PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

MODIFICATION N°1

TOME 2

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

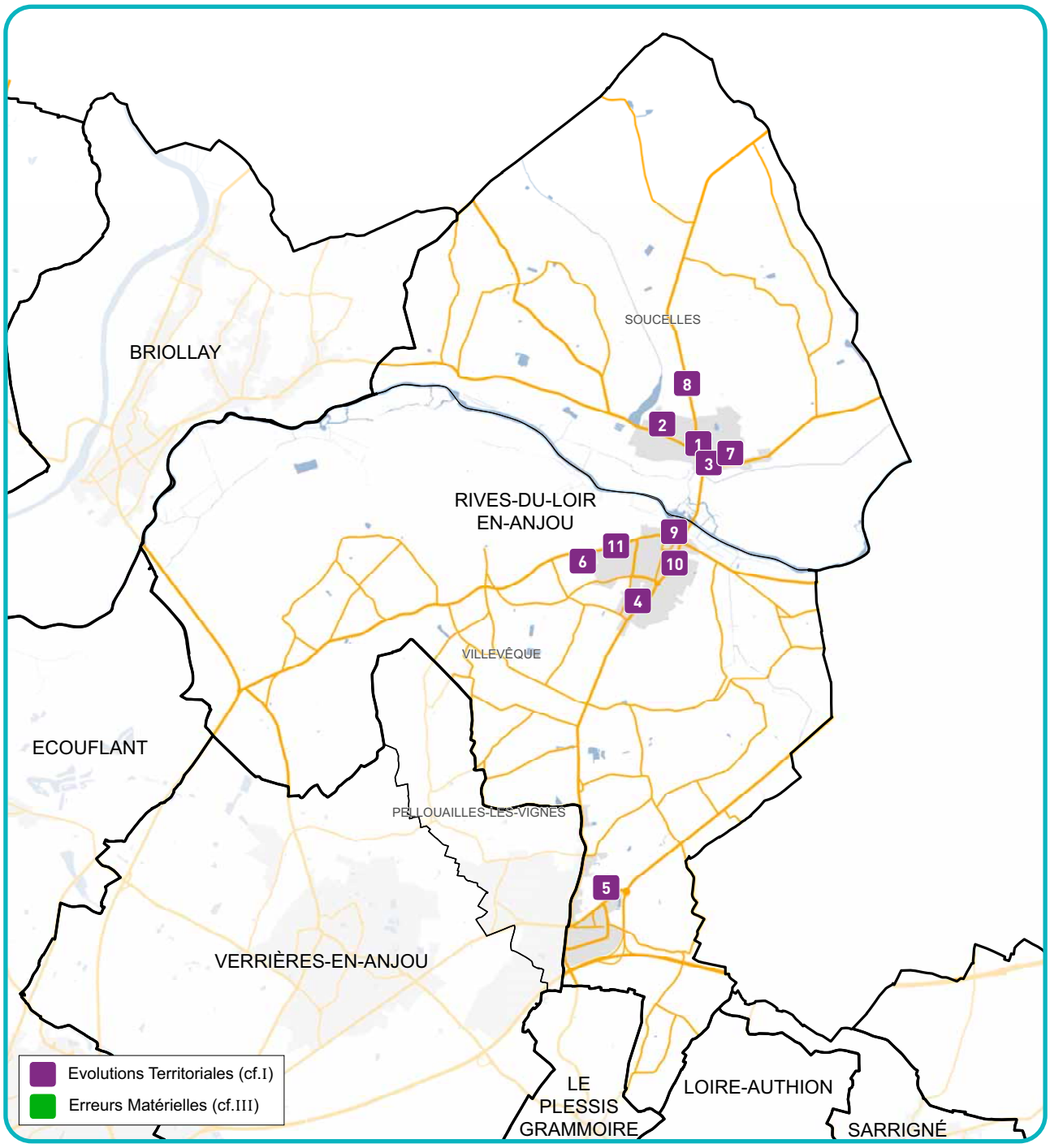
POUR LE PRÉSIDENT,
LE VICE-PRÉSIDENT DÉLÉGUÉ,

ROCH BRANCOUR

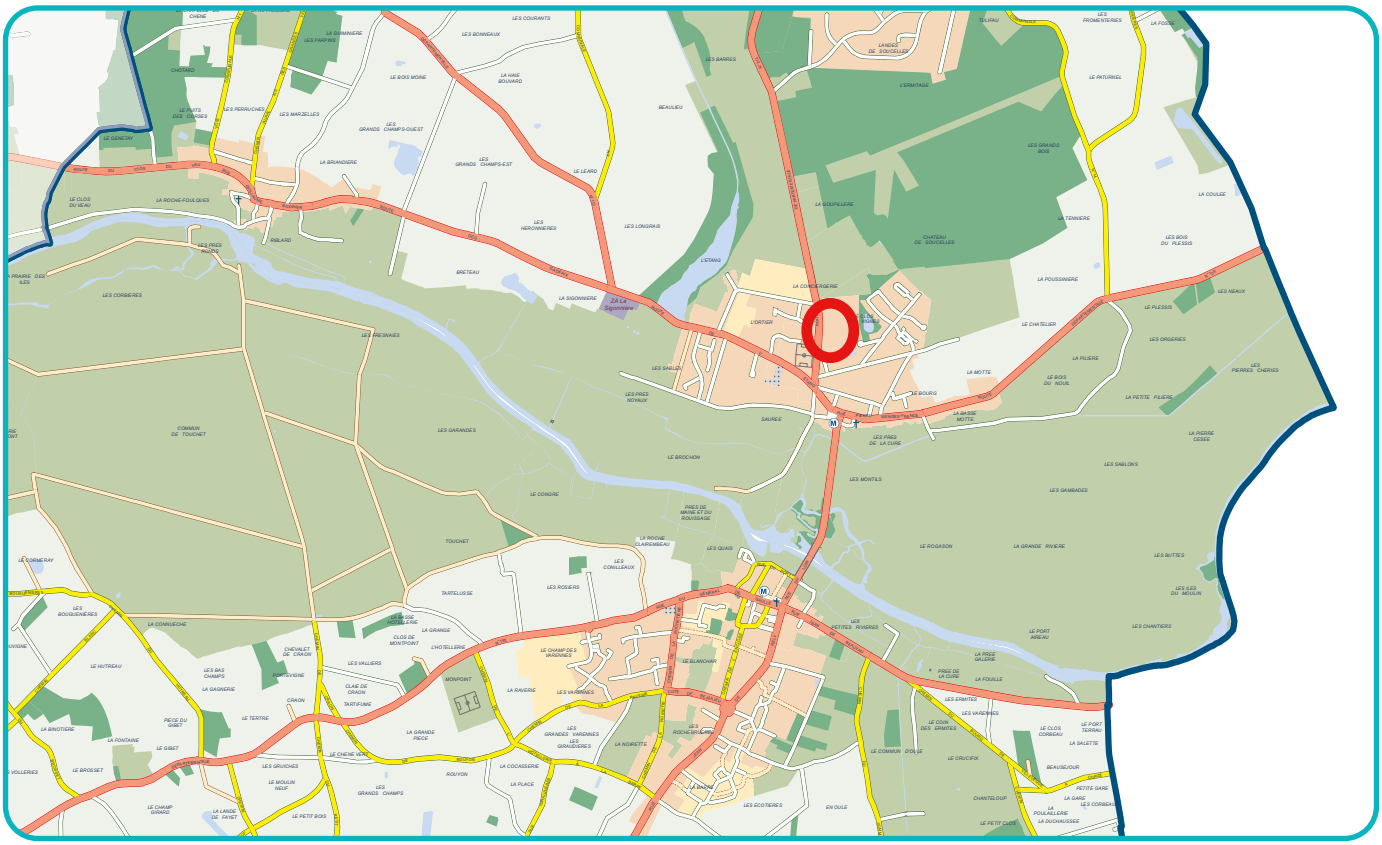
N°	Commune	Localisation	Evolution	Page
TOME 2				
RLA1	Rives-du-Loir-en-Anjou	Soucelles / Centre-Bourg	Modification de l'OAP locale « Centre-bourg »	429
RLA2	Rives-du-Loir-en-Anjou	Soucelles / Secteur de l'Ortier	Modification de l'OAP locale « Ortier Ouest »	439
RLA3	Rives-du-Loir-en-Anjou	Soucelles / Rue des jardins	Modification de l'OAP locale « Rue des jardins »	447
RLA4	Rives-du-Loir-en-Anjou	Villevêque / Secteur Rochebruères	Modification de l'OAP locale « Rochebruères »	457
RLA5	Rives-du-Loir-en-Anjou	Villevêque / Secteur de l'Aurore	Modification de l'OAP locale « L'Aurore »	465
RLA6	Rives-du-Loir-en-Anjou	Villevêque / Hauts du Loir	Modification de l'OAP locale « Hauts du Loir » et évolution de la zone 1AU en A	477
RLA7	Rives-du-Loir-en-Anjou	Soucelles / Chemin des Couleuvroux	Suppression de l'emplacement réservé « SOU 02 »	491
RLA8	Rives-du-Loir-en-Anjou	Soucelles / Route de Montreuil-sur-Loir	Suppression de l'emplacement réservé « SOU 03 »	497
RLA9	Rives-du-Loir-en-Anjou	Villevêque / Rue Neuve	Suppression de l'emplacement réservé « VIL 02 »	503
RLA10	Rives-du-Loir-en-Anjou	Villevêque / RD 113 - Chemin des Vignes d'Oules	Suppression de l'emplacement réservé « VIL 05 »	509
RLA11	Rives-du-Loir-en-Anjou	Villevêque / RD 192 - Rue du Général de Gaulle	Suppression de l'emplacement réservé « VIL 13 »	515
SAV1	Savennières	Centre-Bourg	Suppression de l'emplacement réservé « SAV 01 »	521
SBA1	Saint-Barthélemy-d'Anjou	Bld de la Romanerie	Evolution de UYd2 en UYd1	527
SBA2	Saint-Barthélemy-d'Anjou	ZI Claverie	Recalage de la limite de zonage UYd2 / UC et du plan des hauteurs	533
SBA3	Saint-Barthélemy-d'Anjou	Rue de la Paperie	Suppression de l'emplacement réservé « SBA15 »	541
SBA4	Saint-Barthélemy-d'Anjou	Centre-Ville	Création de deux emplacements réservés « SBA 22 » et « SBA 23 »	547
SBA5	Saint-Barthélemy-d'Anjou	Mongazon	Création de deux emplacements réservés « SBA 24 » et « SBA 25 » pour la gestion des eaux pluviales	553
SBA6	Saint-Barthélemy-d'Anjou	La Claverie	Evolution de l'OAP locale	559
SCP1	Saint-Clément-de-la-Place	Rue de Tabuteau	Suppression de l'emplacement réservé «S CP 01 »	565
SCP2	Saint-Clément-de-la-Place	Centre-Bourg	Patrimoine bâti : inscription d'un ensemble remarquable	571
SGL1	Sainte-Gemmes-sur-Loire	Roche Morna	Modification d'une limite de zonage UC / UCl	577
SLL1	Saint-Léger-de-Linières	Le Sauloup	Modification de zonage de Nk en Nl2	583
SLP1	Saint-Lambert-la-Potherie	Zone de loisirs de l'Aubriaie	Modification de zonage Nl1 en N	589
SLP2	Saint-Lambert-la-Potherie	Centre-Bourg	Création d'un emplacement réservé « SLP 17 » et suppression de l'emplacement réservé « SLP 08 »	595
SLP3	Saint-Lambert-la-Potherie	Domaine des Ecots	Modification de zonage UXb	601
SMF1	Saint-Martin-du-Fouilloux	La Bonneterie	Identification d'un bâtiment au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme	607

