

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4



**APPROUVÉE**

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ  
D'ANGERS LOIRE MÉTROPOLE EN DATE DU 13 JANVIER 2020

[ANGERSLOIREMETROPOLE.FR/UN-TERRITOIRE-EN-MOUVEMENT/PLAN-LOCAL-D-URBANISME-INTERCOMMUNAL/EVOLUTIONS](http://ANGERSLOIREMETROPOLE.FR/UN-TERRITOIRE-EN-MOUVEMENT/PLAN-LOCAL-D-URBANISME-INTERCOMMUNAL/EVOLUTIONS)

# **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4**

## **PRINCIPALES ÉTAPES**

**COMMISSION AMÉNAGEMENT ET  
DÉVELOPPEMENT DURABLES DES TERRITOIRES**  
**17 SEPTMBRE 2019**

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ :**  
**14 OCTOBRE 2019**

**MISE À DISPOSITION DU PUBLIC :**  
**DU 4 NOVEMBRE 2019**  
**AU 6 DECEMBRE 2019**

**APPROBATION**  
**(DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ)**  
**13 JANVIER 2020**

# SOMMAIRE

<b>I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE .....</b>	<b>3</b>
1) CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE .....	3
2) PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE .....	4
<b>II. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4.....</b>	<b>5</b>
1) RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE.....	5
2) MODIFICATION SIMPLIFIÉE PROPOSÉE.....	9
3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT .....	9



# I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE :

## 1) CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'article **L. 153-31** du Code de l'urbanisme définit le **champ de la révision** en disposant que :

« *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune 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.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

L'article **L. 153-36** du même code définit le **champ de la modification** en disposant 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 ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Plus précisément, la modification de droit commun s'impose lorsque le projet de modification 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. »*

Ainsi, lorsque le projet ne relève ni du **champ d'application de la révision**, ni de celui de la **modification de droit commun**, il peut faire l'objet d'une **modification simplifiée**.

L'article **L. 153-45** du Code de l'urbanisme dispose en effet que « dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. **Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.** »

Dans le présent cas, le projet porte sur la rectification d'une erreur matérielle au plan de zonage du PLUi. Il s'agit de rectifier le tracé d'une limite entre une zone UA et une zone UE sur la parcelle EZ 353 de la commune d'Angers.

Dans le cadre de la modification de droit commun n° 3 du PLUi (entrée en vigueur le 19 août 2019), le zonage sur ce secteur a évolué en créant une zone UE (destinée aux grands équipements métropolitains et activités associées) intégrant le théâtre «Le Quai» et les emprises qui accueilleront le futur Musée des Collectionneurs et l'hôtel attenant. Or, une erreur matérielle lors du tracé sur le plan de zonage a abouti à une zone UE n'intégrant pas en totalité les emprises de ces futures constructions.

Le présent projet s'inscrit donc dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

## 2) PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les articles L. 153-37, L. 153-40, L. 153-47 et L. 153-18 du Code de l'urbanisme précisent la procédure à suivre lors de la mise en œuvre de la modification simplifiée :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Avant (...) la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire 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.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

