angers loire métropole
communauté urbaine

ANNEXE 3

PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DES PERSONNES CONSULTÉES

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ D'ANGERS LOIRE MÉTROPOLE EN DATE DU 10 JUILLET 2023

POUR LE PRÉSIDENT,
LE VICE-PRÉSIDENT DÉLÉGUÉ,

ROCH BRANCOUR

Prise en compte de l'avis du Préfet de Maine-et-Loire

OBSERVATIONS EXTRAITES DE L'AVIS	PRISE EN COMPTE PAR ANGERS LOIRE METROPOLE
Relatives aux évolutions territoriales	
Il semblerait que deux points d'évolution n'ont pas fait l'objet d'une présentation dans le dossier joint. Il s'agit de la suppression de l'emplacement réservé n°44 sur la ville d'Angers, secteur Cussonneau et de la création de l'emplacement réservé n°8 sur la commune de Sarrigné pour « l'aménagement d'un projet d'intérêt général multifonctionnel ». La note de présentation devra être complétée en conséquence.	Certaines incohérences concernant des emplacements ont été relevées, elles correspondent à des erreurs de saisie matérielle (ANG44) ou de dossiers provisoires qui n'ont pas eu de suite dans le dossier définitif de la modification 1 soumis à enquête publique. Les rectifications sont apportées dans le dossier d'approbation.
Plusieurs emplacements réservés sont, soit modifiés, soit créés dans le cadre du projet avec des objectifs peu explicites tels que « aménagement du cœur de bourg » ou « maintien du boulodrome ». L'article L151-41 du Code de l'urbanisme indique que ceux-ci doivent être réservés pour des voies ou ouvrages publics en précisant leur caractéristique, pour des installations d'intérêt général à créer ou à modifier ou encore des espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques. La note de présentation devra être complétée en conséquence de manière à justifier le recours à la création desdits emplacements réservés.	Concernant le point de modification : - PLG 2, il existe actuellement un ER PLG02 dont l'objet est « ménagement du carrefour du Clos Doreau et réalisation d'un équipement public. ». Il est proposé de renommer cet ER par : «logements (sociaux et privés) et réaménagement de voirie en vue de renforcer la mixité fonctionnelle de la centralité communale». - PLG 5, il s'agit de la création d'un nouvel ER PLG08 avec pour objet «logements (sociaux et privés) en vue de renforcer la mixité fonctionnelle de la centralité communale» - PLG 6 : il s'agit de la création d'un nouvel ER PLG09 avec pour objet « logements (séniors et ordinaires) en vue de densifier le centre-bourg» - ECO 02 : il s'agit de garantir la préservation de l'activité du boulodrome destiné au jeu de boule de fort qui constitue un patrimoine singulier, marqueur local, présentant un intérêt général à préserver. - BOU 07, il s'agit de poursuivre les efforts de requalification du cœur de bourg, d'amélioration fonctionnelle et de valorisation des espaces publics situés en entrée du cœur de bourg.
Deux bâtiments (BOU3 et SMF1) sont identifiés de manière à en permettre leur changement de destination. L'un est situé en périmètre UNESCO du Val de Loire et en site patrimonial remarquable « Bouchemaine, Béhuard, Savennières », l'autre en ZNIEFF de type 2 « Bocage mixte chêne pédoncule-chêne tauzin à l'ouest d'Angers ». Dès lors, une attention particulière devra être apportée sur les projets qui concerneront ces deux bâtiments compte tenu des enjeux environnementaux et paysagers en présence.	Les deux bâtiments visés constituent un patrimoine agricole existant d'intérêt, dont le changement de destination ne sera autorisé que sous réserve de projets de restauration aboutis en vue de leur préservation, comme le prévoit le règlement du PLUi. Une attention bien particulière sera donc portée à tout projet pouvant les concerner. Pour le bâtiment situé à Bouchemaine, un avis de

	l'Architecte des Bâtiments de France sera également requis dans le cadre de sa restauration.

