

Département de Maine et Loire
Communauté d'Agglomération d'Angers-Loire-Métropole

Enquête publique Modification N°1
Du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
(PLUi)
sur le territoire de
Angers-Loire-Métropole

Conclusion et Avis

Enquête publique du lundi 26 février au mercredi 28 mars 2018

Décision du TA Nantes n° E17000272 / 44 du 07/12/2017

Arrêté d'Angers-Loire-Métropole 2018 -11 du 29/01/2018

Jean-Claude MORINIÈRE

Commissaire Enquêteur

Sommaire

▪ Généralités sur l'enquête publique	p. 01
▪ L'objet de l'enquête publique	p. 02
▪ Le dossier d'enquête publique	p. 04
▪ Organisation déroulement de l'enquête	p. 05
▪ Les Avis des PPA et autres autorités consultées hors ARS et DDT.	P.06
▪ Le procès-verbal et son mémoire en réponse	p. 06
▪ Position du CE sur les 28 points d'évolutions territoriales du PLUi	p. 07
▪ Position du CE sur les modifications réglementaires	p. 18
▪ Conclusion Générale et Avis du Commissaire Enquêteur	p. 20

▪ Généralités sur l'enquête publique

Désignation du commissaire enquêteur, Type de procédure :

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes N° E17000272/44 en date du 07/12/2017 suite à la demande de Monsieur le Président de la Communauté urbaine d'Angers Loire Métropole enregistrée le 23/11/2017, Monsieur Jean-Claude Morinière a été désigné commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique « **modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le territoire d'Angers-Loire-Métropole (ALM)** ».

L'arrêté du Président d'Angers Loire Métropole n° 2018 – 11 du 29/01/2018 ordonne la réalisation de l'enquête dans les formes prescrites par le code de l'environnement aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants, articles relatifs à l'organisation des enquêtes publiques,. La procédure de modification du PLU est prévue au code de l'Urbanisme aux articles L.153-36 et suivants. Elle est requise lorsqu'elle a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction ;
- Soit de diminuer les possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code ;

Le présent projet de modification entre dans le champ d'application de la modification de droit commun soumis à enquête publique.

Les Acteurs du projet :

La Communauté urbaine Angers Loire Métropole couvre un territoire de 31 communes suite aux regroupements de plusieurs communes. Parmi ses compétences ALM a en charge le territoire en termes d'aménagement de l'espace communautaire.

Angers Loire Métropole est la structure porteuse du PLUi approuvé le 13 février 2017 et entré en vigueur le 25 mars 2017. Elle est dès lors en charge de son adaptation de ses évolutions sur

l'ensemble de son territoire. ALM est ainsi le maître d'ouvrage du projet de modification N°1 du PLUi.

▪ L'objet de l'enquête publique

L'enquête a pour objet la modification N°1 du PLUi d'ALM, celle-ci comprend deux grandes parties :

- **Une partie 1 :** elle présente les évolutions territoriales envisagées sur 13 communes du territoire. Ces évolutions sont au nombre de 28. Un tableau de synthèse présente le lieu et les évolutions proposées pour chacune des 28 modifications.

Chaque modification est reprise en termes de localisation, de contexte, d'objet, puis est complétée d'un développement de ses incidences sur l'environnement concernant : le cadre physique et biologique, l'urbanisme, le paysage et patrimoine puis sur les nuisances de riveraineté. Un plan avant et après accompagne chaque modification. Les modifications sont numérotées de 1.1 à 1.28.

Cette partie est complétée par la mise à jour du tableau des emplacements réservés (ER) après modification.

- **Une partie 2 :** celle-ci présente les évolutions réglementaires envisagées sur l'ensemble du territoire d'ALM. Un tableau indique de manière synthétique les chapitres et articles proposés à la modification N°1 du PLUi.

Au terme du document une conclusion générale est faite sur les incidences de la modification N°1 sur l'environnement. Il est indiqué que les évolutions présentées au dossier de modification s'inscrivent dans le champ de la modification précisé au code de l'urbanisme :

- Ne changent pas les orientations du PADD
- Ne réduisent pas une zone agricole ou naturelle.
- N'ouvrent pas de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Cette conclusion est accompagnée d'une carte des espaces présentant une importance particulière pour l'environnement. Quelques points sont localisés en limite de trame Verte et Bleue, trois par un risque inondation. La majeure partie des points sont à l'écart des secteurs présentant une sensibilité environnementale et/ou paysagère. Ils sont sans incidence sur les sites Natura 2 000.

En fin de document est présenté le tableau des surfaces par zone avant et après modification.

Partie 1 : Tableau des évolutions territoriales

	Commune	Localisation	Évolution
1	ANGERS	Belle-Beille - Beaussier/Notre Dame du Lac	Augmentation de la hauteur réglementaire
2	ANGERS	Quartier Justices Madeleine St-Léonard - Les Eclateries	Traduction des orientations sous forme d'OAP en substitution du secteur à plan-masse
3	ANGERS	Quartier Justices Madeleine St-Léonard - St-Léonard/Coubertin	Inscription de dispositions graphiques de recul
4	ANGERS	Quartier Justices Madeleine St-Léonard - Rue Devansaye	Patrimoine bâti : rectification d'une erreur matérielle (délimitation)
5	ANGERS	Quartier Justices Madeleine St-Léonard - Rue Desmazières	Patrimoine bâti : rectification d'une erreur matérielle (localisation)
6	ANGERS	Quartier St-Serge Ney Chalouère - Multiplexe St-Serge	Augmentation de la hauteur réglementaire
7	ANGERS	Quartier Monplaisir - Rue du Soleil Levant	Réduction partielle de l'ER : ANG39
8	ANGERS/ LES-PONTS-DE-CÉ	Angers - La Cerclère/Angers Guinel Les Ponts-de-Cé - Trois Paroisses	Évolutions de zonage pour logements adaptés à l'accueil des gens du voyage et évolution des ER : ANG23, PDC11 et PDC29 et création d'un ER ANG43
9	BOUCHEMAINE	Piverdière	Évolution de zonage de Nj en N
10	BRIOLLAY	Rue d'Angers	Suppression de l'ER : BRI02
11	CANTENAY-ÉPINARD	Cimetière	Suppression de l'ER : CAN03
12	LES PONTS-DE-CÉ	Halopé Frères	Rectification d'une erreur matérielle : ajout d'un emplacement réservé
13	LES PONTS-DE-CÉ	Val de Loire	Mise à jour des Zones d'Écoulement Préférentiel (Sorges et Porte de Cé)
14	LES PONTS-DE-CÉ	Moulin Marcille	Création d'un ER : PDC36
15	LE PLESSIS-GRAMMOIRE	Rue de Baulieu	Suppression d'une marge de recul graphique
16	LE PLESSIS-GRAMMOIRE	ZA Petite Boitière	Évolution limitée de zonage de 1AUy _d en UY _d
17	SAINT-BARTHÉLEMY-D'ANJOU	Mongazon	Évolution de 1AU en UC
18	SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE	La Gaillardière	Évolution de 1AU en UC
19	SAVENNIÈRES	Route de la Possonière	Suppression d'une ligne d'implantation obligatoire
20	SAVENNIÈRES	Nord du bourg	Suppression d'une partie de l'ER : SAV03
21	SOUCELLES	Centre-bourg	Patrimoine bâti :rectification d'une erreur matérielle (délimitation)
22	SOULAINESUR-AUBANCE	Les Houx	Identification d'un bâti pour permettre un changement de destination
23	SOULAINESUR-AUBANCE	Charreau	Identification d'un bâti pour permettre un changement de destination
24	SOULAINESUR-AUBANCE	Centre-bourg	Ajustement des orientations d'aménagement de l'OAP Centre-bourg
25	TRELAZÉ	La Quantinière	Suppression de l'ER : TRE11
26	VERRIÈRES-EN-ANJOU	Moulin des Landes	Évolution limitée du zonage de A en Aj
27	VERRIÈRES-EN-ANJOU	Les Brulons	Évolution du zonage de A en Aj pour créer de nouveaux jardins familiaux
28	VERRIÈRES-EN-ANJOU	Extension Ouest Océane	Inscription d'une règle de hauteur

