- Sous réserve des dispositions particulières définies dans l'annexe 2 du règlement écrit (Loi Barnier), et en l'absence des indications graphiques mentionnées précédemment, les constructions doivent s'implanter :
  - Pour l'implantation le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques:
  - Soit à l'alignement\* ;
  - Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci, pour favoriser une meilleure continuité des volumes. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement\*.

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone peuvent être implantés soit à l'alignement\*, soit en recul\* de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale.

- Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

- Des constructions de faible emprise (20m<sup>2</sup> maximum) sont autorisées dans la marge de recul\* (hall d'accueil, kiosque de gardien, etc.) si elles n'entraînent aucune gène pour la visibilité des accès\* à la voie.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

- L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## TITRE V « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES »

### ARTICLE A 3 (ancien art. 6)

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

#### Dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion des secteurs Aa

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celle-ci, les constructions doivent s'implanter au moins 5 mètres en recul\* de l'alignement\*.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement\*, son extension\* ou une construction contiguë est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul\* de ceux-ci.

Ces reculs ne s'appliquent pas non plus aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul de celles-ci.

**En secteurs Aa**, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, pour favoriser une meilleure continuité des volumes, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement\*.

**Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs Aa**, des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

**TITRE V « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES »****ARTICLE A 3**  
*(ancien art. 6)***IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

**3.1 Dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion des secteurs Aa**

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celle-ci, les constructions doivent s'implanter au moins 5 mètres en recul\* de l'alignement\*.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement\*, son extension\* ou une construction contiguë est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul\* de ceux-ci.

Ces reculs ne s'appliquent pas non plus aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul de celles-ci.

**3.2 En secteurs Aa, les constructions doivent s'implanter :**

- **Le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :**
  - Soit à l'alignement\* ;
  - Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, pour favoriser une meilleure continuité des volumes, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement\*.
- **Le long des autres voies et emprises publiques,** les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

**3.3 Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs Aa, des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :**

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

## TITRE VI « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES »

### ARTICLE N 3 (ancien art. 6)

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

#### Dans l'ensemble de la zone N, à l'exclusion des secteurs Na et Np

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celle-ci, les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres en recul de l'alignement\*.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement\*, son extension\* ou une construction contiguë est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul\* de ceux-ci.

Ces reculs ne s'appliquent pas non plus aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul de celles-ci.

**En secteurs Na**, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement\*.

**En secteur Np**, les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit avec un recul\* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement\*.

**Dans l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs Na et Np**, des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

## TITRE VI « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES »

### ARTICLE N 3 (ancien art. 6)

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques :

#### **3.1 Dans l'ensemble de la zone N, à l'exclusion des secteurs Na et Np**

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celle-ci, les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres en recul de l'alignement\*.

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement\*, son extension\* ou une construction contiguë est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en recul\* de ceux-ci.

Ces reculs ne s'appliquent pas non plus aux extensions des constructions existantes édifiées dans cette marge à condition de rester dans l'alignement des anciennes constructions ou en recul de celles-ci.

#### **3.2 En secteurs Na, les constructions doivent s'implanter :**

- Le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :
  - Soit à l'alignement\* ;
  - Soit en fonction de l'implantation\* dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la construction ou l'installation nouvelle est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante\* ou en recul\* de celle-ci. S'il n'existe pas d'implantation dominante\* des constructions du même côté de la voie, les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement\*.
- Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.

#### **3.3 En secteur Np, les constructions doivent s'implanter :**

- Soit à l'alignement\* ;
- Soit avec un recul\* minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement\*.

#### **3.4 Dans l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs Na et Np, des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :**

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie\*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :

- Pour permettre l'extension\* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension\* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul\* supérieur à celle-ci ;
- Pour permettre la construction d'une véranda\*, une implantation dans la marge de recul\* pourra être autorisée.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les implantations d'ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.



# ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT UY 2, POUR LE SECTEUR UYD

## ÉVOLUTION POUR LES ACTIVITÉS DE SERVICES

### 1) CONTEXTE

Dans la zone UYd, l'implantation de commerces de détail ou d'activités de services n'est, selon la philosophie de la zone, pas autorisée.

Cependant, l'extension (limitée à 20% de la surface de plancher) des commerces de détail activités de services existants est autorisée : alinéa 2.

En outre, afin de permettre l'évolution de bâti existant, notamment dans le cas d'évolution de friches industrielles par exemple, le changement de destination des bâtiments existants à des fins d'activités de services est autorisé: alinéa 4.

Il est proposé de compléter la rédaction afin d'autoriser simultanément le changement de destination à des fins d'activités de services ainsi que leur extension, sous réserve que la surface de plancher totale de la construction n'excède pas de plus de 20% celle existante à la date d'approbation du PLUi, telle que la règle est fixée pour l'extension des activités existantes.