Sur la commune d'Ecuillé (ECU-1), une zone humide a été identifiée lors des études de faisabilité sur la partie Est de l'OAP. Sa présence a conduit à supprimer le principe de voirie initialement prévu. Cette zone humide devra faire l'objet d'un report sur le document graphique au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme afin d'en assurer sa préservation.	La zone humide concernée figure déjà sur le document graphique en vigueur (cf. plan de zonage).
Dans le cadre de la création d'OAP locale sur les communes du Plessis-Grammoire et de Verrières-en-Anjou (PLG6 – VEA1), des éléments végétaux à préserver ont été identifiés au sein des principes d'aménagement de ces secteurs. Il serait opportun d'identifier, au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, ces éléments végétaux à protéger (arbre isolé et alignement de haies). De plus, l'OAP fait apparaître un patrimoine bâti à conserver sur la commune du Plessis-Grammoire. Or, celui-ci ne fait pas l'objet d'une identification sur le document graphique. Il serait utile de l'identifier.	Le PLUi d'Angers Loire Métropole reconnait au plan de zonage un très grand nombre de composantes végétales (arbres remarquables, espaces boisés classés, haies, …) et bâties (ensembles bâtis singuliers, édifices bâtis singuliers,…). Des règles spécifiques pour chaque catégorie de composantes sont définies dans le règlement écrit. Ces composantes sont reconnues pour les nombreux rôles qu'elles jouent notamment identitaire, structurant et/ou remarquable sur le territoire. Sur certains secteurs urbains, le PLUi délimite des OAP Locales afin d'encadrer qualitativement des espaces à enjeux qui pourraient muter dans le temps. Au sein des OAP, des composantes végétales ou bâties peuvent être identifiées par leur intérêt à l'échelle locale. Au niveau de l'OAP, de l'îlot ou du quartier dans lequel s'inscrit l'OAP, ces composantes participent à la qualité du cadre de vie de proximité. Des orientations écrites pour leur prise en compte accompagnent l'identification sur le plan schématique de l'OAP. A l'échelle d'ALM, ces composantes ne rentrent pas dans les critères de sélection pour être identifiées au plan de zonage. Néanmoins, à l'échelle des OAP, leur prise en compte participe au maintien de la qualité des tissus urbains existants et à la prise en compte de l'environnement dans lequel peuvent s'insérer les projets. Ces protections au titre des OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité.
A Montreuil-Juigné (MOJ1), la modification de l'OAP concerne essentiellement le secteur de la friche Péchiney afin de permettre une requalification du site en vue d'accueillir des activités commerciales. Pour rappel, cette friche est située en partie en zone « B1 » du plan de prévention du risque technologique (PPRT) « Zach System » approuvé en date du 6 octobre 2014. Il est regrettable que la partie justification de la note de présentation ne mentionne pas ce point. Suivant les projets envisagés, différentes mesures devront être mises en place en compatibilité avec le PPRT afin d'assurer la sécurité des personnes. La note doit être complétée en conséquence.	Le PPRT est visé dans la partie Incidences de la modification sur l'environnement.

A Saint Barthélémy d'Anjou (SBA 5), des aménagements de gestion des eaux pluviales sont prévus dans le secteur de Mongazon, identifié par la création d'emplacements réservés. Toutefois, l'un de ces aménagements est prévu en zone Ah (agricole spécialité horticole). Il convient de s'assurer de la possibilité de le réaliser et compléter la note de présentation en conséquence.	Des études seront nécessaires pour consolider la réponse technique à apporter aux dysfonctionnements, et préciser son dimensionnement. La note de présentation est complétée en ce sens.
Relatives aux évolutions de l'OAP Habitat	
Dans le cadre des différentes modifications apportées aux OAP locales, la répartition ou le nombre de logements envisagés se retrouvent modifiés voire augmentés sur certaines communes. Il n'est pas aisé à la lecture du tableau « Objectifs par commune » de comprendre les mouvements de production de logements effectués entre communes, sachant que le total reste inchangé. *Le tableau doit être clarifié.*	Le tableau récapitulatif « Objectifs par commune » de l'OAP Thématique Habitat sera complété afin de faciliter la lecture des modifications réalisées.
En application des dispositions de la loi Climat et Résilience, un phasage des OAP par commune doit être réalisé. Ce phasage aurait dû être présenté. *La note de présentation doit être complétée sur ce point.* Sur la commune d'Écuillé, la note de présentation mentionne qu'une ouverture à l'urbanisation de l'opération des Bruyères, situé en zone 2AU, sera envisagée prochainement au vu de « son avancée rapide ». A contrario, il est indiqué que le secteur « centre bourg », situé en zone 1AU, sera réalisé à plus ou moins long terme au vu notamment de l'absence de maîtrise foncière. *J'attire d'ores et déjà votre attention sur le fait, que la collectivité devra s'assurer d'avancées significatives quant à la mobilisation du secteur de « centre bourg » avant d'envisager l'ouverture de la zone 2AU.*	Les OAP modifiées dans le cadre de la présente modification n° 1 intègrent désormais un phasage plus précis. En ce qui concerne le reste des OAP, l'échéancier prévisionnel global sera travaillé dans le cadre de la révision générale n° 2 en lien avec l'évolution des objectifs de production de logements elle-même établie en compatibilité avec le futur SCOT révisé. Concernant la commune d'Ecuillé, les avancées significatives en matière de mobilisation du secteur situé en 1AU, et les éléments justifiant la nécessité de proposer l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU seront développés dans le cadre de la procédure d'évolution du PLUi qui proposera effectivement cette ouverture à l'urbanisation.
Relatives aux erreurs matérielles	
Sur la commune de Saint-Lambert-la-Potherie, la note de présentation mentionne une erreur matérielle au niveau du secteur de la Haie Madame. Cela implique d'une part, un basculement d'une zone 2AU2 en zone N, et d'autre part, un zonage N remplacé par un zonage 2AU2. La justification de cette évolution s'appuie sur la fourniture des extraits du PLU Sud Ouest approuvé en 2014 et du PLUi d'ALM approuvé en 2021. Dans la mesure où le PLUi approuvé en 2017 n'avait pas identifié ce point, celui-ci ne semble pas relever de l'erreur matérielle. L'identification d'une zone N en zone 2AU2 relève d'une procédure de révision. De plus, dans la mesure où le PADD de PLUi d'ALM prévoit que les zones 2AU2 ne peuvent être urbanisées qu'à compter de 2027, il convient de maintenir le passage de la zone 2AU2 en N, sans permettre le phasage d'une autre zone N en zone 2AU2.	Ce point est reporté à la révision générale n° 2 du PLUi.