N°	Commune	Localisation	Evolution	Page
SMF2	Saint-Martin-du-Fouilloux	Centre-bourg	Suppression de l'emplacement réservé « SMF 02 »	613
SOB1	Soulaire-et-Bourg	Chemin des Petits Ruaux	Identification de haies au titre de l'article L151- 19 du Code de l'urbanisme	619
TRE1	Trélazé	Les Fresnaies	Evolution du plafond des hauteurs	625
VEA1	Verrières-en-Anjou	Saint-Sylvain-d'Anjou / Chemin des Bruyères	Evolution de la zone UYd2 en UC et création d'une OAP locale	631
VEA2	Verrières-en-Anjou	Ecouflant / Provins, Petite Baronnerie, Triangle Petite Baronnerie	Modification de l'OAP locale « Entrée Nord-Est »	643
VEA3	Verrières-en-Anjou	Saint-Sylvain-d'Anjou / La Main de bois	Evolution de la zone A en Az	657
VEA4	Verrières-en-Anjou	Pellouailles-les-Vignes / Complexe René Boublin	Evolution de la zone UC en UCl	663
VEA5	Verrières-en-Anjou	Saint-Sylvain-d'Anjou / les Blés d'Or	Élargissement périmètre présence arborée reconnue	671

RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Sur la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou, à Soucelles, un secteur de développement urbain a été défini sur un site intégré au tissu urbain existant entre la route de Montreuil-sur-Loir et le chemin des vignes. Ce site d'environ 0,7 ha fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale (OAP) avec une vocation résidentielle et environ 10 logements prévus.

Lors de l'avancée du projet d'aménagement, il s'est avéré que l'accès automobile indiqué dans l'OAP était erroné. En effet, il est précisé un accès depuis la Route de Montreuil-sur-Loir, alors que le square des Tonneliers et le chemin des vignes permettent une desserte directe du site.

De plus, une liaison douce à l'Ouest du site est déjà aménagée avec un traitement arboré existant en frange le long de la route de Montreuil-sur-Loir et un arrêt de bus est présent au Sud-Ouest du site.

Carte de l'OAP locale Centre-bourg

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Afin de tenir compte des aménagements existants, il est proposé de modifier à la marge les objectifs d'aménagement par rapport aux points suivants :

- mentionner l'accès aux nouvelles constructions depuis le square des Tonneliers et le chemin des vignes, desservant directement le secteur.
- reformuler les aménagements paysagers à réaliser le long du cheminement doux sur la partie Nord du secteur. Il existe déjà une frange arborée bordant un cheminement doux dont la réalisation est demandée dans l'OAP, mais une attention pourra être portée sur l'aménagement de la frange paysagère entre ce cheminement et les futurs logements. La schématisation de cette frange arborée «à développer» est revue en conséquence sur la carte de l'OAP locale en étant moins large pour prendre en compte l'aménagement paysager existant.

Suite à une observation de la commune à l'enquête publique, il est proposé d'affiner la partie sud de cette OAP locale sur la parcelle 337 ZL 455 d'environ 3700 m², actuellement occupée par une activité commerciale Souketstock composée de deux bâtiments en fibrociment peu qualitatifs. Vu le caractère stratégique du site déjà identifié avec une vocation résidentielle dans l'OAP, il est proposé de réaliser les modifications suivantes:

- augmenter le potentiel de production de logements sur l'OAP locale, en affinant la répartition entre la partie nord qui prévoira 10 logements et la partie sud qui pourra accueillir entre 15 et 20 logements. Cette évolution permettra d'encadrer le potentiel de démolition/reconstruction stratégique sur la partie sud.
- indiquer une part de production en logement locatif social de 50% minimum sur cette partie sud, en vue de répondre aux enjeux de production de logement social sur la commune couverte par un contrat de mixité sociale et ayant un taux de 7,36% logements conventionnés au 1er janvier 2022 d'après la loi SRU.

L'OAP thématique Habitat sera également mise à jour afin d'ajuster l'objectif de production de logements envisagé sur la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou (cf. tableau général en fin de partie I du dossier de modification).

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000...), ni par la trame verte et bleue. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

De plus, l'évaluation environnementale du PLUi dans l'analyse des incidences des OAP locales sur l'environnement identifie cette OAP locale «sans enjeux environnementaux» par l'absence de TVB, ZH, périmètre UNESCO, SPR, ZNIEFF, Natura 2000, PPRi, risque effondrement, PPRT, périmètre captage eau potable.