### 2) OBJET DE LA MODIFICATION

L'évolution du règlement de l'article UY2, pour la zone UYd, permet d'autoriser simultanément le changement de destination (autorisé à l'alinéa 4) et l'extension de 20% (autorisée à l'alinéa 2).

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

La modification proposée est sans incidences sur le cadre physique et biologique du territoire.

#### Urbanisme, paysage et patrimoine

La modification proposée est sans incidences sur le cadre urbain, paysager et patrimonial du territoire.

#### Nuisances de riveraineté

La modification proposée ne génère pas de nuisances de riveraineté.

Le projet de modification vise à apporter un complément de rédaction en cas de changement de destination à des fins d'activités de services en zone UYd, dans le respect de la philosophie de la zone. Il n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ARTICLE UY 2 :

#### TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

##### Sont autorisées dans l'ensemble des zones UY, sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage\* à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'elles soient mesurées\*, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
- Les annexes\* non accolées aux constructions d'habitation existantes à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*, ainsi que leurs extensions, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation et le fonctionnement de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique.

##### Sont également autorisées dans le secteur UYc, sous conditions :

- L'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements à usage industriel existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;

##### Sont également autorisées dans le secteur UYd, sous conditions :

- les commerces de détail\* et activités de services\* sous réserve qu'ils soient complémentaires aux occupations du sol autorisées dans la zone (showroom\* etc.) ;
- les extensions de commerces de détail\* et activités de services\* existants et non complémentaires à une activité autorisée dans la zone, sous réserve qu'elles n'augmentent pas de plus de 20% la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à une activité de restauration ;
- les activités de services\* dans le cas d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 ;

##### Sont autorisées dans le secteur UYg, sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'activité d'exploitation du sous-sol ou à la gestion (stockage, recyclage) de déchets inertes et de déchets verts ;
- les constructions, installations et aménagements à usage industriel, artisanal, de bureau, de commerce de gros\* et d'entrepôts si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone ;

##### Sont autorisées dans le secteur UYh, sous conditions :

- les constructions, installations et aménagements liées aux activités horticoles.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ARTICLE UY 2 :

#### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **Sont autorisées dans l'ensemble des zones UY, sous conditions :**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage\* à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas) ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'elles soient mesurées\*, c'est à dire que l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante dans la limite de 50m<sup>2</sup> ;
- Les annexes\* non accolées aux constructions d'habitation existantes à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*, ainsi que leurs extensions, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation et le fonctionnement de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique.

##### **Sont également autorisées dans le secteur UYc, sous conditions :**

- L'extension mesurée\* des constructions, installations et aménagements à usage industriel existants et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances;
  - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;

##### **Sont également autorisées dans le secteur UYd, sous conditions :**

- les commerces de détail\* et activités de services\* sous réserve qu'ils soient complémentaires aux occupations du sol autorisées dans la zone (showroom\* etc.) ;
- les extensions de commerces de détail\* et activités de services\* existants et non complémentaires à une activité autorisée dans la zone, sous réserve qu'elles n'augmentent pas de plus de 20% la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017 ;
- les constructions, installations et aménagements destinés à une activité de restauration ;
- les activités de services\* dans le cas d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017, **ainsi que leur extension dans la limite de 20% de la surface de plancher\* de l'ensemble de la construction existante à la date d'approbation du PLUi de 2017.**

##### **Sont autorisées dans le secteur UYg, sous conditions :**

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'activité d'exploitation du sous-sol ou à la gestion (stockage, recyclage) de déchets inertes et de déchets verts ;
- les constructions, installations et aménagements à usage industriel, artisanal, de bureau, de commerce de gros\* et d'entrepôts si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone ;

##### **Sont autorisées dans le secteur UYh, sous conditions :**

- les constructions, installations et aménagements liées aux activités horticoles.



# ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT, RÈGLE DES HAUTEURS

## PRÉCISION APPORTÉE A LA RÉDACTION, TITRE II - CHAPITRE 3

### 1) CONTEXTE

Le chapitre 3 du titre II du règlement écrit précise le dispositif concernant la réglementation des hauteurs. Il fait référence au plan des hauteurs et en précise les modalités d'application, il renvoie vers le lexique pour la définition des termes de référence: «hauteur de façade», «hauteur totale», «filet», « gabarit».

Lorsque des filets de hauteurs sont inscrits au plan, l'objectif recherché consiste à limiter les hauteurs de façades le long de certaines rues et inscrire le volume des constructions en frange de rue dans un gabarit. A cette fin, la définition de gabarit inscrite dans le lexique définit celui-ci au regard de la présence de filets de hauteurs.