NOTE COMPLEMENTAIRE	
Évolutions territoriales	
Pour rappel, la date de levée du périmètre d'attente de 5 ans, institué au titre du L151-41-5° sur plusieurs communes, devra être affichée sur le document graphique, à compter de l'approbation de la présente modification. La surface, à partir de laquelle les constructions sont interdites, devra également être indiquée sur le document graphique, conformément à l'article R 151-32 du code de l'urbanisme.	Cette évolution est effectuée dans le règlement modifié.
Dans le cadre de l'identification des bâtiments au titre du L151-11-2° du code de l'urbanisme, une liste des bâtiments retenus, contenant une photo, une cartographique ainsi que ces critères de surface, desserte en réseaux, etc. devra être fournie pour plus de clarté et de compréhension.	L'établissement de la liste de tous les bâtiments identifiés au titre du L. 151-11-2° du code de l'urbanisme serait effectivement tout à fait utile. Ce travail conséquent sera conduit dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi.
Point BRI3 – Une incohérence entre la note de présentation écrite et le document graphique figure concernant l'emplacement réservé n°20. De plus, la création de l'emplacement réservé n°19 n'a pas fait l'objet d'une présentation.	Cette incohérence correspond à un dossier provisoire qui n'a pas eu de suite dans le dossier définitif de la modification 1 soumis à enquête publique. L'emplacement réservé BRI 19 le long du chemin des joncs sur la parcelle AM 135 est le seul qui est créé dans cette procédure de modification, il n'y a pas d'emplacement réservé BRI 20. Les rectifications sont apportées dans le dossier d'approbation.
Point ECO1 – Se pose la question de la partie restante (parcelles AK 262, 263 et 264), sera-t-elle acquise par la collectivité ou restera-t-elle à la charge des propriétaires ? Il faudra le préciser dans la note de présentation. Il aurait été utile de conserver des principes notamment de voirie sur la partie basse.	Un projet d'aménagement d'ensemble de logements sociaux sur 0,7 ha est proposé sur la majeure partie du foncier communal au nord des trois parcelles mentionnées, et répondra aux orientations de l'OAP locale. La partie sud de ce secteur de 0,25 ha, composée des trois parcelles mentionnées, n'a pas vocation à être acquise par la commune et pourra évoluer dans le diffus, en veillant à respecter le règlement du PPRi et du PLUi pour une urbanisation qualitative. La notice est précisée en conséquence.

Point LOA1 – Concernant l'accueil périscolaire (45 enfants), bien que le règlement de la zone BMF du PPRi du Val d'Authion et de la Loire Saumuroise, approuvé en date du 7 mars 2019, offre la possibilité d'implanter ce bâtiment au titre des « bâtiments d'intérêt général », il serait préférable d'étudier toute possibilité d'implantation en dehors de la zone inondable. Lors d'une inondation, évacuer 45 enfants en bas âge, population fragile et vulnérable, pourrait être problématique.	Le projet d'accueil périscolaire n'est plus d'actualité sur ce secteur. La notice du point de modification sur le secteur de l'ancienne Minoterie est modifiée en ce sens.
Point LOA5 – Au vu des enjeux environnementaux présents à proximité du site, il serait opportun d'envisager un classement en zone non constructible de ce secteur du fait de l'abandon de tout projet d'urbanisation par la collectivité. De plus, il semblerait que la voie prévue par l'ER n°3 existe au vu des photos aériennes, on peut donc s'interroger sur la pertinence de conserver cet emplacement réservé.	L'arrière de la parcelle concernée par l'OAP qui est supprimée est déjà inscrite en zone non constructible et est intégrée dans la trame verte et bleue. La zone UC sur le reste de la parcelle a été délimitée lors de la révision du PLUi en prenant en compte les constructions voisines existantes. La densification éventuelle sur cette parcelle viendra finaliser l'urbanisation de ce secteur. L'emplacement réservé BAU 03 est maintenu car la voie, bien qu'existante, n'est pas sous maitrise communale.
Point RLA5 – Il est prévu l'inscription de deux secteurs avec des hauteurs comprises entre 12 et 14 mètres. Il semblerait que le report sur le document graphique fasse figurer les secteurs sur la bande « espace vert » identifié à l'OAP. Par ailleurs, la justification de l'augmentation des hauteurs sur ce secteur ne semble pas cohérente avec l'environnement existant qui se compose principalement de constructions R+ combles, voire R+1.	La bande d'espace vert indiquée sur l'OAP sera intégrée dans le projet, son tracé est indicatif, et le projet devra respecter la création d'une coulée verte qui pourra être décalée plus à l'est en fonction du projet affiné. Le plan des hauteurs dans le PLUi révisé autorise une hauteur maximale de 12 m sur cette zone 1AU couverte par l'OAP locale de l'Aurore qui prévoit une densité renforcée sur cette partie est. L'augmentation du plan des hauteurs à 14 m maximum prévoit sur 15% de la zone 1AU une augmentation du plafond de 2 m. Cette modification permettrait l'utilisation de matériaux de type bois qui n'auraient pas pu être autorisés avec une hauteur maximale à 12m. Cette modification n'est pas située à proximité du tissu résidentiel présentant une hauteur de 10 m maximum. Une modulation du plan des hauteurs allant d'est en ouest du tissu est ainsi prévue de 10 m, à 12 m puis 14m, ménagera un échelonnement des hauteurs afin de respecter le tissu environnant existant. Cette opération permettra de proposer une offre de logements diversifiée sur ce site stratégique à proximité immédiate de Verrières-en-Anjou.
Point SBA4 – L'objet de l'emplacement réservé n°22, précisé dans la note de présentation, devra être cohérent avec la liste modifiée jointe en page 687.	Cette rectification est apportée dans le dossier d'approbation (notice du point SBA4).
Point SCP2 – Le projet de la collectivité ayant pour objet la réalisation d'un équipement sanitaire est-il toujours d'actualité au niveau du bâtiment inscrit au patrimoine bâti à préserver ?	L'emplacement réservé ER 05 est toujours nécessaire au vu du projet communal.