Partie 2 : tableau des modifications règlementaires

Titre	Chapitre	Point de modification
Titre I Lexique		définitions et précisions sur: l'emprise au sol des constructions funéraires. la hauteur de façade dans le cas de terrain en pente. la hauteur totale dans le cas de terrain naturel en pente
Titre II Dispositions communes toutes zones	Chap.2 Chap.4 Chap.5	Éléments bâtis identifiés précisions dans les dispositions complémentaires. La règle pour les opérations d'ensemble sur une ou plusieurs unités foncières. Les dispositions relatives au stationnement des véhicules et vélos.
Titre III	Zone UA Zones UA, UC, UD, UDru	Ajout d'un indice « n » secteur urbain destiné à l'accueil des gens du voyage. Précision adaptation du règlement sur : hauteur maximale des constructions.
Titre IV	Zone 1AU Zone 1AU et 1AU Mayenne	Précision en chapeau de zone disant peut être urbanisée « immédiatement ». Ajout de dispositions sur les clôtures « murs de qualité » et hauteur.
Titres V et VI	Zone Ah Zones A et N	Évolution des règles changement de destination en reprenant les règles de la zone A. Harmonisation des règles pour les constructions d'annexes non accolées et piscines en faisant référence à l'unité foncière.

▪ **Le dossier d'enquête publique**

Le dossier de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal comprend plusieurs pièces :

- L'arrêté de mise en enquête publique du Président de ALM.
- La décision de l'Autorité Environnementale (MRAE) du 22 janvier 2018.
- Les avis des personnes publiques associées et des autres autorités consultées.
- L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF) du 16 février 2018.
- Un registre d'Enquête Publique côté et paraphé par le commissaire enquêteur.
- L'avis d'enquête publique paru dans deux journaux d'annonces légales.
- Un document de présentation des éléments soumis à l'enquête modification N°1 du PLUi. Document comptant 263 pages signé du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête a été présent pendant la durée de l'enquête dans toutes des communes de la communauté urbaine d'Angers Loire Métropole, dans les mairies annexes de Saint Sylvain d'Anjou, du Lac de Maine, du quartier des Justices, au siège d'ALM et consultable sur le site d'ALM.

POSITION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER

Le contenu du dossier avec ses différentes pièces est conforme à ce qui est exigé par la procédure de modification retenue. Le dossier de présentation est bien articulé et chacun des 28 points de modification territoriale est présenté de manière compréhensible et visuelle avec le schéma avant et après. Le point 1.1 quartier Belle Beille aurait mérité la présence de la carte des périmètres espaces classés et inscrits du parc Saint Nicolas. Le projet se situe sur l'un de ces espaces, le dossier ne le mentionne pas.

■ **Organisation déroulement de l'enquête**

Le commissaire enquêteur a pris un premier contact avec le service urbanisme de ALM le 14 décembre 2017, des échanges de mails ont suivi. Une première rencontre s'est tenue le jeudi 11 janvier 2018 au siège d'ALM avec madame Audrey Janvier et la participation de Mesdames Capucine Rehault, Agnès Reboul, et Alix Doreau .

Au cours de cette rencontre chacun des responsables de secteur a présenté les points de modifications ou d'évolutions territoriales envisagées. Puis nous avons élaboré le planning de déroulement de l'enquête avec la programmation de 9 permanences.

Un deuxième dossier sera réalisé suite à quelques modifications et changements intervenus par rapport au dossier initial reçu par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a visité les lieux de modification seul le 30 janvier et le 7 février sur les communes de Cantenay Épinaud, Briollay, Soucelles, St. Sylvain d'Anjou, la Meignane, Savennières, Soulainne sur Aubance ; le 8 février accompagné par les urbanistes d'ALM la visite des sites sur Angers et les Ponts-de-Cé ; le 26 février après la première permanence la visite seul des sites de St.Barthélémy d'Anjou, Trélazé, Ste Gemmes sur Loire, Bouchemaine.

Les 33 exemplaires du dossier définitif et autres pièces (arrêté d'enquête, les avis émis, le registre d'enquête...) ont été paraphés par le commissaire enquêteur le 21 février 2018. Ils ont été transmis par les services d'ALM à l'ensemble des mairies du territoire d'ALM.

La publicité sur la tenue de l'enquête s'est faite dans deux journaux et à deux reprises le 10 février et le 3 mars 2018. Des affichages ont été effectués conformément à la réglementation au tableau d'affichage de chaque mairie et sur les lieux des modifications territoriales. Les certificats d'affichage ont été remis au commissaire enquêteur le 13 avril par messagerie.

L'enquête s'est déroulée sur 31 jours du 26 février au 28 mars inclus et 9 permanences de 2 heures 30 chacune ont été tenues par le commissaire enquêteur. La clôture des registres par le commissaire enquêteur s'est faite le 30 mars après que les services d'ALM aient récupéré les dossiers auprès de chacune des communes. Une prolongation jusqu'au 4 mai a été accordée au Commissaire enquêteur pour remettre son rapport et conclusion.

Lors de sa dernière permanence le commissaire a rencontré Monsieur Lefèbvre en charge des négociations foncières à ALM pour avoir des informations sur le projet d'ER PDC36 pour créer le by-pass de Sorges. Ce projet soulève des problèmes d'accès aux propriétés impactées

Avant la clôture des registres Madame Chambolle Directrice du service a souhaité faire le point sur le projet d'immeuble en bois à Belle Beille suite aux observations et pétition. Elle a particulièrement développé l'historique du projet, les motivations pour celui-ci, son évolution dans son architecture.

Le commissaire enquêteur lui a fait part des griefs mis en avant par les observations et la pétition, notamment l'importante modification de la hauteur plafond en absence de concertation avec la population.

