

# Angers (49)

## Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

document d'urbanisme pour le cœur du  
Site patrimonial remarquable

# Annexes

## PÉRIMÈTRES PARTICULIERS



### APPROUVÉ

Vu pour être annexé à l'arrêté du préfet de Maine et Loire  
en date du 16 octobre 2024.

Pour le préfet et par délégation  
le chef du Bureau des procédures environnementales et foncières,

SÉBASTIEN TOURAINE

Équipe chargée de l'étude : Architectes du patrimoine,  
urbanistes et paysagistes :  
**paume**  
VILLES  
PAYSAGES  
& MOBILITÉS  
Agence Paume,  
Céline Viaud  
avec Guillaume Boué

Maîtrise d'ouvrage : Angers Loire Métropole avec le concours de la DRAC Pays de la Loire et la Ville d'Angers



---

# SOMMAIRE

---

## NOTICE DES PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

Déclaration d'Utilité Publique

Droit de Prémption Urbain Renforcé

Espaces Naturels Sensibles

Zone de Prémption dans un Espace Naturel Sensible

Permis de Démolir

Taxe d'Aménagement

Zone d'Aménagement Concerté

## PLAN DES PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

## DUP - DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

La Déclaration d'Utilité Publique est une prérogative de puissance publique. C'est le droit, pour l'Etat, de demander à un juge, de l'ordre judiciaire, de transférer, pour cause d'utilité publique, la propriété d'un immeuble, au profit d'une personne publique ou privée (afin par exemple de lui permettre de réaliser une opération d'aménagement), moyennant une juste et préalable indemnité. Elle est obtenue à l'issue d'une enquête d'utilité publique.

La Déclaration d'Utilité Publique est en règle générale prononcée par décret en Conseil d'Etat. Elle ne peut intervenir que si tous les documents d'urbanisme sont ou ont été rendus compatibles avec le projet. La mise en compatibilité des documents d'urbanisme est effectuée grâce à des enquêtes conjointes à l'enquête publique préalable à la DUP du projet.

## DPUR-DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ

Le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Conformément à l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain notamment sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Conformément à l'article L. 211-2 du Code de l'urbanisme, lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées par le droit de préemption. Les communes d'Angers Loire Métropole ont délégué à cette dernière leur droit de préemption urbain.

Conformément à l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI peut décider, par délibération motivée, de rendre applicable aux opérations mentionnées ci-dessous le droit de préemption, sur tout ou partie des zones d'application du DPU :

- aux copropriétés créées depuis plus de dix ans ;
- à la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- à l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien (via une déclaration d'intention d'aliéner), en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition.

## LISTE DES COMMUNES ET ZONES CONCERNÉES

### ANGERS :

- DPUR Secteur Saint-Serge créé le 07/07/2005
- DPUR Secteur de la Gare créé le 09/04/2009
- DPUR Secteur Thiers-Boisnet créé le 16/09/2002
- DPUR Secteur Carnot-Buffon créé le 16/09/2002
- DPUR Secteur Deux-Croix Banchais / Gaston Birgé créé le 14/12/2006
- DPUR Secteur Boreau Bardoul créé le 16/09/2002
- DPUR Secteur Terrien Cocherel / Banchais créé le 16/09/2002
- DPUR Secteur Cité historique créé le 05/07/2007
- DPUR Secteur Verneau / Potager Angevin créé le 05/04/2012
- DPUR Ilot Savary - Quartier St Serge / Ney / chalouère créé le 08/01/2021

---

## ENS-ESPACES NATURELS SENSIBLES

---

Les Départements sont compétents pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles (ENS), destinée à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels. L'identification par le Département de ces ENS et plus globalement la mise en œuvre de cette politique est régie par les articles L.113-8 et suivants du Code de l'urbanisme. Une compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale est nécessaire.

Afin de financer des opérations de préservation, de restauration, de gestion et/ou de valorisation des espaces naturels sensibles, le Département peut instituer une part départementale de la taxe d'aménagement, dans les conditions définies à l'article L.331-3 du code de l'urbanisme. Il a également la possibilité de créer des zones de préemption ENS, conformément à l'article L. 215-1 et suivants du même code.