Évolutions réglementaires	
Point REG 15 – Il s'agit bien du point SLP 3 et non SLP 5.	Cette rectification est apportée dans le dossier d'approbation.
Point REG 17 – Le paragraphe A3 de l'article 2-1-7 du règlement devra être modifié dans le même sens que le paragraphe A2 du même article.	Cette modification est apportée dans le dossier d'approbation.
OAP Habitat : il aurait été souhaitable de justifier plus précisément les changements apportés en termes de logements pour la commune de Soulaines-sur-Aubance.	Le décalage du phasage de l'opération au Sud-Est du bourg tient compte de la réalité de l'avancement de ce projet. L'équilibre total de programmation de logements devant être respecté par chaque strate territoriale, ce nouveau phasage permet également de redistribuer un objectif de production de 5 logements au sein du groupe « Communes », à l'échéance 2027.
Erreurs matérielles : les modifications avant/après pour les points des pages 833 et 835 devront figurer dans le dossier.	Page 833 : ces précisions sont apportées dans le dossier d'approbation. Page 835 : annexe patrimoine. La notice précise en bas de page que « ces évolutions apparaissent en couleurs dans l'annexe patrimoine intégrée ci-après dans le dossier de modification ». Cette mise en couleurs, qui a disparu malencontreusement, est réintégrée dans le dossier d'approbation.
<u>Prise en compte de la biodiversité</u> : Au niveau des eaux pluviales : Il est rappelé que les dispositions du SDAGE notamment celles décrites dans la disposition 3D « Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme » devront être respectées.	
Au niveau des zones humides : Il est rappelé qu'il est fortement recommandé d'effectuer les études afin de rechercher la présence d'éventuelles zones humides conformément à l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides (notamment sur les secteurs 1AU et 2AU). Pour rappel, le seuil de déclaration pour la destruction d'une zone humide n'est que de 1000 m².	Les différentes révisions du PLUi ont été accompagnées d'études zones humides sur les secteurs susceptibles d'être inscrits à l'urbanisation future. Ces études ont permis de respecter la séquence Eviter, Réduire, compenser. Le périmètre des zones humides identifiées dans ces études a été retranscrit au plan de zonage.

Prise en compte des risques : Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Maine-et-Loire a été mis à jour en 2020. Il recense les risques naturels majeurs suivants sur la communauté Urbaine d'ALM : Les risques naturels : le risque inondation ; le risque mouvement de terrain et minier ; le risque retrait-gonflement des argiles ; le risque tempête ; le risque feux-forêt ; le risque sismique. Les Risques technologiques : le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD) ; Le risque industriel. Deux nouveaux risques doivent être pris en compte : le risque sanitaire lié à la présence de radon. le risque lié aux sols pollués. Pour rappel : Le risque mouvement de terrain et minier : L'ensemble des cavités souterraines du secteur a été répertorié dans l'Atlas des cavités réalisé par le CEREMA entre 2012 et 2014. Concernant plus précisément les ardoisières du pourtour d'Angers, une étude a été réalisée en 2019 par le BRGM pour qualifier les aléas liés aux anciens sites d'extraction. Y ont également été intégrés les aléas liés aux anciennes mines de fer du pavillon d'Angers. Cette étude a fait l'objet d'un porté à connaissance auprès des collectivités impactées et des services d'ALM le 16 juin 2021. Certaines zones urbanisées se situent en zone d'aléas. Après vérification, une seule zone d'urbanisation future, au droit de la place de la pyramide, empiète sur une zone d'aléa faible. Dans l'attente d'approbation d'un PPR (en cours de lancement), il convient de ne pas autoriser les constructions nouvelles (sauf rares exceptions) sur les secteurs soumis à des	Ces observations n'appellent pas de remarque particulière

