

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE
MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
intercommunal (PLUi) D'ANGERS LOIRE METROPOLE**

PARTIE II

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE
LA COMMISSAIRE ENQUETRICE**

ENQUETE PUBLIQUE DU 19 MAI 2025 AU 17 JUIN 2025



Commissaire enquêtrice : madame Brigitte CHALOPIN

Table des matières

1	PREAMBULE :	3
2	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
2.1	son contexte	4
2.2	son contenu et ses aspects les plus significatifs	5
3	LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	6
3.1	l'information du public	6
3.2	Le dossier d'enquête : sa composition et sa consultation	7
3.3	La participation du public	10
3.3.1	La tenue des permanences et les modalités d'expression du public	10
3.3.2	Le climat de l'enquête	11
3.3.3	le bilan de l'enquête et les enseignements tirés	12
4	LES PRINCIPALES PROBLEMATIQUES SOULEVEES DURANT L'ENQUETE ET REPONSES DE LA COLLECTIVITE	13
4.1	Avis sur le mémoire en réponse d'ALM aux observations	13
4.2	Avis sur les réponses d'ALM aux questions de la commissaire enquêtrice	14
4.3	Avis sur les réponses d'ALM apportées dans les notices spécifiques	19
4.3.1	la modification de l'OAP Grandes Pannes dans le Oquartier Les Hauts-de-Saint-Aubin à Angers :	20
4.3.2	La demande de changement de zonage UC en UA sur le secteur du centre bourg de la commune de Beaucouzé :	21
4.3.3	la modification de l'OAP Pin Doré sur la commune du Plessis Grammoire	22
4.3.4	l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Clos Lavau sur la commune de Savennières	24
4.3.5	l'ouverture à l'urbanisation du secteur Les Rosés2 sur la commune de Soulaire-et-Bourg	26
5	AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	29
6	CONCLUSIONS GENERALES SUR LA MODIFICATION N°3 DU PLUi D'ANGERS LOIRE METROPOLE	31
7	AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LA MODIFICATION N°3 DU PLUi D'ANGERS LOIRE METROPOLE	34

- TOME 2 -

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX

1 PREAMBULE :

La communauté urbaine d'Angers, qui constitue la troisième agglomération du grand Ouest après Rennes et Nantes et compte une population qui dépasse les 300 000 habitants, a décidé, par arrêté AR-2024-104 en date du 21 mai 2024, d'engager une nouvelle procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal dont elle est dotée depuis le 13 février 2017.

Cette procédure rentre dans le champ d'application défini par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme et nécessite en particulier l'organisation d'une enquête publique qui constitue un outil d'information et de participation citoyenne, permettant à chacun - citoyens, associations, acteurs économiques - de s'exprimer, de poser des questions et de formuler des avis et des suggestions sur des choix qui engagent l'avenir du territoire. C'est une étape importante, car elle garantit que les décisions prises par les collectivités tiennent compte des préoccupations des habitants et de l'impact du projet sur l'environnement et leur cadre de vie

C'est ainsi que par l'arrêté communautaire n°2025-61 du 25 mars 2025, le président d'Angers Loire Métropole a ordonné l'organisation et l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLUi, en application des textes et réglementaires qui régissent la procédure et a chargé la commissaire enquêtrice, madame Brigitte CHALOPIN, juriste retraitée, d'en garantir le bon déroulement, après sa désignation, par le Président du Tribunal Administratif de Nantes par décision n°E24000187/49, en date du 4 novembre 2024, modifiée le 10 janvier 2025. Madame Annick BIDET, retraitée de la fonction publique, est également nommée commissaire enquêtrice suppléante.

Il convient de préciser que la communauté urbaine d'Angers Loire Métropole est à la fois maître d'ouvrage du projet de modification n°3 du PLUi d'ALM et autorité organisatrice de l'enquête publique que j'ai conduite durant 30 jours consécutifs, **du lundi 19 mai 2025 à 9h00 au mardi 17 juin 2025 à 17h00** au siège d'Angers Loire Métropole et sur les 29 communes qu'elle regroupe dont 7 ont été retenues comme lieux d'enquête : Feneu, Saint-Léger-de-Linières, Loire-Authion, Rives-du-Loir-en-Anjou, Soulaire-et-Bourg, Savennières et Longuenée-en-Anjou.

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique, des avis de la MRAE et des Personnes Publiques Associées, analysé les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations et questions soulevées par le public (mémoire en réponse en date du 18 juillet 2025 et à celles que j'ai moi-même été amenée à poser dans mon procès-verbal remis le 1^{er} juillet 2025), j'ai établi un rapport (TOME I) sur la base duquel je m'appuie pour, en toute indépendance et impartialité, dans ce document séparé (TOME II) motiver mes conclusions et formuler un avis sur le projet de modification n°3 du PLUi d'ALM afin d'éclairer la communauté urbaine avant sa décision finale.

2 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 Son contexte

Angers Loire Métropole couvre aujourd'hui, un territoire de 29 communes sur une superficie d'environ 66 670 hectares s'étendant principalement au nord de la Loire. Il est traversé par 4 sites Natura 2000, couvert par 21 Zones Naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 13 de type 2 et comprend deux sites patrimoniaux remarquables, le site ligérien et celui d'Angers, autant d'éléments qui témoignent de la richesse environnementale et patrimoniale du territoire communautaire.

La Communauté d'agglomération a été créée le 1er janvier 2001. Au 1er janvier 2016, la Communauté d'Agglomération d'Angers se transforme en Communauté Urbaine suite à la Loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (loi MAPTAM de janvier 2014) qui a abaissé le seuil autorisant la création de Communautés Urbaines de 450 000 à 250 000 habitants.

Par délibération en date du 13 février 2017, Angers Loire Métropole approuve son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le 12 mars 2018, les élus d'ALM délibèrent pour prescrire la Révision Générale n°1 du PLUi afin d'élargir le document d'urbanisme aux communes ayant récemment intégré la Communauté Urbaine et de prendre en compte les créations récentes de communes nouvelles. Le projet de PLUi révisé est arrêté le 13 janvier 2020 et le document d'urbanisme est approuvé le 13 septembre 2021.

Le PLUi n'est pas un document figé. Il doit rester en adéquation avec la mise en œuvre des projets urbains portés par les communes et se conformer aux évolutions réglementaires. Aussi, après à peine un an d'application suite à sa révision générale, deux procédures de modification ont été mises en œuvre par ALM, la première a été approuvée par le Conseil communautaire le 10 juillet 2023, suivie par la modification n°2, approuvée le 14 mars 2024 et mise en vigueur depuis le 19 avril 2024.

Parallèlement au lancement de la révision générale n°2 prescrite en 2024 et prévue début 2028, la décision de prescrire la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'ALM vise à apporter au document d'urbanisme des évolutions de nature et de portée différente, à la fois territoriales et réglementaires, dans le but de répondre à de nouveaux enjeux de développement, tout en intégrant des préoccupations environnementales

et de santé publique, dans le respect des orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi.

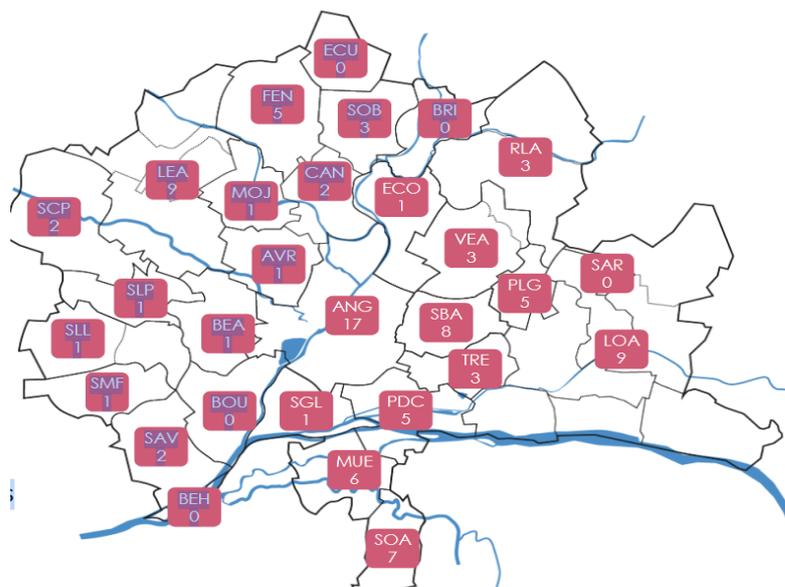
2.2 Son contenu et ses aspects les plus significatifs

La modification n°3 a ainsi pour but d'apporter au PLUi un ensemble de **115 points d'évolutions** comprenant :

- 7 ouvertures à l'urbanisation sur les communes les communes de Feneu, Longuenée-en-Anjou, Loire-Authion (deux zones sur Andard), Savennières, Saint-Léger de Linières et Soulaire-et-Bourg, mobilisant 14ha au total, pour répondre aux besoins en logements et infrastructures, tout en mettant en place des règles pour encadrer ces extensions de zone urbaine,
- 42 évolutions portant :
 - sur des OAP locales et l'OAP-Habitat afin d'encadrer l'évolution de certains secteurs en zone urbaine, ces orientations visant à organiser l'aménagement de l'espace en tenant compte des enjeux environnementaux, de la mixité sociale et du renouvellement urbain (par exemple, des projets de densification sont favorisés, notamment en centre-bourg ou sur des sites déjà urbaniser afin de limiter l'étalement urbain) ; l'OAP-Habitat est également actualisée,
 - sur des modifications de zonage ou du plan des hauteurs pour permettre la réalisation de plusieurs projets, tout en respectant les exigences esthétiques et fonctionnelles.
- 5 évolutions qui concernent la zone A ou N et des créations de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL),
- 22 créations ou évolutions d'emplacements réservés (ER), pour favoriser certains aménagements d'intérêt public,
- 17 évolutions portant sur le règlement écrit, notamment en ce qui concerne les clôtures, les piscines, les annexes en zones agricole, naturelle et forestière afin de mieux encadrer l'usage de ces espaces tout en respectant les contraintes environnementales qu'ils comportent,
- 22 protections patrimoniales ou végétales et identification de nouveaux bâtiments en zone rurale afin de leur permettre de changer de destination.

Quelques erreurs matérielles du règlement qui n'avaient pu être effectuées lors des différentes procédures antérieures, sont également rectifiées.

C'est donc, plus précisément, **17 évolutions qui portent sur le règlement et 98 points de modifications qui sont prévus pour permettre des évolutions locales**. La carte ci-dessous en illustre la répartition sur les communes qui composent le périmètre du PLUi d'ALM.



Eu égard à l'importance et aux enjeux de ces évolutions, la modification n°3 a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R.104-19 à R.104-27 du code de l'urbanisme et les ouvertures à l'urbanisation projetées, d'une procédure de concertation préalable qui s'est déroulée de juin à octobre 2024, conformément à l'arrêté communautaire en date du 10 juin 2024.

3 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique constitue un temps fort de l'information et de la participation du public. Sa réussite repose largement sur la qualité de son organisation. Une enquête bien préparée permet au public d'accéder facilement à l'information, de comprendre les enjeux du projet, et de participer en toute connaissance de cause.

Une organisation rigoureuse garantit donc que l'enquête publique ne soit pas une simple formalité, mais un véritable outil de démocratie locale, accessible à tous et utile à la décision publique.