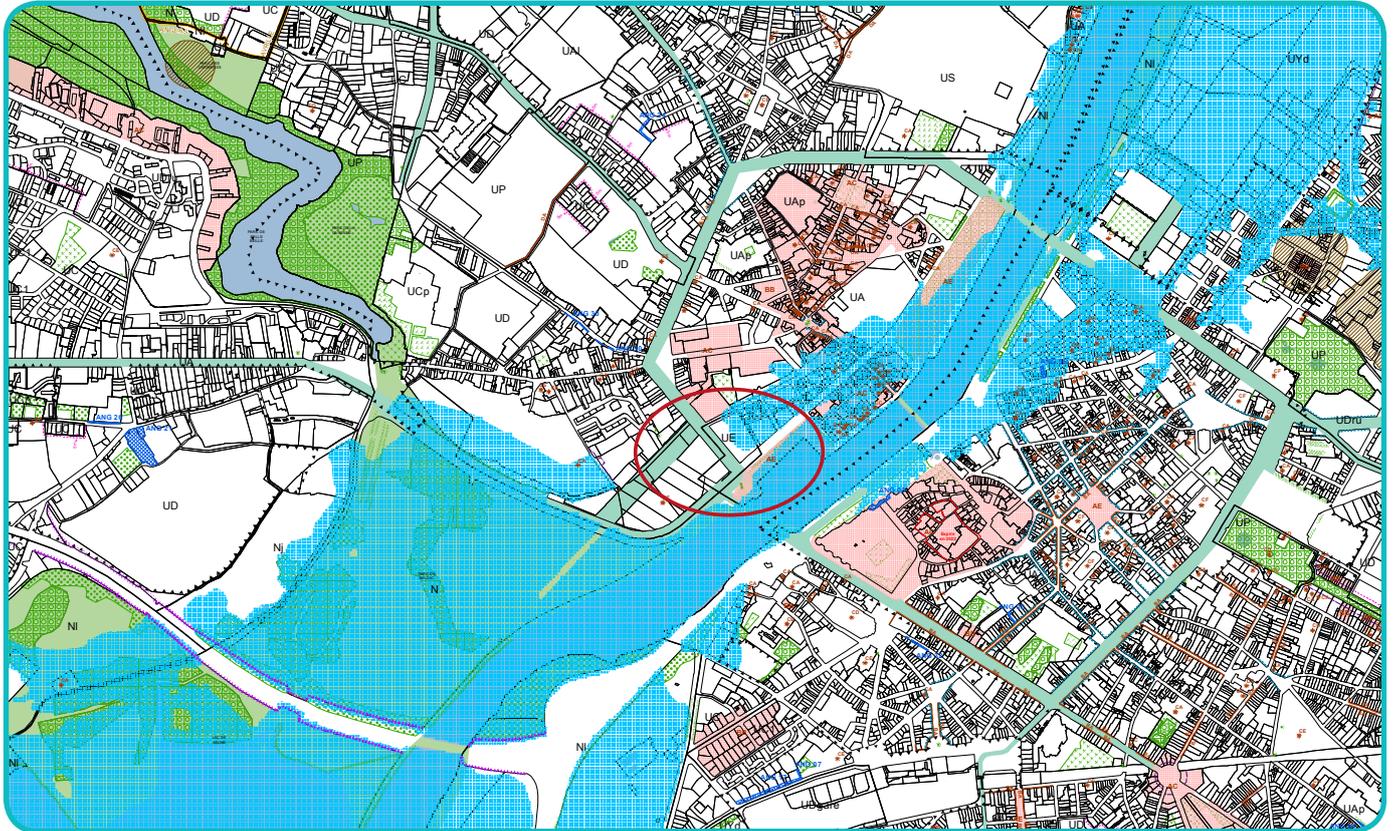
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

## II. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

### PLAN DE LOCALISATION



#### 1) RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

##### Contexte de l'appel à projet IMAGINE ANGERS

Le projet du « Musée des Collectionneurs » situé sur le site du Front de Maine s'inscrit dans une démarche de la ville d'Angers lancée en 2017 sous la forme de l'appel à projets IMAGINE ANGERS.