▪ **Les Avis des PPA et autres autorités consultées hors ARS et DDT.**

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans sa décision du 22 janvier 2018 conclue que le projet de modification N°1 du PLUi n'est pas soumis à évaluation environnementale. Le dossier n'appelle pas d'observation particulière et émettent un avis favorable à la modification pour :

- Le Pôle Métropolitain Loire Angers.
- La Région Pays de la Loire.
- Le Département de Maine et Loire.
- La Chambre d'Agriculture de Maine et Loire.

La Commission Départementale CDPENAF du 16 février 2018 au regard de la préservation des terres naturelles, agricoles, forestières donne un avis favorable sur ce projet de modification N°1 du PLUi.

▪ **Le Procès-verbal de synthèse et son mémoire en réponse**

Le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, conformément à la réglementation, a été remis le vendredi 6 avril à Monsieur Daniel Dimicoli Vice-Président représentant ALM. Le PV fait état de la participation avec 30 personnes rencontrées aux permanences, des 25 dépositions dont 15 concernent l'enquête modification N°1. Le PV présente de manière synthétique les observations formulées par le public sur chacun des points de modification territoriale interpellé. Il reprend les avis et observations de la MRAE, des PPA et autorités consultées puis les questions du Commissaire enquêteur.

Lors de la remise du PV Monsieur Dimicoli confirme qu'ALM organise une réunion publique le 17 avril sur le projet d'immeuble en bois de Belle-Beille et que le commissaire enquêteur sera invité. Le CE fait savoir qu'il ne sera pas présent à cette réunion, l'enquête publique s'est terminée le 28 mars. Par contre il demande à être destinataire du compte rendu d'ALM. Lequel pouvait être joint au mémoire en réponse.

En complément de son PV de synthèse le commissaire enquêteur le 11 avril adressait un message au maître d'ouvrage pour lui faire part d'une question sur l'ER, ANG 21.

le 16 avril le commissaire enquêteur interroge ALM sur le positionnement du projet d'immeuble en bois vis-à-vis des périmètres des espaces Classés et inscrits du Parc et étang Saint Nicolas.

Le mémoire en réponse du pétitionnaire est parvenu au commissaire enquêteur par messagerie le 20 avril 2018. Il se présente sous forme de tableau, les réponses sont faites dans l'ordre des observations rapportées au PV.

Plusieurs pièces accompagnent le mémoire en réponse d'ALM : un courrier précisant les éléments de contexte concernant le projet « immeuble en bois », une note d'analyse juridique sur la question des obligations de consultation en site inscrit, le plan de localisation du site et de superposition du PLUi avec les sites classés et inscrits, Un compte rendu de la réunion publique du 17 avril 2018, au cours de laquelle a été présenté le projet d'immeuble en bois.

▪ **Position du CE sur les 28 points d'évolutions territoriales du PLUi**

Au rapport le commissaire enquêteur a présenté les 28 points d'évolutions territoriales de la modification N°1 du PLUi. Il a fait l'analyse des réponses d'ALM aux observations formulées par le public, par les personnes publiques consultées : ARS, DDT et par le commissaire enquêteur.

Sur les évolutions territoriales, le public a émis des observations sur 7 d'entre elles et une sur le tableau des emplacements réservés. Les PPA (ARS et DDT) ont aussi formulé des observations sur 9 évolutions territoriales.

➤ **Concernant le point 1.1 Angers quartier Belle-Beille : augmentation de la hauteur réglementaire de 20 à 45 m.**

- **La question hauteur de l'immeuble, l'intégration au site**

Elle est mise en cause par les personnes intervenantes et les 97 signataires de la pétition, la méthode utilisée sans concertation est désapprouvée. Le positionnement est de nature à dégrader le paysage, le visuel.

Pour ALM ce n'est pas une tour mais un ensemble de bâtiments dont la hauteur progresse en escalier de 19 à 37m, La partie la plus haute de cet ensemble de bâtiments est positionnée à l'endroit le plus éloigné de la rue. Ce projet qui culminera à 37m, ne sera pas visible depuis l'étang Saint-Nicolas.

Depuis le haut de la rive opposée, le projet émergera légèrement. Sa teinte de bois pré-grisé le rendra moins perceptible que d'autres bâtiments en béton et aux teintes claires.

Avis du commissaire enquêteur : Il est d'avis que la concertation a fait défaut entre le moment ou la candidature d'Angers a été retenue et la mise en enquête de ce point de modification. La modification de hauteur fait plus que doubler en passant de 20 à 45 m.

Cela étant la surface concernée se limite à environ 4000 m² au sol et il ne s'agit pas d'une tour massive mais d'un immeuble aux modules de différentes hauteurs.

Il confirme que l'immeuble ne sera pas ou peu visible depuis les bords de l'étang Saint Nicolas. Que depuis le haut de la rive opposée l'immeuble sera moins perceptible que la tour Quémart.

- **La question de la mixité sociale, le paysage des résidents d'en face**

Les grands immeubles n'ont jamais favorisé la mixité sociale, celle-ci est en voie de disparition, une punition pour les résidents des immeubles d'en face plus bas.

Pour ALM dans le quartier de Belle-Beille, à dominante d'habitat social, proposer des logements en lot libre dans un projet emblématique à l'échelle de l'agglomération et ambitieux sur les volets constructifs et architecturaux, ne peut être qu'un élément positif et moteur pour le renouvellement du quartier et l'effet négatif de l'entre soi.

Le principe même du renouvellement urbain c'est permettre à un quartier, à une ville à s'adapter aux nouvelles méthodes de constructions aux nouveaux modes d'habiter.

Avis du commissaire enquêteur : Il prend acte de ces points de vue au regard de la question de la mixité sociale. Sur le paysage pour les résidents des immeubles actuels les vues seront différentes avec la présence de l'immeuble, mais les perspectives sur la nature et le parc resteront encore présentes.

- **La question du choix du site**

Pour les signataires de la pétition le projet est isolé à la périphérie du quartier loin du futur Tramway, ne sera pas mis en situation de démonstration dans un ensemble urbain dense et bétonné.

Pour ALM plusieurs motivations expliquent ce choix

Premièrement, le terrain est constructible depuis 1976 et déjà urbanisé, avec un bâtiment de faible qualité architecturale, de piètre performance énergétique, il sera démoli. La collectivité ne souhaite pas réaliser des constructions emblématiques et innovantes que dans le centre-ville mais aussi dans les autres quartiers comme à Belle-Beille.

Deuxièmement, la proximité de l'étang Saint-Nicolas est apparue comme le meilleur gage d'intégration paysagère pour un projet à ossature bois.

Troisièmement, le terrain était disponible et permettait de répondre au calendrier de l'appel à projet du PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture).

Avis du commissaire enquêteur : Il prend acte de ce positionnement. Cela étant au moment de l'enquête publique sur l'élaboration du PLUi en juillet août 2016, la collectivité a fait acte de

candidature. On peut regretter qu'il n'en soit pas fait mention à l'époque bien que l'arrêt de projet du PLUi soit de décembre 2015.