Celle relative au projet de modification n°3 du PLUi d'ALM a été conduite, dans cet esprit, conformément à l'arrêté communautaire précité, AR-2025-61 en date du 25 mars 2025 prescrivant son ouverture et son organisation, à laquelle j'ai été largement associée lors des réunions préparatoires avec les personnes du Service en charge du suivi du dossier à la Direction Aménagement et Développement des Territoires d'Angers Loire Métropole. Les échanges ont été fréquents et de qualité, les premiers ayant eu lieu dès ma désignation, en janvier 2025.

3.1 L'information du public

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement (articles L123-9 et R123-11), la publicité de l'enquête a été dûment assurée. Elle a été réalisée dans les délais impartis par voie de presse, par affichage dans les mairies ou en d'autres lieux complémentaires, notamment sur site ou à proximité (plus de 189 affiches jaunes A2 et 48 imprimées), mais aussi par d'autres procédés d'information ou de communication mis en œuvre par ALM et les

communes concernées, notamment en faisant état de la consultation publique sur les réseaux sociaux et sur leur site internet respectif.

Malgré un travail de communication auprès des communes, comme l'indique ALM dans son mémoire en réponse, toutes ne se sont pas investies de la même façon, certaines n'ont pas renseigné leur site internet ou utilisé leurs bulletins municipaux pour faire part des dates de l'enquête publique et de son objet. Aucun encart n'est paru non plus dans les éditions d'avril-mai-juin du journal Métropole d'ALM, très largement diffusé sur son territoire, ce que je trouve regrettable. Toutefois, à deux reprises, les journaux locaux, Ouest France et le Courrier de l'Ouest ont consacré lors de l'ouverture de l'enquête, un article sur la modification du PLUi et l'organisation de la procédure.

Je considère que les mesures de publicité mises en œuvre pour les besoins de l'enquête sont conformes à la réglementation en vigueur. ALM, maître d'ouvrage et les maires des communes concernées en ont certifié la bonne tenue, même si quelques-uns de leurs administrés se sont plaints de l'insuffisance d'information ou d'absence d'affichage dans leur quartier. Je peux difficilement en attester dans la mesure où l'étendue du territoire ne m'a pas permis de vérifier en totalité la mise en place des avis d'enquête, à l'exception de celle effectuée dans les communes où j'ai tenu des permanences.

J'estime qu'ALM a mis en œuvre des moyens et des actions, allant au-delà des exigences réglementaires, qui étaient suffisants pour permettre de toucher un public assez large. Le constat est que ce type d'enquête, souvent perçu comme très technique, ne constitue pas un sujet particulièrement mobilisateur pour le public qui n'a pas pris conscience de ses véritables enjeux et de ses conséquences sur son cadre de vie, sauf s'il est personnellement concerné ou acteur de sa commune.

3.2 Le dossier d'enquête : sa composition et sa consultation

Les évolutions territoriales et réglementaires apportées au PLUi étaient rassemblées en 3 tomes relativement volumineux. L'aspect pratique de l'architecture du dossier mérite d'être souligné. La répartition des différentes évolutions par commune et leur numérotation en facilitait la lecture et l'utilisation. Les 98 modifications sectorielles proposées étaient déclinées de la même manière, avec indication de leur contexte communal et de leurs enjeux, de leur objet et de leurs incidences sur l'environnement, mettant en exergue les raisons qui les justifiaient.

Ces 3 tomes étaient complétées et enrichies d'annexes techniques, composées principalement d'études environnementales (plus de 1000 pages). Compte tenu de leur volume et par souci d'économie, un seul jeu papier a été tiré. Il était disponible au siège de l'enquête. Le public pouvait aussi en prendre connaissance sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête ou via une clé USB jointe à tous les dossiers papier mis à la disposition du public dans les communes lieux-d'enquête.

Le public pouvait donc s'informer en consultant **le dossier d'enquête** matériellement accessible, au siège d'Angers Loire Métropole et dans les 7 communes lieux-d'enquête : Feneu, Saint-Léger-de Linières, Loire-Authion, Rives-du-Loir-en-Anjou, Soulaire-et-Bourg, Savennières et Longuenée-en-Anjou.

Le dossier était aussi en ligne sur le site internet d'ALM : <https://www.angersloiremetropole.fr/un-territoire-en-mouvement/plan-local-d-urbanisme-intercommunal/evolutions/index.html> ainsi que sur le registre dématérialisé mis en place par Préambules, le prestataire retenu par la communauté urbaine organisatrice de l'enquête : <https://www.registre-dematerialise.fr/6139/>. C'est le moyen qui a été privilégié par le public puisque 4883 téléchargements y ont été réalisés, soit 1900 pour le Tome 1 du dossier, 665 pour le Tome 2, 536 pour l'avis d'enquête, 293 pour l'arrêté d'enquête et 249 pour le Tome 3.

Un sommaire clair et complet permettait de se repérer facilement pour consulter le dossier d'enquête, volumineux mais bien construit et organisé.

Toutefois, je tiens à ce stade devoir indiquer que **la version numérique du dossier d'enquête n'était pas totalement identique à la version papier**, ayant constaté à la fin de la procédure, qu'un document à savoir le mémoire en réponse apporté par ALM aux avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale des Pays de la Loire et des Personnes Publiques Associées, **ne figurait pas aux pièces du dossier numérique**, alors qu'il avait bien été ajouté, quelques jours avant l'ouverture de l'enquête, signé par mes soins le 7 mai 2025, aux dossiers papier mis à la disposition du public au siège de l'enquête et dans les communes concernées (conformément aux articles L.122-1 et R.123-8 du Code de l'Environnement qui stipulent que l'Avis de l'Autorité environnementale doit faire l'objet d'une réponse écrite du maître d'ouvrage et rendue publique et versée au dossier d'enquête).

J'ai relaté cet incident de procédure dans mon procès-verbal de synthèse, contrainte d'indiquer que les internautes n'avaient pas disposé d'une information complète et semblable aux personnes qui s'étaient déplacées sur les lieux d'enquête.

ALM a considéré dans son mémoire en réponse qu'il convenait, après avoir rapporté le déroulé des faits, « de rappeler que le mémoire en réponse à la MRAe, bien que manquant dans le dossier dématérialisé, a bien été joint aux différents dossiers papiers accessibles en mairies et au siège d'Angers Loire métropole. De plus, l'ensemble des avis des PPA a été mis en ligne permettant l'information du public sur ce sujet. **Ainsi, l'oubli d'une pièce ne relève pas d'une volonté intentionnelle d'Angers Loire métropole de dissimuler une information.** Pour Angers Loire métropole cette pièce du dossier ne constitue pas elle-même un élément indispensable à la compréhension du dossier et son absence partielle ne semble pas être de nature à avoir privé les administrés d'une garantie.

Par ailleurs, aucune observation n'a relevé son absence. Son omission involontaire dans le dossier dématérialisé n'a pas empêché le public de s'exprimer puisque le nombre d'observations reçues est important, et provenant de plusieurs sources (permanences, registres papiers, courriels, registre dématérialisé). La commissaire enquêtrice relève une

forte proportion d'observations contestataires, preuve étant que les voix opposées aux différents points de modification ont pu s'exprimer.

De plus, les mesures de publicité liées à cette procédure ont été réalisées assez largement au travers d'une communication à l'échelle de l'ensemble d'Angers Loire métropole.

Par conséquent, Angers Loire métropole en tire la conclusion qu'il n'est pas nécessaire de procéder à une enquête publique complémentaire et indique joindre une copie conforme du mémoire en réponse aux PPA présent dans les dossiers papiers, au présent PV de synthèse ».

En conclusion, j'atteste de la véracité des faits rapportés et de l'ajout de la pièce manquante au mémoire en réponse d'ALM à mon procès-verbal de synthèse qui seront l'un et l'autre mis en ligne après la remise de mon rapport et de mes conclusions. Je prends acte également des arguments avancés par la collectivité et de sa décision de ne pas organiser une enquête complémentaire, retardant d'autant l'approbation de la modification n°3 de son document d'urbanisme.

Aussi, concernant la composition du dossier d'enquête (détaillée dans mon rapport), je considère que ce dernier comportait bien l'ensemble des pièces et éléments exigés au titre de la modification n°3 du PLUi. En dépit de son volume important, son contenu était globalement bien constitué, articulé et illustré. Chaque évolution territoriale et réglementaire, malgré la diversité de nature et de portée, y est présentée de manière compréhensible et agrémentée de schémas, plans ou articles du règlement avant et après modification. Le texte d'accompagnement est enrichi de photos aériennes et plans de situation permettant l'identification et la localisation aisée du site concerné. En dépit des efforts manifestes de présentation et d'explication pour en faciliter la lisibilité, la complexité et la technicité du dossier n'en rendaient cependant pas toujours la compréhension aisée pour les habitants.

Je pense enfin qu'il manquait en introduction du dossier un rappel des principaux objectifs du PLUi d'ALM permettant globalement de montrer que les évolutions proposées en assuraient le respect et de percevoir la pertinence des mesures et choix réalisés. De même, en termes de pédagogie, il aurait sans doute été utile d'éclairer le lecteur sur les différentes procédures auxquelles un Plan Local d'urbanisme peut être soumis après son élaboration. J'ai constaté que beaucoup d'habitants ne savaient pas en quoi consistaient ces mécanismes, ce qui a généré souvent du mécontentement, notamment lorsqu'il me fallait leur indiquer que leurs demandes ne relevaient pas de la présente modification mais de la prochaine révision en cours.

*Concernant l'incident de procédure en lien avec le dossier, je considère qu'il faut replacer **cet oubli involontaire** dans son contexte. J'atteste que le mémoire en réponse d'ALM aux avis de la MRAe et des PPA, a été imprimé tardivement, peu de temps avant l'ouverture de l'enquête, alors que j'avais validé bien en amont que les documents consultables sur le registre dématérialisé étaient identiques à ceux du dossier papier. Même s'il peut être perçu comme constituant un vrai sujet d'équité d'information entre les internautes et les lecteurs*

papier, j'estime que ce manquement relève simplement d'un défaut de synchronisation entre les deux supports de l'enquête et que, compte tenu des observations reçues et des réponses d'ALM aux avis de la MRAe et des PPA, cette omission n'a pas compromis la procédure, ni nui à la participation du public. J'ajoute avoir fait le constat que la partie réservée aux avis émis a été très peu consultée en regard des autres pièces du dossier dématérialisé et qu'aucune personne, ni association n'a relevé que la réponse obligatoire d'Angers Loire Métropole à la MRAe ne figurait pas au dossier numériquement consultable.

3.3 La participation du public

3.3.1 La tenue des permanences et les modalités d'expression du public

Le public a largement privilégié la possibilité qui lui était offerte de venir s'informer et s'exprimer durant les 9 permanences que j'ai tenues au siège d'ALM et dans chacune des 7 communes faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation pour laquelle des réunions publiques avaient été organisées dans le cadre de la procédure obligatoire de concertation préalable. Au cours de ces permanences, j'ai particulièrement favorisé l'écoute et le dialogue et j'ai souvent dû faire preuve de pédagogie, ce qui montre bien que pour certaines personnes, le dossier n'était pas suffisamment clair et explicite pour s'investir dans sa consultation et encore moins dans son appropriation. J'ai reçu individuellement **plus de 80 personnes** dans des conditions matérielles et d'accueil très satisfaisantes.