Le secteur est situé à proximité immédiate du périmètre ZICO (PL06) Basses vallées angevines : Marais de Basse-Maine - Ile Saint-Aubin, couvrant une majeure partie du sud de Soucelles. L'objet de la modification proposée n'est pas de nature à porter atteinte à ce périmètre.

Extrait du plan de zonage et périmètre ZICO en vert clair

Urbanisme, paysage et patrimoine

Au niveau urbanistique, les principes et orientations d'aménagement de l'OAP sont conservés et actualisés afin d'être cohérents par rapport aux voies et aménagements existants à proximité du site. La desserte du site est ainsi optimisée sur la partie Nord du périmètre de l'OAP et des orientations de traitement paysager qualitatif sont ajoutées à l'OAP locale.

Le potentiel de production de logements est augmenté sur l'OAP locale. La programmation entre la partie nord et la partie sud est affinée afin de permettre une opération de démolition/reconstruction avec une vocation sociale affirmée en vue de répondre à l'atteinte des objectifs de la loi SRU. L'OAP thématique Habitat sera actualisée en conséquence (cf. partie IV) sur le bilan des incidences).

Ainsi, les orientations d'aménagement sont maintenues et le plan des hauteurs n'est pas modifié afin d'assurer une insertion harmonieuse par rapport aux formes urbaines environnantes (hauteur maximale à 10 m en partie nord

et 12 m en partie sud).

Le projet de modification n'a pas d'impact en matière de paysage, urbanisme et patrimoine.

Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

Au vu des ajustements à la marge de l'OAP existante en prenant en compte l'environnement existant (accès et liaison douce), le projet de modification n'est pas de nature à produire des nuisances urbaines

Le projet de modification vise à ajuster à la marge l'OAP locale existante, il n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

CENTRE-BOURG RIVES DU LOIR EN ANJOU (SOUCELLES)

Contexte et enjeux

Ce secteur de renouvellement urbain, d'une surface globale de 7 000 m², se situe au cœur du centre-bourg et de la centralité communale de Soucelles.

Ce site est divisé en 2 espaces :

- La partie Nord, non construite et enherbée,

- La partie Sud, occupée par 2 bâtiments commerciaux peu qualitatifs

Ces deux secteurs bénéficient d'une bonne desserte routière avec le square des Tonneliers, le chemin des Vignes et la rue des Jardins.

L'urbanisation de ce secteur devra venir densifier le centre-bourg et répondre aux enjeux d'amélioration des déplacements doux et de qualification du paysage urbain.

Orientations et principes d'aménagement

Compléter les cheminements doux

- Le cheminement doux existant, le long de la route de Montreuil-sur-Loir, devra être maintenu. Il devra bénéficier d'un aménagement paysager.
- Ce cheminement doux devra également permettre de relier le square des Tonneliers.

- Une liaison douce devra être aménagée sur la partie Sud afin de connecter le chemin des Vignes et la rue des Jardins.

Densifier qualitativement le centre-bourg

- L'urbanisation de ce secteur devra permettre d'accueillir de nouveaux logements.
- Ces nouvelles constructions devront prendre en compte les caractéristiques du tissu existant afin de venir s'y insérer qualitativement.
- Sur la partie Nord, l'accès aux nouvelles constructions devra se faire depuis la route de Montreuil-sur-Loir.

- Sur la partie Sud, les bâtiments commerciaux peu qualitatifs devront être détruits pour permettre la construction d'habitations et l'aménagement d'espace publics qualitatifs.
- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.
- Le potentiel de logements est estimé à 10 logements environ
- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.
- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

CENTRE-BOURG RIVES DU LOIR EN ANJOU (SOUCELLES)

Contexte et enjeux

Ce secteur de renouvellement urbain, d'une surface globale de 7 000 m², se situe au cœur du centre-bourg et de la centralité communale de Soucelles.

Ce site est divisé en 2 espaces :

- La partie Nord, non construite et enherbée, bordée à l'Ouest par une liaison douce avec une frange arbustive et un arrêt de bus dans la pointe Sud-Ouest du périmètre,
- La partie Sud, occupée par 2 bâtiments commerciaux peu qualitatifs

Ces deux secteurs bénéficient d'une bonne desserte routière avec le square des Tonneliers, le chemin des Vignes et la rue des Jardins.

L'urbanisation de ce secteur devra venir densifier le centre-bourg et répondre aux enjeux d'amélioration des déplacements doux et de qualification du paysage urbain.

Orientations et principes d'aménagement

Compléter les cheminements doux

- Le cheminement doux existant, le long de la route de Montreuil-sur-Loir, devra être maintenu. Une attention pourra être portée au traitement de la frange paysagère entre ce cheminement et l'opération d'aménagement.
- Ce cheminement doux devra également permettre de relier le square des Tonneliers et il bénéficiera d'un aménagement paysager à réaliser au Nord et Nord-Ouest du secteur.
- Une liaison douce devra être aménagée sur la partie Sud afin de connecter le chemin des Vignes et la rue des Jardins.

Densifier qualitativement le centre-bourg

- L'urbanisation de ce secteur devra permettre d'accueillir de nouveaux logements.
- Ces nouvelles constructions devront prendre en compte les caractéristiques du tissu existant afin de venir s'y insérer qualitativement.
- Sur la partie Nord, l'accès aux nouvelles constructions devra se faire depuis le square des Tonneliers et le Chemin des Vignes.
- Sur la partie Sud, les bâtiments commerciaux peu qualitatifs devront être détruits pour permettre la construction d'habitations et l'aménagement d'espaces publics qualitatifs.
- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.
- Le potentiel de logements est estimé à 10 logements environ sur la partie nord à horizon 2025.
  Le potentiel de logements sur la partie sud est estimé entre 15 à 20 logements à horizon 2027, avec une part d'au moins 50% de logements locatifs sociaux qui sera réalisée.
- Une offre de logements sociaux sera privilégiée, une diversité sera recherchée tant sur la forme que sur la nature des logements afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