- La question sur la procédure « Modification » et la concertation

Les signataires de la pétition dénoncent la mise en œuvre d'un projet réalisé en autonomie par le porteur du projet et en dehors de toute concertation préalable avec les habitants... Qu'il aurait été plus cohérent d'ordonner une procédure de révision du PLUi.

Pour ALM la procédure de modification (art 153-41 du code de l'urbanisme) est tout à fait adaptée pour cette évolution du plan des hauteurs, ce que permet la hiérarchie des outils d'évolutions des documents d'urbanisme définis dans le code de l'urbanisme. Dans le cas présent, il s'agit du renouvellement urbain d'un site déjà urbanisé. La modification porte sur le plafond des hauteurs et ne modifie aucunement l'économie générale du document d'urbanisme défini par le PADD.

Avis du commissaire enquêteur le projet ne modifie effectivement en rien l'économie du projet et les orientations du PADD. Au regard de la concertation il estime regrettable qu'elle n'ait pas eu lieu sur ce point de modification. Cela étant il observe que des informations ont été données par la presse en octobre 2016, septembre 2017, des cubes d'information sont positionnés en 3 lieux stratégiques depuis janvier 2017, et que 2 projets différents sont exposés à la maison des projets de Belle-Beille depuis novembre 2017 (courrier d'ALM en date du 17 avril 2018).

Au final :

Le commissaire enquêteur retient que les signataires de la pétition se réjouissent de l'initiative visant à démontrer qu'il est possible de construire des immeubles de taille, à l'aide de matériaux naturels et renouvelables et se félicitent que la ville d'Angers ait su saisir sa chance. Mais qu'ils regrettent l'absence de concertation préalable et son positionnement lequel contribuerait à mettre en danger l'environnement naturel.

Sur ce point le commissaire enquêteur estime qu'une concertation organisée avant la mise en enquête aurait dû avoir lieu du fait de l'importante modification de hauteur plafond. L'information donnée par la presse et les projets exposés à la maison des projets de Belle-Beille atténue ce fait.

Le commissaire enquêteur note l'engagement du maire d'Angers à ne plus envisager de construction sur les espaces naturels restants et en site classé, puis à demander le reclassement en zone inconstructible lors de la prochaine révision du PLUi, le site non occupé par le projet d'immeuble en bois. Ainsi la zone UDru devrait être réduite d'autant aux abords du parc.

Aussi sous réserve de la tenue des engagements du maire d'Angers et de la collectivité d'Angers Loire Métropole, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au passage de la hauteur plafond de 20 à 45 m sur le périmètre limité, présenté au dossier Modification N°1 du PLUi soit environ sur 4 000 m² situés sur un périmètre site inscrit. De plus le commissaire enquêteur demande de positionner au plan de zonage du PLUi les périmètres des sites classés et inscrits sur l'espace du parc et étang Saint Nicolas.

➤ **Concernant le point 1.2 Angers quartier Justices, Madeleine, St.Léonard - Secteur des Éclateries : traduction des orientations sous forme d'OAP en substitution de plan de masse.**

Une superficie d'environ 4 ha. est classé en zone UC à dominante d'habitat majoritairement individuel ou intermédiaire. Il est proposé de supprimer le plan de masse et d'y substituer une OAP. La DDT signale que le périmètre de l'OAP diffère du plan de masse, les hauteurs sont modifiées.

Pour ALM. L'extension limitée du périmètre d'OAP permet d'intégrer le principe de continuité d'une liaison douce jusqu'à la rue de la Pyramide. Concernant les hauteurs, les plafonds fixés dans le plan masse étaient définis à l'îlot ; l'intégration dans le plan des hauteurs du PLUi permet de traduire la philosophie du projet en accord avec les hauteurs du quartier avoisinant.

Avis du commissaire enquêteur : Il valide l'observation de la DDT et est d'avis d'intégrer les précisions d'explication au dossier d'approbation de la modification N°1 pour ce point.

➤ **Concernant le point 1.3 Angers quartier Justices, Madeleine, St.Léonard - secteur St.Léonard/Coubertin: inscription de dispositions graphique de recul.**

Il est proposé en façade de la rue St. Léonard rive nord un retrait obligatoire de 5 m pour les futures constructions potentielles. Le long du boulevard de Coubertin rive ouest une marge de recul minimum de 5 m pour les futures constructions. Une observation porte sur les hauteurs de construction et les parkings en sous-sol.

Pour ALM les règles de hauteur ne sont pas modifiées, les plafonds sont définis par le plan des hauteurs. Les règles de stationnement sont définies par le titre II, chap 5 du règlement du PLUi. Les parkings en sous-sol sont autorisés. La modification apporte des évolutions sur le chapitre stationnement.

Avis du commissaire enquêteur : Il s'agit sur ce point de porter au plan de zonage des indications graphiques de recul et de préciser le dispositif de stationnement en cas de division d'un logement ou d'extension de construction. Il est favorable aux modifications de ce point

➤ **Concernant le point 1.4 Angers quartier Madeleine, Justices, St.Léonard – secteur rue Devansaye patrimoine bâti : rectification d'une erreur matérielle (délimitation).**

Un ensemble bâti séquentiel « rue Devansaye » est délimité par un aplat spécifique au plan de zonage. Cet aplat est décalé suite aux manipulations, la modification consiste à recalculer le périmètre. la DDT signalait que la trame graphique n'identifie qu'une partie de la rue sans justification particulière.

Pour ALM ce point soulevé par la DDT a été rectifié au dossier soumis à l'enquête.

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n'a été relevée sur ce point. Pour avoir visité les lieux il est d'avis de corriger ce décalage suite aux manipulations du plan de zonage.

➤ **Concernant le point 1.5 Angers quartier Madeleine, Justices, St.Léonard – rue Desmazières patrimoine bâti : rectification d'une erreur matérielle (localisation).**

Un édifice singulier, 25 rue Desmazières a été identifié au plan de zonage du PLUi par un motif *CF. Il est positionné au 27 rue Desmazières, la modification vise à le repositionner au 25.

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n'a été relevée sur ce point. Pour l'avoir visité, il est d'avis de corriger cette erreur matérielle au plan de zonage.

➤ **Concernant le point 1.6 Angers quartier St. Serge, Ney, Chalouère – secteur Saint Serge : augmentation de la hauteur réglementaire.**

Le multiplexe Gaumont souhaite apporter une offre complémentaire par la création d'une salle IMAX. Pour se faire le plafond des hauteurs doit évoluer. La modification vise à autoriser une hauteur maximum de 32 m sur l'îlot Gaumont au lieu des 28 m actuellement.

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n'a été relevée sur ce point. Pour avoir visité le secteur Saint Serge afin d'offrir plus de diversité culturelle au public et d'attractivité au secteur, il est d'avis de donner un avis favorable pour augmenter le plafond de hauteur de 28 à 32 m à l'immeuble « Îlot Gaumont » bordant l'Avenue de la Constitution.