J'ai souvent conseillé à ces dernières d'aller consulter le dossier en ligne et les ai encouragées à déposer leurs observations sur le registre dématérialisé qui était ergonomique facile à utiliser avec l'avantage de pouvoir le faire de chez soi, 24h sur 24h. Ce procédé d'expression qui n'est pas encore systématique dans toutes les enquêtes publiques et qui demeure assez méconnu par le public, s'est avéré particulièrement pertinent puisque **4008 personnes ont visité le site, et 4883 téléchargements ont été réalisés**, soit 1900 pour le Tome 1 du dossier, 665 pour le Tome 2, 536 pour l'avis d'enquête, 293 pour l'arrêté d'enquête et 249 pour le Tome 3, ce qui n'est pas négligeable et montre le bien fondé du choix de ce support pour ce type d'enquête. Je précise que ce registre a été utilisé par des particuliers mais également par des associations et des collectifs de riverains. Le mode courriel n'a en revanche quasiment pas été retenu.

Au vu de ces éléments, je considère que la procédure et les moyens d'expression mis en place par ALM ont pleinement rempli leur rôle : le nombre de permanences a été suffisant, la durée de l'enquête appropriée et les modalités de dépôt des observations adaptées et diversifiées pour permettre au public de s'exprimer et de faire émerger les principales problématiques soulevées par les évolutions proposées. Je n'ai ressenti ni l'utilité, ni la nécessité de prolonger la procédure, ce qui risquait d'exacerber les désaccords et creuser le

fossé entre les élus des communes et leurs administrés, à Soulaire-et-Bourg et Savennières notamment.

3.3.2 Le climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un bon climat et sans incident. Plusieurs évolutions territoriales qui constituaient majoritairement l'objet de l'enquête, sont loin d'avoir suscité l'indifférence.

Les temps d'échanges, de dialogue et d'écoute consacrés au public lors de mes permanences sont toujours restés courtois et sereins même si parfois des personnes se sont révélées mécontentes ou inquiètes de modifications risquant d'impacter leur bien ou leur cadre de vie. Ces personnes, de toutes générations, se sont montrées très attachées à leurs biens, tout en se révélant vigilantes et extrêmement exigeantes sur leur environnement et la vie de leur quartier, non sans prendre en considération le besoin très prégnant de logements sur le territoire communautaire voire sur celui de leur propre commune ou de leur quartier. Elles ont exprimé, parfois avec force, l'importance légitime accordée à leur qualité de vie dans un environnement particulièrement riche et sensible qu'il convient de préserver et surtout de ne pas abîmer, comme à Savennières ou à Soulaire-et-Bourg.

A cet égard, il convient de noter la sensibilisation affirmée des collectifs d'habitants aux évolutions qui vont impacter leur territoire de vie, les conduisant à réagir avec détermination ou à faire des propositions argumentées notamment en matière de déplacements, de hauteurs ou de cohérence d'aménagements prévus (Collectif des Grandes Pannes ou celui du Pin Doré au Plessis-Grammoire).

L'insuffisance d'information et de concertation a parfois été exprimée, expliquant en partie ce sentiment de projet à venir mal vécu et compris, tout particulièrement dans le cadre de certaines OAP. Beaucoup d'habitants ont affiché leur souhait d'être associés, dans un souci constructif, aux décisions qui concernent leurs lieux de vie, regrettant qu'il n'en soit pas toujours le cas et d'être trop souvent mis devant le fait accompli. Certains ont manifesté leur farouche détermination à se battre pour conserver l'existant ou à faire valoir légitimement leurs droits. Le bouche-à-oreille a bien fonctionné dans les communes de Savennières et de Soulaire-et-Bourg, ou dans des quartiers d'Angers et de Saint-Barthélémy-d'Anjou et a contribué à la mobilisation des habitants.

Force est de constater que plusieurs évolutions territoriales cristallisent beaucoup d'incompréhensions et de contestations très sectorielles mais le plus généralement sans véritable réflexion ni projection sur une vision d'ensemble du projet d'aménagement du territoire tant à l'échelon communautaire que communal, même si l'objectif du Zéro Artificialisation Nette inscrit dans la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 ainsi que les mesures de lutte contre le dérèglement climatique se sont avérés bien présents chez le public que j'ai rencontré.

Comme indiqué précédemment, beaucoup d'habitants découvraient la procédure de l'enquête publique et méconnaissaient les possibilités qui leur étaient données de s'exprimer, m'obligeant à leur expliquer la finalité générale de cette consultation du public avant de revenir sur l'objet soumis à l'enquête en cours.

3.3.3 Le bilan de l'enquête et les enseignements tirés

C'est **185 contributions** qui ont été comptabilisées. 88 ont été déposées ou annexées aux registres d'enquête mis à la disposition du public au siège d'ALM et dans les 7 communes concernées, et 95 émanent d'internautes qui ont utilisé le registre dématérialisé, *soit plus de 50% des déposants*. Le support papier conserve une place importante et dans les communes de Soulaire-et-Bourg, Brain-sur-l'Authion, Savennières, les habitants ont privilégié les registres papier mis à leur disposition dans les mairies.

L'enquête publique a également donné lieu à deux **pétitions**. Elles émanent essentiellement de riverains qui se sont regroupés pour défendre leur position visant soit à défendre le projet proposé soit à s'y opposer : l'une de 37 signataires pour soutenir l'extension du lotissement les Rosés 2 à Soulaire-et-Bourg et l'autre de 62 signataires du Collectif Toussaint Hodée/Pin Doré/Rue des Deux Croix au Plessis Grammoire pour rejeter les principes d'aménagement retenus dans l'OAP Pin/Doré.

Je dois enfin signaler que **2 observations sont parvenues hors délai de l'enquête**, soit après le mardi 19 juin 2025 à 17 heures. Conformément à l'article R123-13 du code de l'environnement, je n'ai pas pu les prendre en compte mais je confirme à leurs auteurs que j'en ai bien pris connaissance.

Au vu de ce bilan, je considère que l'enquête publique a suscité une participation assez significative, tant en nombre qu'en diversité des intervenants et les supports utilisés pour la transmission des observations (registre dématérialisé, courriels, registres papier, rencontres lors des permanences) montrent un recours assez équilibré aux différents canaux mis à la disposition du public (présentiel/numérique).

Toutefois le volume des observations mérite d'être quelque peu nuancé. Il faut en effet tenir compte du périmètre territorial de l'enquête et du nombre d'habitants qu'il rassemble et de la mobilisation d'opposants qui ont manifestement encouragé leur entourage à s'informer et à profiter de la procédure pour s'exprimer, rendant la participation plus importante sur certains secteurs, alors caractérisée par des observations répétitives ou quasi-identiques comme ce fut le cas pour l'OAP des Grandes Pannes à Angers.

Les principaux enseignements que je tire donc du déroulement de cette enquête globalement mobilisatrice sont les suivants :

- Les observations exprimées sont essentiellement focalisées sur des problèmes sectoriels ou relevant d'un contexte local particulier, les remarques restant souvent à l'échelle de la parcelle, voire du lieu de vie des habitants, ce qui n'enlève en rien l'intérêt qu'elles présentent.
- Aucun avis favorable ni défavorable n'a véritablement été émis sur l'ensemble du projet de modification n°3 du PLUi : les oppositions portent essentiellement sur certaines évolutions territoriales du projet et des outils du PLUi mal connus du public,

comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou les Emplacements Réservés agrègent de nombreuses interrogations, inquiétudes voire du mécontentement.

- La tonalité générale des observations recueillies est majoritairement critique ou interrogative. Les contributeurs expriment des inquiétudes récurrentes en lien avec la consommation d'espace, les atteintes à la biodiversité, la densification ou encore la perte de qualité du cadre de vie. Il en résulte une assez forte proportion d'observations contestataires ou défavorables à certains projets ou orientations, en particulier aux ouvertures à l'urbanisation,
- Plusieurs observations révèlent une incompréhension des choix retenus par ALM ou dénoncent un manque de concertation ou d'information en amont, notamment sur certains projets très localisés.
- Si les observations sont diverses et variées, quelques observations sortent du lot, particulièrement celles des associations et collectifs, bien documentées et constructives. Sérieuses et argumentées, ces contributions s'inscrivent dans une démarche de vigilance citoyenne et méritent un traitement et une attention particulière de la part d'ALM.
- Beaucoup d'observations montrent que leurs auteurs ont besoin de visibilité sur les calendriers, les engagements de réalisation des projets et sur la cohérence, pour les plus avisés, avec les documents supérieurs (SCoT, Plan climat etc). Cette attente de transparence de la part d'ALM est assez régulièrement exprimée.

4 LES PRINCIPALES PROBLEMATIQUES SOULEVEES DURANT L'ENQUETE ET REPONSES DE LA COLLECTIVITE

4.1 Avis sur le mémoire en réponse d'ALM aux observations

J'ai procédé dans mon rapport (paragraphe 9) à une analyse approfondie des **185 observations recueillies sur la modification n°3 du PLUi** d'ALM et regroupées dans un relevé que j'ai établi. Leur traitement m'a permis de mettre en évidence certaines problématiques, des questions récurrentes ou des sensibilités majeures et dans mon procès-verbal de synthèse, de questionner ALM sur les aspects les plus prégnants qui sont remontés de l'enquête et sur les ajustements qu'elle pourrait apporter à certains projets de la modification n°3 avant son approbation par le conseil communautaire.

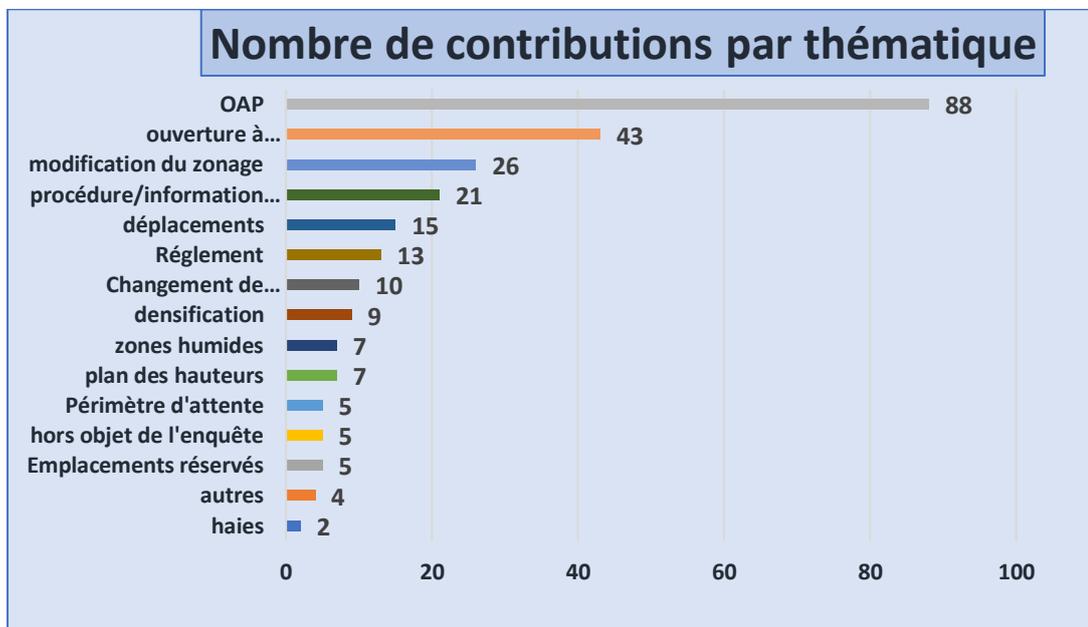
J'ai pour chacune des observations porté une appréciation prenant en considération les réponses apportées par ALM dans son mémoire en réponse en date du 18 juillet 2025 mais également les avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées.