aléas forts et moyens. Dans tous les cas, quel que soit l'aléa, les projets autorisés devront au préalable faire l'objet d'une étude géotechnique permettant de déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation du projet. La procédure de modification n'a pas d'incidence en matière de risque effondrement au vu de l'objet des points de modification proposés (cf. le bilan de l'analyse des incidences).	
<u>Analyse des incidences concernant les modifications envisagées et qui concernent les risques :</u>	
1- <u>On note des incohérences sur</u> : *ANG7/ANGERS – Quartier Saint-serge Ney Chalouère – Secteur Saint-Serge – Création d'un emplacement réservé « ANG 51 » (page 65)* Secteur situé en zone Bs du PPRI de la Confluence de la Maine : Les travaux envisagés sur cet emplacement réservé devront se conformer à la réglementation du PPRi concerné.	Notice du point ANG7 : Cette rectification est apportée dans le dossier d'approbation.

Remarque : Une incohérence en page 73 est à relever, sur le paragraphe « Nuisances et risques » où il est écrit que « Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs. [...] » ; alors qu'ensuite, il est mentionné que la modification sur ce secteur est concernée « […] par l'enjeu du PPRi (zone Bs) ». Pour information et rappel : Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) d'une part et, d'autre part, il y a des risques majeurs identifiés à prendre en considération (cf. précédemment).	
ANG8/ANGERS – Quartier Saint-serge Ney Chalouère – Secteur Saint-Serge – évolution du plafond des hauteurs (page 78) : Dans ce contexte de restructuration qui s'inscrit à l'échelle du projet « Angers Rives Vivantes » (cf.OAP Saint-Serge) et, de celui de la ZAC Saint-Serge Faubourg Actif (2015). La modification proposée a pour objet d'apporter une évolution du plafond des hauteurs de constructions dans le secteur Saint-Serge, proche du Centre-Ville d'Angers, dont le renouvellement urbain est en cours. Il s'agira de s'assurer de la compatibilité du projet avec la zone Bs du PPRI de la Confluence de la Maine, notamment sur le calcul de l'emprise au sol. Remarque : On constate deux incohérences : -La même incohérence que précédemment relative au PPRN et risques majeurs ; -le titre « ANG8 » définit un secteur en page 78 du TOME 1 différent du tableau récapitulatif en page 4 dudit document.	Notice du point ANG8 et sommaire du dossier de modification (p4) : Ces rectifications sont apportées dans le dossier d'approbation.

2- <u>Sur les modifications envisagées</u> :

- Le projet de modification du PLUi prévoit plusieurs créations d'OAP participant à encadrer la densité de certains secteurs stratégiques en zone urbaine :
Les secteurs concernés par une modification ne sont pas situés en zone inondable.

- Points de modification participant à préciser la densité de certains secteurs déjà couverts par une OAP local dans le PLUi :

<u>* LOA1 - LOIRE-AUTHION, Saint-Mathurin-sur-Loire, SecteurAncienne Minoterie Modification du plan des hauteurs, de l'OAP Habitat et de l'OAP Locale</u>

Le secteur se situe en zone BMF du Plan de Prévention des Risques du Val d'Authion et de la Loire Saumuroise. Ce classement limite les possibilités d'urbanisation, notamment en terme d'emprise au sol. Tout projet envisagé devra prendre en compte les prescriptions du PPRI susvisé.

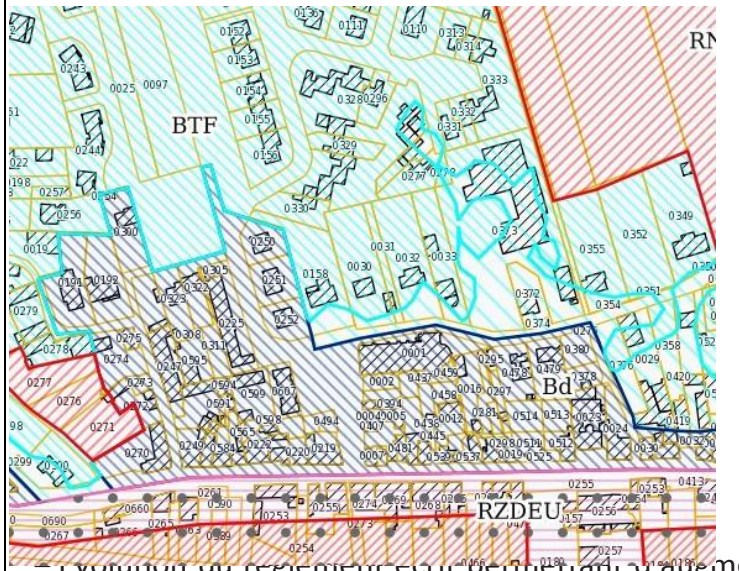
– Le plan des hauteurs est ajusté sur certaines zones :