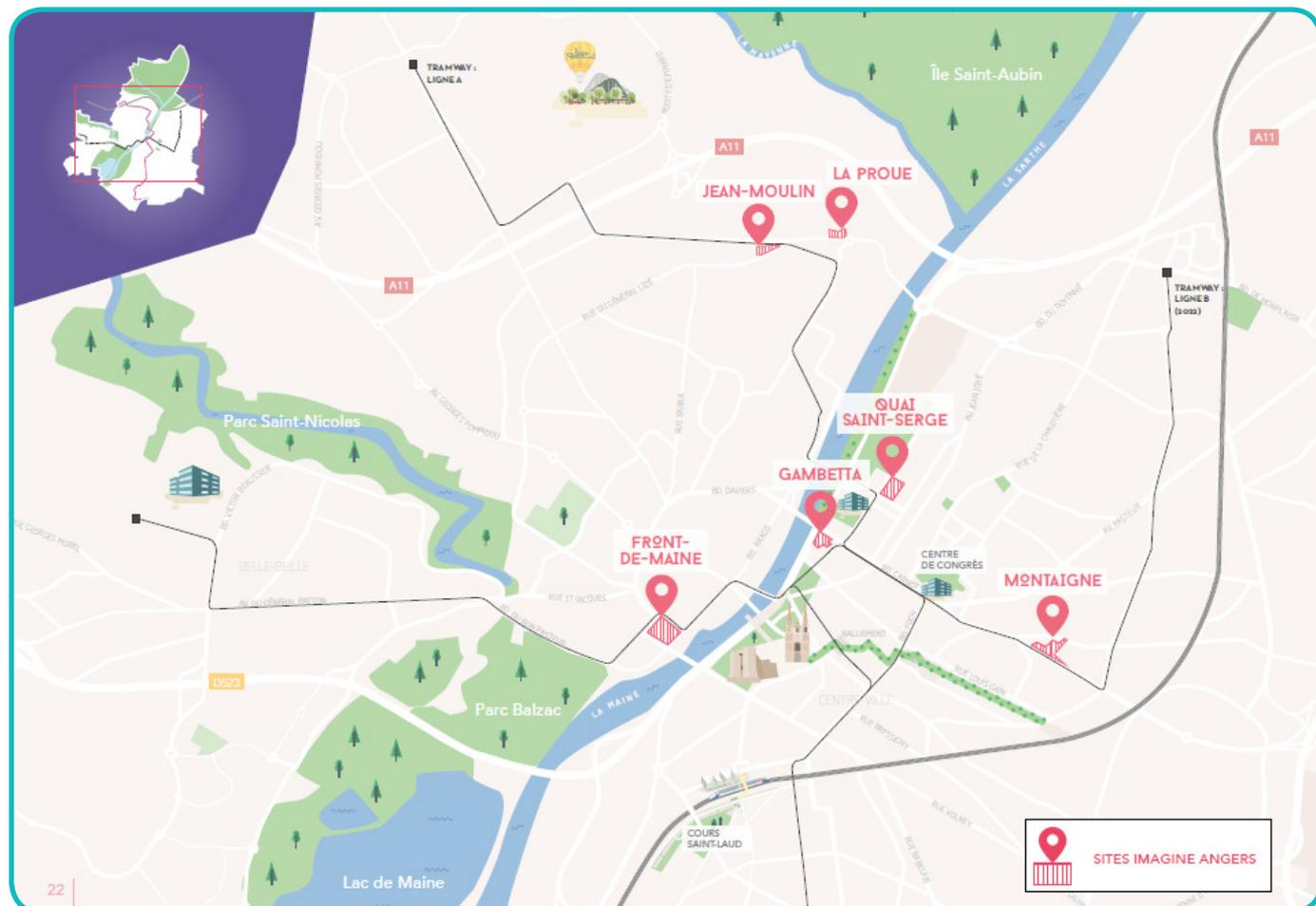
L'appel à projet IMAGINE ANGERS avait un double objectif : susciter des idées novatrices en matière de programmation et d'usages, et imaginer des projets de construction capables de stimuler l'écriture architecturale à l'échelle de la Ville en veillant à s'intégrer dans leur environnement.

##### LES PROJETS LAUREATS

Au regard des enjeux et attentes exprimées dans l'appel à projets, la Ville d'Angers a reçu des propositions très variées et ambitieuses à la fois dans les contenus et leur expression architecturale. Au final, 6 projets ont été sélectionnés sur les différents sites proposés :

- Le projet « Arborescence » situé au carrefour des boulevards Ayrault et Gambetta en bordure de la Maine, à l'entrée du cœur historique de la Ville
- Le projet « Métamorphose » situé sur la ZAC Quai Saint-Serge
- Le projet du « Musée des Collectionneurs » situé sur le site du Front de Maine
- Le projet « Jean Moulin » situé au cœur de la ZAC des Capucins
- Le projet « La Tour TIP » situé sur la ZAC des Capucins, en promontoire sur la Ville et les basses vallées angevines
- Le projet « Climax » situé sur l'avenue Montaigne, à l'entrée Est de la Ville.