➤ **Concernant le point 1.7 Angers quartier Monplaisir, Deux Croix, Banchais – secteur rue du Soleil Levant : réduction partielle de l'emplacement réservé ANG 39.**

Plusieurs emprises ont pour objet l'alignement de la rue. La modification a pour objet de supprimer les emprises déjà acquises par la ville. Sont maintenues les emprises sur la parcelle BD 391 et celle sur la partie « non-bâti » à l'angle avec l'avenue Victor Chatenay.

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n'a été relevée sur ce point. Pour avoir visité la rue, le commissaire est favorable à la modification de l'emprise concernant l'ER ANG 39.

➤ **Concernant le point 1.8 Angers : secteur La Cerclère et secteur Guinel et Les Ponts-de-Cé : secteur Trois Paroisses – Évolution de zonage pour logements adaptés à l'accueil des gens du voyage et évolution des ER ANG23 et PDC11 ; et création de l'ER ANG 43.**

Plusieurs sites ont été identifiés comme pouvant accueillir du logement locatif social adapté pouvant répondre à des besoins non satisfaits jusqu'à présent, notamment l'accueil des gens du voyage.

- **Le site de la Cerclère** localisé au Nord-Est d'Angers route de Briollay dispose d'un parc arboré et permet la construction de 6 logements de type locatif social adapté. Ce secteur est classé en zone UYd au plan de zonage, il est proposé le changement de zonage d'une partie de la zone en secteur UCn (secteur urbain destiné à l'accueil des gens du voyage).

La DDT interroge sur la manière dont sera préservé l'espace arboré de la future zone UCn.

Pour ALM l'implantation de 6 logements tiendra compte de l'étude de faisabilité à engager en vue de la réalisation de l'opération au regard des éléments: insertion dans l'espace paysager identifié,

prise en compte du recul par rapport à l'A11, contraintes liées à la présence d'activités. Que l'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 20% de la surface totale de l'espace paysager.

Avis du commissaire enquêteur : pour avoir visité le site le commissaire enquêteur estime pertinente l'observation formulée par la DDT. Il observe qu'ALM prend bien en compte les enjeux sur ce site pour y permettre la construction de résidences. Aussi son avis est favorable sous condition de faisabilité au regard des contraintes émises.

- **Le site de Guinel** localisé au Sud d'Angers en limite des Ponts-de-Cé en bordure de la RN260. Ce secteur est classé en zone N au plan de zonage. Il est proposé un changement de zonage en Nn pour une emprise de 30 731 m² et la création d'un emplacement réservé nommé ANG 43 d'une superficie de 10 645 m², puis les modifications des ER : ANG 23 et PDC 29. Une observation demandait des informations sur le changement de zonage et sur l'ER. ANG 43.

Pour ALM Le zonage Nn et l'emplacement réservé ANG 43 créé sont destinés à l'accueil des gens du voyage. Le site de Guinel, concerné par la présente modification est identifié pour accueillir du logement locatif social adapté pour les gens du voyage.

Avis du commissaire enquêteur : dans le cadre de cette modification N°1, il s'agit sur ce point de modifier le zonage de N en Nn sur une emprise de 30 731 m² et de créer un emplacement réservé ANG 43 d'une superficie de 10 645 m² afin d'y construire des logements pour accueillir les gens du voyage. Bien que situées en zone N naturelle mais au sein d'un tissu urbanisé et en bordure de la voie express le commissaire donne un avis favorable aux modifications ciblées sur ce site.

- **Site Chemin des Trois Paroisses** localisé à l'Ouest de la commune des Ponts-de-Cé, Classé UA, il est proposé de classer une emprise de 5 632 m² en UAn pour l'accueil des gens du voyage. Il est aussi proposé de réduire la superficie de l'emplacement réservé PDC 11 à 2 825,22 m².

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n'a été relevée sur ce point. Pour avoir visité les lieux, il a constaté l'existence d'une construction murée sur un terrain non valorisé. Il donne un avis favorable aux modifications prévues sur ce site.

➤ **Concernant le point 1.9 Bouchemaine, secteur Piverdière : évolution du zonage Nj en N :** il est proposé de faire évoluer une parcelle en zone Nj jardin vers N sur ce site en limite d'un site classé. Les observations formulées valident cette orientation, et proposent de possibles aménagements, mais surtout demandent le nettoyage de cette parcelle.

Pour ALM en zone N, certains aménagements légers, liés notamment à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée sont autorisés sous réserve de leur intégration à l'environnement. Le PLUi ne peut pas imposer de réaliser un nettoyage du site. Ce point ainsi que les propositions énoncées pour le devenir du site seront transmis à la commune.

Avis du commissaire enquêteur, pour avoir visité les lieux la situation actuelle du site avec ses dépôts divers n'est pas appropriée sur cet espace jouxtant le site classé Confluence-Maine. L'installation

de cabanes de jardin non plus. Aussi après nettoyage de cette parcelle il est favorable à son évolution vers un zonage N.

➤ **Concernant le point 1.10 Briollay – secteur du Centre-Bourg, rue d’Angers : suppression d’un E.R. BRI 02 :**

Situé au sein du PPRi confluence de la Maine et en aléa R3 R4.. Un atelier n'entre pas dans les exceptions de constructions autorisées. Il est proposé de supprimer l’emplacement réservé BRI 02.

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n’a été relevée sur ce point. Pour avoir visité les lieux, accompagné d’une élue, il donne un avis favorable à la suppression de l’ER. BRI 02.

➤ **Concernant le point 1.11 Cantenay-Épinard – secteur chemin de la Loge : suppression de l’E.R. CAN 03 :**

Situé au Nord-Ouest du cimetière pour son extension, le cimetière dispose de 70 emplacements libres. La commune s’engage dans la reprise des concessions abandonnées et une offre différente.

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n’a été relevée sur ce point. Pour avoir visité les lieux, il donne un avis favorable à la suppression de l’ER. CAN 03.

➤ **Concernant le point 1.12 Les Ponts-de-Cé – secteur rue Halopé Frères ; rectification d’une erreur matérielle et ajout d’un E.R. PDC 35 :**

Situé au Nord de la commune des Ponts-de-Cé, un alignement n’a pas été reporté en emplacement réservé. Il est proposé d’ajouter au plan de zonage l’E.R. PDC 35 d’une emprise de 451,68 m² répartis en plusieurs points de la rue.

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n’a été relevée sur ce point. Pour avoir visité les lieux, il donne un avis favorable à l’ajout de l’ER PDC 35 réparti sur la rue.

➤ **Concernant le point 1.13 Les Ponts-de-Cé – val de Loire ; mise à jour des zones d’écoulement préférentiel (Sorges et Porte de Cé).**

Une cartographie des zones d’écoulement préférentiel (ZEP) a été arrêtée en 2015. Une nouvelle étude pilotée par ALM en 2017 a permis de préciser le périmètre ou les vitesses pourraient représenter un danger particulier pour la population résidente. Cette nouvelle carte réduit les zones ZEP. Une observation demandait la communication de l’étude sur la Zone de dispersion d’énergie vis-à-vis du PPRI. L’ARS rappelle les servitudes liées aux périmètres de protection des captages.