Carte des orientations et principes d'aménagement

Voir légende générale

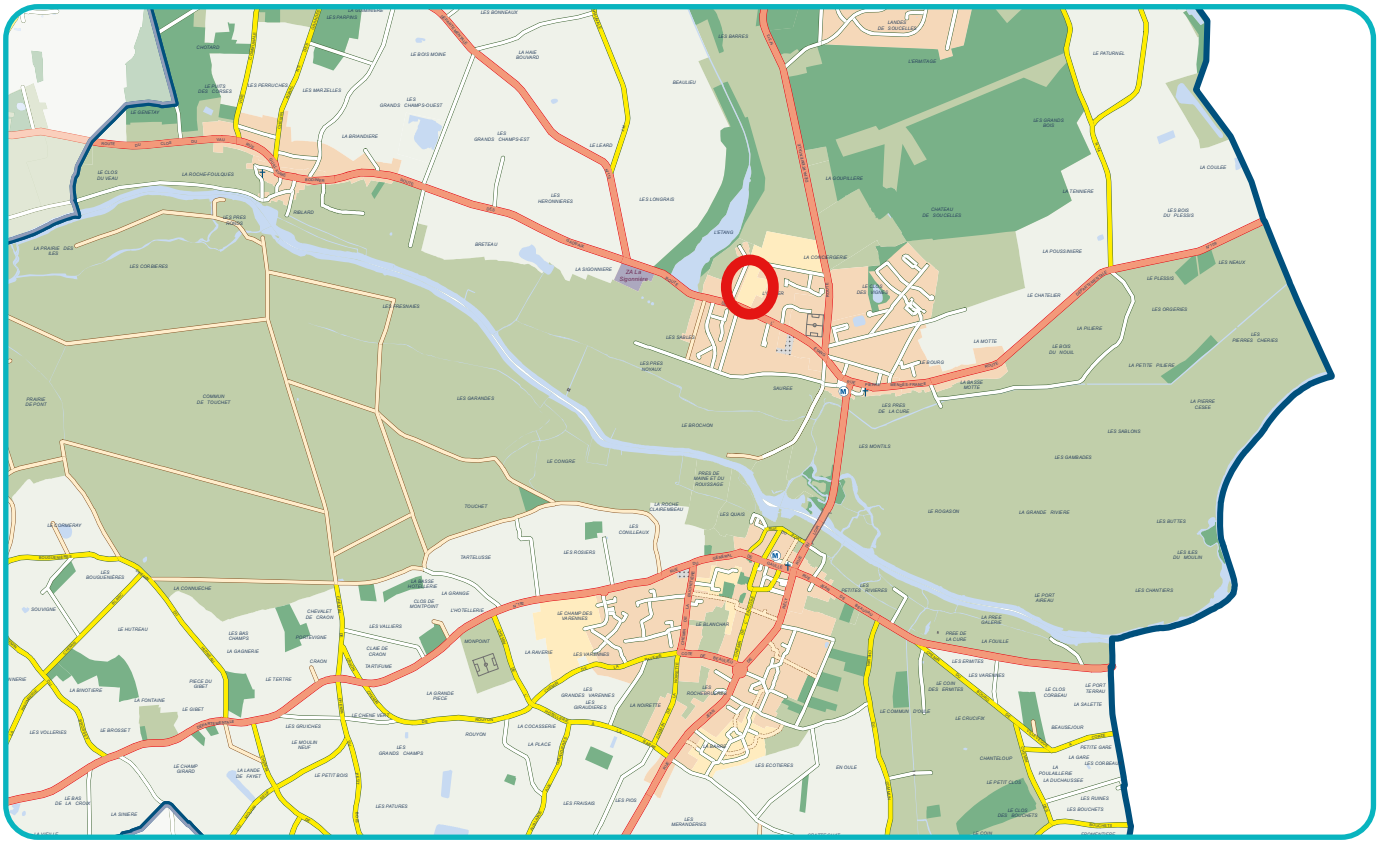
© ALM - Service DADT

Carte des orientations et principes d'aménagement

Voir légende générale

© ALM - Service DADT

PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Sur la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou, à Soucelles, un secteur de développement urbain a été défini sur un site intégré au tissu urbain existant entre le chemin de l'Ortier et la Route de l'Etang. Ce site d'environ 1,7 ha fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale (OAP), intitulée «Ortier Ouest», avec une vocation principale résidentielle et un potentiel d'environ 27 logements à produire.

Les réflexions sur l'aménagement du site avancent et la programmation résidentielle s'affine, avec un enjeu de densification du site.

Schéma d'aménagement issu de l'OAP locale

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Pour faire suite aux études de programmation urbaine sur le site de l'Ortier Ouest, il est proposé d'augmenter le potentiel de production de logements en passant de 27 logements estimés à un potentiel de production de 32 logements, soit une augmentation de 5 logements par rapport à la programmation initiale.

L'OAP thématique Habitat sera également mise à jour afin d'ajuster l'objectif de production de logements envisagé sur la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou (cf. tableau général en fin de partie I du dossier de modification).

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur est concerné en partie Sud par un périmètre ZICO (PL06) Basses vallées angevines : Marais de Basse-Maine- Ile Saint-Aubin, couvrant une majeure partie du Sud de Soucelles. L'objet de la modification proposée visant à augmenter la programmation de 5 logements du site n'est pas de nature à porter atteinte à ce périmètre.

De plus, l'évaluation environnementale du PLUi dans l'analyse des incidences des OAP locales sur l'environnement identifie cette OAP locale «sans enjeux environnementaux» par l'absence de TVB, ZH, périmètre UNESCO, SPR, ZNIEFF, Natura 2000, PPRi, risque effondrement, PPRT, périmètre captage eau potable.

Le secteur n'est pas concerné par d'autres périmètres particuliers d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000...), ni par la trame verte et bleue.

Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Extrait du plan de zonage et périmètre ZICO en vert clair

Urbanisme, paysage et patrimoine

Au niveau urbanistique, les principes et orientations d'aménagement de l'OAP sont conservés (insertion qualitative du projet, principes d'accès structurants notamment) et le plan des hauteurs n'est pas modifié afin d'assurer une insertion harmonieuse par rapport aux formes urbaines environnantes (hauteur totale maximale à 12 m).

Seule la programmation résidentielle est ajustée en prévoyant une augmentation de 5 logements par rapport à la programmation initiale du PLUi révisé.

La densification sur ce site à proximité du centre-bourg limitera les déplacements en automobile pour se rendre dans les commerces, équipements et services publics de proximité, et deux arrêts de transport en commun situés à environ 400 m permettent une desserte du centre-ville d'Angers.

Le projet de modification n'a pas d'impact en matière de paysage, urbanisme et patrimoine.

Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

Le projet de modification n'est pas de nature à produire des nuisances urbaines et la situation en centre-bourg à proximité des transports en commun pourra participer à limiter l'émission de gaz à effet de serre (GES).

L'ajustement à la marge de l'OAP existante, en augmentant de 5 logements le potentiel de production de logements, n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

L'ORTIER OUEST

RIVES DU LOIR EN ANJOU (SOUCELLES)

Contexte et enjeux

Le site de l'Ortier Ouest, d'une surface d'environ 1,7ha, se situe au Nord-Ouest de la centralité communale de Soucelles. Il représente une enclave non bâtie insérée au cœur d'un tissu urbain à dominante résidentielle.

Ce site s'implante à proximité immédiate des équipements communaux de Soucelles. Il est desservi par 2 axes : le Chemin de l'Ortier et la route de l'Étang.

L'urbanisation de ce secteur devra venir se greffer qualitativement dans le tissu urbain existant en facilitant les déplacement doux vers la centralité et en prenant en compte les habitations existantes à proximité.

Carte des orientations et principes d'aménagements

L'ORTIER OUEST

RIVES DU LOIR EN ANJOU (SOUCELLES)

Contexte et enjeux

Le site de l'Ortier Ouest, d'une surface d'environ 1,7ha, se situe au Nord-Ouest de la centralité communale de Soucelles. Il représente une enclave non bâtie insérée au cœur d'un tissu urbain à dominante résidentielle.

Ce site s'implante à proximité immédiate des équipements communaux de Soucelles. Il est desservi par 2 axes : le Chemin de l'Ortier et la route de l'Étang.

L'urbanisation de ce secteur devra venir se greffer qualitativement dans le tissu urbain existant en facilitant les déplacement doux vers la centralité et en prenant en compte les habitations existantes à proximité.

Carte des orientations et principes d'aménagements

Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet dans son environnement

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.
- Un réseau interne de liaisons douces devra être aménagé pour faciliter les déplacements doux vers la centralité communale.
- Au Sud du site, une liaison douce devra être aménagée et venir se connecter de manière sécurisée à la route de l'Etang.
- A l'Est du site, un cheminement doux devra être proposé afin de permettre à terme une continuité piétonne vers les équipements communaux.
- Le projet devra assurer une transition qualitative avec le tissu pavillonnaire environnant en intégrant les pignons existants au contact du site, en limitant les vues directes sur les jardins et en définissant des hauteurs de constructions adaptées.

Aménager un quartier résidentiel structuré

- La desserte du projet devra se faire de manière sécurisée au Nord et à l'Ouest du site depuis le Chemin de l'Ortier.
- Le projet devra définir une organisation viaire interne structurée en adaptant les aménagements et largueurs de chaque nouvelle voie aux fonctions recherchées : voie principale, secondaire, partagée, ...
- Pour des raisons de sécurité, les accès individuels sur la route de l'Étang seront interdits.
- Le projet devra offrir un espace paysager de qualité, lieu de convivialité pour les habitants.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.
- Le potentiel de logements est estimé à 27 logements environ
- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.
- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Orientations et principes d'aménagement

Insérer qualitativement le projet dans son environnement

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.
- Un réseau interne de liaisons douces devra être aménagé pour faciliter les déplacements doux vers la centralité communale.
- Au Sud du site, une liaison douce devra être aménagée et venir se connecter de manière sécurisée à la route de l'Etang.
- A l'Est du site, un cheminement doux devra être proposé afin de permettre à terme une continuité piétonne vers les équipements communaux.
- Le projet devra assurer une transition qualitative avec le tissu pavillonnaire environnant en intégrant les pignons existants au contact du site, en limitant les vues directes sur les jardins et en définissant des hauteurs de constructions adaptées.