Dans l'alinéa concernant les dépassements de hauteurs autorisés, le terme de gabarit a été utilisé, et ce de façon inappropriée au regard des définitions précisées.

En conséquence, il est proposé de rectifier la rédaction de la règle pour supprimer l'ambiguïté d'application éventuelle.

### 2) OBJET DE LA MODIFICATION

L'évolution proposée permet d'apporter une rédaction plus appropriée à la philosophie recherchée.

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

La modification proposée est sans incidences sur le cadre physique et biologique du territoire.

#### Urbanisme, paysage et patrimoine

La modification proposée est sans incidences sur le cadre urbain, paysager et patrimonial du territoire.

#### Nuisances de riveraineté

La modification proposée ne génère pas de nuisances de riveraineté.

Le projet de modification vise à apporter une précision dans la rédaction d'une règle. Il n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

## TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

### CHAPITRE 3 :

#### Dispositions réglementaires relatives à des représentations graphiques spécifiques sur le plan des hauteurs :

Dans les zones U et 1AU, le document graphique « plan des hauteurs » définit les règles de hauteur qui s'appliquent aux constructions, installations et aménagements autorisés.

Il précise :

- soit seulement la hauteur totale\* maximale autorisée des constructions ;
- soit la hauteur totale\* maximale et la hauteur de façade\* maximale autorisées des constructions ;

Des dépassements *au-delà du gabarit\** sont autorisés sous réserve de l'intégration harmonieuse de l'ensemble : toits mansardés, murs pignons, ou certains éléments de faible emprise (chien-assis, souches de cheminées, garde-corps ou autres éléments annexes à la construction).

Sur le plan des hauteurs, sont également inscrits des filets\* de hauteur en bordure de certaines voies. Dans ce cas de figure, la construction implantée dans la bande E\* doit s'inscrire dans le gabarit\* défini.

Sur le plan des hauteurs, pour des raisons de lisibilité, les voies et emprises publiques ont été détournées. Néanmoins, pour les voies, les règles de hauteurs définies par les aplats de couleurs s'appliquent jusqu'à l'axe de la voie. Pour les autres emprises publiques\*, la règle de hauteur de l'îlot voisin s'applique sur l'ensemble de l'emprise. Lorsque les îlots voisins présentent des plafonds de hauteurs différents, la hauteur retenue est la hauteur la plus haute.

Pour les zones 2AU, A et N, les hauteurs sont définies dans l'article 7 de chaque zone.

## TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

### CHAPITRE 3 :

#### Dispositions réglementaires relatives à des représentations graphiques spécifiques sur le plan des hauteurs :

Dans les zones U et 1AU, le document graphique « plan des hauteurs » définit les règles de hauteur qui s'appliquent aux constructions, installations et aménagements autorisés.

Il précise :

- soit seulement la hauteur totale\* maximale autorisée des constructions ;
- soit la hauteur totale\* maximale et la hauteur de façade\* maximale autorisées des constructions ;

Des dépassements au-delà des hauteurs maximales autorisées peuvent être admis sous réserve de l'intégration harmonieuse de l'ensemble : toits mansardés, murs pignons, ou certains éléments de faible emprise (chien-assis, souches de cheminées, garde-corps ou autres éléments annexes à la construction).

Sur le plan des hauteurs, sont également inscrits des filets\* de hauteur en bordure de certaines voies. Dans ce cas de figure, la construction implantée dans la bande E\* doit s'inscrire dans le gabarit\* défini.

Sur le plan des hauteurs, pour des raisons de lisibilité, les voies et emprises publiques ont été détournées. Néanmoins, pour les voies, les règles de hauteurs définies par les aplats de couleurs s'appliquent jusqu'à l'axe de la voie. Pour les autres emprises publiques\*, la règle de hauteur de l'îlot voisin s'applique sur l'ensemble de l'emprise. Lorsque les îlots voisins présentent des plafonds de hauteurs différents, la hauteur retenue est la hauteur la plus haute.

Pour les zones 2AU, A et N, les hauteurs sont définies dans l'article 7 de chaque zone.



# ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT, DÉFINITION DU LEXIQUE

## PRÉCISION APPORTÉE A LA DÉFINITION DE « MUR PIGNON »

### 1) CONTEXTE

La définition du «mur pignon» est précisée dans le lexique du règlement d'Angers Loire Métropole. Le terme de mur pignon est en opposition au terme mur gouttereau qui reçoit les chéneaux d'évacuation (gouttières) des eaux de pluie.

La hauteur maximale de façade s'applique à toutes les façades de la construction ; cependant, pour les murs pignons, les dépassements sont autorisés.



Au regard de nouvelles formes architecturales de constructions, il est apparu utile d'apporter quelques compléments à la définition de mur pignon dans le lexique.