Pour ALM : Une étude a permis notamment de préciser le périmètre urbain ou les vitesses d’écoulement pourraient représenter un danger particulier. Suite à cette étude, une nouvelle carte des ZEP a vu le jour. Le préfet a porté officiellement à la connaissance d’ALM cette nouvelle carte ainsi que les prescriptions particulières ci appliquant. Ces règles s’appliqueront dans l’attente de la révision du PPRI. L’étude pilotée par ALM n’est pas finalisée car elle concerne d’autres aspects Elle n’est donc pas communicable en l’état. ALM n’a pas répondu à l’observation de l’ARS.

Avis du commissaire enquêteur, il observe qu’ALM n’a pas répondu à l’observation de l’ARS, que les nouvelles règles et son zonage s’appliqueront dans l’attente de la révision du PPRI du Val

d'Authion prévue pour 2019. Aussi le commissaire enquêteur donne un avis favorable à la mise à jour des zones d'écoulement préférentielles de Sorges et Porte de Cé.

➤ **Concernant le point 1.14 Les Ponts-de-Cé – secteur Moulin Marcille ; création d'un emplacement réservé PDC 36.**

A l'intersection entre l'autoroute A87 et la RD4 un giratoire dessert le quartier de la Monnaie et la zone commerciale de Moulin Marcille. Le projet prévoit la création d'un by-pass pour permettre l'évitement du giratoire. Les observations portent sur le relogement et les accès aux propriétés impactées par le projet. Le CE a lui-même interpellé sur ces accès.

PourALM_des études sont actuellement menées afin de trouver les solutions techniques les plus appropriées pour rétablir les accès aux propriétés privées dans un souci de sécurité routière, notamment le rétablissement des accès depuis le chemin du Moulin Marcille. Les échanges seront poursuivis avec les propriétaires concernant les impacts sur leur foncier et les solutions qui pourraient être envisagées.

Avis du commissaire enquêteur, deux propriétés sont très impactées, la mise en oeuvre de ce projet n'est réalisable que si l'on parvient à trouver la solution technique, satisfaisant la sécurité des personnes en matière de circulation selon tous les modes. Aussi il émet un avis favorable sous condition de trouver une solution acceptable en termes de voirie pour desservir ces deux propriétés en toute sécurité.

➤ **Concernant le point 1.15 Le Plessis Grammoire – secteur de Baulieu ; suppression d'une marge de recul graphique.**

La rue de Baulieu constitue la limite entre l'espace agricole et le tissu résidentiel. Une contre allée piétonne existe en bordure des propriétés, une marge de recul à l'est de la voie interdit toute nouvelle construction en limite de la rue. La modification propose de supprimer cette marge de recul.

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n'a été relevée sur ce point. Pour avoir visité les lieux, il donne un avis favorable à cette modification. Seules les extensions mesurées (véranda, piscine...) pourront être construites dans cette marge.

➤ **Concernant le point 1.16 Le Plessis Grammoire – secteur de la Petite Boitière ; évolution limitée de zonage de 1AUYd en UYd.**

Sur ce secteur une zone d'extension pour de l'artisanat a été inscrite en zone 1AUYd. En bordure nord de cette zone 1AUYd plusieurs entreprises souhaitent étendre leur activité à court terme. La modification propose d'étendre la zone UYd sur la zone 1AUYd sur une bande d'environ 1 100m².

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n'a été relevée sur ce point. Pour avoir visité les lieux en compagnie d'un entrepreneur concerné, il donne un avis favorable à cette modification afin de permettre l'extension des entreprises situées au sud du square Bimbière.

➤ **Concernant le point 1.17 Saint Barthélémy d'Anjou – secteur de Montgazon ; évolution de 1AU en UC.**

Situé au nord de la commune, une OAP est inscrite au PLUi. Un permis d'aménager a été déposé, la modification propose de faire évoluer le zonage de 1AU en UC. La DDT observe que les travaux de viabilisation ne sont pas réalisés pour justifier le zonage UC.

PourALM_ le permis d'aménager a été déposé. Les travaux d'aménagement sur ce site pourront débuter prochainement.

Avis du commissaire enquêteur : Pour avoir visité les lieux, il confirme l'observation de la DDT les aménagements ne sont pas commencés. Il donne un avis favorable sous condition que les travaux soient en cours au moment de l'approbation de la modification N°1 du PLUi.

➤ **Concernant le point 1.18 Sainte Gemmes sur Loire – secteur Gallardière ; évolution de 1AU en UC.**

Localisé à l'est de la commune face au parc du Hutreau une OAP est inscrite au PLUi. Un permis d'aménager a été déposé. La modification propose de faire évoluer le zonage de 1AU en UC. Pour la DDT les travaux de viabilisation ne sont pas réalisés pour justifier le zonage UC.

Deux observations du public interrogent sur la densité des constructions les nuisances et risques pour leurs propriétés voisines.

PourALM_ le permis d'aménager a été déposé. Les travaux d'aménagement sur ce site pourront débuter prochainement. Quant à la densité et aux nuisances, le projet est encadré par une orientation d'aménagement en termes : de paysage, de hauteur, de place de stationnement, de positionnement des logements locatifs. Que le PLUi ne peut pas imposer de constat d'huissier

Avis du commissaire enquêteur : A proximité du parc remarquable du Hutreau le futur lotissement se doit être qualitatif. Pour avoir visité les lieux, il confirme l'observation de la DDT les aménagements ne sont pas commencés. Il donne un avis favorable sous condition que les travaux soient en cours au moment de l'approbation de la modification N°1 du PLUi.

➤ **Concernant le point 1.19 Savennières – secteur route de la Possonnière ; suppression d'une ligne d'implantation obligatoire.**

L'article 3 du règlement de la zone Av précisent que toute construction doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage. En absence de celles-ci, elles doivent se faire à 5 m de l'alignement. La modification propose de supprimer la règle graphique existante le long de la route vers la Possonnière.

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n'a été relevée sur ce point. Pour avoir visité les lieux, il donne un avis favorable, aux abords de cette route, cette règle n'est pas pertinente.

➤ **Concernant le point 1.20 Savennières – secteur nord du bourg ; suppression d'une partie de l'emplacement réservé SAV 03.**

Le Conseil Départemental a acquis une partie des terrains nécessaires, des travaux d'aménagement sont réalisés. La modification vise à supprimer une partie de l'ER au carrefour.

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n'a été relevée sur ce point. Pour avoir visité les lieux, il donne un avis favorable à la suppression pour partie de l'ER. SAV 03.

➤ **Concernant le point 1.21 Soucelles – secteur centre bourg patrimoine bâti ; rectification d'une erreur matérielle de délimitation.**

Au centre du bourg un îlot constituant un ensemble bâti singulier est répertorié. La modification propose d'étendre le périmètre à l'îlot formé par la rue de l'Église, les RD119 et RD113.

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n'a été relevée sur ce point. Pour avoir visité les lieux, il donne un avis favorable à l'extension du périmètre ensemble bâti singulier afin de rectifier cette erreur matérielle.