Les projets lauréats et l'ensemble des projets reçus ont fait l'objet d'une exposition au forum du théâtre Le Quai durant le mois de mars 2018. Ce temps fort a permis des échanges entre les Angevins et les concepteurs, ainsi que des conférences sur des thématiques novatrices. Sur les 21 jours de l'exposition, plus de 14 000 visites ont été comptabilisées. Les habitants ont exprimé leur intérêt pour la démarche et leur accueil globalement favorable à des opérations innovantes dans la Ville.

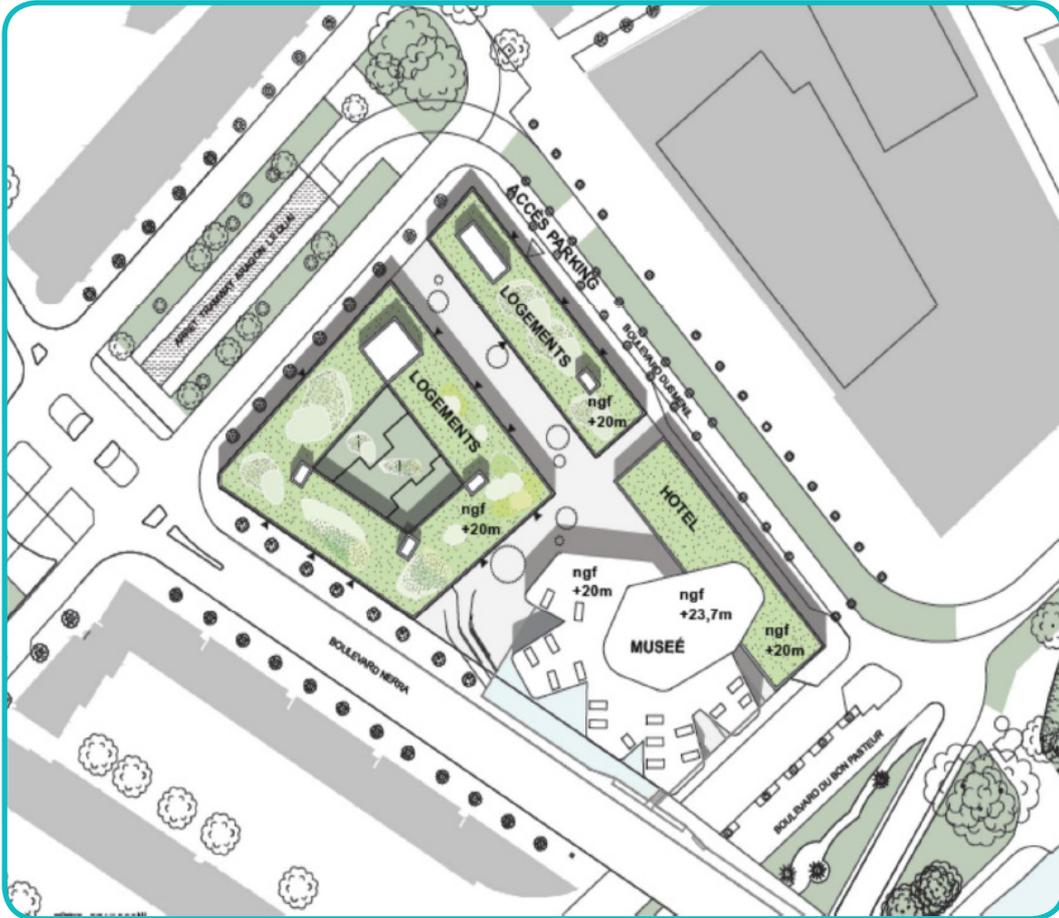


### Le projet du « Musée des Collectionneurs »

Le projet du « Musée des Collectionneurs » s'implante au sein de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Front-de-Maine, créée en 1990 et sur la dernière parcelle encore disponible (8 000m²). Il s'agit d'un secteur emblématique de la ville d'Angers en bordure de la Maine, propice à l'implantation d'équipements emblématiques pour la Communauté Urbaine, comme ce fût le cas pour le Théâtre du Quai en 2007.