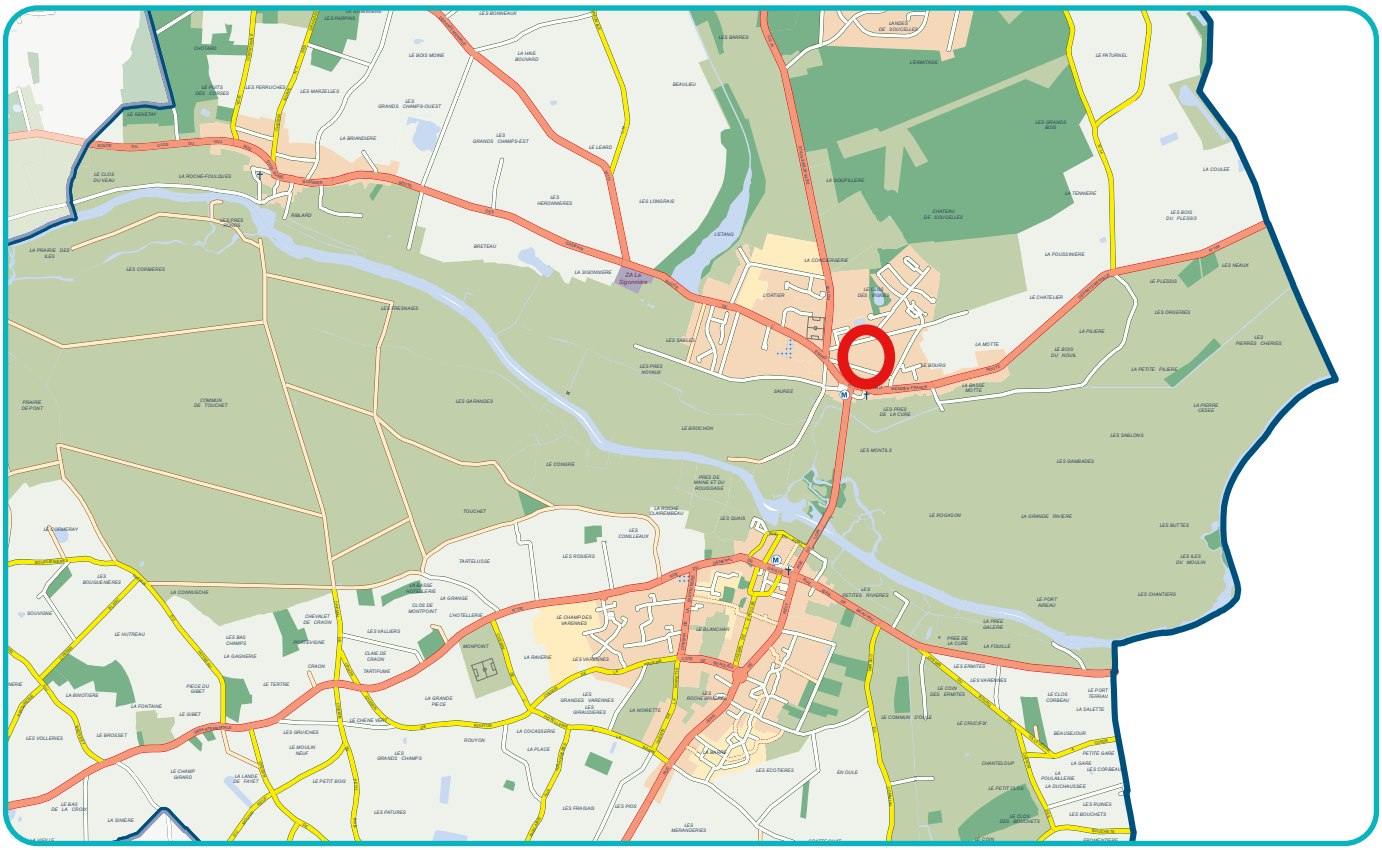
Aménager un quartier résidentiel structuré

- La desserte du projet devra se faire de manière sécurisée au Nord et à l'Ouest du site depuis le Chemin de l'Ortier.
- Le projet devra définir une organisation viaire interne structurée en adaptant les aménagements et largueurs de chaque nouvelle voie aux fonctions recherchées : voie principale, secondaire, partagée, ...
- Pour des raisons de sécurité, les accès individuels sur la route de l'Étang seront interdits.
- Le projet devra offrir un espace paysager de qualité, lieu de convivialité pour les habitants.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.
- Le potentiel de logements est estimé à 32 logements environ à horizon 2027.
- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.
- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Sur la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou, à Soucelles, un secteur de développement urbain a été défini sur un site intégré au tissu urbain existant entre la rue des Jardins et la RD 109. Ce site d'environ 1 ha fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale (OAP), intitulée «Rue des jardins», avec une vocation résidentielle et un potentiel d'environ 10 logements à produire.

Une opération d'aménagement avec 6 logements a déjà été réalisée sur la partie Est du périmètre de l'OAP donnant sur le chemin des Couleuvroux. La commune a avancé dans la programmation résidentielle souhaitée et il n'est plus envisagé de développer la partie sud de l'OAP située entre la rue des Jardins et la RD 109. De plus, l'aire de stationnement précisée au sud de l'OAP locale est déjà réalisée. Seule la partie à l'ouest du secteur, sur les parcelles 337 ZL 126 et 337 ZL 94, vise à se développer pour accueillir une densité croissante de logements avec une programmation d'une vingtaine de logements sociaux portée par un bailleur social.

Carte des orientations et principes d'aménagement de l'OAP locale

Cette production de logements sociaux s'inscrit dans le cadre du rattrapage de la production de logements sociaux. En effet, la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou a signé fin 2021 un contrat de mixité sociale, indiquant 6,36% de logements locatifs sociaux sur la commune au sens de l'article 55 de la loi SRU, soit 140 logements au 1er janvier 2020.

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Pour faire suite aux changements de programmation souhaités sur le site Rue des jardins et répondre aux objectifs de production de logements sociaux, il est proposé de :

- réduire le périmètre de l'OAP en l'adaptant au projet de logements sociaux sur les parcelles 337ZL 126 et 337 ZL 94 d'une surface d'environ 4050 m².
- augmenter le potentiel de production de logements en passant d'environ 10 logements estimés à un potentiel de production de 20 logements qui auront une vocation sociale.

L'OAP thématique Habitat sera également mise à jour afin d'ajuster l'objectif de production de logements envisagé sur la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou (cf. tableau général en fin de partie I du dossier de modification).

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000...), ni par la trame verte et bleue. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

De plus, l'évaluation environnementale du PLUi dans l'analyse des incidences des OAP locales sur l'environnement identifie cette OAP locale «sans enjeux environnementaux» par l'absence de TVB, ZH, périmètre UNESCO, SPR, ZNIEFF, Natura 2000, PPRi, risque effondrement, PPRT, périmètre captage eau potable.

Le secteur est situé à proximité du périmètre ZICO (PL06) Basses vallées angevines : Marais de Basse-Maine-Ile Saint-Aubin, couvrant une majeure partie du sud de Soucelles. L'objet de la modification proposée n'est pas de nature à porter atteinte à ce périmètre.

Extrait du plan de zonage et périmètre ZICO en vert clair

Urbanisme, paysage et patrimoine

Au niveau urbanistique, les principes et orientations d'aménagement de l'OAP sont conservés et actualisés par rapport au lotissement déjà réalisé à l'est de l'OAP et à l'abandon de l'aménagement de l'îlot sud.

Le développement de la vocation résidentielle se concentre alors sur l'est du périmètre existant avec une densification prévue en augmentant le potentiel de production de logements et en revoyant la programmation de l'OAP locale vers une production de logements à vocation sociale. Le taux de logements conventionnés est de 7,29% au 1er janvier 2021 à l'échelle de la commune et cette opération participera à l'atteinte des objectifs issus de la loi SRU.