### 2) OBJET DE LA MODIFICATION

L'évolution proposée permet d'apporter des précisions à la définition de «mur pignon» figurant au lexique.

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

La modification proposée est sans incidences sur le cadre physique et biologique du territoire.

#### Urbanisme, paysage et patrimoine

La modification proposée est sans incidences sur le cadre urbain, paysager et patrimonial du territoire.

#### Nuisances de riveraineté

La modification proposée ne génère pas de nuisances de riveraineté.

Le projet de modification vise à apporter une précision dans une définition du lexique. Il n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

## TITRE I : LEXIQUE

**Mur pignon :** mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs situés sous les égouts des pans de toiture.

## TITRE I : LEXIQUE

**Mur pignon :** mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs situés sous les égouts des pans de toiture.

Le mur pignon est reconnaissable par sa forme supérieure qui se termine souvent en triangle appelée pointe de pignon. Il peut être aveugle c'est à dire dépourvu d'ouverture, recouvert ou non par la toiture. Le pignon dosseret est celui sur lequel s'appuient les souches de cheminées.

Le mur pignon peut également être à redents, c'est-à-dire en forme d'escalier sur lesquels les pannes sont posées ; cette forme architecturale, peu caractéristique de la région, est rare sur le territoire.



# ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT, SECTEURS UA1 ET UC1

## PRÉCISION APPORTÉE A LA RÉDACTION

### 1) CONTEXTE

Dans certains quartiers, certains îlots présentent un tissu où l'implantation des constructions a permis de préserver des fonds de parcelles peu ou pas bâties. Pour autant, ces fonds de parcelles ne correspondent pas à des coeurs d'îlots végétalisés, et ne bénéficient pas d'un classement comme tels. L'objectif défini par le PLUi pour les secteurs UA et UC indicés «1» consiste à préserver la morphologie urbaine de ces îlots, pour lesquels la configuration n'est pas de nature à permettre une urbanisation harmonieuse et intégrée en deuxième rideau : Ainsi les règles du PLUi pour ces secteurs encadrent et limitent la constructibilité au-delà de la bande E.

Sont classés en secteurs UA1 et UC1 quelques îlots d'Angers (par exemple dans les secteurs Hauts de st Aubin, Frémur, Guichard, Gasnier/Meilleraies, Belle-Beille); ainsi que sur Avrillé (UC1 parc de la haye).

L'objectif de ces secteurs étant de limiter la constructibilité pour préserver les fonds de parcelles, il est proposé de compléter la rédaction par référence à la construction existante à la date d'approbation du PLUi. En effet, les extensions successives pourraient être dommageables pour ces îlots qui présentent une forme urbaine spécifique à maintenir.

### 2) OBJET DE LA MODIFICATION

L'évolution proposée permet d'apporter une précision à la règle de constructibilité en secteurs UA1 et UC1.

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

La modification proposée est sans incidences sur le cadre physique et biologique du territoire.

#### Urbanisme, paysage et patrimoine

La modification proposée est sans incidences sur le cadre urbain, paysager et patrimonial du territoire.

#### Nuisances de riveraineté

La modification proposée ne génère pas de nuisances de riveraineté.

Le projet de modification vise à apporter une précision dans la rédaction de la règle de constructibilité encadrée dans le secteur UC1. Il n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

## TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

### --> ZONE UA

#### ARTICLE UA 2

#### **TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### Article UA 2.2

**Dans le secteur indicé « 1 », au-delà de la bande E\*, sont autorisées sous conditions :**

- les extensions des constructions existantes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
  - un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.
- les annexes\* non accolées à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

### --> ZONE UC

#### ARTICLE UC 2

#### **TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### Article UC 2.2

**Dans le secteur indicé « 1 », au-delà de la bande E\*, sont autorisées sous conditions :**

- les extensions des constructions existantes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
  - un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.
- les annexes\* non accolées à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Nota : la bande E\* de 20 mètres de profondeur est décomptée depuis l'alignement.

Pour le Parc de la Haye à Avrillé, la bande E\* est d'une profondeur de 30 mètres

## TITRE III : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

### --> ZONE UA

#### ARTICLE UA 2

#### **TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### Article UA 2.2

**Dans le secteur indicé « 1 », au-delà de la bande E\*, sont autorisées sous conditions :**

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
  - un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.
- les annexes\* non accolées à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

### --> ZONE UC

#### Article UC 2

#### **TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### Article UC 2.2

**Dans le secteur indicé « 1 », au-delà de la bande E\*, sont autorisées sous conditions :**

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017 si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'emprise au sol\* de l'extension\* ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol\* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> ;
  - un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension\* réalisée.
- les annexes\* non accolées à condition que leur emprise au sol\* soit égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Nota : la bande E\* de 20 mètres de profondeur est décomptée depuis l'alignement.

