

Réponse au Procès verbal de synthèse du Commissaire enquêteur dans le cadre de la Modification n°1 du PLUi

➤ Les observations se rapportant à différents points de la modification N°1 du PLUi

N° d'observation	Personnes nombre et nom	Point de Modification	Contenu synthétique de la déposition	Réponse apportée
N° 1 et 13	2 Mmes Rousseau et Guerrier	1.18 Ste Gemmes sur Loire site de Gaillardière	Rousseau : demande un constat d'huissier sur sa maison avant les travaux.	La présente modification n'impacte pas les formes urbaines et la composition du projet. Le projet reste encadré par les différentes pièces du PLUi afin qu'il soit qualitatif et qu'il s'insère de façon harmonieuse dans le paysage. Par ailleurs, le PLUi ne peut imposer la réalisation d'un constat par un huissier sur votre maison. Nous vous invitons à prendre contact avec le porteur de projet pour obtenir de plus amples informations sur le projet.
			Guerrier : Interpelle sur la densité des habitations envisagée, la place faite aux espaces verts et au stationnement.	Il semble que les remarques concernant la place faite aux espaces verts et au stationnement aient été effectuées par Mme Rousseau. La réponse ci-après répond à ses questionnements ainsi qu'à ceux émis par M. et Mme Guerrier. La présente modification n'impacte pas les formes urbaines et la composition du projet. Le projet reste encadré par les différentes pièces du PLUi afin qu'il soit qualitatif et qu'il s'insère de façon harmonieuse dans le paysage. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale précise que "les haies et plantations existantes en limite de la zone à urbaniser sont à préserver pour faciliter l'intégration paysagère de l'opération". Par ailleurs, le plan des hauteurs du PLUi dispose que la hauteur maximale de façade autorisée est de 7 mètres et que la hauteur maximale totale est de 10 mètres. Le règlement du PLUi encadre également le nombre de places de stationnement à réaliser ainsi que l'intégration paysagère de celles-ci. Enfin, concernant le questionnement sur la localisation des logements collectifs, ceux-ci seront implantés en partie Sud du secteur, le long du chemin du Moulin Carré. Nous vous invitons à prendre contact avec le porteur de projet pour obtenir de plus amples informations sur le projet.
N° 6	1 Mr Sevet	1.8 sur Angers secteur Guinel	Demande d'information sur la modification de zonage passage de N à Nn et sur la création de l'ER – ANG 43	Le zonage Nn et l'emplacement réservé ANG43 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. Le logement locatif social est dit adapté à la fois sur les conditions d'habitat (possibilité de stationnement caravanes), sur les loyers (adaptés aux revenus) et sur l'accompagnement social des ménages. L'aménagement du site sera réalisé à la suite de l'approbation de la présente modification.
N° 9	1 Mr Lejeune	1.3 Angers rue St Léonard	Interroge sur les modifications de hauteur et la construction de parking en sous-sol	Sur le site St Léonard Coubertin, l'objet de la modification a pour objet de porter sur le plan de zonage des indications graphiques de recul, afin de mieux insérer la réalisation d'un projet dans l'environnement urbain. 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 présente modification n°1 apporte des évolutions sur la rédaction de ce chapitre, afin d'en améliorer sa compréhension et de préciser le dispositif dans les cas suivants : division d'un logement, extension des constructions à vocation économique en milieu urbain contraint, intégration qualitative du stationnement en milieu urbain contraint.
N° 11	1 Mr Rousselin	1.13 Ponts-de-Cé	Demande de communication de l'étude sur la ZDE vis-à-vis du PPRI	Une étude pilotée par ALM 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 zones d'écoulement préférentiel de la commune des Ponts de Cé a été arrêtée le 7 juillet 2017 par la préfecture de Maine et Loire. Le préfète porté officiellement à la connaissance d'ALM cette nouvelle carte ainsi que les prescriptions particulières ci appliquant. Cets règles s'appliqueront dans l'attente de la révision du PPRI du Val d'Authion dont l'enquête publique est prévue en septembre 2018 pour une approbation en mars 2019. L'étude pilotée par ALM n'est pas finalisée car elle concerne d'autres aspects Elle n'est donc pas communicable en l'état. Ces mesures étant transitoires, nous invitons M Rousselin à participer à l'enquête publique du PPRI.