La densification sur ce site en centre-bourg limitera les déplacements en automobile pour se rendre dans les commerces, équipements et services publics de proximité, et deux arrêts de transport en commun situés à 300 m à l'ouest permettent une desserte du centre-ville d'Angers.

Le projet d'évolution de l'OAP peut avoir un impact sur le paysage futur par une augmentation du nombre de constructions prévu. Néanmoins, cette modification n'est pas de nature à remettre en cause la qualité du paysage existant. Au contraire, les principes d'accès et d'aménagement sont maintenus et le plan des hauteurs n'est pas

modifié afin d'assurer une insertion harmonieuse par rapport aux formes urbaines environnantes (hauteur maximale à 10 m). Il est également proposé d'ajouter la mention du traitement des franges paysagères de l'opération dans les principes d'aménagement de l'OAP locale.

Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

Le projet de modification n'est pas de nature à produire des nuisances urbaines et la situation en centre-bourg à proximité des transports en commun pourra participer à limiter l'émission de gaz à effet de serre (GES).

Le projet de modification, ajustant l'OAP locale existante, n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

RUE DES JARDINS RIVES DU LOIR EN ANJOU (SOUCELLES)

Contexte et enjeux

Ces 2 secteurs de renouvellement urbain, d'une surface globale d'un hectare environ, se situent à 130 m à l'Est de la centralité communale de Soucelles. Ils sont constitués d'un ensemble de parcelles peu construites qui forment des dents creuses en plein bourg.

Au sud, entre la rue des Jardins et la RD 109, le site, tout en longueur, est composé de parcelles en lanière marquées par une implantation en alignement de voirie du bâti et des murets.

Au Nord, le site, d'une surface plus importante, est composé de grandes parcelles de jardin. Une maison se situe dans le périmètre du site.

L'aménagement de ce secteur viendra densifier le centre-bourg tout en cherchant à structurer le tissu urbain existant.

Orientations et principes d'aménagement

Structurer et densifier l'îlot Sud

- Une desserte viaire permettant de connecter la rue des Jardins et la RD 109 devra être aménagée. Le gabarit de cette voie devra permettre de desservir convenablement les futures constructions à vocation d'habitat.
- Cette nouvelle voirie devra être aménagée de manière à intégrer les déplacements doux.
- Un espace de stationnement le long de la RD 109 devra être aménagé.

Organiser et densifier l'îlot Nord

- L'accès principal à la zone devra se faire depuis la rue des Jardins. Cet accès devra permettre une desserte adaptée de l'ensemble du site.
- Cette voie devra ainsi permettre de desservir le Nord et l'Est de la zone.
- Les futures constructions devront prendre en compte les maisons existantes.

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.
- Le potentiel de logements est estimé à 10 logements environ.
- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.
- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

RUE DES JARDINS RIVES DU LOIR EN ANJOU (SOUCELLES)

Contexte et enjeux

Ce secteur de renouvellement urbain, d'une surface globale d'environ 4 050 m², se situe à 130 m à l'Est de la centralité communale de Soucelles.

Il est constitué d'une maison d'habitation et de son jardin attenant qui forment une dent creuse en plein bourg.

L'aménagement de ce secteur viendra densifier le centre-bourg tout en cherchant à structurer le tissu urbain existant.

Orientations et principes d'aménagement

Organiser et densifier le site en l'intégrant dans son environnement

- L'accès principal à la zone devra se faire depuis la rue des Jardins. Cet accès devra permettre une desserte adaptée de l'ensemble du site.
- Les futures constructions devront prendre en compte les maisons existantes et une attention sera portée sur l'insertion paysagère de l'opération notamment en franges du périmètre de l'OAP.
- Le stationnement pourra être regroupé en partie sur le site aménagé.

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.
- Le potentiel de logements est estimé à 20 logements environ à vocation sociale à horizon 2027.
- Une offre de logements diversifiée sur la forme des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.
- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Carte des orientations et principes d'aménagement