ALM a choisi de répondre à chacune des observations permettant au public s'étant manifesté durant la procédure d'avoir été entendu et considéré, à défaut de voir ses attentes ou ses demandes totalement satisfaites.

Dans un souci de méthodologie et afin ne pas alourdir les conclusions et en faciliter leur consultation, **le relevé des observations avec les réponses d'ALM et mes commentaires et avis est intégré au rapport.**

4.2 Avis sur les réponses d'ALM aux questions de la commissaire enquêtrice

ALM s'est aussi employé à répondre de manière plutôt satisfaisante, parfois même approfondie, aux questions plus générales que je lui ai posées dans mon procès-verbal d'enquête en date du 1^{er} juillet 2025. J'y ai mis en évidence les principales problématiques qui ressortaient de l'analyse des observations du public et que j'ai classées en une quinzaine de thématiques, particulièrement sensibles pour le public, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.



L'exploitation des contributions recueillies fait apparaître que la mobilisation autour de la modification n°3 du PLUi d'ALM est concentrée sur certains grands thèmes. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** arrivent en tête, traduisant souvent beaucoup de questionnements, voire d'inquiétudes concernant des projets d'aménagement envisagés à l'échelle de plusieurs secteurs comme en témoignent les évolutions projetées de l'OAP Grandes Pannes à Angers, celle du Pin Doré au Plessis Grammoire ou d'Orgemont/Axilette.

En deuxième position, le thème de **l'ouverture à l'urbanisation** reflète une sensibilité marquée des habitants à l'égard des enjeux de consommation foncière, d'artificialisation de sols et de préservation du cadre de vie. Ce fut surtout vrai pour les projets d'ouverture à l'urbanisation prévus à Soulaire-et-Bourg, Savennières ou encore à Saint Léger de Linières avec le Champ de la Riche. Les 4 autres ouvertures prévues n'ont pas suscité de réactions ni de véritables remarques de la population, ce qui fait prévaloir leur justification, leur faisabilité

opérationnelle et leur acceptabilité sociale. Sont concernées les ouvertures à l'urbanisation des secteurs des Godellières à Feneu, de la Chevalerie à Longuenée-en-Anjou, du centre bourg et du Gué/les Fourneaux à Andard.

La problématique **des modifications de zonage** constitue aussi un axe significatif d'interpellations de la collectivité qui révèlent les attentes, parfois les craintes, des habitants concernant les évolutions du statut de leurs parcelles, notamment en termes de constructibilité ou d'affectation. Il en ressort un indéniable besoin de transparence sur les critères de reclassement des zones (A ou N en U) et leurs conséquences pour les propriétaires qui attendaient beaucoup de cette procédure de modification.

Par ailleurs, j'estime que des thématiques plus transversales comme celle concernant la procédure et l'information montrent un nécessaire besoin d'accompagnement ou de clarification de la part du public. Quant aux thèmes **des déplacements et du règlement du PLUi**, elles mettent en lumière des préoccupations concrètes sur les conditions d'accès, de mobilité, de stationnement mais aussi sur l'intelligibilité et l'efficacité des règles applicables.

Enfin, plusieurs sujets spécifiques comme la densification, les zones humides, le plan des hauteurs ou encore la préservation des haies, bien que numériquement plus limités, témoignent d'une attention citoyenne à des enjeux environnementaux localisés.

ALM apporte des éléments de clarification et de positionnement sur l'ensemble de ces thématiques qui montre que la participation citoyenne révèle des attentes fortes en matière de lisibilité des projets d'aménagement, de préservation de l'environnement et de cohérence des évolutions urbaines projetées. J'ai pu constater qu'elles avaient déjà été exprimées lors de la phase de concertation préalable aux ouvertures à l'urbanisation prévues et qu'ALM en avaient parfois tenu compte dans le bilan qu'elle en a tiré.

Ainsi, sur les demandes de modification de zonage et de changement de destination, ALM rappelle que ces évolutions relèvent du champ de la révision et non de la modification et s'inscrivent dans les objectifs du ZAN et du SCoT. Elle assure que des critères objectifs encadrent ces demandes : continuité urbaine, densité, caractère patrimonial du bâti, absence de nuisances à l'activité agricole pour les principaux.

Je considère que les refus ou reports retenus par ALM sont globalement justifiés mais mériteraient parfois d'être explicités davantage à certains contributeurs. Il pourrait être utile qu'ALM ajoute au dossier une note d'information sur les critères de recevabilité de demandes de reclassement de parcelles ou de changement de destination pour éviter les incompréhensions récurrentes.

Des évolutions territoriales très sectorielles ont également fait l'objet de quelques observations auxquelles ALM a répondu et qui ont été discutées dans mon rapport (9.3). Elles concernaient plus particulièrement :

L'ouverture à l'urbanisation du Champ de la Riche à Saint Léger de Linières : Plusieurs observations (O12 – 18 – 24 – 25 – 26 – 80) soulignent les risques liés à l'urbanisation d'un secteur agricole et partiellement classé en zone humide ou ZNIEFF. Les principales inquiétudes

portent sur la perte de terres agricoles, la préservation des mares et fossés existants, le manque de précisions sur les projets compensatoires ZAN mais surtout sur la gestion des flux automobiles sur un secteur déjà saturé notamment aux heures de pointe.

La réponse d'ALM s'appuie sur une étude environnementale approfondie (29 sondages pédologiques et inventaire floristique) ayant permis, grâce à la séquence éviter–réduire–compenser, de réduire la surface urbanisable de 15,5 ha à 4,1 ha et de reclasser 11,4 ha en zones agricoles ou naturelles. Des mesures d'intégration écologique sont prévues, notamment une ceinture boisée au nord du site. Les mares mentionnées dans les observations sont situées hors périmètre du projet, mais ALM indique que leur fonctionnalité sera prise en compte et éventuellement renforcée lors de l'étude d'impact en phase projet.

Je reconnais la solidité technique et environnementale de cette justification, tout en soulignant que le choix du site peut demeurer discutable au regard de la perception d'une artificialisation d'un espace agricole. Les alternatives en friches ont été évoquées mais restent insuffisamment documentées, laissant planer un doute sur l'opportunité réelle du projet à cet emplacement.

*Sur le plan des déplacements, la gestion du trafic est renvoyée à l'étude d'impact ultérieure. Je considère que, compte tenu des 220 logements prévus, l'impact sur la circulation et le carrefour de Bel Air pourrait être significatif. **Je demande en conséquence, qu'ALM procède, en amont de la phase opérationnelle, à un comptage des flux actuels de véhicules pour anticiper et, le cas échéant, adapter les aménagements nécessaires.***

La création de l'OAP Orgemont/Axilette à Angers : Cinq contributions (O10 – 100 – 137 – 138-159) concernent ce quartier en pleine mutation mais aussi stratégique pour le développement économique, avec une forte dimension tertiaire. Elles mettent en évidence l'insuffisance des dessertes actuelles. Le promoteur PROMOGIM (O100) s'oppose ainsi à une desserte sud de l'OAP qu'il juge inadaptée techniquement et urbanistiquement parlant. Le groupe Fiducial plaide quant à lui pour une évolution vers un quartier mixte, mêlant tertiaire, services, commerces de proximité, logements et équipements publics, avec une élévation des hauteurs des immeubles à construire.

ALM, dans sa réponse, présente une OAP cohérente avec sa stratégie globale, prévoyant le désenclavement du site par un réseau de voiries et de cheminements doux, notamment vers l'école Jacques Prévert, avec accès depuis des voiries existantes. Une desserte au sud, demandée par le promoteur PROMOGIM, est supprimée, tandis que les propositions du Groupe FIDUCIAL ne sont pas retenues. Le site, proche de la gare et bien desservi par les transports en commun, ne présente pas d'enjeux environnementaux majeurs et ne comporte pas de zones humides.

Je relève que ce schéma directeur, s'il garantit une cohérence urbaine et une mixité sociale (répartition 50 % libres, 25 % accession aidée, 25 % locatif social), limite la flexibilité pour l'opérateur et pourrait fragiliser l'équilibre économique de son projet. Le maintien d'un statut public pour la voie de desserte impose une coordination fine avec FIDUCIAL. La limitation du potentiel post-2027 à 350 logements est jugée contraignante au regard de la surface disponible et de la localisation stratégique.

*Si le projet est maîtrisé sur le plan urbanistique, j'estime que sa réussite dépendra de la capacité d'ALM à maintenir un dialogue constructif avec les acteurs privés, dont FIDUCIAL, et à ajuster l'OAP selon les besoins réels du territoire. **Je recommande à ALM de privilégier cette démarche pour un projet qui puisse satisfaire les deux parties.***

La création d'un emplacement réservé ERS LP78 à Saint Lambert la Potherie : elle fait l'objet d'une déposition interrogeant sur la finalité de cet ER impactant un terrain privé retenu pour la réalisation d'un équipement public ou de logements avec aménagements des accès. Les propriétaires s'opposent à la création de cet ER, jugeant que le programme reste trop imprécis et les empêche de faire valoir leurs droits

ALM justifie la création de l'ER SLP18 conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, pour anticiper un projet d'équipement scolaire ou de logements sur une emprise de 1 900 m². Les propriétaires ont été informés des contraintes induites et de leur droit de délaissement. ALM précise que si aucun projet ne se concrétise, la levée de l'ER reste possible.

*J'estime que la réponse est juridiquement fondée et que la création de l'ER repose sur un projet d'intérêt général légitime. Toutefois, l'absence de calendrier et de projet précis entretient un flou sur la réalisation effective de l'opération, ce qui rend la contrainte difficile à accepter pour les propriétaires. **Je recommande à ALM de clarifier la finalité et l'échéance du projet, afin de renforcer la transparence et réduire les tensions locales.***

L'évolution des hauteurs dans le secteur de Terra Botanica à Angers, a donné lieu à une remarque de l'association FNE Anjou qui s'oppose à son relèvement de 20 à 40 m invoquant un risque d'impact paysager non maîtrisé et l'absence d'encadrement réglementaire précis.

ALM justifie cette évolution par la volonté d'accompagner le développement du parc, sans pouvoir présenter d'analyse d'incidences faute de projet définitif. Elle précise toutefois

que la hauteur maximale atteindra celle du ballon captif du parc et que les dispositions existantes du règlement (article UE8) permettent déjà de refuser tout aménagement portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

*Je constate que la modification offre une marge de hauteur significative sans que l'impact visuel soit objectivement mesuré à ce stade. Si les dispositions actuelles du règlement apportent un certain cadre, elles restent générales et ne remplacent pas une étude d'incidences spécifique. Compte tenu de la sensibilité paysagère du site, **je recommande qu'ALM s'engage à réaliser une évaluation visuelle et paysagère avant toute autorisation de construire, afin de garantir une intégration harmonieuse du futur projet dans son environnement.***

L'OAP de la Marmitière à Saint-Barthélemy-d'Anjou a, quant à elle, fait l'objet de remarques sur sa justification environnementale dans les avis de la MRAe et des PPA.