➤ **Concernant le point 1.22 Soulaines sur Aubance – secteur chemin des Houx ; identification d'un bâti pour permettre un changement de destination.**

Une vingtaine de bâtis identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés au PLUi et remplissent les conditions nécessaires pour faire l'objet d'un changement de destination. La propriété localisée au lieudit la Sourguinerie présente une qualité architecturale identifiée comme élément patrimonial. La modification proposée a pour objet d'identifier cette dépendance au plan de zonage et permettre un changement de destination. L'ARS interpelle sur cette modification et celle qui suit paraissant répondre à des intérêts particuliers faute d'un recensement sur l'ensemble de la commune.

Avis du commissaire enquêteur : ALM n'a pas répondu à l'observation de l'ARS. Pour le commissaire enquêteur l'observation de l'ARS semble justifiée. Cela étant pour avoir visité les lieux, il donne un avis favorable au changement de destination de la dépendance située à la Sourguinerie.

➤ **Concernant le point 1.23 Soulaines sur Aubance – secteur chemin du Charuau ; identification d'un bâti pour permettre un changement de destination.**

Il s'agit d'une proposition de changement de destination comme ci-dessus pour une propriété au lieudit le Charuau pour une dépendance de type grange.

Avis du commissaire enquêteur : pour avoir visité les lieux, il observe que cette grange a été en partie aménagée en hébergement. Aussi il donne un avis favorable au changement de destination de la grange située au lieudit le Charuau.

➤ **Concernant le point 1.24 Soulaines sur Aubance – secteur du centre-bourg ; ajustement des orientations d'aménagement de l'OAP [centre bourg].**

Des orientations visant à encadrer les aménagements ont été définis. Il est apparu nécessaire d'ajuster les orientations écrites relatives au site n°2 de l'OAP compte tenu de l'espace contraint. La modification vise à revoir la formulation des orientations.

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n'a été relevée sur ce point. Pour avoir visité le site le commissaire enquêteur reconnaît la difficulté pour préserver le patrimoine local que constitue une grange située au cœur d'un espace relativement restreint. Aussi il donne un avis

favorable à la modification de formulation concernant cette OAP Centre Bourg, pour faciliter l'évolution du site.

➤ **Concernant le point 1.25 Trélazé – secteur Quantinière ; suppression de l'emplacement réservé TRE11.**

L'aménagement du secteur est traduit sous forme d'une OAP. Un ER est inscrit avec pour objectif l'aménagement des abords du manoir de la Quantinière.. Le site et l'ER en cours d'acquisition seront intégrés dans le schéma d'organisation globale de la zone. Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé et de modifier le tableau des ER. La DDT demande l'apport d'informations sur le devenir du site et d'assurer la prise en compte de l'aménagement initial prévu par la collectivité.

Pour ALM l'ER avait été inscrit à la demande de la commune pour s'assurer dans le cas d'une mutation que cette partie de la zone serait incluse dans l'aménagement du quartier. L'aménageur a acquis la propriété concernée par l'ER 11. Cette partie va être ajoutée à l'aménagement du secteur et va se réaliser conformément à la volonté initiale

Avis du commissaire enquêteur : il prend acte des engagements de la collectivité et de l'aménageur. Aussi après avoir visité le site il donne un avis favorable à la suppression de l'ER. TRE 11.

➤ **Concernant le point 1.26 Verrières-en-Anjou (St. Sylvain d'Anjou) – secteur Moulin des Landes ; évolution limitée du zonage de A en Aj.**

Sur un site de 1,7 ha en limite de la zone artisanale, 1,3ha est en zone « Aj » jardins familiaux. Une autre partie est elle aussi utilisée en jardins mais inscrite en zone « A ». Il est proposé de corriger cet oubli en faisant évoluer le zonage en jardin soit une augmentation du secteur Aj d'environ 2 500 m².

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n'a été relevée sur ce point. Pour avoir visité les lieux, il donne un avis favorable au changement de zonage de A vers Aj pour 2 500 m²

➤ **Concernant le point 1.27 Verrières-en-Anjou (St. Sylvain d'Anjou) – secteur les Brulons ; évolution limité du zonage de A en Aj. Pour créer de nouveaux jardins familiaux.**

Au lieudit les Brulons une parcelle de 1,5 ha en zone « A » accolée au bourg permettrait de satisfaire la demande de jardins familiaux. Les élus souhaitent satisfaire cette demande aux abords d'un quartier urbain récent, la parcelle est non exploitée. Il est proposé une évolution du zonage A en Aj pour la parcelle ZC 0008.

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n'a été relevée sur ce point. Pour avoir visité les lieux, il donne un avis favorable au changement de zonage de A vers Aj pour cette parcelle.

➤ **Concernant le point 1.28 Verrières-en-Anjou (St. Sylvain d'Anjou) – secteur d'activité Parc d'activité l'Océane 3 ; inscription d'une règle de hauteur.**L'extension du parc d'activité sur une superficie de 100 ha est inscrite en 1AUYd et peut s'urbaniser à l'occasion d'opération

d'aménagement d'ensemble. Il manque sur cette zone une indication sur la hauteur à respecter. Il est proposé d'inscrire trois règles de hauteurs maximales :

- Un plafond de 12 m au Nord-Est à proximité immédiate des habitations existantes..
- Un plafond de 15 m le long de la RD 323 pouvant accueillir une diversité d'activités.
- Un plafond de hauteur de 20 m pour le reste de la zone destinée aux entreprises industrielles et artisanales.

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation n'a été relevée sur ce point. Pour avoir visité les lieux, il donne un avis favorable aux règles des hauteurs, lesquelles sont reportées au plan de zonage par des aplats de couleurs.

➤ **Concernant le Tableau des Emplacements réservés sur l'ER. ANG 21.**

Pour l'accès au stade Lac de Maine, rue Montesquieu il est observé une réduction de 4 233m² à 1 665 m² pour l'ER ANG 21 sans explication au dossier modification.

Pour ALM il avait été envisagé de modifier cet emplacement réservé, Au final le projet de modification a été abandonné, au tableau la correction a été faite et non corrigée. Il s'agit d'une erreur matérielle que nous devons corriger.

Avis du commissaire enquêteur : Il valide l'explication d'ALM et est d'avis de corriger cette erreur matérielle au dossier d'approbation de la modification N°1 du PLUi.

▪ **Position du CE sur les évolutions règlementaires**

- **Au titre I – lexique - des définitions et précisions sont apportées :** Sur l'emprise au sol concernant les constructions funéraires. Sur la hauteur de façade dans le cas de terrain en pente, sur la hauteur totale dans le cas de terrain naturel en pente, le point de référence est le point médian de la construction ou celui de chaque section de face. La définition de terrain naturel est aussi complétée.
- **Au titre II – dispositions communes à toutes les zones.**
 - Au chapitre 2 pour les éléments bâtis identifiés des prescriptions ou préconisations sont précisées.
 - Au chapitre 4, évolution de la règle pour les opérations d'ensemble sur une ou plusieurs unités foncières contigües, la modification supprime la dérogation à l'application de l'article R.151-21.
 - Au chapitre 5, évolution des dispositions relatives au stationnement des véhicules et des vélos : lors de changement de destination, d'extension d'une construction existante.
 - Concernant le patrimoine bâti rectification d'une erreur matérielle les dispositions complémentaires renvoient à l'annexe 1 - patrimoine bâti.