Le projet se compose des éléments suivants :

- Le Musée des Collectionneurs
- Un Hôtel des Collectionneurs de 80 chambres, complété par un bar au niveau de la toiture et un espace de restauration
- Un programme de logements
- Des commerces en rez-de-chaussée des logements
- Un espace de sport et fitness
- Espace de « coworking » artistique
- Un parking
- Des locaux techniques et de stockage



Plan masse issu de l'appel à projet Imagine Angers

Le projet proposera une architecture volontairement contemporaine à l'échelle de l'îlot. Cette architecture contemporaine emblématique souligne la rive droite de la Maine et répond au Château situé sur la rive gauche. Le Musée des Collectionneurs et le Château se font face et dialoguent entre eux. La forme du musée est un écho aux différentes tours du château



Illustration issue de l'appel à projet Imagine Angers (Relation entre le musée et le château)



Illustration issue de l'appel à projet Imagine Angers (Vue des logements et commerces face au futur arrêt de tramway)

Le projet se divise en deux grands ensembles, d'un côté le musée et l'hôtel comme pôle culturel et de loisirs et de l'autre deux bâtiments accueillant des logements, des commerces et des services. Le projet intègre des circulations douces par la création de deux rues piétonnes donnant accès au cœur de l'îlot depuis le futur arrêt de tramway et le théâtre du Quai.

Au-delà de l'aspect architectural fort, le Musée des Collectionneurs offre une programmation innovante contribuant à l'attractivité d'Angers. En effet, il s'agira du premier musée des collectionneurs privés au monde. Les collectionneurs privés viendront exposer et partager les œuvres qu'ils affectionnent. Ce qui correspond bien à la définition de la zone UE dans le PLUi (destinée aux grands équipements métropolitains et activités associées).

### Présentation de l'erreur matérielle

Dans le cadre de la modification de droit commun n°3 du PLUi d'Angers Loire Métropole, une nouvelle zone UE a été créée pour constituer un nouveau pôle de grands équipements métropolitains et d'activités associées.

Or, suite à une erreur matérielle, le tracé de la zone UE entré en vigueur le 19 août 2019 est trop étroit de sorte que le musée et l'hôtel ne seraient pas implantés en totalité dans cette zone, alors que l'objectif de la modification du PLUi était bien celui-là.

La volonté initiale de la modification n°3 du PLUi sur ce point était, en effet, de spécifier deux fonctions urbaines distinctes sur cette parcelle. D'un côté, il s'agissait d'implanter au sein d'une nouvelle zone UE, le musée et l'Hôtel en continuité du théâtre existant, et de l'autre, au sein d'une zone UA et en continuité des habitations existantes, les logements et les activités de proximité prévus dans le projet.

Ainsi, la limite actuelle entre la zone UA et UE sur la parcelle EZ 353 de la commune d'Angers, telle que définie dans la modification du PLUi approuvée le 19 août 2019, constitue une erreur matérielle qu'il convient de modifier.