ALM y a répondu dans son mémoire en réponse et annoncé une modification de l'OAP visant à en améliorer la lisibilité sans en changer les objectifs. Les invariants porteront sur la préservation du patrimoine bâti, des composantes paysagères et écologiques, tout en conservant une souplesse d'aménagement. Aucun projet opérationnel détaillé ni phasage précis n'est prévu à ce stade.

ALM estime que l'impact sur la mobilité sera mineur (environ 15 logements issus d'un changement de destination, sans incidence notable sur la RD 347) et précise que le site n'est pas fonctionnellement lié aux autres projets de l'Est de la commune, actuellement gelés par des PAPAG.

*Je considère que l'engagement d'améliorer la lisibilité de l'OAP est positif mais devra être effectivement tenu pour assurer une compréhension claire des enjeux. Je souligne qu'en l'absence de programmation concrète, la vigilance doit rester de mise quant à la cohérence globale de l'aménagement, à ses incidences environnementales et paysagères, ainsi qu'à ses effets potentiels sur les mobilités. **Je recommande donc qu'une étude d'impact sur les déplacements soit réalisée si le projet devait évoluer vers une densité ou des usages supérieurs à ceux envisagés aujourd'hui.***

J'ajoute que **plusieurs communes membres d'ALM ont formulé, lors de l'enquête publique, des demandes d'adaptation du PLUi**, notamment sur l'évolution ou la suppression de périmètres d'attente.

ALM rappelle que, conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, des modifications post-enquête sont possibles si elles découlent des observations reçues et ne modifient pas substantiellement le projet. Dans ce cadre, je constate que certaines demandes ont été intégrées, tandis que d'autres, comme un ajustement de zonage souhaité par Beaucozé, seront traitées dans la prochaine révision générale.

Concernant les périmètres d'attente de projet global (PAPAG), ALM en défend l'usage stratégique pour préserver des fonciers stratégiques au sein de l'enveloppe urbaine, sans les rendre immédiatement constructibles. Cet outil, temporaire et évolutif, permet de préparer la densification en amont, tout en intégrant des objectifs de qualité urbaine, de densité acceptable, de programme et de préservation d'îlots de fraîcheur. Suite aux observations, ALM a validé plusieurs évolutions, dont la suppression d'un PAPAG à Rives-du-Loir-en-Anjou (Soucelles) au profit d'une OAP sectorielle, et l'adaptation du périmètre à Saint-Barthélemy-d'Anjou (secteur Ardoises Puy Heaume).

Je considère que la posture d'ALM est à la fois souple et rigoureuse : elle reconnaît la légitimité des besoins exprimés localement et adapte certaines dispositions, tout en préservant l'équilibre général du PLUi. Je souligne néanmoins que l'absence d'objectifs précis sur certains PAPAG peut alimenter la méfiance des propriétaires concernés et qu'une communication claire sur les finalités et échéances de ces périmètres renforcerait l'adhésion au dispositif.

En conclusion, sur ces différentes problématiques soulevées durant l'enquête publique, je considère que dans son mémoire en réponse apporte des réponses détaillées, structurées et argumentées à toutes les questions que je lui ai posées, comme elle l'a fait pour la grande majorité des observations reçues durant l'enquête. Toutefois, ces réponses techniquement solides, parfois aussi défensives, ne traduisent pas toujours une réelle ouverture à la révision des propositions d'évolutions ou à la co-construction avec les habitants de communes, ce qui risque à mon avis de renforcer le sentiment de distance exprimé par des contributeurs entre les choix et décisions prises à l'échelle communautaire et les attentes locales.

4.3 Avis sur les réponses d'ALM apportées dans les notices spécifiques

Dans **les notices spécifiques** jointes à son mémoire en réponse, ALM témoigne d'une volonté manifeste de prise en compte des contributions du public, même si elle n'est pas toujours perceptible par la technicité des réponses. Elles ont pour fonction d'apporter un niveau d'approfondissement technique et d'explications supplémentaires sur des projets ou

secteurs les plus sensibles. **Si je n'en remets pas en cause leur bien-fondé, je trouve qu'elles présentent parfois quelques limites, certaines réponses demeurant très génériques et peu engageantes sur le plan opérationnel. Je doute qu'elles permettent toutes de lever les inquiétudes exprimées par les habitants concernés par :**

4.3.1 la modification de l'OAP Grandes Pannes dans le Quartier Les Hauts-de-Saint-Aubin à Angers :

Le collectif de Sauvegarde des Grandes Pannes (O34), appuyé par plus de 30 autres contributions individuelles, dénonce avec force la modification n°3 du PLUi concernant ce quartier d'Angers.

Il s'insurge contre la destruction de 1,4 ha d'espaces verts historiquement agricoles et non urbanisés, la densification déjà très importante du quartier voisin des Hauts de Saint Aubin, la perte d'un îlot de fraîcheur et de biodiversité au sein d'un quartier sous-doté en espaces publics, les impacts anticipés sur la circulation, le stationnement, la tranquillité du quartier et la disparition de son esprit village et l'absence de prise en compte d'une ferme du 18^{ème} siècle identifiée comme élément patrimonial à conserver mais isolée de ses terrains d'origine. Le projet d'aménagement du quartier est aussi perçu comme aggravant les risques de ruissellement et d'inondation, les problèmes de circulation et de stationnement et de pollution urbaine. Les contributeurs formulent plusieurs propositions alternatives, notamment la protection des espaces verts concernés, leur reclassement en zone naturelle et l'intégration et la reconversion d'une ferme du XVIII^{ème} siècle située à proximité, en un lieu collectif à vocation pédagogique ou sociale.

Le Collectif reproche à ALM l'absence de concertation préalable, un zonage inadapté face aux enjeux écologiques et sociaux du quartier et un traitement fragmenté du site (nord/sud), empêchant une lecture globale de son devenir. Il demande une révision complète de l'OAP, fondée sur les besoins des habitants et les enjeux environnementaux.

Dans sa réponse, ALM rappelle que l'ensemble du périmètre de l'OAP est déjà en zone UC ou UD) donc constructible depuis très longtemps. La modification n°3 ne crée pas de nouvelles zones urbanisables, n'augmente pas le nombre de logements ni ne supprime d'espaces verts mais ne fait qu'ajuster certains éléments (servitude de localisation d'équipement public au sud, suppression de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales, identification de la ferme aux annexes patrimoniales, régularisation d'une voie piétonne). 50 logements sont prévus au total sur l'ensemble du périmètre dont 19 au nord déjà autorisés (projet Alézannes) et environ 30 au sud avec la création d'un espace vert public. Les projets sont portés par des opérateurs privés, ALM n'en maîtrise pas le foncier. Concernant la ferme, elle reste propriété privée habitée et aucun projet alternatif l'intégrant au périmètre de l'OAP ne peut être imposé. ALM ajoute qu'un diagnostic écologique a bien été réalisé indiquant un enjeu « faune/flore » faible à modéré et que la suppression de la liaison piétonne constitue la correction d'une erreur, s'agissant d'une voie privée et demandée par ses co-propriétaires.

Je considère que la réponse d'ALM clarifie qu'il ne s'agit pas d'une ouverture à l'urbanisation de ce secteur et que l'ajout d'une servitude pour un espace vert public constitue une avancée notable, répondant en partie aux remarques sur la fraîcheur urbaine et le manque d'espaces verts. Quant à l'inscription de la ferme du 61 rue Prédali au patrimoine, elle représente une préservation minimale, bien que non projetée dans un usage collectif et montre la place qu'ALM souhaite la voir conserver dans les caractéristiques du quartier.

*Cependant, malgré un traitement technique sérieux des lieux par la collectivité, la perception locale reste celle d'un recul de la qualité de vie, lié à la densification d'un quartier d'Angers déjà très urbanisé. En dépit des temps d'information qui ont été organisés, notamment en février 2023 puis en octobre 2024, les inquiétudes soulevées par les habitants restent nombreuses et structurées, ce qui fait penser à un déficit de concertation qui fragilise la légitimité du projet d'aménagement. **Je recommande que le lien de proximité avec les habitants soit retissé dans le cadre de la programmation sud du site et qu'un comité de citoyens soit mis en place par ALM.***

4.3.2 La demande de changement de zonage UC en UA sur le secteur du centre bourg de la commune de Beaucouzé :

Dans ses observations (50 et 174), la commune de Beaucouzé demande le reclassement de plusieurs parcelles - AC n°292 et 351 (angle rue du Bourg / rue de Montreuil) et AC n°308, 307, 259, 105 (entrée de centralité, rue du Bourg) - situées en cœur de bourg, de la zone UC (résidentielle à dominante pavillonnaire) en zone UA (zone urbaine mixte de centralité). Ces parcelles s'inscrivent dans le périmètre de la ZAC Centre-ville, projet structurant de renouvellement urbain visant à conforter la centralité de la commune.

Cette demande qui concerne deux ensembles de parcelles n'a pas suscité de remarques mais appelle toutefois une vigilance sur les effets du changement de zonage, notamment en matière de gabarits, d'impacts urbains et de concertation.

Je constate qu'ALM valide le changement de zonage des parcelles AC 292 et 351 (UC en UA) pour permettre la réalisation à court terme du projet de la SOCLOVA de 13 logements locatifs et 13 logements en accession avec un rez-de-chaussée commercial. Il vise à créer un îlot urbain cohérent, connecté à d'autres projets du bailleur dans le secteur où une placette a été aménagée après la démolition d'un bâtiment, en lien avec la requalification prévue de la rue de Montreuil.

ALM argumente sa position en indiquant que ce secteur connaît déjà une forme urbaine mixte, avec des collectifs récents et des maisons individuelles, ce qui fait que le projet réutilise des parcelles déjà urbanisées et s'avère conforme aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain. Aucun changement des règles de hauteur n'est prévu. ALM ajoute qu'un

bureau d'études environnementales accompagne l'aménagement de la ZAC pour intégrer les préoccupations écologiques et que selon le maire de la commune, le projet de ZAC a donné lieu à une concertation publique.

En revanche, le changement de zonage des parcelles AC 308, 307, 259, 105 n'est pas retenu. Il n'entre pas dans le périmètre réglementaire d'une simple modification du PLUi, mais relève d'une révision, procédure plus lourde impliquant une évaluation environnementale et une concertation renforcée. Cette demande est donc reportée à la révision générale du PLUi, déjà engagée à l'échelle d'ALM.

Je considère que la demande de reclassement en zone UA de plusieurs parcelles situées au centre-bourg de Beaucouzé, portée par la commune, s'inscrit dans une démarche globale de renouvellement urbain déjà amorcée via la ZAC Centre-ville. La cohérence urbanistique de la démarche, l'adossement à une programmation précise (projet SOCLOVA), la requalification des espaces publics attenants (placette, promenade Montreuil), ainsi que l'accompagnement environnemental du projet, plaident en faveur de la cohérence de cette évolution de zonage qui répond bien à des objectifs d'intérêt général.

Elle ne remet pas en cause les hauteurs autorisées, mais facilite une forme urbaine plus dense et mixte, adaptée à un contexte de centralité communale. Cette orientation est conforme aux objectifs de sobriété foncière (ZAN) et de renforcement des centralités locales mais par le classement en zone UA qui implique une évolution du tissu urbain avec plus de souplesse réglementaire, les habitants peuvent craindre une transformation rapide du centre-bourg.