En Maine et Loire, le Département porte une politique en faveur des Espaces Naturels Sensibles depuis 1989. Elle s'appuie aujourd'hui sur un plan départemental des ENS 2017-2021, et sur l'identification de 89 ENS en Anjou, dont 14 présents en tout ou partie sur le territoire d'ALM.

### LISTE DES COMMUNES ET ZONES CONCERNÉES

#### ANGERS :

- Basses vallées angevines

---

## ZPENS- ZONE DE PRÉEMPTION DANS UN ESPACE NATUREL SENSIBLE

---

« Le Plan Départemental sur les Espaces Naturels Sensibles 2017 – 2021 (PDENS) confirme la volonté du Département de construire une stratégie foncière pouvant s'appuyer sur la mise en place de zones de préemptions sur tout ou partie des ENS de son territoire. Afin de conserver à cet outil une vision locale, le Département s'est prononcé en faveur de la délégation de son droit de préemption aux collectivités concernées. Dans le prolongement de cette décision, le Département renouvelle son régime d'aides à l'acquisition par des collectivités avec des taux pouvant aller jusqu'à 80% des montants considérés.

Il faut noter qu'un périmètre de préemption ENS n'est jamais créé pour contrecarrer une vente, mais qu'il se décide bien en amont, en concertation avec l'ensemble des collectivités, au vu des enjeux de préservation des milieux et en réponse à un projet clairement identifié de gestion et de valorisation du site.

Le droit de préemption ENS constitue un outil de veille pour les collectivités qui souhaiteraient le mettre en oeuvre et permet notamment d'offrir :

- Une lisibilité sur les mutations réalisées au sein du périmètre défini ;
- Une possibilité de préempter et de s'appuyer sur l'aide du Département pour mener une acquisition ;
- Un porté à connaissance pour les vendeurs et acheteurs potentiels sur le projet que la collectivité souhaite conduire sur les parcelles concernées.

A l'échelle d'ALM, 5 communes (ou communes déléguées) concernées par un ENS ont délibéré pour la mise en place d'un périmètre de préemption et pour bénéficier de la délégation de ce droit : »

---

## PERMIS DE DEMOLIR

---

Conformément aux articles R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'urbanisme, le permis de démolir, délivré sous forme d'arrêté municipal, est utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.

Doivent être précédés d'un permis de démolir :

-Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

-Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques, adossée à des monuments ou située dans le champ de visibilité de ces derniers ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

-Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 (ancien article L. 123-1-5-III-2°).

Les démolitions d'un bâtiment menaçant ruine ou d'un immeuble insalubre sont dispensées du permis de démolir.

### LISTE DES COMMUNES ET ZONES CONCERNÉES

#### ANGERS :

- Sur l'ensemble du territoire communal

---

## ZAC-ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

---

Conformément à l'article L. 311-1 du Code de l'urbanisme, les Zones d'Aménagement Concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser (en régie par exemple) ou faire réaliser (via une concession d'aménagement par exemple) l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Sont toutefois créées par le préfet, après avis du conseil municipal de la ou des communes concernées ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, les zones d'aménagement concerté réalisées à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics et concessionnaires et les zones d'aménagement concertées situées, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national.

Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts (ZAC multi-sites)

### LISTE DES COMMUNES ET ZONES CONCERNÉES

#### ANGERS :

- ZAC Front-de-Maine : Création : 25/06/1990 - Réalisation : 27/05/1991
- ZAC Thiers-Boisnet : Création : 29/04/1996 - Réalisation : 30/06/1997
- ZAC Molière Sud : Création : 06/09/1976 - Réalisation : 12/06/1980