N° 16 et 17	2 Mrs : Guilloux et Vautier	1.14 Ponts-de-Cé by-pass au rond-point	S'expriment sur la création de l'ER PDC 36, et ses conséquences sur le relogement et sur l'accès à leurs propriétés causées par le projet de by-pass.	Des études approfondies sont actuellement menées par ALM pour voir quelles sont les solutions techniques les plus appropriées pour rétablir les accès aux propriétés privées dans un souci de sécurité routière. Plusieurs solutions techniques sont envisagées pour rendre accessible ces parcelles, 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.
N° 4 et 5	2 Mrs : Toublanc et Moulay	1.1 Angers Belle Beille	Sont défavorables au passage de 20 à 45 m de hauteur au plan de zonage.	Sur la question de la hauteur , le projet, choisi dans cette démarche innovante, n'est pas une tour mais un ensemble de bâtiments dont la hauteur progresse en escalier de 19 à 37m. Il convient de rappeler que la candidature de l'appel à projet national imposait la construction d'immeubles démonstrateurs d'au moins 10 niveaux. La ville d'Angers a souhaité, pour des raisons d'intégration que le bâtiment ne dépasse pas ce seuil. Le projet permet un épannelage passant de l'échelle de la maison (2 étages) à celle de l'immeuble (9 étages) facilitant l'intégration dans le site. La partie la plus haute de cet ensemble de bâtiments est positionnée à l'endroit le plus éloigné de la rue ce qui atténue fortement la perception de hauteur.
		Modification de hauteur	Les grands bâtiments n'ont jamais favorisé la mixité sociale	Sur la question de la mixité sociale , il est clair que ce ne sont pas les formes architecturales qui créent la mixité sociale ou déterminent la richesse, la pauvreté d'un quartier. L'objectif de la mixité sociale est de contrebalancer l'entre soi, sans distinction de revenus ou de mode de penser. Dans le quartier de Belle-Beille, à dominante d'habitat social, proposer des logements en lot libre dans un projet un projet emblématique à l'échelle de l'agglomération et ambitieux sur les volets constructif et architectural, ne peut être qu'un élément positif et moteur pour le renouvellement du quartier et l'effet négatif de l'entre soi.
			Une punition pour les habitants d'en face au regard du paysage du parc.	Sur le paysage urbain pour les habitants résidents . Il est évident que dans la démarche initiée de renouvellement urbain du quartier de Belle-Beille, le paysage urbain actuel comprenant le parc de l'étang Saint-Nicolas sera modifié. Il s'agit du principe même du renouvellement urbain qui permet à un quartier, à une ville à s'adapter aux nouvelles méthodes de constructions aux nouveaux modes d'habiter. La proximité de l'étang Saint-Nicolas est apparue comme le meilleur gage d'intégration paysagère dans ce projet innovant avec un mode constructif à ossature bois. Le lien entre la construction future et le parc est essentiel dans la conception du projet. Les accès au parc seront d'ailleurs repensés pour favoriser la pratique de cet espace remarquable tout en le préservant.