A mon sens, il conviendra donc que la commune de Beaucouzé renforce la pédagogie autour des effets concrets du zonage UA des parcelles AC 292 et 351 pour mieux accompagner les habitants dans la compréhension des futurs aménagements et veille particulièrement à une qualité architecturale et paysagère exigeante pour les futures constructions, compte tenu de leur position stratégique dans le cœur de bourg.

Concernant les autres parcelles (AC 308, 307, 259 et 105), je considère qu'aucun désaccord de fond n'est exprimé par ALM et que son refus correspond à un choix de procédure assumé pour respecter le cadre réglementaire. Cette demande devra donc être inscrite et traitée dans les travaux de révision du PLUi en cours.

4.3.3 la modification de l'OAP Pin Doré sur la commune du Plessis Grammoire

L'observation n°145, portée par un collectif de 45 riverains du secteur Toussaint Hodée – Pin Doré – Rue des Deux Croix, soulève de manière circonstanciée une série de préoccupations relatives à la modification n°3 du PLUi, et plus précisément à l'évolution de

l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Pin Doré. Dans un argumentaire bien structuré et constructif, le collectif met en exergue des points d'attention majeurs :

- La densification prévue constitue une rupture sensible avec le tissu pavillonnaire environnant, tant par la hauteur projetée (jusqu'à 10 m) que par la typologie architecturale envisagée,
- La suppression de l'un des deux accès initiaux, combinée à la configuration étroite et non sécurisée de la rue Toussaint Hodée, fait naître des risques de congestion et d'insécurité routière avérés,
- Le projet semble négliger plusieurs éléments patrimoniaux et environnementaux, malgré leur valeur locale, tels qu'un cèdre bleu ou des bâtis anciens,
- L'absence de concertation élargie avec les riverains sur cette modification est regrettable, d'autant plus que la DDT elle-même a émis des réserves.

Le collectif demande le retrait ou la révision du projet (maximum 10 logements, deux accès et le patrimoine préservé), l'accès aux documents environnementaux, une réunion publique, une prise en compte des enjeux locaux et propose en alternative la parcelle AB193 mieux adaptée à une densification.

Dans sa notice spécifique, ALM justifie la densification projetée par les objectifs du PLUi et du SCOT en matière de production de logements et de sobriété foncière. Elle considère que le maintien d'un seul accès rue Toussaint Hodée est suffisant. Elle indique que le patrimoine existant et autres considérations environnementales seront pris en compte dans les futures étapes de conception avec des prescriptions environnementales et qu'à ce stade, les nombreuses études de faisabilité de promoteurs privés n'ont pas été suffisamment abouties pour être présentées aux riverains. Elle rejette l'alternative proposée par le Collectif d'habitants, comme n'étant pas conforme aux orientations actuelles du PLUi, la parcelle AB193 étant l'un des espaces verts de la commune. Elle signale que l'évolution de l'OAP créé dans la modification n°1 du PLUi, ne modifie pas la règle des hauteurs sur le secteur. Elle précise enfin que les propriétaires concernés par l'OAP ont été informés et rencontrés par les élus de la commune du Plessis Grammoire mais qu'aucune demande d'entretien n'a été expressément formulé par les membres du Collectif.

Je considère que bien que les objectifs généraux de densification, de sobriété foncière et de cohérence avec le SCOT soient compréhensibles, la réponse d'ALM n'apporte pas de garanties suffisantes quant à la véritable prise en compte des enjeux locaux spécifiques notamment ceux qui portent sur les accès et la circulation. Le fait que les habitants n'aient pas été associés comme ils l'entendaient, fragilise la légitimité du projet. La concertation avec les habitants est bien évoquée mais ALM fournit peu de détails sur leur implication. ALM privilégie une logique d'optimisation foncière au détriment d'une écoute fine du contexte local. Une approche plus participative aurait sans doute permis d'éviter la crispation autour de ce secteur.

Je recommande donc à ALM une concertation renforcée avec les membres du Collectif notamment pour réexaminer avec eux les points sensibles qu'ils soulèvent comme les accès et la sécurité routière dans leur quartier et si nécessaire l'organisation par les élus de la commune d'une réunion publique d'information.

4.3.4 l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Clos Lavau sur la commune de Savennières

Près d'une dizaine d'observations (O 95 – 98 - 109 – **115** – 126 – 127 – 128 – 130 – 173) critiquent, voire s'opposent, à un projet disproportionné (45 logements prévus) et incompatible selon leurs auteurs, avec les caractéristiques patrimoniales, paysagères et viticoles de la commune. Ils craignent fortement la saturation des routes et rues très étroites du centre bourg et ne comprennent pas le besoin de nouveaux locaux des écoles. Ils demandent des études patrimoniales et environnementales plus poussées et plaident pour une concertation de la population plus approfondie voire pour l'organisation d'un référendum local. Dans son observation (O119), l'association France Nature Environnement, s'oppose à la destruction des deux tiers d'une « prairie de fauche mésophile présentant un statut de patrimonialité d'intérêt communautaire avec une forte diversité d'espèces et un bon état de conservation », qui va impacter la zone NATURA 2000.

Le secteur du Clos Lavau s'étend sur une parcelle agricole d'environ 2ha, non bâtie, faite d'une prairie et de vignes. Le périmètre du projet est plus large que la seule zone 2AU, incluant au sud, des parcelles déjà en zone UA et appartenant à la commune. Un bâtiment communal ancien y sera démolé pour desservir le secteur.

Dans sa notice spécifique, je retiens qu'ALM justifie clairement le besoin d'ouverture à l'urbanisation du secteur du Clos Lavau à Savennières, commune de seconde couronne de l'agglomération. Il répond à l'objectif assigné à la commune dans le PLUi, à savoir la production de 90 logements d'ici 2027, dont seuls 32 ont été réalisés à ce jour. La création de 45 logements sur ce site contribuera à atteindre environ 50% de cet objectif, sachant que les autres possibilités de densification sur la commune sont limitées. ALM rappelle que le projet est également justifié par le besoin de regrouper les équipements scolaires, actuellement dispersés, sur un site unique.

Sur les mobilités, la circulation et le stationnement, ALM estime que les flux de circulation générés par le projet (20 à 30 véhicules en heure de pointe) sont maîtrisables à l'échelle de la commune. Deux accès sont prévus rue du Clos Lavau et chemin des Perrières et des cheminements doux sont intégrés dans l'OAP pour relier le futur quartier au centre-bourg et aux transports en commun. Enfin, 36 places de stationnement sont aussi prévues, ce qui est considéré comme généreux.

Concernant les enjeux environnementaux et viticoles souvent avancés, ALM rappelle que les études environnementales réalisées et les avis des autorités compétentes (notamment la DREAL) concluent à l'absence d'impact significatif sur les milieux naturels sous réserve de la mise en œuvre effective des mesures d'évitement, réduction et compensation

prévues. Le secteur viticole concerné ne remet pas en cause l'exploitation ni l'AOC Savennières.

De même au regard des enjeux paysagers et patrimoniaux de la commune, le projet situé en Site Patrimonial Remarquable a été travaillé et validé par l'Architecte des Bâtiments de France et la Commission Locale du SPR. L'OAP intègre des prescriptions sur les volumétries, les matériaux, les vues patrimoniales etc...

Le projet a bien fait l'objet de concertation avec les habitants de la commune, à la fois dans le cadre de la phase de concertation préalable à la modification n°3 du PLUi via des réunions publiques mais aussi dans celui de la ZAC et l'aménagement concret du secteur, via des réunions, ateliers et mise à disposition de dossiers par la commune de Savennières.

Au vu des réponses d'ALM mais aussi des avis de la MRAe et des PPA, je considère que le projet est compatible avec les Objectifs du Zéro Artificialisation Nette, que la densité de 22 logements est supérieure à la densité minimale exigée (15 logements/ha) et que les aménagements prévus respecteront les objectifs du SCoT et la Loi Climat-Résilience.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du Clos Lavau me semble globalement justifié et solide sur le plan réglementaire, environnemental et urbanistique. Il répond à un besoin réel en logements et équipements scolaires attendus pour pérenniser la vitalité du bourg de Savennières, tout en respectant les contraintes écologiques, paysagères et patrimoniales locales. Cependant, le projet devra intégrer concrètement toutes les mesures ERC mentionnées, notamment pour les espèces protégées et les habitats à éviter, afin de garantir un développement mesuré et respectueux de l'environnement. La nécessité d'une procédure de dérogation espèces protégées pourrait s'imposer. Il m'apparaît souhaitable de limiter l'emprise urbanisée effective aux zones les plus proches du tissu existant et de préserver les franges naturelles du site comme espaces tampons. Le parti d'aménagement retenu dans l'OAP mérite d'être réétudié.

D'autre part, même si elle a été validée par l'ABF, la qualité architecturale des futures constructions devra être contrôlée dès leur conception.

De même, au vu de la configuration des voies et de l'enclavement du site du Clos Lavau, et du risque de saturation de la voirie locale, il conviendra de maîtriser les modalités de desserte, en veillant particulièrement à la sécurité des accès par la rue du Clos Lavau. Je retiens l'engagement d'ALM d'étudier un plan de circulation et de mettre en place une réglementation sur le secteur de manière à garantir une desserte des riverains et du centre-bourg et du nouveau lotissement pour y sécuriser les modes de déplacement. Compte tenu de l'exiguïté des rues, notamment celle du Clos Lavau, ne faudrait-il pas envisager de privilégier un accès sécurisé du Groupe Scolaire sans mixité avec la desserte en véhicules des futures constructions ?

Enfin, l'opposition de certains riverains montre qu'il faudra maintenir une concertation active pendant les phases opérationnelles qui seront réparties dans le temps.

4.3.5 l'ouverture à l'urbanisation du secteur Les Rosés2 sur la commune de Soulaire-et-Bourg

Si l'extension du lotissement les Rosés a fait l'objet de quelques observations (49 – 116 et 18) favorables et d'une pétition d'une quarantaine de signataires, une vingtaine de contributions (O 46 – 89 – 97 – 110 – 141 – 142 – 146 – 147 – 156 – 161 – 162 – 163 – 165 – 167 – 179 – 180 – 183 – 184) font apparaître un net désaccord concernant le lancement de la tranche 2 du lotissement, jugé très prématuré alors que la tranche 1 n'est pas aboutie et ne reçoit pas un franc succès en termes de commercialisation. Ces habitants qui s'expriment défavorablement par rapport à ce projet, soulèvent aussi les risques liés à la nature argileuse du sol (fissures, stabilité du sol etc...) et s'inquiètent des effets environnementaux, notamment concernant la présence d'espèces protégées comme le pique-prune. Ils considèrent qu'un tel projet augmenterait la fragilité financière de la commune déjà pénalisée par l'absence de commercialisation des lots de la tranche 1. Ils ne partagent pas les raisons avancées par la municipalité qui plaide pour la survie de l'école, le maintien de la petite supérette, la vitalité des associations et tout simplement pour le développement à plus long terme de la commune.

Le secteur représente une surface d'environ 2,7 hectares en extension, située en continuité de la première phase d'aménagement du quartier Les Rosés. Il est déjà desservi et accessible et le foncier est maîtrisé par la commune.