Pour le Parc de la Haye à Avrillé, la bande E\* est d'une profondeur de 30 mètres



# ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT, ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

## PRÉCISION APPORTÉE A LA RÉDACTION DE L'ARTICLE 12.2

### 1) CONTEXTE

L'article 12.2 vise à préciser les dispositions applicables en matière d'eaux usées. Il distingue en particulier, à l'appui du zonage d'assainissement figurant dans les annexes du PLUi, les modalités pour l'assainissement collectif de celles prévues pour l'assainissement non collectif, dans toutes les zones du PLUi (U, AU, A et N).

Il est proposé d'apporter une précision dans la rédaction concernant l'assainissement non collectif, afin que, non seulement toute construction nouvelle, mais tout projet (extension, changement de destination, ...) soit soumis à l'application de la règle.

### 2) OBJET DE LA MODIFICATION

L'évolution proposée permet d'apporter une précision de rédaction de l'article 12.2 dans les dispositions réglementaires applicables en assainissement non collectif.

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

La modification proposée est sans incidences sur le cadre physique et biologique du territoire.

#### Urbanisme, paysage et patrimoine

La modification proposée est sans incidences sur le cadre urbain, paysager et patrimonial du territoire.

#### Nuisances de riveraineté

La modification proposée ne génère pas de nuisances de riveraineté.

Le projet de modification vise à apporter une précision dans la rédaction de l'article 12.2 en assainissement non collectif. Il n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

## TITRES III À VI, ARTICLE 12.2, TOUTES ZONES

### ARTICLE 12.2 : Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :  
[...]

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les **constructions nouvelles** ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

## TITRES III À VI, ARTICLE 12.2, TOUTES ZONES

### ARTICLE 12.2 : Eaux usées

- **Dans les secteurs classés en assainissement collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes Sanitaires, zonage d'assainissement) :  
[...]

- **Dans les secteurs classés en assainissement non collectif** dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Les projets ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.



# ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT, LEXIQUE

## PRÉCISION APPORTÉE A LA DÉFINITION DE LA HAUTEUR DE FAÇADE

### 1) CONTEXTE

Le chapitre 3 du titre II du règlement précise le dispositif concernant la réglementation des hauteurs. Il fait référence au plan des hauteurs et en précise les modalités d'application, il renvoie vers le lexique pour la définition des termes de référence: «hauteur de façade», «hauteur totale», «filet», «gabarit». Pour l'application des dispositions du PLUi d'ALM, le lexique du règlement en précise les définitions.

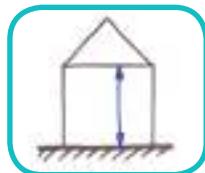
Le PLUi réglemente des hauteurs maximales, qui encadrent ainsi une 'enveloppe constructible' à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent se développer, dans le respect des dispositions réglementaires (art 7 en particulier). Ainsi, la hauteur de façade reçoit une perception particulière, notamment à partir du regard du piéton vers la perspective donnée par le tissu bâti au niveau d'une rue par exemple, ou du fait de l'insertion des constructions dans leur environnement urbain et paysager.

Aujourd'hui, au regard des potentialités apportées par de nouveaux matériaux, des nouvelles attentes d'habiter, des formes architecturales contemporaines et nouvelles peuvent se développer : effets de volumes et de toitures terrasses sans ou avec attique, voire plusieurs niveaux d'attiques, ....

Dans le respect de la philosophie mise en place par le PLUi approuvé en février 2017, il est proposé d'apporter des précisions complémentaires dans la définition du lexique pour mieux apprécier le niveau de référence du haut de la façade des constructions selon les formes architecturales différencierées.

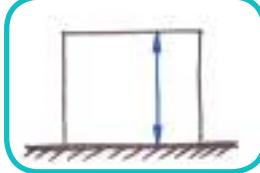
### Illustrations schématiques

*Construction sans attique ,  
avec toiture en pente  
Façade avec un niveau ....*

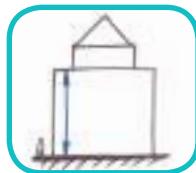


*... ou plusieurs niveaux de gouttières*

*Construction sans attique  
avec toiture terrasse*



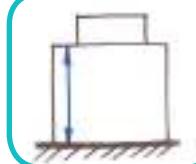
*Construction avec attique  
un ou plusieurs niveaux d'attique  
toiture en pente*



*ou toitures terrasses*



*Hauteur de façade*



### 2) OBJET DE LA MODIFICATION

L'évolution proposée permet d'apporter une rédaction de la hauteur de façade, plus adaptée à la diversification des formes architecturales des constructions.