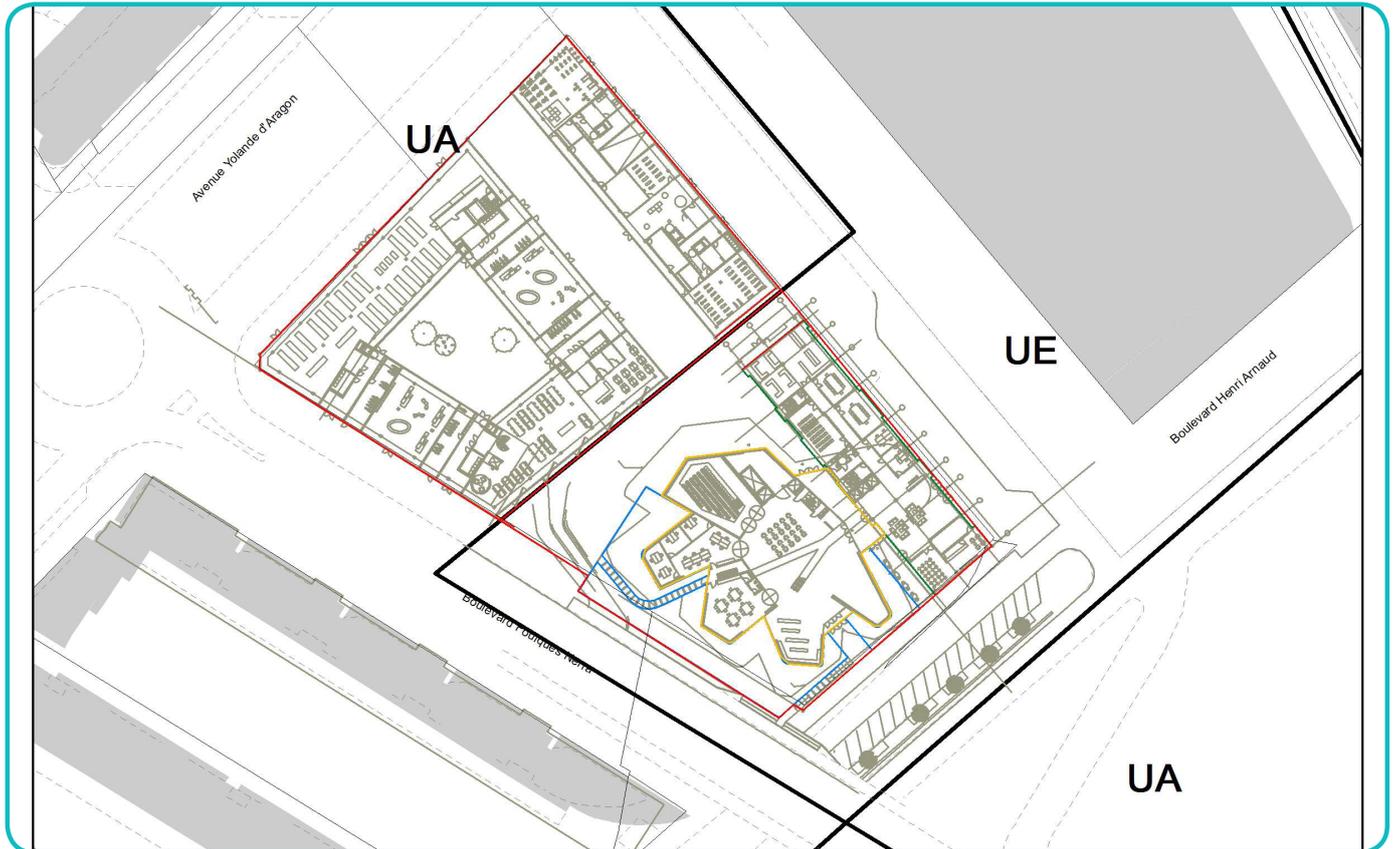


Illustration du projet s'insérant dans le découpage de zonage proposé dans le cadre de cette modification simplifiée

## 2) MODIFICATION SIMPLIFIÉE PROPOSÉE

La présente modification simplifiée a pour objet de rectifier une erreur matérielle. Elle vise à rectifier le tracé séparant la zone UA et la zone UE sur la parcelle EZ 353 de la commune d'Angers.

Ce tracé s'implantera à l'endroit d'une circulation douce prévue dans le projet pour relier le cœur d'îlot avec le théâtre du Quai et le boulevard Foulques Nerra. A l'avenir, cette circulation douce distinguera physiquement le secteur dédié aux grands équipements métropolitains et le secteur dédié à l'habitat et aux activités de proximité en cohérence avec le plan de zonage.

Les surfaces des zones UA et UE de ce secteur sont modifiées :

- La surface de cette zone UA est réduite, passant de 1 261 188 à 1 258 964 m<sup>2</sup>
- La surface de cette zone UE la surface est augmentée, passant de 18 892 à 21 116 m<sup>2</sup>

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

### Cadre physique et biologique

Le secteur concerné par le projet de modification simplifiée est situé au sein des quartiers urbains centraux 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 simplifiée a pour objet de déplacer de quelques mètres une limite entre deux zonages urbains (UA et UE). Cette modification ne modifie pas et ne remet pas en cause le projet du « Musée des Collectionneurs », présenté dans le cadre de la modification n°3 du PLUi.

Le projet est identique et reste cohérent à l'échelle du quartier, en matière de volumétrie, de programmation et d'architecture. Cette architecture volontairement contemporaine s'intègre tout à fait au style architectural du quartier.