Dans sa notice spécifique, ALM rappelle que l'ouverture à l'urbanisation du secteur Les Rosés 2 s'inscrit dans la continuité du développement du quartier Nord de Soulaire-et-Bourg, engagé depuis l'inscription initiale de ce secteur au PLUi en 2017. Ce projet constitue la seconde phase d'un aménagement global, confirmé lors de la révision générale n°1 du PLUi en 2021, et fait l'objet de la présente procédure de modification n°3. Le secteur représente une surface d'environ 2,7 hectares en extension, située en continuité de la première phase d'aménagement du quartier Les Rosés.

Le PLUi fixe pour Soulaire-et-Bourg un objectif de 80 logements à produire entre 2018 et 2027, avec une densité minimale de 15 logements/ha, ce volume tenant compte des capacités d'accueil et de la localisation de la commune. La première phase de l'opération a permis la production de logements en accession libre, sociale, et locatif social. L'ouverture de la phase 2 permet de poursuivre cet équilibre, avec :

- 15 % de logements en accession aidée ;
- 25 % en logement locatif social ;
- Un objectif de 10 % de production en renouvellement urbain, déjà largement dépassé (29 % réalisés depuis 2018).

La dynamique démographique et les besoins de mixité sociale à l'échelle d'Angers Loire Métropole justifient le maintien de cette ouverture à l'urbanisation.

ALM ajoute que malgré un ralentissement de la commercialisation de la phase 1 (conjoncture nationale), 17 logements sont actuellement en cours de réalisation ou livrés sur les 32 prévus. L'ouverture de la phase 2 permet de préparer les étapes réglementaires, techniques et environnementales, sans enclencher immédiatement la commercialisation.

Ainsi, les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'eaux pluviales et d'électricité ont été anticipés et dimensionnés lors de la phase 1 pour accueillir la phase 2 :

- Station de relevage, transformateur, enfouissement HTH déjà réalisés ;
- Station d'épuration actuellement à 81 % de capacité hydraulique : des adaptations sont prévues, avant sa reconstruction programmée en 2028.

La gestion des eaux pluviales est pensée à la parcelle, dans le respect du zonage pluvial, et renforcée par des dispositifs de perméabilité (cheminements doux, stationnements).

D'autre part, ALM explique que l'école communale connaît une baisse d'effectifs (158 élèves en 2023 → 115 en 2025) et que le projet vise à stabiliser les effectifs scolaires et renforcer la viabilité des services publics de proximité (épicerie, équipements).

Le secteur est accessible depuis la RD 107, axe principal de desserte. Les deux autres accès projetés ont été supprimés à la suite de la concertation avec les riverains, et transformés en liaisons piétonnes.

ALM répond aux opposants au projet en indiquant que des **études d'aménagement sécuritaire** de la RD 107 sont programmées à l'automne 2025 en lien avec le Département. Le projet prévoit deux points de connexion à la RD 107 et un maillage interne de voiries sécurisées. Elle précise également que L'OAP renforce les **cheminements doux** reliant les équipements sportifs, le cœur de bourg et le réseau de transport en commun (ligne 37, arrêt à 350 m).

Concernant l'impact sur l'environnement évoqué dans les contributions et par FNE Anjou, le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale complète et les études ont montré l'absence de zones humides ou habitats remarquables, l'intérêt modéré de certaines haies et arbres, dont la haie centrale et un vieux chêne, qui sont protégés par le PLUi et les impacts résiduels compensés par des plantations équivalentes (trame bocagère nord, continuités écologiques). **ALM ajoute toutefois que des compléments d'inventaire faunistique seront réalisés avant le dépôt du permis d'aménager de la phase 2.**

ALM ne cache pas que le secteur est situé en aléa retrait/gonflement des argiles de niveau fort, comme 86 % du territoire d'ALM et la totalité du bourg. Des études géotechniques sont systématiquement menées avant les travaux, comme pour la phase 1, et intégrées dans les ventes notariales.

Ces risques ne rendent pas le secteur inconstructible mais nécessitent des mesures constructives adaptées, conformément à la réglementation.

ALM répond également aux questions de densité et de consommation foncière. Elle indique que le secteur est intégré dans la stratégie ZAN du PLUi et du SCOT :

- 2,7 ha sur les 14 ha ouverts dans la modification n°3 ;
- Densité moyenne projetée : **15,3 logements/ha**, conforme au SCOT (15 min.) et PLUi.

La conception du projet (espaces verts, trame bocagère, maillage piéton, renouvellement urbain) permet une sobriété foncière maîtrisée.

Concernant la viabilité économique du projet souvent évoquée, ALM précise qu'elle relève de la commune et que cette dernière a confirmé l'équilibre financier du projet et sa capacité à en assumer les coûts.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur « Les Rosés 2 » à Soulaire-et-Bourg s'inscrit dans la continuité de la première tranche, initiée en 2017 et confirmée en 2021. Elle est défendue par ALM au nom de la vitalité communale (maintien de l'école, commerces, associations) et d'un équilibre de production de logements, dans le respect des dispositions réglementaires du PLUi et du SCOT.

Toutefois, plusieurs éléments conduisent à interroger l'opportunité d'un tel lancement à court terme :

- **La commercialisation inachevée** de la tranche 1, avec une dynamique de vente ralentie pourrait traduire des difficultés d'attractivité locale malgré une demande métropolitaine plus large.
- **Les enjeux environnementaux et paysagers** du site : il est localisé en périphérie immédiate du bourg et s'inscrit dans un cadre rural ouvert, quasi panoramique, marqué par des continuités bocagères et une perception visuelle directe depuis les axes d'entrée de ville. Même si les études environnementales n'ont pas identifié de zones humides ni d'habitats remarquables, la préservation de la haie centrale et du vieux chêne, ainsi que le maintien des vues sur le paysage agricole environnant, constituent des atouts paysagers reconnus.
- **Des contraintes techniques** non négligeables sont à en prendre en compte par la nature argileuse du sol avec aléa fort retrait/gonflement, générant des coûts constructifs supplémentaires, ainsi que la nécessité de compléments d'inventaire faunistique.
- **Des incidences financières** qui ne peuvent être banalisées, la viabilité économique du projet étant non objectivée à ce stade, alors que la commercialisation partielle de la tranche 1 pèse déjà sur la commune.
- **Des alternatives proposées par FNE Anjou et la MRAE** à considérer : privilégier une densification du tissu existant, le recyclage foncier et le réinvestissement de logements vacants avant toute extension en zone 2AU, ce qui permettrait de limiter la consommation d'espaces et de s'inscrire pleinement dans l'objectif ZAN.

*En l'état, je considère donc que le lancement de la phase 2 apparaît **prématuré**. Il anticiperait des besoins dont l'évaluation précise reste incertaine et pourrait compromettre la cohérence de la planification foncière. Il serait donc plus prudent de différer cette ouverture à la prochaine révision du PLUi, le temps de :*

- *Réaliser un bilan complet et objectif de la tranche 1, incluant un retour sur les freins à la commercialisation,*

- *Mener une étude géotechnique approfondie et actualiser les inventaires environnementaux,*
- *Engager une concertation locale élargie sur les priorités de développement communal,*
- *Evaluer sérieusement les alternatives de densification et de renouvellement urbain.*

Cette démarche graduée permettrait de sécuriser le projet sur les plans technique, économique et environnemental, tout en garantissant qu'il réponde à de véritables besoins avérés. Une telle prudence éviterait un engagement foncier prématuré et irréversible, et laisserait le temps à la commune et à l'intercommunalité de construire un scénario de développement plus durable et mieux accepté.

5 AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Je précise que le projet de modification n°3 du PLUi a bien été notifié à la MRAe et aux PPA par le Président de la communauté urbaine d'Angers Loire Métropole, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Je considère que sur les 6 avis qui ont été transmis, aucun d'entre eux n'est de nature à remettre en cause le projet de modification n°3 du PLUi, comme le montre le tableau que j'ai établi. Il regroupe les avis de la MRAe et des PPA par grands thèmes, avec en face la réponse d'Angers Loire Métropole.

Thème	Avis MRAe / PPA (résumé)	Réponse ALM (résumé)	Prise en compte
Compatibilité avec documents supérieurs	MRAe : démontrer compatibilité avec SCoT, PCAET et SRADDET révisés.	Compatible avec documents actuels ; mise à jour prévue dans révision n°2 (2024-2028).	Partielle
Résumé non technique	MRAe : fournir un résumé court et adapté des évolutions.	Engagement à le rédiger pour le dossier d'approbation.	Totale
ZAN et consommation foncière	MRAe / DDT : fournir bilan 2011-2021, consommation depuis 2021, respect trajectoire loi Climat.	Analyse 2011-2021 faite (719 ha), objectifs ZAN intégrés, données récentes disponibles jusqu'à 2022, actualisation prévue.	Partielle
Soulaire-et-Bourg (Les Rosés 2)	MRAe / DDT : réduire emprise, augmenter densité.	Maintien du projet à 2,7 ha, densité conforme au SCOT, prise en compte d'enjeux paysagers et biodiversité.	Partielle

Thème	Avis MRAe / PPA (résumé)	Réponse ALM (résumé)	Prise en compte
Champs de la Riche	MRAe / DDT : justifier impact sur 0,6 ha de zone humide et compenser.	Impact de 6 515 m ² sur fossé et parcelle nord, compensation prévue à 11 920 m ² , détail dans dossier Loi sur l'eau.	Partielle
Clos Lavau (Savennières)	MRAe / DDT : éviter incidences sur biodiversité et Natura 2000.	Études environnementales et mesures ERC prévues, pas d'incidence significative selon DREAL, projet maintenu.	Partielle
Terra Botanica	MRAe : ajouter critères sur impact visuel et photomontage.	Pas de photomontage possible à ce stade, hauteur max fixée à 40 m, règlement existant jugé suffisant.	Refusée
Annexes en zones A et N	CDPENAF : limiter à 20 m, préciser réfection.	Distance maintenue à 30 m, correction de rédaction sur réfection.	Partielle
Haye-aux-Bonshommes (Avrillé)	CDPENAF : justifier augmentation d'emprise au sol.	Adaptation règlement pour permettre réhabilitation patrimoniale, en contrepartie de démolitions.	Totale
Marmitière (Saint-Barthélemy-d'Anjou)	DDT : clarifier objectifs et cohérence règlement / OAP.	Règlement modifié pour autoriser 15 logements, maintien mention dans règlement pour cohérence juridique.	Totale
STECAL (Vetoquinol, Loire-Authion, Feneu)	CDPENAF / DDT : justifier besoins et limiter extensions.	Justifications fournies (activités, localisation, besoins), périmètres circonscrits.	Totale
Zones humides (Bel Air, Andard)	DDT : éviter zones humides, appliquer ERC.	Zones à éviter inscrites au plan de zonage et OAP, évitement privilégié.	Totale
Biodiversité générale	PPA : intégrer préservation haies, arbres, habitats.	Mesures inscrites dans OAP et zonage, ERC appliquée.	Totale
Graphisme et lisibilité	MRAe : améliorer visibilité plans et figurés.	Améliorations prévues dans révision n°2.	Partielle

L'examen des réponses apportées par Angers Loire Métropole aux observations de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale et des Personnes publiques associées fait apparaître une prise en compte globalement satisfaisante des recommandations, bien que

nuancée selon les sujets. Un nombre significatif d'observations a été suivi intégralement, notamment celles relatives à l'intégration d'un résumé non technique, à la justification de certains secteurs à caractère spécifique (STECAL), à la préservation de zones humides et d'éléments de biodiversité, ainsi qu'à l'inscription de mesures de protection dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le plan de zonage.