Les projets qui seront réalisés sur le secteur de l'ancienne Minoterie et sur le secteur Rue du Stade devront respecter les règles du PPRi à savoir les règles de la zone Bleue qui correspond à ces secteurs déjà urbanisés où les vitesses d'écoulement sont évaluées à moins de 0,50 m/s et plus précisément de la zone

- BMF pour l'ancienne Minoterie : autre secteur urbain (AZU) exposé à des niveaux d'aléas moyens ou forts, c'est à dire avec une hauteur d'eau inférieure à 2,50 m et une vitesse d'écoulement inférieure à 0,50 m/s (vitesse faible ou moyenne)
- BTF pour la rue du Stade : autre secteur urbanisé (AZU) exposé à des aléas très forts, avec une hauteur d'eau supérieure à 2,50 m et une vitesse d'écoulement inférieure à 0,50 m/s (vitesse faible ou moyenne) ;

Les projets devront répondre aux enjeux suivants : ne pas aggraver les risques ou ne pas en provoquer de nouveaux et assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens.
La zone BMF est constructible et aménageable sous certaines conditions définies dans le règlement du PPRi (niveau habitable, hauteur des RDC, emprise au sol maximale, …). Le projet devra respecter l'ensemble de ces règles et avoir un impact minimal sur la vulnérabilité du secteur au risque inondation (emprise au sol maximale de 30% de l'unité foncière, un niveau habitable pour chaque logement au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues, d'une surface minimum de 12m²).
La zone BTF est également constructible et aménageable sous certaines conditions définies dans le règlement du PPRi (niveau habitable, hauteur des RDC, emprise au sol maximale, …). Le projet devra respecter l'ensemble de ces règles et avoir un impact minimal sur la vulnérabilité du secteur au risque inondation (emprise au sol maximale de 15% de l'unité foncière, un niveau

LOA3 - LOIRE-AUTHION, La Daguenière, Secteur rue du Stade Modification du plan des hauteurs



Le secteur se situe en zone BTF du Plan de Prévention des Risques du Val d'Authion et de la Loire Saumuroise. Ce classement limite les possibilités d'urbanisation, notamment en termes d'emprise au sol. Tout projet envisagé devra prendre en compte les prescriptions du PPRI susvisé.

- Evolution du règlement écrit permettant d'augmenter la densité de certains secteurs :

REG.14 -Dépassements autorisés en cas d'exemplarité environnementale ou énergétique Règlement écrit (Zones 1AU, 1AUmayenne, UY et 1AUY, art. 10)

Attention : Ces dépassements ne pourront être autorisés que dans le respect des servitudes d'utilités publiques et notamment, des plans de prévention des risques approuvés. Pour rappel, dans ce cas, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

habitable pour chaque logement au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues).

Pour information, sur ce secteur de l'ancienne Minoterie, le plan des hauteurs n'est plus modifié. La notice sur ce point est mise à jour.

REG14 : Ces précisions seront apportées dans le dossier d'approbation de la modification : notice du point REG14.

Complémentairement, la loi n°2023-175 du 10/03/2023, relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables, a substitué la terminologie de « constructions à énergie positive » par la terminologie de « constructions qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables ». Cette évolution législative d'effet immédiat est intégrée dans la présente modification (notice du point REG14 et évolution règlementaire proposée).

Prise en compte de l'avis conforme de la MRAe

(relatif à la non-soumission à évaluation environnementale)