➤ **Au titre III**

- A l'extrait introductif de la zone UA ajout d'un indice « n » secteur urbain destiné à l'accueil des gens du voyage.
- Précisions et adaptation du règlement sur : hauteur maximale des constructions en zones UA, UC, UD, UDru.

➤ **Au titre IV**

- En zone 1AU ajustement dans la rédaction du chapeau de la zone et précision disant : la zone 1AU peut être urbanisée « immédiatement ».
- En zones 1AU et 1AU Mayenne ajout de dispositions sur les clôtures et sur la hauteur.

➤ **Au titre V**

- Évolution des règles permettant le changement de destination des constructions existantes en zone Ah (horticole) en reprenant les règles existantes en zone A (agricole).

➤ **Au titre V et V I**

- Harmonisation des règles en zone A et N pour les constructions d'annexes non accolées et piscines en faisant référence à l'unité foncière.

La DDT a fait part d'observations sur les évolutions règlementaires :

Au point dispositions relatives au stationnement : Il est signalé que la réglementation des stationnements vélos a évolué (arrêté du 13 juillet 2016).

Réponse d'ALM : Ce nouvel arrêté sera pris en compte dans le cadre de la révision générale du PLUi, parce qu'il peut avoir un impact plus global sur les règles de stationnement.

Au point règles de hauteur il est proposé de compléter le lexique et d'annexer des illustrations de principe.

Réponse d'ALM : ALM est en cours d'élaboration d'un document pédagogique ayant pour objectif d'apporter des illustrations graphiques à certaines définitions du lexique. L'édition pourrait intervenir à la période de l'approbation de la modification n° 1 du PLUI.

L'ARS signale que la question du stationnement mériterait être complétée concernant les vélos.

Avis du commissaire enquêteur : aucune observation du public n'a été formulée sur la partie des évolutions règlementaires. Il relève la non réponse à l'observation de l'ARS, laquelle rejoint potentiellement celle soulevée par la DDT. Le commissaire enquêteur, après prise en compte des réponses apportées par ALM aux questions de la DDT, donne un avis favorable aux modifications règlementaires envisagées.

▪ Conclusion Générale et avis du commissaire enquêteur

Le dossier Modification N°1 du PLUi d'Angers Loire Métropole comprend 28 points de modifications territoriales sur 13 communes du territoire d'ALM. Il comprend aussi des modifications règlementaires concernant le territoire d'ALM.

Sur décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, le dossier n'a pas fait l'objet d'une étude environnementale. La Commission Départementale CDPENAF a donné un avis favorable sur ce projet de modification.

Le dossier soumis à l'enquête n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable avec le public, la procédure de modification ne l'impose pas.

La publicité a été faite dans les formes prescrites par la loi en matière d'information du public au regard de l'enquête et son objet. Neuf permanences du CE ont été tenues entre le 26 février et le 28 mars.

Le public a formulé des observations sur 7 points de modification dont une est une pétition rassemblant 97 signataires (portant sur le point 1.1), les PPA (ARS et DDT) se sont exprimés sur 9 points, le commissaire enquêteur plus particulièrement sur 2 points (le 1.1 concernant la modification de hauteur sur Belle-Beille en bordure du parc Saint Nicolas périmètre classé et inscrit ; le 1.14 concernant le by-pass au rond-point de Sorges)

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage apporte son éclairage complémentaire aux différents thèmes soulevés par les observations du public, des PPA et du commissaire enquêteur, particulièrement sur le projet d'immeuble en bois.

Après le terme de l'enquête, le maître d'ouvrage a organisé le 17 avril une réunion publique sur le thème du projet d'immeuble en bois de Belle-Beille. Il a transmis au CE à l'issue de cette réunion un compte rendu de celle-ci accompagné d'un courrier prenant des engagements sur l'avenir du périmètre concerné par le zonage UDru à proximité du parc Saint Nicolas.

Aussi,

Après étude du dossier soumis à enquête publique, après avoir effectué la visite de tous les sites concernés par une modification ou évolution territoriale.

Après prise en compte des observations du public, des PPA et des réponses apportées par le maître d'ouvrage ALM.

Après prise d'informations auprès des services de la préfecture de Maine et Loire, de la DIREN et des ABF plus spécifiquement sur la réglementation et les périmètres des sites classés et inscrits.

Et considérant :

- Que le projet de modification N°1 du PLUi est conforme à la réglementation sur l'urbanisme et sur les sites naturels inscrits. Qu'il ne modifie pas de zones A ou N. Que les modifications entrent dans le champ d'application de la modification de droit commun.

- Que le projet d'immeuble en bois à la place du bâtiment existant « site du SUMPPS » sur environ 4 000 m² est un projet innovant en matière d'écologie, d'architecture.

Que malgré sa hauteur proche de 40 m, l'intégration de l'immeuble en bois dans le paysage du Parc Saint Nicolas me paraît très acceptable du fait que l'ensemble est constitué de modules de différentes hauteurs s'élevant vers les extrémités. Il laissent des perspectives sur le parc en partie centrale et sur ses côtés.

Que cet immeuble ne sera pas ou peu visible des bords de l'étang Saint Nicolas et qu'il sera moins marquant que la tour Quémart vu du haut de la rive côté Avrillé.

- **Que le Maire d'Angers et ALM se sont engagés à ne plus envisager de construction sur les espaces naturels restants et en site classé, puis à demander le reclassement en zone inconstructible lors de la prochaine révision du PLUi, le site non occupé par le projet d'immeuble en bois. Ainsi la zone UDru devra être réduite d'autant aux abords du parc.**
- Que le projet de réalisation du by-pass au rond-point de Sorges **trouve une solution acceptable en termes de voirie pour desservir en toute sécurité les deux propriétés très impactées.**
- **Que pour les autres projets** : objets d'observations et d'avis sous conditions de la part de la DDT, de l'ARS ou du commissaire enquêteur, **soient pris en compte les observations et avis, pour être intégrés au dossier soumis à approbation** de la présente modification N°1 du PLUi..

En conséquence, **sous condition de tenue des engagements pris par ALM**, dans son courrier en date du 20 avril 2018 au regard du site environnant le projet d'immeuble en bois, **visant à reclassé l'espace restant inconstructible.**

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la **modification N°1 du PLUi d'Angers Loire Métropole** comprenant 28 modifications territoriales sur 13 communes du territoire d'ALM. Ainsi que sur les modifications règlementaires.

Et demande qu'ALM marque cet engagement, de rendre inconstructible l'espace périmètre classé du parc Saint Nicolas et non occupé par le projet d'immeuble en bois, dans sa délibération d'approbation de la modification N°1 du PLUi.

Fait à Andrezé, le 3 mai 2018

Jean-Claude MORINIERE
Commissaire enquêteur