Voir légende générale

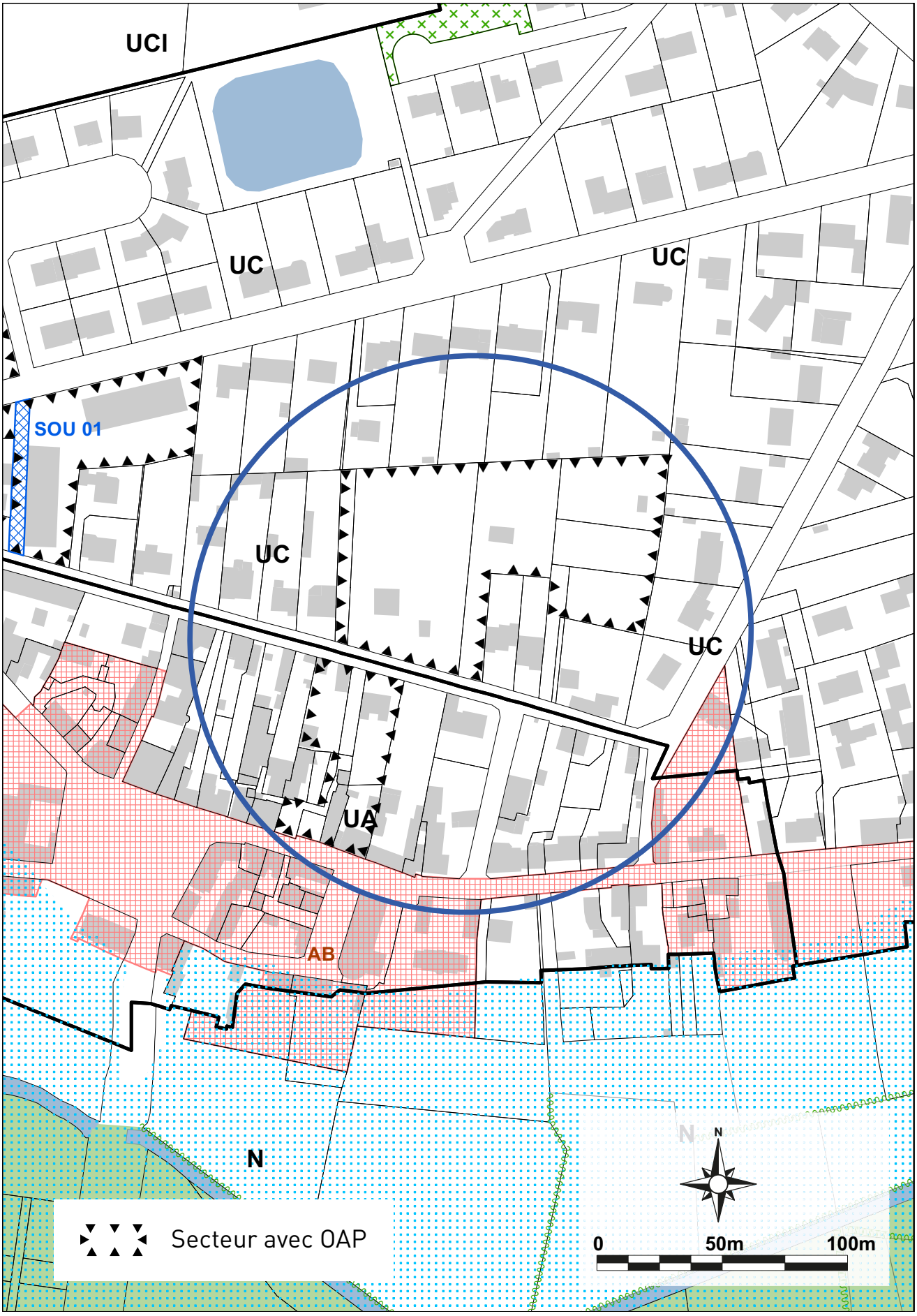
© ALM - Service DADT

Carte des orientations et principes d'aménagement

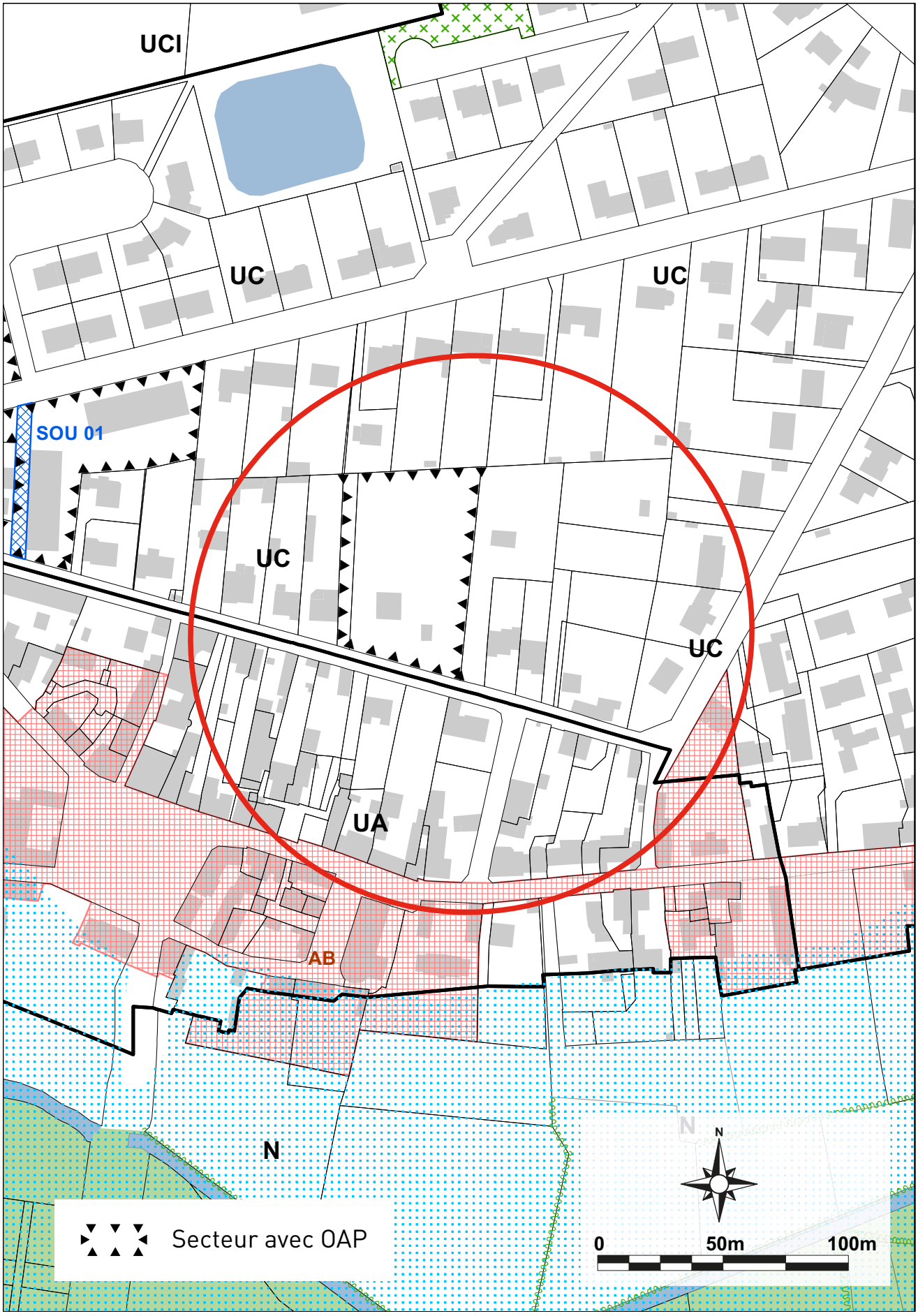
Voir légende générale

© ALM - Service DADT

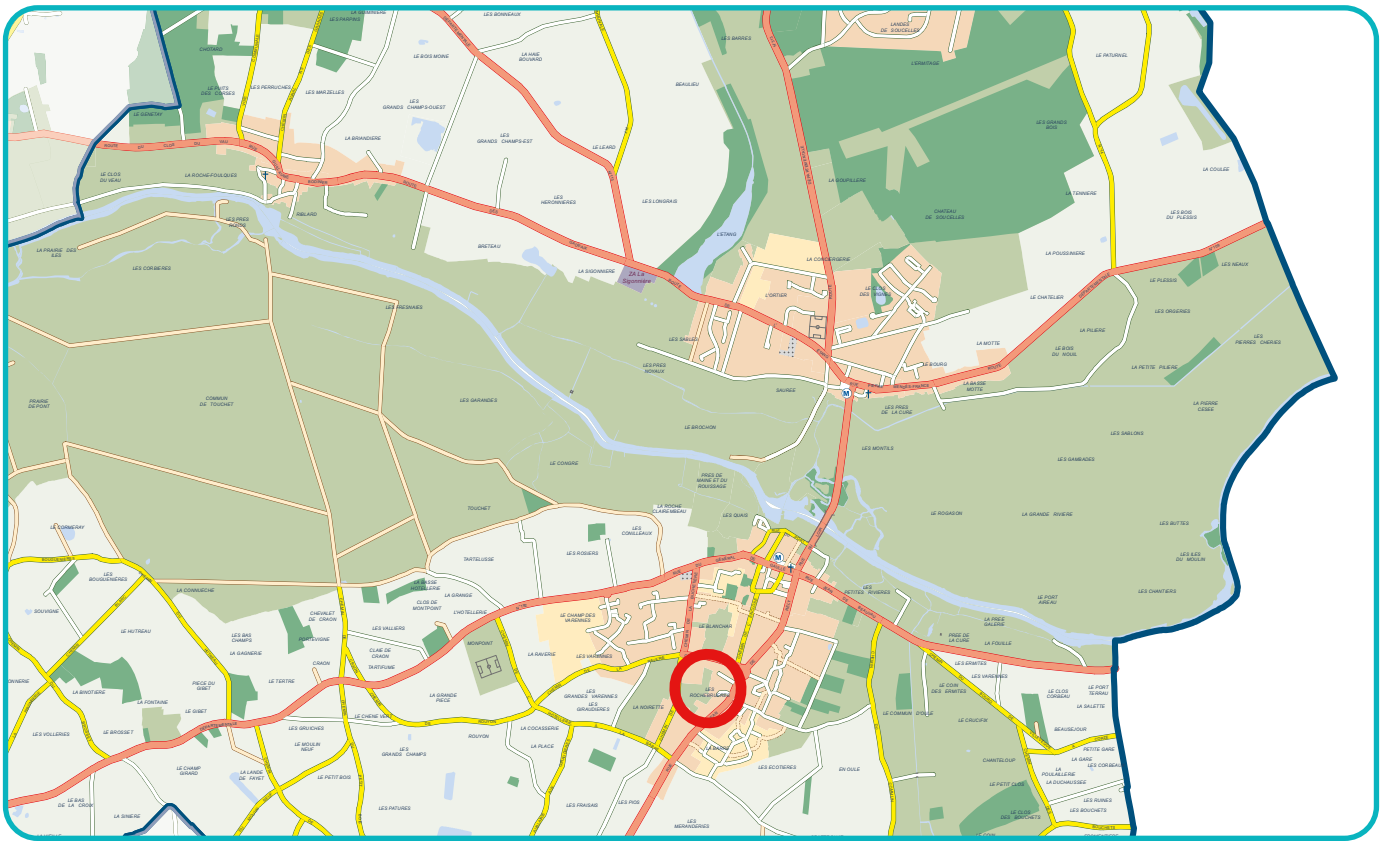
Plan de zonage



Plan de zonage



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Sur la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou, à Villevêque, un secteur de développement urbain a été défini sur un site intégré au tissu urbain existant le long de la RD 113 (Rue Jean de Rely), d'une surface d'environ 6400m².

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale (OAP), intitulée «Rochebruères», couvre le site avec une vocation principale résidentielle et une quinzaine de logements prévus.