OBSERVATIONS EXTRAITES DE L'AVIS	PRISE EN COMPTE PAR ANGERS LOIRE METROPOLE
Concernant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la modification n°1 prévoit :	
La création de 3 OAP à Angers, au Plessis-Grammoire et à Verrière-en-Anjou, afin d'encadrer le développement urbain permettant une densification de l'habitat plus importante et pour assurer un aménagement qualitatif et paysager ;	Observation n'appelant pas de remarque particulière.
La modification de 18 OAP afin de prendre en compte les aménagements ou travaux déjà réalisés, de compléter les prescriptions pour optimiser le foncier, par un niveau de densification plus élevé tout en s'assurant d'une intégration qualitative et paysagère, d'adapter voire de compléter les orientations afin de préciser les aménagements futurs, d'éviter les impacts potentiels sur les zones humides, la biodiversité et la santé humaine et pour certaines de favoriser la mixité sociale.	Observation n'appelant pas de remarque particulière.
La suppression de 5 OAP fait suite, pour 2 d'entre elles (points AVR1 et PLG1), à la réalisation des aménagements programmés. Pour celle concernée par le point LOA2, l'abandon du projet afin de maintenir l'activité agricole sur ce terrain explique cette suppression. Par contre la suppression des 2 autres OAP (ECO1 et LOA5) interroge, car les communes déclarent que le règlement du zonage urbain actuel (zone UC) suffit pour répondre à un aménagement qualitatif. Sans que les incidences de ces modifications soient notables, il est à noter que les prescriptions de la zone UC sont assez générales et ne reprennent pas certaines prescriptions spécifiques de ces OAP (cheminements doux, clôtures végétales, limitation des accès…). L'objectif d'une OAP est bien de spécifier, a minima, les aménagements attendus afin de préciser l'emplacement des voiries et les éléments paysagers qui pourraient favoriser l'écoulement des eaux pluviales, le maintien d'une biodiversité et de la trame verte et bleue voire l'exclusion de zones concernées par des zones humides ou par des inondations (lien avec les PPRi) ;	– Point ECO1 : Un projet d'aménagement d'ensemble de logements sociaux sur 0,7 ha est proposé sur la majeure partie du foncier communal au nord des trois parcelles mentionnées, et répondra aux orientations de l'OAP locale. La partie sud de ce secteur de 0,25 ha, composée des trois parcelles mentionnées, n'a pas vocation à être acquise par la commune et pourra évoluer dans le diffus, en veillant à respecter le règlement du PPRi et du PLUi pour une urbanisation qualitative. - Point LOA5 : au regard de la superficie du secteur concerné, des contraintes existantes en matière d'accès à la parcelle et du zonage actuel (une partie en UC et le reste en zone N), il n'y pas d'enjeu spécifique sur ce secteur justifiant le maintien de cette OAP Locale. En cas de densification de la parcelle, le respect des règles de la zone UC notamment sur l'implantation des constructions, la surface minimale d'espace libre et de pleine terre, … permet une urbanisation adaptée au secteur. Les enjeux environnementaux notamment en lien avec la trame verte et bleue sont pris en compte par le zonage qui classe

	l'arrière de la parcelle concernée en zone Naturelle.
L'ensemble des modifications apporté permet d'affirmer la volonté, de la collectivité, de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels en permettant une densification de l'habitat sur les secteurs concernés par ces OAP.	
Les besoins en logements restant inchangés par rapport au PLUi actuellement opposable, le dossier mériterait de clarifier le fait que la modification n°1 affiche aucun changement sur la consommation globale d'ENAF, alors que les OAP ainsi modifiées proposent, a minima, plus de 300 logements supplémentaires. Ces prévisions à échéance 2027, devrait faire baisser la consommation d'ENAF actuellement affichée dans le PLUi ;	Comme il est précisé dans la partie 2, chap I.3 « Evolutions de l'OAP Habitat » du dossier de modification, cette modification du PLUi permet des adaptations, créations ou suppressions d'OAP locales, en lien avec l'avancement des projets ou des réflexions. Il s'agit toujours d'encadrer au mieux les orientations de projets, accompagnées dans certains cas d'augmentation de densification, parfois de réduction, ou de report de programmation. En tout état de cause, l'objectif global de production de logements est inchangé à l'échelle du territoire d'ALM à échéance 2027. Dans les cas de création ou extension d'OAP permettant d'encadrer mieux les projets (par exemple à Angers la création de l'OAP « Rêveries-Meignanne » ou l'extension de l'OAP « Entrée est, site St Exupéry/Montaigne »), le potentiel de logements était prévu dans la ligne « diffus et autres opérations », c'est-à-dire le potentiel de renouvellement urbain qui n'est pas identifié dans l'OAP Habitat comme une opération connue et/ou encadrée par une OAP. Enfin, il peut être relevé qu'ALM propose dans le dossier de modification n°1 le déclassement d'une zone 1AU au bénéfice d'un classement en zone A, réduisant l'impact sur l'activité agricole locale (Loire-Authion, La Daguenière, secteur Chemin des champs).
Le point n°2 sur la ville d'Angers (ANG2), permet d'identifier un cœur d'îlot afin d'éviter, notamment, les îlots de chaleur et de créer des espaces favorables au développement de la biodiversité. De façon générale et afin de s'adapter au changement climatique, il serait intéressant que l'ensemble des aménagements prévus dans cette modification n°1 prennent en compte la lutte contre les îlots de chaleur ;	Il peut être rappelé que l'un des enjeux de la révision 1 du PLUi (approuvée en 2021) est l'adaptation au changement climatique et la transition écologique : OAP bioclimatisme et biodiversité, identification de composantes végétales et dispositions en faveur de la non imperméabilisation des sols (pleine terre, aires de stationnement, ...) contribuant à la lutte contre les îlots de chaleur, développement des modes actifs et réduction de la place de l'automobile, etc. La modification n°1 poursuit également ces objectifs, notamment dans les modifications/créations d'OAP qui précisent les orientations de cadrage des futurs projets.