Pour d'autres points, j'observe que la prise en compte est partielle : certaines recommandations jugées pertinentes sont différées à la révision générale n° 2 du PLUi (2024-2028), notamment l'amélioration des figurés graphiques, l'actualisation des données de consommation foncière ou la prise en compte des documents de rang supérieur révisés (SCoT, SRADDET). Dans ces cas, ALM privilégie un traitement dans un cadre plus large et plus approprié que la présente modification n° 3.

Enfin, certaines recommandations ont été écartées, au motif qu'elles ne sont pas jugées nécessaires ou qu'elles trouveraient déjà leur traduction dans le dispositif réglementaire existant. C'est le cas, par exemple, de la réduction de la distance d'implantation des annexes en zones agricoles et naturelles, ou de l'ajout de critères et de simulations visuelles pour le projet Terra Botanica.

Je considère que les réponses apportées aux PPA sont complètes, bien structurées et argumentées. ALM répond point par point aux remarques formulées par les différentes autorités (MRAe, CDPENAF, DDT 49, ARS, etc.), en mobilisant des éléments techniques, réglementaires et prospectifs. Ses réponses montrent une certaine ouverture et une volonté de prise en compte partielle à totale d'une majorité de recommandations, mais avec des limites assumées, soit pour des raisons de calendrier (renvoi à la révision générale n°2), soit pour préserver des choix stratégiques et leur cohérence juridique. Elle accepte en conséquence les recommandations compatibles avec ses orientations stratégiques et son calendrier, mais maintient fermement ses choix d'aménagement lorsqu'ils sont considérés conformes aux objectifs du PLUi et à la réglementation en vigueur. Les points qui m'apparaissent les plus sensibles restent ceux liés à la densité, aux impacts environnementaux localisés, et à certaines évolutions réglementaires, où ALM a préféré justifier le maintien des dispositions initiales.

6 CONCLUSIONS GENERALES SUR LA MODIFICATION N°3 DU PLUi D'ANGERS LOIRE METROPOLE

Le PLUi d'ALM est un document complet et complexe, proposant à la fois un cadre cohérent pour l'ensemble des communes de la communauté urbaine, tout en s'adaptant aux spécificités de chaque situation et de chaque territoire, ce qui n'est pas un exercice facile, d'autant que les 115 points d'évolution de la modification n°3 du PLUi d'ALM qui intervient dans un contexte particulier dans la mesure où il s'agit de la dernière modification du

document d'urbanisme avant sa révision générale prévue pour 2028. Elle peut être qualifiée de modification à visée opérationnelle et de finalisation.

La modification n°3 n'engage pas de refonte globale du projet de territoire mais vise à ajuster le PLUi pour permettre la réalisation de projets déjà identifiés et suffisamment avancés (maîtrise foncière, études environnementales réalisées ou en cours). Ainsi les évolutions portent souvent sur des points précis (ouvertures à l'urbanisation ciblées, ajustements réglementaires, corrections de zonage, précisions dans les OAP), l'objectif semblant être de sécuriser juridiquement et techniquement des opérations à court terme avant le gel induit par la préparation de la révision générale.

Cette modification joue comme un rôle de "bouclage" : ALM veut finaliser les opérations prêtes à être engagées, corriger les incohérences identifiées par l'expérience d'application du PLUi, et intégrer certaines évolutions réglementaires récentes. Elle prépare indéniablement le terrain pour la révision générale.

Il en résulte que la modification n°3 est utilisée pour des évolutions ciblées et compatibles avec le cadre existant mais comme je l'ai indiqué au point 4, les demandes formulées par la MRAe et les PPA (compatibilité avec le SRADDET révisé, renforcement de certains objectifs environnementaux, amélioration graphique du document) sont reportées à la révision générale, afin de les traiter de manière globale.

Les 115 points d'évolutions proposées par ALM dans le cadre de la modification n°3 ne sont donc pas sans importance, notamment les 7 ouvertures à l'urbanisation, s'inscrivant dans l'OAP Habitat du PLUi qui permet, grâce à un dispositif de suivi et d'évaluation, d'adapter et mettre à jour les objectifs de chaque commune du territoire communautaire, en termes de ses besoins en logements.

Ces évolutions, à la fois territoriales ou réglementaires n'ont pas pour effet de porter atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou 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.

Elles ne relèvent donc pas du champ d'application d'une procédure de révision, mais justifient bien la présente demande de modification de droit commun par Angers Loire Métropole.

Ces évolutions sont conformes aux orientations des documents supérieurs, comme le SRADDET et le SCoT quant à la recherche de la sobriété foncière et son anticipation sur le ZAN.

Elles s'inscrivent dans les objectifs du PLUi et respectent les orientations définies dans le PADD du PLUi en matière de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques et de réduction de la consommation foncière avec pour objectif, 73ha/an maximum à l'horizon 2027 et la construction de 15 logements à l'hectare, **même si ALM renvoie l'actualisation complète des données actualisées de consommation foncière à la révision générale.**

Les points de modification respectent les orientations définies dans le PADD du PLUi révisé en matière de préservation de la qualité de l'air, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de consommation d'énergie. Particulièrement les ouvertures à l'urbanisation qui incitent à la création de liaisons douces ou à des connexions piétonnes et cyclistes avec d'autres quartiers voisins.

Certains points de la modification n°3 sont de nature à apporter une incidence positive en matière de gestion de l'eau : les nouvelles protections végétales, prise en compte des piscines dans le calcul de l'emprise au sol, la perméabilité des espaces de stationnement, Toutes les ouvertures à l'urbanisation incitent au respect des dispositions du zonage pluvial, et sollicitent une gestion intégrée des eaux pluviales et l'usage de matériaux perméables.

Ainsi, au terme de l'analyse des observations, des réponses d'ALM et des échanges intervenus pendant l'enquête publique, il ressort que la modification n°3 du PLUi conserve sa cohérence avec les ambitions initiales en matière de mixité sociale, de gestion économe de l'espace et de renouvellement urbain, tout en intégrant des avancées notables sur le plan environnemental. La préservation des zones humides, la protection des haies et arbres remarquables, ainsi que l'application méthodique de la séquence éviter–réduire–compenser, traduisent une démarche attentive à la qualité environnementale des projets.

L'enquête publique, menée dans de bonnes conditions malgré un incident ponctuel, a permis de mettre en lumière plusieurs points de vigilance ou désaccords, dont une partie a trouvé une réponse satisfaisante dans les engagements d'ALM. Certaines demandes formulées par les communes, les personnes publiques associées ou le public ont été acceptées intégralement, d'autres partiellement, donnant lieu à des ajustements de zonage ou de règlement (O11, O25, O31, O39, O41, O47, O50, O53, O58, O100, O102, O103, O117, O136, O149, O150, O153, O154, O158, O171, O176).

Ces évolutions, sans remettre en cause l'équilibre général de la modification n°3, permettront d'améliorer la lisibilité du document et d'affiner sa mise en œuvre opérationnelle. Dans cette perspective, et afin de consolider les avancées actées, de garantir la transparence des choix opérés et de répondre aux préoccupations exprimées localement, **je formule les recommandations suivantes :**

1. Pour améliorer la lisibilité et la compréhension du dossier par le public, je recommande à ALM d'ajouter une note d'information au règlement du PLUi sur les critères de recevabilité des demandes de modification de zonage ou de changement de destination, et de l'enrichir de définitions sur les outils d'urbanisme les plus utilisés comme les OAP, les PAPAG et autres,
2. Dans le cadre de l'évolution de l'OAP des Grandes Pannes à Angers et de la programmation prévue au sud du site, je recommande qu'un comité de citoyens parmi les membres du Collectif de Sauvegarde des Grandes Pannes soit mis en place par ALM,

3. Dans le cadre de l'évolution de l'OAP Pin Doré au Plessis-Grammoire, je recommande à ALM et à la commune de rechercher les modalités pour associer les membres du Collectif du secteur Toussaint Hodée-Pin Doré- rue des Deux Croix aux aménagements prévus et d'organiser si besoin une réunion publique d'information,
4. Concernant la création de l'emplacement réservé ERS LP78 à Saint-Lambert-La-Potherie, je recommande à ALM de clarifier la finalité et l'échéance du projet, afin de renforcer la transparence et réduire les tensions locales
5. Concernant le relèvement des hauteurs dans le secteur de Terra Botanica, je recommande à ALM de s'engager à réaliser une évaluation visuelle et paysagère avant toute autorisation de construire, afin de garantir une intégration harmonieuse du futur projet dans son environnement,
6. Dans le cadre de l'OAP Orgemont/Axilette à Angers, je recommande à ALM de maintenir un dialogue constructif avec FIDUCIAL pour permettre d'adapter l'OAP aux besoins réels du quartier et de trouver des solutions susceptibles de convenir aux parties prenantes.

7 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LA MODIFICATION N°3 DU PLUi D'ANGERS LOIRE METROPOLE

En conséquence, au vu :

- Du rapport que j'ai établi,
- De l'exposé des remarques et analyses qui précèdent,
- Des conclusions développées ci-dessus,
- Des observations recueillies au cours de l'enquête qui ont toutes été analysées et appréciées,
- Des questions du procès-verbal de synthèse et des réponses d'Angers Loire Métropole,
- Des engagements pris par ALM dans son mémoire en réponse,

Et tenant compte :

- Des visites effectuées sur le territoire,
- Des échanges avec les élus locaux,
- De l'ensemble du dossier soumis à enquête,
- De l'examen de la réglementation en vigueur,
- Des avis de la MRAe des Pays de la Loire et des Personnes Publiques Associées,

J'émetts en toute indépendance et objectivité, **UN AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°3 du PLUi d'Angers Loire Métropole, assorti **des réserves suivantes** :

- **Réserve n°1** : Qu'avant son approbation par le conseil communautaire, Angers Loire Métropole intègre au dossier de la présente modification n°3, les engagements pris dans son mémoire en réponse aux recommandations de la MRAe et des PPA, aux questions de la commissaire enquêtrice et aux observations du public,
- **Réserve n°2** : Que préalablement à l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Clos Lavau à Savennières, un plan de circulation aux alentours du secteur soit étudié et défini, un comité de riverains soit mis en place et qu'un suivi environnemental et architectural soit prévu en amont de toutes constructions,
- **Réserve n°3** : Qu'au vu des incertitudes qui pèsent sur la réalisation de la tranche 2 du lotissement « Les Rosés » à Soulaire-et-Bourg et compte tenu de la nécessité de procéder à un bilan complet de la tranche 1, à une étude géotechnique approfondie et à l'actualisation des inventaires environnementaux, ainsi qu'à la tenue d'une concertation locale sur l'opportunité du projet, l'ouverture à l'urbanisation prévue dans la modification n°3 soit différée et réexaminée dans le cadre de la prochaine révision du PLUi d'ALM, après examen des alternatives de densification et de recyclage foncier.
- **Réserve n°4** : Qu'en regard du dimensionnement des infrastructures routières et des engorgements de circulation rapportés durant l'enquête publique par des usagers dans le secteur du Champ de la Riche, il soit procédé, en amont de la phase opérationnelle, à un comptage des flux actuels de véhicules pour anticiper et, le cas échéant, adapter les aménagements nécessaires.

Fait aux Ponts de Cé, le 9 Août 2025

Brigitte CHALOPIN,