N° 20	1 Mme Petiteau	1.1 Angers Belle Beille	Désapprouve la méthode utilisée pour passer de 20 m à 45 de hauteur plafond au plan de zonage aux abords du parc en proposant un terrain dont les pouvoirs publics savaient qu'il ne correspondait pas aux critères de base requis pour y implanter ce projet de tour en bois de grande hauteur.	<p>Sur la question de la hauteur, le projet, choisi dans cette démarche innovante, n'est pas une tour mais un ensemble de bâtiments dont la hauteur progresse en escalier de 19 à 37m. Il convient de rappeler que la candidature de l'appel à projet national imposait la construction d'immeubles démonstrateurs d'au moins 10 niveaux. La ville d'Angers a souhaité, pour des raisons d'intégration que le bâtiment ne dépasse pas ce seuil.</p> <p>Le projet permet un épannelage passant de l'échelle de la maison (2 étages) à celle de l'immeuble (9 étages) facilitant l'intégration dans le site. La partie la plus haute de cet ensemble de bâtiments est positionnée à l'endroit le plus éloigné de la rue ce qui atténue fortement la perception de hauteur.</p> <p>Sur l'intégration au site, le choix de recouvrir l'immeuble d'un bardage en bois pré-grisé, permet son intégration dans l'environnement boisé : les couleurs de la façade se fondent dans celle du bois avoisinant. Par ailleurs, 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. La proximité de l'étang Saint-Nicolas est apparue comme le meilleur gage d'intégration paysagère dans ce projet innovant avec un mode constructif à ossature bois.</p>
N°14, 15,	Mme Codjo Mr Jaloux		Dans un premier temps les auteurs se réjouissent de l'initiative visant à démontrer qu'il est possible de construire des immeubles de taille avec des matériaux naturels et renouvelables. Puis ils se désolent que les conditions ne soient pas réunies pour justifier la mise en œuvre de ce projet.	<p>Sur la question de l'intégration au site, le projet est un ensemble de bâtiments dont la hauteur progresse en escalier. Cet épannelage permet de passer de l'échelle de la maison (2 étages) à celle de l'immeuble, en atténuant l'effet de hauteur et facilitant l'intégration dans le site. La partie la plus haute de cet ensemble de bâtiment est positionnée à l'endroit le plus éloigné de la rue ce qui atténue fortement la perception de hauteur.</p> <p>De plus, le choix de recouvrir l'immeuble d'un bardage en bois pré-grisé, permet son intégration dans l'environnement boisé : les couleurs de la façade se fondent dans celle du bois avoisinant. Par ailleurs, 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.</p>
Et 21 comprenant 88 feuilletts	Mr Lefloch Mme Devaux (porteurs de la pétition) 97 personnes sont signataires	1.1 Angers Belle Beille	Ils mettent en cause du fait de sa hauteur 40 m, de son positionnement au regard de l'environnement naturel d'un site classé.	<p>Sur la localisation du projet, plusieurs motivations expliquent le site choisi. Premièrement, le terrain est constructible depuis 1976 et déjà urbanisé, avec un bâtiment de faible qualité architecturale et de piètre performance énergétique actuellement, qui sera démoli. Ce projet participera donc au renouvellement général du quartier en proposant un paysage urbain de bien meilleur qualité. 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 qui se base sur un mode constructif à ossature bois. Troisièmement, le terrain était disponible et permettait de répondre au calendrier de l'appel à projet du PUCA.</p> <p>La décision du site n'a donc pas été motivée par la proximité à la future ligne de tramway. La taille du quartier de Belle-Beille ne permet pas une proximité immédiate avec la future ligne de tramway pour plusieurs secteurs du quartier en effet. Le renouvellement urbain se fait sur l'ensemble de ce quartier à proximité ou non de la ligne de tramway. Dans le cas présent, ce n'est pas ce critère qui a déterminé l'implantation du projet mais bien ceux exposés précédemment. en béton et aux teintes claires.</p>
			Ils estiment qu'elle est isolée à la périphérie du quartier loin du futur tramway.	<p>Sur le choix de la procédure, le choix d'une procédure de révision correspond à l'article L 153-31 du code de l'urbanisme. La procédure de révision est adaptée pour un changement global du document d'urbanisme à travers l'évolution des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Elle est adaptée également dans le cadre d'une réduction d'un espace boisé classé, d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une ouverture à l'urbanisation. 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. 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 défini dans le code de l'urbanisme.</p>