### 3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

#### Cadre physique et biologique

La modification proposée est sans incidences sur le cadre physique et biologique du territoire.

#### Urbanisme, paysage et patrimoine

La modification proposée est sans incidences sur le cadre urbain, paysager et patrimonial du territoire.

#### Nuisances de riveraineté

La modification proposée ne génère pas de nuisances de riveraineté.

Le projet de modification vise à apporter une précision dans la rédaction d'une définition du lexique, dans le respect de la philosophie du PLUi approuvé en février 2017. Il n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

## TITRE I : LEXIQUE

**Hauteur de façade :** dimension verticale du nu de la façade prise depuis le terrain naturel\* :

- jusqu'à la gouttière pour les façades surmontées d'une toiture à pente (dans le cas où la toiture présente plusieurs niveaux de gouttières, la règle s'applique jusqu'à la gouttière la plus haute) ;
- jusqu'au point haut du premier acrotère\* situé à la verticale de la façade pour les constructions avec toiture-terrasse, avec ou sans attique\*. Lorsque l'acrotère\* est surmonté d'un garde-corps plein traité en continuité de la façade, la hauteur de référence est celle du haut du garde-corps.

Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la face de la construction -ou de chaque section de face- concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur (voir définition « terrain naturel »).

## TITRE I : LEXIQUE

**Hauteur de façade :** dimension verticale du nu de la façade prise depuis le terrain naturel\* :

- Pour les constructions sans attique\* avec toiture en pente, la hauteur de façade est définie au niveau de la gouttière. Dans le cas où la façade présente plusieurs niveaux de gouttières, la règle s'applique jusqu'à la gouttière la plus haute.
- Pour les constructions sans attique\* avec toiture terrasse, la hauteur de façade est définie au point haut de l'acrotère\* situé à la verticale de la façade.
- Pour les constructions avec attique\* (toiture en pente ou toiture-terrasse), la hauteur de façade est définie au point haut de l'acrotère\* qui correspond au plancher de l'attique. Lorsque la partie supérieure de la construction est composée de plusieurs attiques, la référence pour la hauteur de façade est définie par l'acrotère de l'attique le plus bas.

Lorsque l'acrotère\* est surmonté d'un garde-corps plein traité en continuité de la façade, la hauteur de référence est celle du haut du garde-corps.

Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la face de la construction -ou de chaque section de face- concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur (voir définition « terrain naturel »).

# CONCLUSION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les évolutions présentées dans ce dossier de modification s'inscrivent dans le champ de la modification telle que précisée dans le Code de l'Urbanisme :

- Elles ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- Elles ne visent pas à réduire une zone agricole ou naturelle, ni les éléments de protection environnementale inscrits au PLUi,
- Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

L'appréhension des incidences du projet de modification sur l'environnement s'est faite en confrontant la localisation des secteurs de modification et les espaces présentant une importance particulière pour l'environnement. Pour ce faire, une cartographie des secteurs sensibles d'un point de vue environnemental a été élaborée. Elle figure :

- Les zones Natura 2000
- Les ZNIEFF,
- Les espaces identifiés dans la Trame Verte et Bleue du PLUi,
- Le périmètre UNESCO
- Les zones humides identifiées au plan de zonage du PLUi,
- Le périmètre de protection du captage d'eau potable des Ponts-de-Cé,
- Les secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques (naturels et technologiques)
- Les secteurs soumis à risque d'effondrement.

Chaque point de modification fait l'objet d'une analyse propre de ses incidences sur l'environnement.

Le présent paragraphe constitue une synthèse des enjeux et permet d'avoir une approche globale des modifications à l'échelle du territoire.

## D'un point de vue territorial :

La majeure partie des points de modification sur le territoire sont situés à l'écart des secteurs présentant une sensibilité environnementale et / ou paysagère.

Quelques points sont localisés à proximité de la Trame Verte et Bleue, deux points sont localisés au sein de la Trame Verte et Bleue et deux points sont concernés par un risque inondation. Pour ces points, les évolutions proposées ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement du fait :