---

## TAXE D'AMÉNAGEMENT

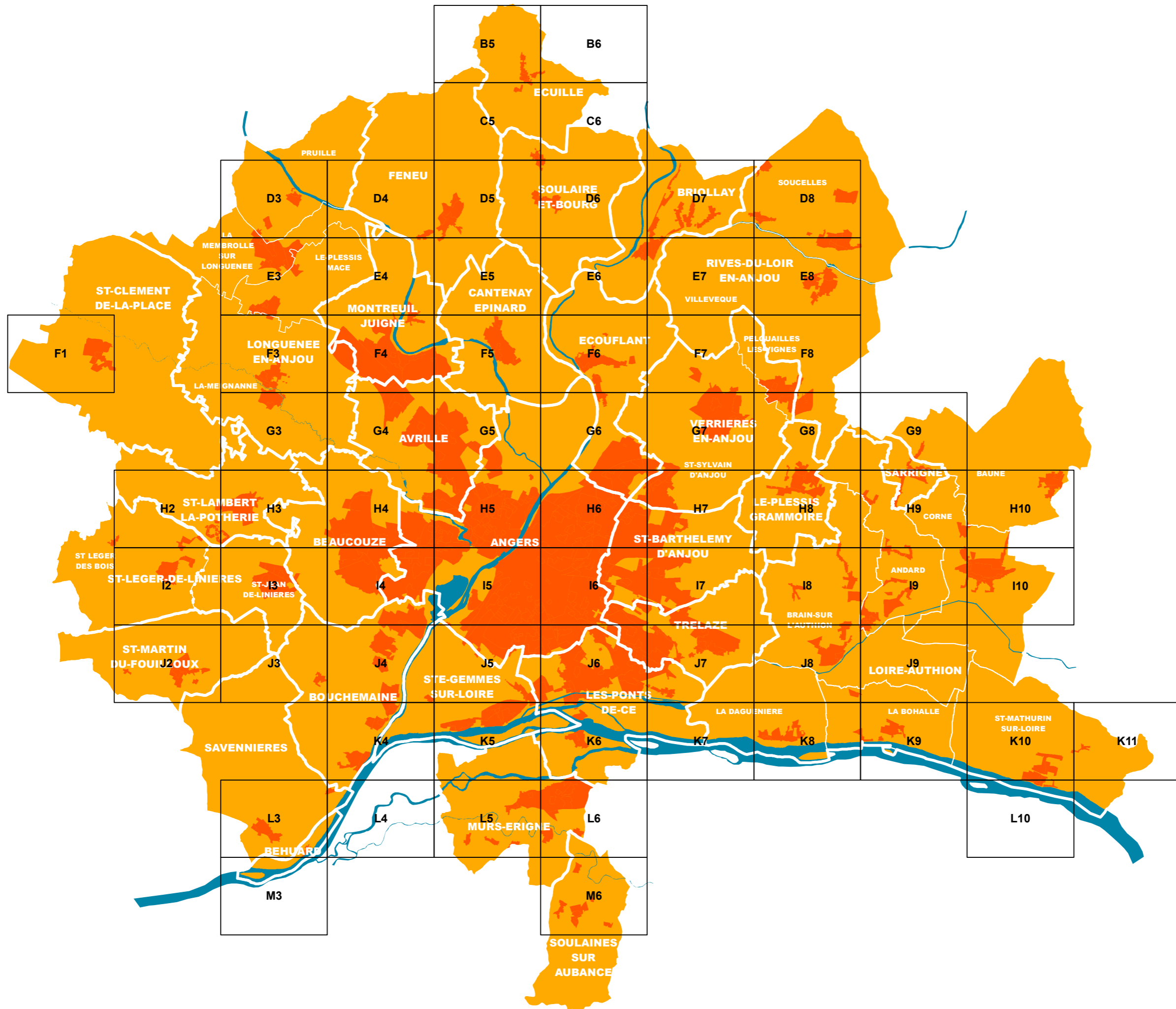
---

Conformément aux articles L. 331-1 et L. 331-2 du Code de l'urbanisme, la taxe d'aménagement vise à financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2 (ancien article L. 121-1). Elle constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier.

Angers Loire Métropole est compétente de plein droit pour instaurer et percevoir la part intercommunale de la taxe d'Aménagement.