N°23 et 25	2 Mrs : Deulin et François	1.9 Bouchemaine Piverdière	<u>Deulin</u> : Exprime son accord pour la modification du zonage de Nj à N, et demande le nettoyage l'évacuation des gravats présents sur la parcelle. <u>François</u> : Propose d'autres destinations qu'une simple zone N en friche et sans intérêt actuellement.	<p>Compte tenu de la sensibilité paysagère du secteur de la Piverdière (notamment son inscription dans le site classé Confluence-Maine), et de la possibilité pour la commune d'aménager des jardins familiaux dans d'autres secteurs de son territoire, il a été choisi de ne pas maintenir la vocation du site, visant initialement la réalisation de jardins familiaux. La présente modification a donc pour objet de reclasser la parcelle concernée en zone N (naturelle). 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. De plus, le PLUi ne peut pas imposer de réaliser un nettoyage du site concerné par la modification. Ce point ainsi que les propositions énoncées pour le devenir du site seront transmis à la commune.</p>

Dépositions hors sujet au regard du dossier Modification N°1 du PLUi

N° d'observation	Personnes nombre et nom	Point hors Modification	Contenu synthétique de la déposition	Réponse apportée
N° 2	Mr Bourelly	Sur les Ponts-de-Cé	Demande modification du PLUi sur parcelle n°467 pour 2000 m ² pour y construire une maison de plein pied au bord de la rue Emmanuel Camus. (plan et courriers joints).	Cette parcelle fait partie de la ZAC des Hauts de Loire, elle est classée en zone d'urbanisation future au PLUi (2AU2). Cette ZAC de près de 70 ha sera urbanisée en plusieurs tranches successives, dont la première phase, située en continuité du quartier de la Chesnaie, devrait débiter à partir de 2020. Les parcelles propriétés de la famille Bourelly font partie de phases d'urbanisations ultérieures, elles ne peuvent donc pas être ouvertes à l'urbanisation à ce jour.
N° 3, 8, 10, 12	Mme Christiane Presselin Mrs Presselin (fils), Valluche, Crosnier	Sur Mûrs Éigné au Clos de la Monnerie	Demandent la modification du zonage du secteur clos de la Monnerie classé « A » au plan de zonage depuis l'approbation du PLUi. L'ensemble du Clos est aujourd'hui occupé par des habitations et n'a aucune possibilité d'être utilisé en agriculture. Ils demandent à le zoner « Aa » au plan de zonage pour qu'il redevienne constructible comme il l'était avant le PLUi de février 2017. (voir plans et courriers).	La présente modification ne traite pas de la constructibilité du secteur du Clos de la Monnerie. Pour information, un Plan Local d'Urbanisme peut évoluer par le biais de différentes procédures qui sont encadrées par le Code de l'Urbanisme, et qui peuvent être menées de façon concomitantes. Rendre constructible un terrain en zone agricole relève d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et non de modification. C'est pourquoi ces demandes ne sont pas traitées dans la procédure en cours (modification n°1), et qu'elles ne le seront pas non plus dans les prochaines procédures de modification qui seront lancées. Ces demandes seront étudiées dans le cadre de la révision du PLUi lancée en mars 2018 et devant aboutir en 2021. Ce réexamen de la constructibilité du Clos de la Monnerie ne présage néanmoins pas du choix final qui sera retenu lors de la révision. En effet, de nombreux éléments sont à prendre en compte dans le PLUi : d'une part, la préservation de l'espace rural, la lutte contre le mitage foncier et l'étalement urbain, l'encadrement strict de la réalisation de constructions nouvelles à usage d'habitation dans les zones agricoles et naturelles et d'autre part, la réponse aux besoins en logements et la prise en compte des contraintes d'urbanisation de certaines communes. Si le Clos de la Monnerie venait à devenir constructible, cela se traduirait par la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL; zonage Aa) qui ne doit être mis en oeuvre qu'à titre exceptionnel (conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme).