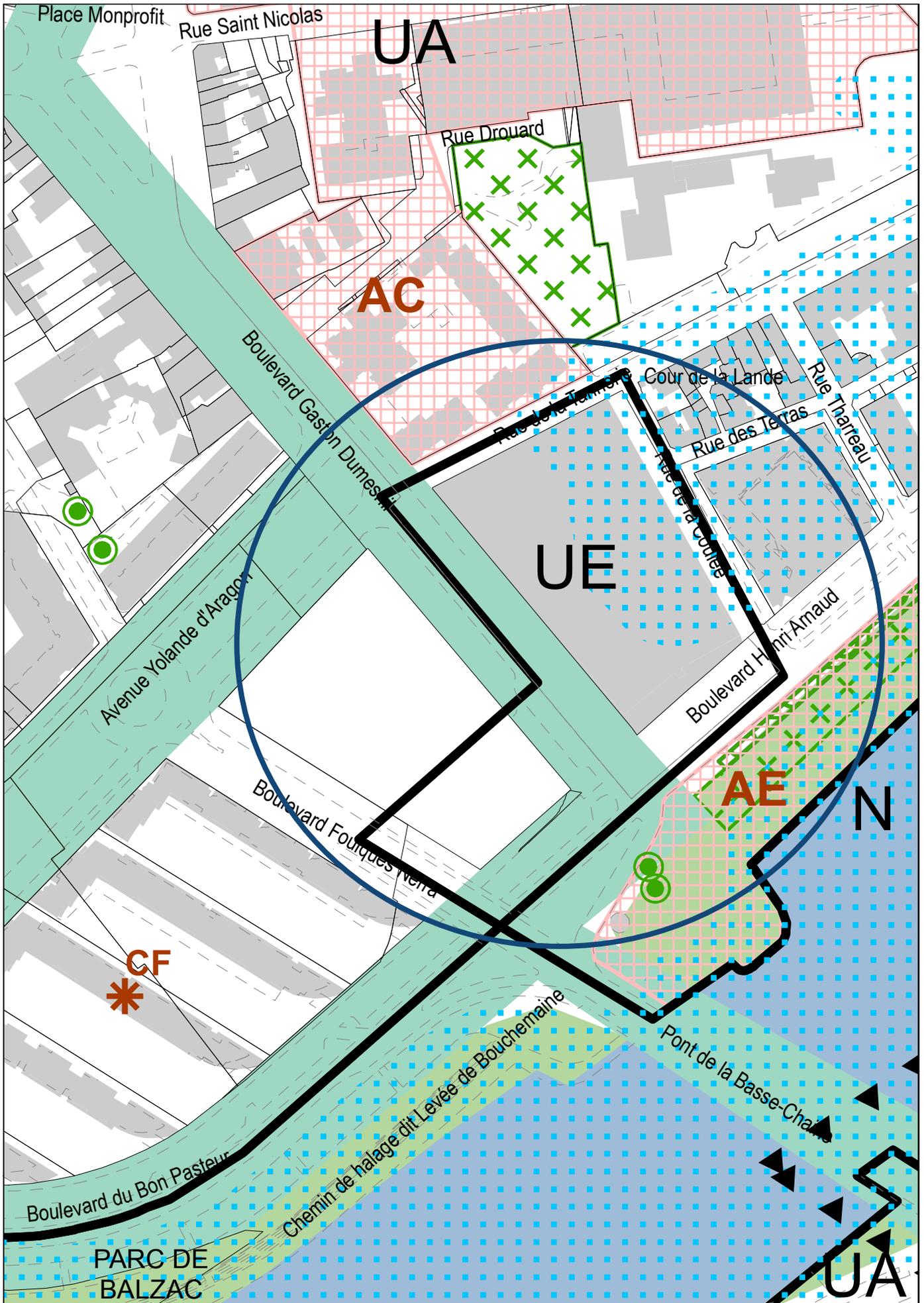
### Nuisances de riveraineté

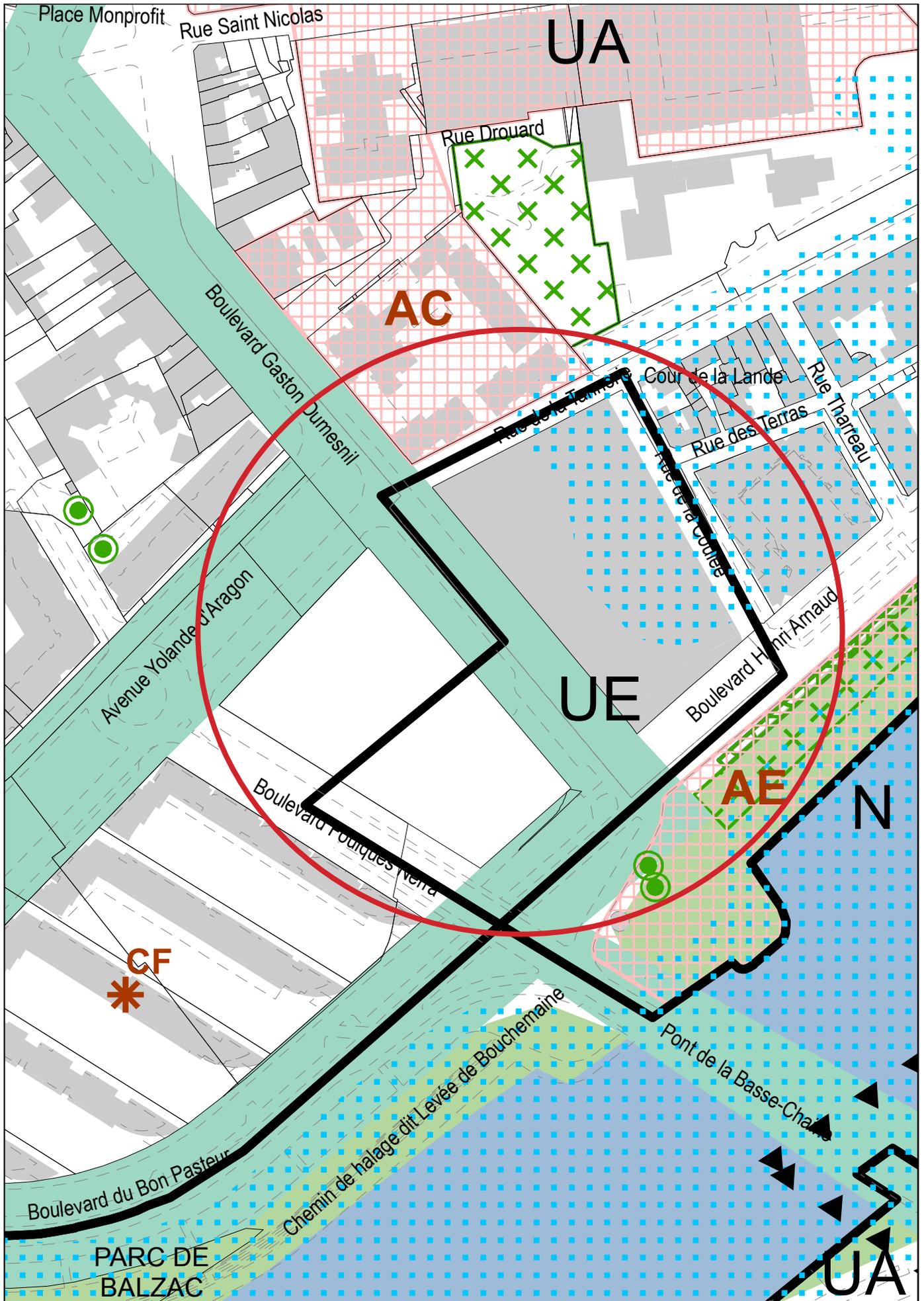
La modification simplifiée proposée n'apporte pas de nuisances urbaines. La limite entre les deux zonages UA et UE marque la différence de programmation des futures constructions du projet.

Le musée et l'Hôtel s'implantent en continuité avec un équipement existant (Théâtre Le Quai) en zone UE et de même, les logements et les activités de proximité prévus seront localisés en zone UA, dans la continuité des habitations existantes. Cette cohérence permettra de canaliser les mêmes fonctions urbaines de part et d'autre de la parcelle sans créer de nuisances de riveraineté.

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









**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)