Depuis le 1 Janvier 2018, le taux de la taxe d'aménagement a été harmonisé sur l'ensemble du territoire communautaire

**ALM a fixé un taux unique de la part intercommunale de la taxe d'aménagement de 5%.**





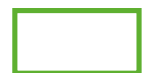
Périmètre P.S.M.V  
Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur



Droit de Préemption Urbain - DPU



Droit de Préemption Urbain Renforcé - DPUR



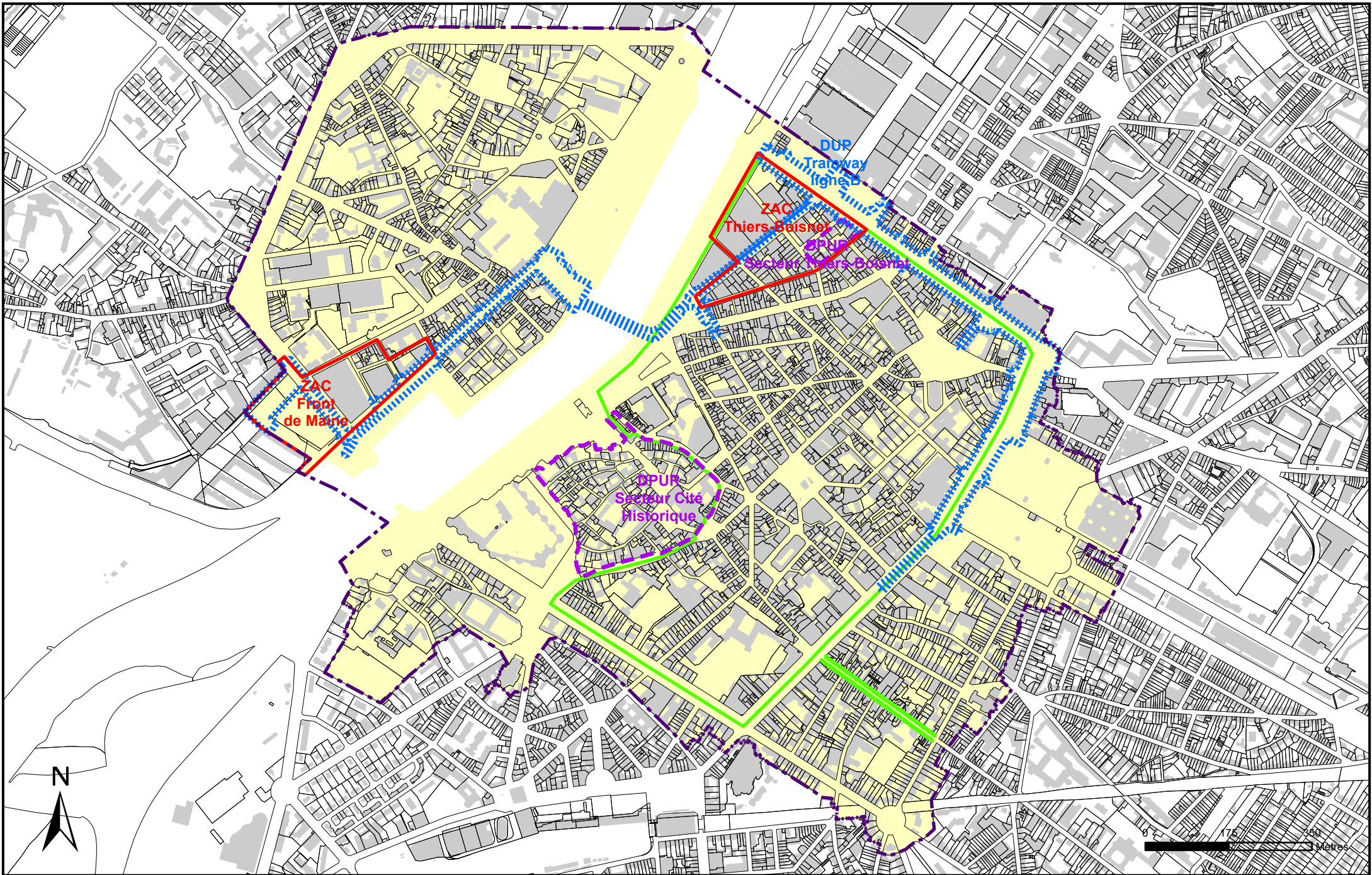
Droit de Préemption Commercial - DPC



Zone d'Aménagement Concerté - ZAC



Déclaration d'Utilité Publique - DUP



Sources : ©DGFiP Cadastre, 2023. Tous droits réservés.