N° 7	Mme Baudouin	Sur Savennières secteur Épiré	Demande l'extension du zonage UA aux abords d'un bâtiment dénommé orangerie (voir plan).	La présente modification ne traite pas de l'extension de la zone UA aux abords du bâtiment dénommé "orangerie". Pour information, un Plan Local d'Urbanisme peut évoluer par le biais de différentes procédures qui sont encadrées par le Code de l'Urbanisme, et qui peuvent être menées de façon concomitantes. Rendre constructible un terrain en zone naturelle relève d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et non de modification. C'est pourquoi cette demande ne sera pas traitée dans la procédure en cours (modification n°1), et qu'elle ne le sera pas non plus dans les prochaines procédures de modification qui seront lancées. Néanmoins, la demande d'extension de la zone UA sur le secteur Épiré pourra être étudiée dans le cadre de la révision du PLUi lancée en mars 2018 et devant aboutir en 2021. De plus, dans le cadre d'une prochaine modification, une évolution des règles relatives aux extensions en zone N est prévue. Cette évolution aurait pour objectif de permettre aux bâtiments situés en zone U de pouvoir réaliser une extension en zone N.
N° 18	Mr Roussière	Soulaire et Bourg	Demande le rattachement de la parcelle ZI 39 à la zone constructible proche (voir plan et courrier).	Cette présente modification ne comprend aucun point sur Soulaire et Bourg. La demande formulée par Mr Roussière vise à inclure une parcelle aujourd'hui classée en zone Agricole en zone U alors même qu'elle n'est pas contigue à la zone U. Cette évolution qui relève de la révision pourra être étudiée lors de la Révision Générale du PLUi. Cependant, à priori, aucun motif d'intérêt général ne semble justifier d'évolution de la zone urbaine alors même que l'objectif de développement urbain de la commune est déjà atteint avec les zones identifiées à ce jour.
N° 19	Mr Nussman adjoint	Beaucouzé	Sollicite au règlement la modification de la définition « volume construit » au regard des places de stationnement (voir courrier).	Cette demande de modification du PLUi sera étudiée et pourra faire l'objet d'une évolution du PLUi ultérieure en fonction des retours d'expériences sur l'application de cette règle, notamment sur toutes les communes concernées par ces règles d'intégration au volume construit
N° 22	Mr Moreira	Sur Angers secteur St. Jacques Nazareth	Propose un autre schéma pour l'emplacement réservé sur ses parcelles n°301 et n° 86 pour établir une liaison entre la rue Christophe Colomb et la parcelle de jeux n° 527 (voir plans).	Dans le cadre du projet de Monsieur Moreira, un travail régulier est en cours avec les services de l'agglomération pour favoriser la réalisation de son projet. L'objet de cet emplacement réservé « ANG 24 » est la création d'un accès rue Christophe Colomb pour notamment fluidifier les circulations auprès de l'école « ESPE Académie de Nantes ». Les services de l'agglomération n'ont pas fait de demande pour l'instant pour modifier cet emplacement réservé. Cependant, en fonction de l'avancée du projet de Monsieur Morieira et des remarques des services de l'agglomération une réflexion pourra être menée dans le cadre de cette modification ou dans une évolution future du document d'urbanisme pour faire évoluer le tracé de l'emplacement réservé.
N° 24	Mr Humeau pour l'association Vallon de Bouchemaine	Sur Bouchemaine	Parcelle n° 87 l'association est contre le projet de 3 immeubles (voir les arguments développés au courrier). Parcelle n° 242 l'association demande que l'accès à celle-ci se fasse directement depuis la D 111.	La présente modification n'a aucun impact sur le projet mentionné. Le projet est encadré par le règlement de la zone UC du PLUi ainsi que par l'OAP thématique habitat. Les observations seront communiquées à la commune.