Plusieurs changements de destination pour des bâtiments sont proposés dans le dossier. L'argumentation est de conserver un patrimoine bâti présentant un caractère architectural intéressant, offrant des possibilités d'évolution (surface minimum de 40 m²), dont la transformation ne portera pas atteinte à l'activité agricole et accessibles, desservis par le réseau d'eau potable et dont le terrain est apte à recevoir un assainissement individuel. Sur les 4 propositions, celle concernant le secteur de la Bonneterie à Saint-Martin-du-Fouilloux interroge sur plusieurs points. Cet ancien corps de ferme est pour partie en ruine et se situe au cœur de la ZNIEFF de type II « Bocage mixte chêne pédonculé-chêne Tauzin à l'ouest d'Angers » dont le principal intérêt est de conserver le caractère bocager des lieux. Le dossier n'effectue pas d'analyse des impacts qu'un projet de réhabilitation des bâtiments pourrait avoir sur cet environnement et, au vu de la superficie exploitable, un projet accueillant plusieurs familles pourrait être réalisé et générer des conflits d'usage avec les activités agricoles entourant le site. Ce conflit d'usage pourrait également être provoqué par le changement de destination à Longuénée-en-Anjou qui prévoit un gîte rural ou de l'habitat à proximité de bâtiments agricoles ;	Observation n'appelant pas de remarque particulière sauf sur la proposition de changements de destination à saint Martin du Fouilloux et à Longuenée en Anjou. D'un point de vue général, les dispositions du règlement limitent fortement la création de logements supplémentaires en cas de changement de destination en zone agricole (1 à 2 logements maximum, selon la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi), et conditionnent ces changements de destination à la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité, d'une certaine ampleur (emprise au sol de la construction supérieure à 40m2 avant changement de destination), et situé à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation et installations agricole. Le bâtiment de la Bonneterie à Saint-Martin-du-Fouilloux fait partie d'une composition d'ensemble formant un U constituée de la maison d'habitation, des soues à cochons et d'une remise, la dernière aile de ce U étant formée par le bâtiment de stockage (grange) délimitant une cour. La maison d'habitation existante est présente depuis longtemps au sein de cet espace agricole. Le bâtiment concerné par le changement de destination (grange) a subi des dégradations suite à un incendie, mais toute la partie maçonnerie est encore présente et en bon état et mériterait une réhabilitation notamment de la charpente et de la toiture afin de retrouver la volumétrie initiale et ainsi retrouver une cohérence de l'ensemble. La maison d'habitation est utilisée comme logement depuis longtemps, sans que cela ne nuise à l'activité agricole environnante. La grange étant située à proximité immédiate de cette habitation, le changement de destination ne génère pas de nouveau périmètre de réciprocité. Les deux bâtiments concernés par un changement de destination sur la commune de Longuenée-en-Anjou ne sont pas de nature à générer de nuisances supplémentaires pour les activités agricoles environnantes. Les deux bâtiments ne sont pas situés à proximité de bâtiments d'exploitation ou d'installations agricoles et sont localisés à proximité d'habitation existante ne générant pas de nouveaux périmètres de réciprocité.
Les modifications proposées, visant une meilleure préservation de l'environnement et la biodiversité, sont pour la plupart pertinentes, notamment les changements de protection	Observation n'appelant pas de remarque particulière.

transformant les zones boisées remarquables au titre de l'article L.151-19 en espaces boisés classés (EBC). De même les changements de zonage de A ou Nl en N pour préserver ces espaces sont favorables ;	
Sur le secteur « les Ecots » à Saint-Lambert-la-Potherie, le dossier constate que : «la générosité des tailles de parcelles entraîne des possibilités de divisions parcellaires encore nombreuses, qui pourraient potentiellement doubler le nombre de logements de la zone… et fragiliseraient fortement la gestion de l'assainissement ». La modification n°1 restreint les possibilités de construction nouvelles. Un lien vers le zonage d'assainissement des eaux usées, opposable ou en cours de modification, serait pertinent afin d'évaluer la cohérence du développement urbain avec les capacités des équipements existants ;	Il peut être rappelé à titre général que la station d'épuration de la commune est correctement dimensionnée pour les besoins de la commune (4 600 équivalents habitants, pour 2 800 habitants actuellement). Néanmoins, l'évolution proposée dans le cadre de la modification n° 1 sur le secteur des Ecots est notamment justifiée par le fait que les réseaux ne présentent pas les capacités d'accueillir de nouvelles populations, en particulier le poste de refoulement qui récupère les effluents du site (situé à l'aval du domaine des Ecots) et est dimensionné en fonction de la population actuelle du domaine des Ecots. Ces éléments expliquent la restriction de la constructibilité prévue dans ce secteur par la modification n° 1.
Plusieurs emplacements réservés, concernant des liaisons douces, sont supprimés. Sans remettre en cause la justification des suppressions, le dossier aurait mérité de faire un point spécifique sur l'évolution des mobilités douces dans les communes concernées afin de juger si les déplacements non carbonés sont privilégiés	Les emplacements réservés supprimés permettent d'actualiser les liaisons douces communales prévues, et d'être en cohérence par rapport aux liaisons réalisées, reportées sur d'autres fonciers, ou avec des usages n'étant plus pertinent. Ces éléments sont détaillés dans les notices des points d'évolutions territoriales.