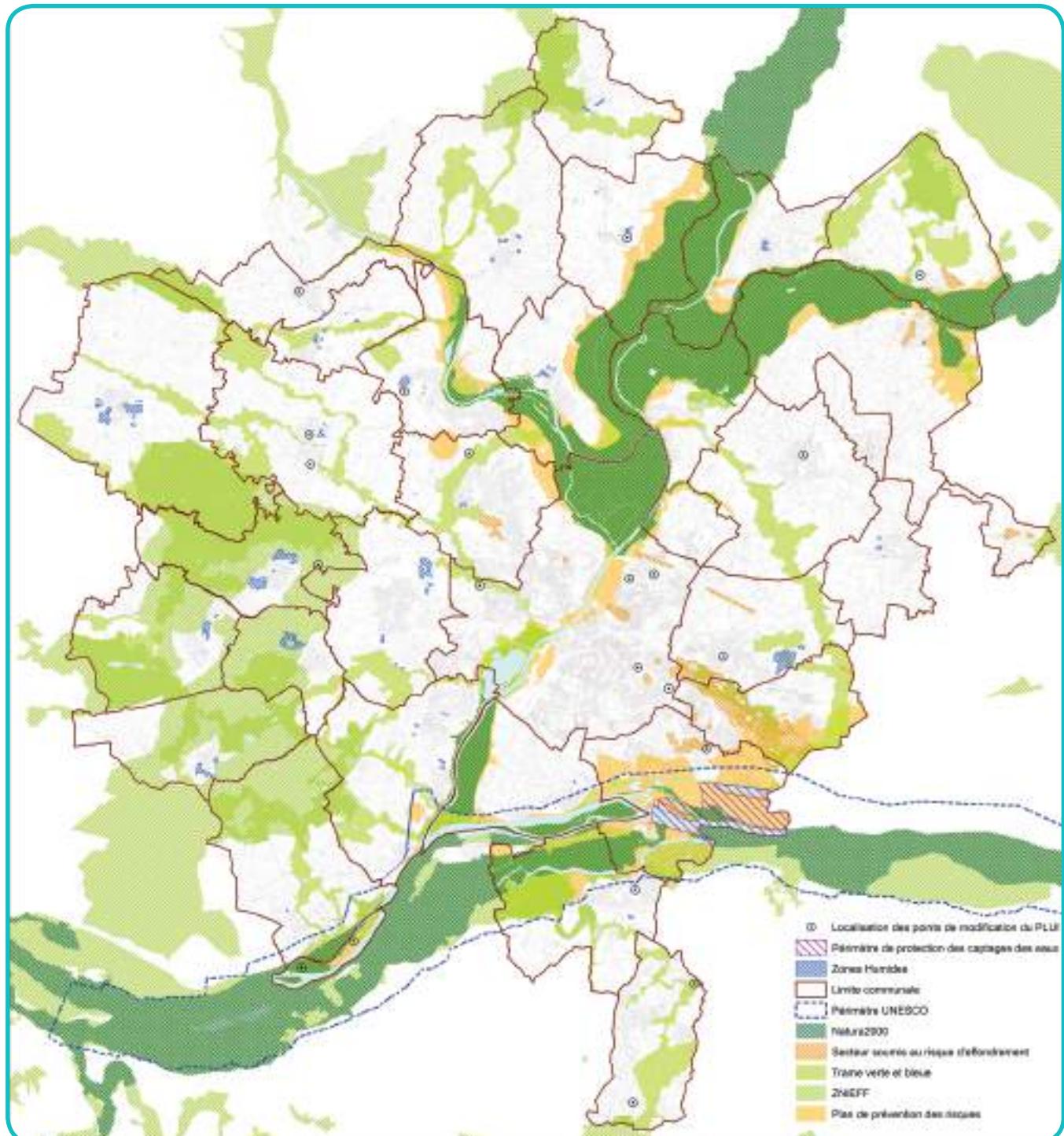
- soit de la nature même de la modification (par ex. création d'un emplacement réservé pour réaliser un cheminement doux le long de l'Aubance à Soulaines-sur-Aubance),
- soit de l'application des règles du PLUi, ou d'autres règles issues notamment de document de servitudes d'utilité publique (PPRI, Secteur Patrimonial Remarquable), qui encadrent l'évolution proposée et garantissent le respect des objectifs du PADD qui a régi la construction réglementaire du PLUi.

Un point de modification (changement de destination aux Bas Grivaux à Béhuard) est situé au sein d'un périmètre ZNIEFF de type II ainsi que d'une zone Natura 2000. Néanmoins, le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte à ces espaces car il consiste à permettre le changement de destination d'une construction existante. De plus, l'évolution de cette construction est encadrée par les règles du PPRI Val du Louet ainsi que du SPR Savennières, Bouchemaine et Béhuard.

## D'un point de vue réglementaire :

L'objet de la modification réside dans l'ajustement et la précision des termes du règlement et du lexique, afin de clarifier les dispositions pour une meilleure application des règles. Quand bien même certaines évolutions offrent des possibilités d'aménagement non autorisées auparavant, celles-ci s'inscrivent dans le respect des objectifs du PADD et des dispositions du Programme d'Orientation et d'Actions (POA) du PLUi.

En conclusion, le projet de modification ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement.