Rappel des avis des personnes publiques associées et autorités consultées nécessitant une réponse

Personnes publiques et autorité		Observation formulée	Elements de réponse
DDT	Evolutions territoriales	<p>Au point 1.2 secteur Éclateries le périmètre de l'OAP diffère du plan de Masse et les hauteurs fixées sont modifiées dans l'OAP. Un complément d'information justification est demandé.</p>	<p>L'extension limitée du périmètre d'OAP comparativement au plan masse concerne la frange bâtie bordant la rue de la Pyramide ; elle permet d'intégrer le principe de continuité d'une liaison douce jusqu'à cette rue. Concernant les hauteurs, les plafonds fixés dans le plan masse étaient définis à l'ilot ; l'intégration dans le plan des hauteurs du PLUi permet de traduire la philosophie du projet en accord avec les hauteurs du quartier avoisinant. Ces précisions d'explication pourront, au besoin, être introduites au dossier d'approbation de la modification du PLUi.</p>
		<p>Au point 1.4 secteur rue Devansaye la DDT signale que la trame graphique n'identifie qu'une partie de la rue sans justification particulière. Qu'il convient d'adapter la modification avec le descriptif de l'élément AN4 de l'annexe 1 du PLUi.</p>	<p>Pris en compte dans le dossier mis en enquête. Ce signalement, fait par la DDT49 avant l'ouverture de l'enquête publique, a conduit ALM à rectifier le dossier mis à l'enquête publique (en tenant compte de la remarque).</p>
		<p>Au point 1.8 secteur site de la Cerclère la zone UCn créée sur un espace paysager à préserver. Il n'est pas précisé comment cet espace est préservé. Il y a lieu d'apporter des garanties à sa préservation.</p>	<p>Le projet permettra la construction de 6 logements de type locatif social adapté ; le dossier de modification précise que "leur implantation tiendra compte des caractéristiques environnantes : insertion dans l'espace paysager identifié, prise en compte du recul par rapport à l'A11 et des contraintes liées à la présence d'activités (notamment émergences sonores)". L'étude de faisabilité à engager en vue de la réalisation de l'opération permettra de préciser plus finement l'insertion du projet au regard de ces éléments. La réalisation du projet respectera le règlement qui précise que les constructions, installations, aménagements sont autorisés à conditions : de ne pas altérer le caractère naturel et la composition paysagère principale de l'espace, que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 20% de la surface totale de l'espace paysager.</p>
		<p>Aux points 1.17 et 1.18 sur St.Barthélémy d'Anjou et Ste Gemmes sur Loire deux zones 1AU sont proposées reclassées UC sur la justification d'un permis d'aménager déposé/accordé. Il semble que les travaux de viabilisation des terrains ne soient pas réalisés pour justifier le zonage UC.</p>	<p>Les permis d'aménager ont été déposés. Les travaux d'aménagement sur ces sites pourront débuter prochainement. Les infrastructures et réseaux sont suffisants.</p>
		<p>Au point 1.25 secteur la Quantinière Trélazé il est proposé de supprimer l'emplacement réservé TRE 11. Aucune garantie n'est fournie au dossier sur le futur site tel qu'affiché pour cet emplacement réservé. Il est demandé l'apport d'informations sur le devenir du site et d'assurer la prise en compte de l'aménagement initial prévu par la collectivité.</p>	<p>L'emplacement réservé 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 à terme dans l'aménagement du quartier de la Quantinière réalisé par la société Besnier Aménagement. Aujourd'hui l'aménageur a acquis, avec l'accord de la Ville, la propriété concernée par l'ER 11. Cette partie va être ajoutée à l'aménagement du secteur bien que située hors du périmètre administratif des deux ZAC. Un promoteur va réhabiliter la partie centrale du manoir de la Quantinière. La Ville demande la réalisation à l'intérieur d'une salle à destination des habitants du quartier. En concertation avec les services municipaux, comme c'est le cas sur l'ensemble du secteur, Besnier Aménagement va réaliser l'aménagement conformément à la volonté initiale d'inscription de cet ER.</p>
	Evolutions réglementaires	<p>Au point 2.1 dispositions relatives au stationnement Il est signalé que la réglementation des stationnements vélos a évolué (arrêté du 13 juillet 2016).</p>	<p>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.</p>
		<p>Au point 2.2 règles de hauteur il est proposé de compléter le lexique et d'annexer des illustrations de principe. <i>Commentaire du Commissaire Enquêteur « ce qui semble réalisé au dossier soumis à l'enquête ».</i></p>	<p>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 1 du PLUi.</p>
Commissaire enquêteur	<p>Ø Concernant le point 1.14 les Ponts-de-Cé Création d'un ER PDC 36 pour création d'un by-pass au niveau de l'échangeur de Sorges. La création de ce by-pass engendre des problématiques d'entrée et sortie de propriété (garage) pour plusieurs résidences bordant l'avenue du Moulin Marcille. Quelles solutions et propositions envisage ALM pour les résoudre ?</p>		<p>Des études approfondies sont actuellement menées par ALM pour voir quelles sont les solutions techniques les plus appropriées pour rétablir les accès aux propriétés privées dans un souci de sécurité routière. Plusieurs solutions techniques sont envisagées pour rendre accessible ces parcelles, 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.</p>
	<p>Ø Hors modification N°1 du PLUi : le Commissaire Enquêteur interpelle ALM sur la prise en compte des observations N° 3, 8, 10, 12, dans sa prochaine modification du PLUi. pour passer du zonage « A » à celui de « Aa » le Clos de la Monnerie sur Mûrs Érigné. (au sein de la zone N du site Guinel il est proposé le passage du zonage N à celui de Nn dans la présente modification N°1 afin de pouvoir accueillir des logements de type locatif social adapté). Ceci ne modifie pas les superficies des zones A et N. du PLUi.</p>		<p>La présente modification ne traite pas de la constructibilité du secteur du Clos de la Monnerie. Pour information, un Plan Local d'Urbanisme peut évoluer par le biais de différentes procédures qui sont encadrées par le Code de l'Urbanisme, et qui peuvent être menées de façon concomitantes. Rendre constructible un terrain en zone agricole relève d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et non de modification. C'est pourquoi ces demandes ne sont pas traitées dans la procédure en cours (modification n°1), et qu'elles ne le seront pas non plus dans les prochaines procédures de modification qui seront lancées. Ces demandes seront étudiées dans le cadre de la révision du PLUi lancée en mars 2018 et devant aboutir en 2021. Ce réexamen de la constructibilité du Clos de la Monnerie ne présage néanmoins pas du choix final qui sera retenu lors de la révision. En effet, de nombreux éléments sont à prendre en compte dans le PLUi : d'une part, la préservation de l'espace rural, la lutte contre le mitage foncier et l'étalement urbain, l'encadrement strict de la réalisation de constructions nouvelles à usage d'habitation dans les zones agricoles et naturelles et d'autre part, la réponse aux besoins en logements et la prise en compte des contraintes d'urbanisation de certaines communes. Si le Clos de la Monnerie venait à devenir constructible, cela se traduirait par la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL; zonage Aa) qui ne doit être mis en oeuvre qu'à titre exceptionnel (conformément au code de l'urbanisme). Enfin, il apparaît difficile de comparer les deux tissus urbains cités et les deux contextes de projet. Le secteur de Guinel est situé aux portes d'Angers et répond à un projet d'intérêt général de création de logement adapté pour les gens du voyage. A l'inverse, le secteur du Clos de la Monnerie est situé au sein d'un espace agricole, à plus de 2 km du centre-ville de Murs-Erigné et ne répond pas à un projet d'intérêt général.</p>