**ESPACES PRÉSENTANT UNE IMPORTANCE PARTICULIÈRE POUR L'ENVIRONNEMENT**

PLUi		
Zone	Secteur	Surface (en ha)
<b>UA</b>		<b>1 272</b>
	<b>UA (strict)</b>	<b>1 250</b>
	UA1	<1
	UA1L	12
	UA1P	9
	<b>UAñ</b>	<b>&lt;1</b>
<b>UC</b>		<b>4 575</b>
	<b>UC (strict)</b>	<b>4 296</b>
	UC1	64
	UCj	8
	<b>UC1L</b>	<b>156</b>
	UCn	5
	UCp	44
<b>UD</b>		<b>615</b>
	UD (strict)	458
	UDGare	11
	<b>UDru</b>	<b>146</b>
<b>UE</b>		<b>194</b>
	UE (strict)	119
	UEa	76
/		
<b>UM</b>		<b>253</b>
<b>UP</b>		<b>49</b>
<b>US</b>		<b>103</b>
<b>UY</b>		<b>1 959</b>
	UY (strict)	28
	UYc	196
	<b>UYd</b>	<b>1 592</b>
	UYg	22
	UYh	30
/		
/		
<b>1AU</b>		<b>638</b>
	<b>1AU (strict)</b>	<b>584</b>
	1AUmayenne	54
<b>1AUYd</b>		<b>260</b>
<b>2AU</b>		<b>295</b>
	<b>2AU (strict)</b>	<b>124</b>
	2AU2	114
	2AUL	2
	2AUy	55
<b>A</b>		<b>25 941</b>
	<b>A (strict)</b>	<b>24 079</b>
	Aa	44
	Ag	9
	Ah	1 237
	<b>Aj</b>	<b>10</b>
	Ak	1
	An	<1
	Av	509
	Ay	39
	Az	12
<b>N</b>		<b>18 801</b>
	<b>N (strict)</b>	<b>16 521</b>
	Na	62
	Ne	17
	Ng	63
	Nj	51
	Nk	31
	<b>Nl</b>	<b>1 011</b>
	Nm	223
	Nn	25
	Np	769
	Ny	1
	Nz	25
/		
<b>Total</b>		<b>54 955</b>

PLUi		
Zone	Secteur	Surface (en ha)
<b>UA</b>		<b>1 267</b>
	<b>UA (strict)</b>	<b>1 245</b>
	UA1	<1
	UAL	12
	UAp	9
	<b>UAn</b>	<b>&lt;1</b>
<b>UC</b>		<b>4 580</b>
	<b>UC (strict)</b>	<b>4 302</b>
	UC1	64
	UCj	8
	<b>UCl</b>	<b>155</b>
	<b>UCn</b>	<b>5</b>
	UCp	44
<b>UD</b>		<b>612</b>
	UD (strict)	458
	UDGare	11
	<b>UDru</b>	<b>143</b>
<b>UE</b>		<b>194</b>
	UE (strict)	119
	UEa	76
/		
<b>UM</b>		<b>253</b>
<b>UP</b>		<b>49</b>
<b>US</b>		<b>103</b>
<b>UY</b>		<b>1 959</b>
	UY (strict)	28
	UYc	196
	<b>UYd</b>	<b>1 592</b>
	UYg	22
	UYh	30
/		
/		
<b>1AU</b>		<b>636</b>
	<b>1AU (strict)</b>	<b>586</b>
	1AUmayenne	54
<b>1AUYd</b>		<b>260</b>
<b>2AU</b>		<b>293</b>
	<b>2AU (strict)</b>	<b>122</b>
	2AU2	114
	2AUL	2
	2AUy	55
<b>A</b>		<b>25 941</b>
	<b>A (strict)</b>	<b>24 079</b>
	Aa	44
	Ag	9
	Ah	1 237
	<b>Aj</b>	<b>10</b>
	Ak	1
	An	<1
	Av	509
	Ay	39
	Az	12
<b>N</b>		<b>18 804</b>
	<b>N (strict)</b>	<b>16 521</b>
	Na	62
	Ne	17
	Ng	63
	Nj	51
	Nk	31
	<b>Nl</b>	<b>1 014</b>
	Nm	223
	Nn	25
	Np	769
	Ny	1
	Nz	25
/		
<b>Total</b>		<b>54 955</b>

Ce tableau expose les surfaces des différentes zones en Hectare. Ainsi, au regard des faibles surfaces modifiées dans la modification 2, certaines valeurs évoluent mais n'apparaissent pas visuellement dans le tableau par un changement de nombres. Cependant, elles sont affichées en rouge pour indiquer qu'elles évoluent à la marge.



ANGERS LOIRE MÉTROPOLE

Direction Aménagement et Développement des Territoires  
83 rue du mail - BP 80011 - 49020 Angers cedex 02  
[www.angersloiremetropole.fr](http://www.angersloiremetropole.fr)