La viabilisation de ce site avait été entamée, mais l'aménageur n'avait pas achevé son projet. Ainsi pour faciliter la réalisation d'un nouveau projet, la commune souhaite simplifier les principes d'aménagement de l'OAP locale.

Schéma d'aménagement issu de l'OAP locale

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Pour faire suite aux changements de programmation souhaités sur le site Rochebruères, il est proposé de revoir à la marge les principes d'aménagement de l'OAP locale, notamment :

- supprimer la liaison douce prévue au Nord du site qui n'est plus d'actualité car le schéma des liaisons douces a évolué et la desserte n'est plus pertinente vers la N;
- simplifier la programmation urbaine souhaitée, en supprimant le concept d'éco-quartier et les principes d'aménagement associés : mutualisation d'équipements et de services, utilisation des énergies renouvelables, espace de détente à aménager dans la partie Nord du site et accès lié.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000...), ni par la trame verte et bleue. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'espace vert existant au Nord du secteur est inscrit en zone N au plan de zonage et est identifié par l'OAP locale en vigueur en «lieu de détente à aménager». Dans la logique de simplification de l'OAP locale, il est proposé de ne pas imposer d'aménagement spécifique lié à des espaces de détente à créer. L'espace vert existant serait toujours préservé, en étant identifié en tant qu'«élément environnemental existant d'intérêt local à préserver» et un accès n'est plus imposé au site.

Urbanisme, paysage et patrimoine

Au niveau urbanistique, les principes et orientations d'aménagement majeurs de l'OAP sont conservés. Toutefois, le projet ayant évolué, les principes d'aménagement par rapport à un projet d'éco-quartier sont revus. La mutualisation d'équipements et services n'est plus envisagée à l'échelle de l'opération et l'utilisation des énergies renouvelables indiquée dans la programmation sera supprimée.

La cohérence avec l'OAP Bioclimatisme et transition écologique est cependant à respecter, et le projet bénéficiera de l'espace vert préservé au nord de l'opération, mais il est proposé de ne pas préciser l'aménagement spécifique d'un espace de détente lié à l'opération d'aménagement.

Les principes de liaisons douces sont également revus car la partie sud de l'OAP locale est longée par une liaison douce qui a été réalisée. Au vu de cet aménagement, le projet de liaison douce prévu dans l'OAP locale en partie nord n'est plus envisagé, d'autant plus qu'il dessert un espace en zone N, ne présentant pas d'intérêt pour une desserte en mode doux.

Ainsi, les principales orientations d'aménagement sont maintenues et le plan des hauteurs n'est pas modifié afin d'assurer une insertion harmonieuse par rapport aux formes urbaines environnantes (hauteur maximale à 10 m).

Le projet de modification n'a pas d'impact en matière de paysage, urbanisme et patrimoine.

Risques et nuisances

Le site est concerné par un risque effondrement (aléa fort) lié aux cavités en limite nord-ouest du périmètre de l'OAP locale. Cette dernière est identifiée en tant que « secteur avec enjeu » dans l'évaluation environnementale du PLUi du fait de ce risque effondrement.

Cependant, ce risque n'aura pas d'impact dans la proposition de modification car la superficie concernée par le risque est faible (moins de 200 m² soit près de 3% de la superficie du secteur d'OAP), le risque est situé en zone N et l'OAP locale prévoit de préserver le caractère arboré et naturel du site en plus de l'application de la réglementation du PLUi (cf. dispositions communes du règlement écrit).

Extrait du plan de zonage et risque effondrement

Le projet de modification n'est pas de nature à produire des nuisances urbaines, d'autant plus qu'une attention est portée dans l'OAP sur le traitement paysager des franges du site situées à proximité d'habitations existantes.

Au vu de l'avancée des réflexions sur l'aménagement du site «Rochebruères», le projet de modification visant à revoir à la marge certains principes d'aménagement de l'OAP locale, n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

ROCHEBRUÈRES RIVES DU LOIR EN ANJOU (VILLEVÊQUE)

Contexte et enjeux

Le secteur des Rochebruères se situe en entrée de bourg sur la commune de Villevêque, à proximité de l'opération des Écotières (en cours de viabilisation). Le site couvre une surface d'environ 6 400m² en accroche sur la rue Jean de Rely. Il s'inscrit dans un environnement d'urbanisation diffuse où s'alternent bâti ancien et habitat pavillonnaire plus récent. Le site bénéficie d'une bonne desserte viaire et se situe à proximité immédiate d'un arrêt de transport en commun.

L'objectif est d'optimiser cet espace tout en conservant sa valeur paysagère, de structurer l'îlot et d'harmoniser l'ensemble de cette entrée de bourg. Par ailleurs, le périmètre de l'opération est partiellement concerné par le risque de cavités. Cette problématique devra être prise en compte lors de l'aménagement

Orientations et principes d'aménagement

Constituer un éco-quartier

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.
- Le projet respectera les principes du développement durable en recherchant notamment l'efficacité énergétique et en permettant l'utilisation des énergies renouvelables.
- Les services et équipements seront mutualisés ; à ce titre, une aire de stationnement partagée sera mise en œuvre.
- La partie Nord-Est du site, classée en zone N, devra être aménagée pour offrir un lieu de détente et participer au cadre de vie des habitants. Cet espace devra être facilement accessible depuis le projet.

Assurer l'insertion du quartier dans le tissu urbain existant

- Une densité adaptée au tissu sera proposée. Les formes urbaines proposées devront venir s'intégrer dans le paysage local. Une harmonie des volumes sera recherchée.
- Une liaison douce sera créée à l'Est du site permettant ainsi d'assurer la continuité piétonne et cyclable depuis le centre-bourg vers le Sud du tissu urbain (et notamment le futur quartier des Écotières).
- Les accès automobiles directs sur la rue Jean de Rely seront limités.

Prendre en compte les spécificités du site

- Le projet devra préserver les principaux arbres existants afin de conserver l'identité végétale du secteur.
- Les franges avec le tissu environnant déjà construit devront être traitées afin de limiter les covisibilités. Des reculs adaptés par rapport aux limites séparatives devront être proposés.
- Le projet devra en compte le risque d'effondrement dans l'aménagement du site.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à une quinzaine de logements maximum.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur.

ROCHEBRUÈRES RIVES DU LOIR EN ANJOU (VILLEVÊQUE)

Contexte et enjeux

Le secteur des Rochebruères se situe en entrée de bourg sur la commune de Villevêque, à proximité de l'opération des Écotières (en cours d'aménagement). Le site couvre une surface d'environ 6 400m² en accroche sur la rue Jean de Rely. Il s'inscrit dans un environnement d'urbanisation diffuse où s'alternent bâti ancien et habitat pavillonnaire plus récent. Le site bénéficie d'une bonne desserte viaire et se situe à proximité immédiate d'un arrêt de transport en commun.

L'objectif est d'optimiser cet espace tout en conservant sa valeur paysagère, de structurer l'îlot et d'harmoniser l'ensemble de cette entrée de bourg. Par ailleurs, le périmètre de l'opération est partiellement concerné par le risque de cavités. Cette problématique devra être prise en compte lors de l'aménagement

Orientations et principes d'aménagement

Assurer l'insertion du quartier dans le tissu urbain existant

- Une densité adaptée au tissu sera proposée. Les formes urbaines proposées devront venir s'intégrer dans le paysage local. Une harmonie des volumes sera recherchée.

- Les accès automobiles directs sur la rue Jean de Rely seront limités en cohérence avec l'aménagement liaison douce présent.

Prendre en compte les spécificités du site

- Le projet devra préserver les principaux arbres existants et l'espace végétalisé classé en zone N au nord-est du site afin de conserver l'identité végétale du secteur.
- Les franges avec le tissu environnant déjà construit devront être traitées afin de limiter les covisibilités. Des reculs adaptés par rapport aux limites séparatives devront être proposés.
- Le projet devra en compte le risque d'effondrement dans l'aménagement du site.
- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à une quinzaine de logements maximum à horizon 2027.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur.

Carte des orientations et principes d'aménagement

Voir légende générale

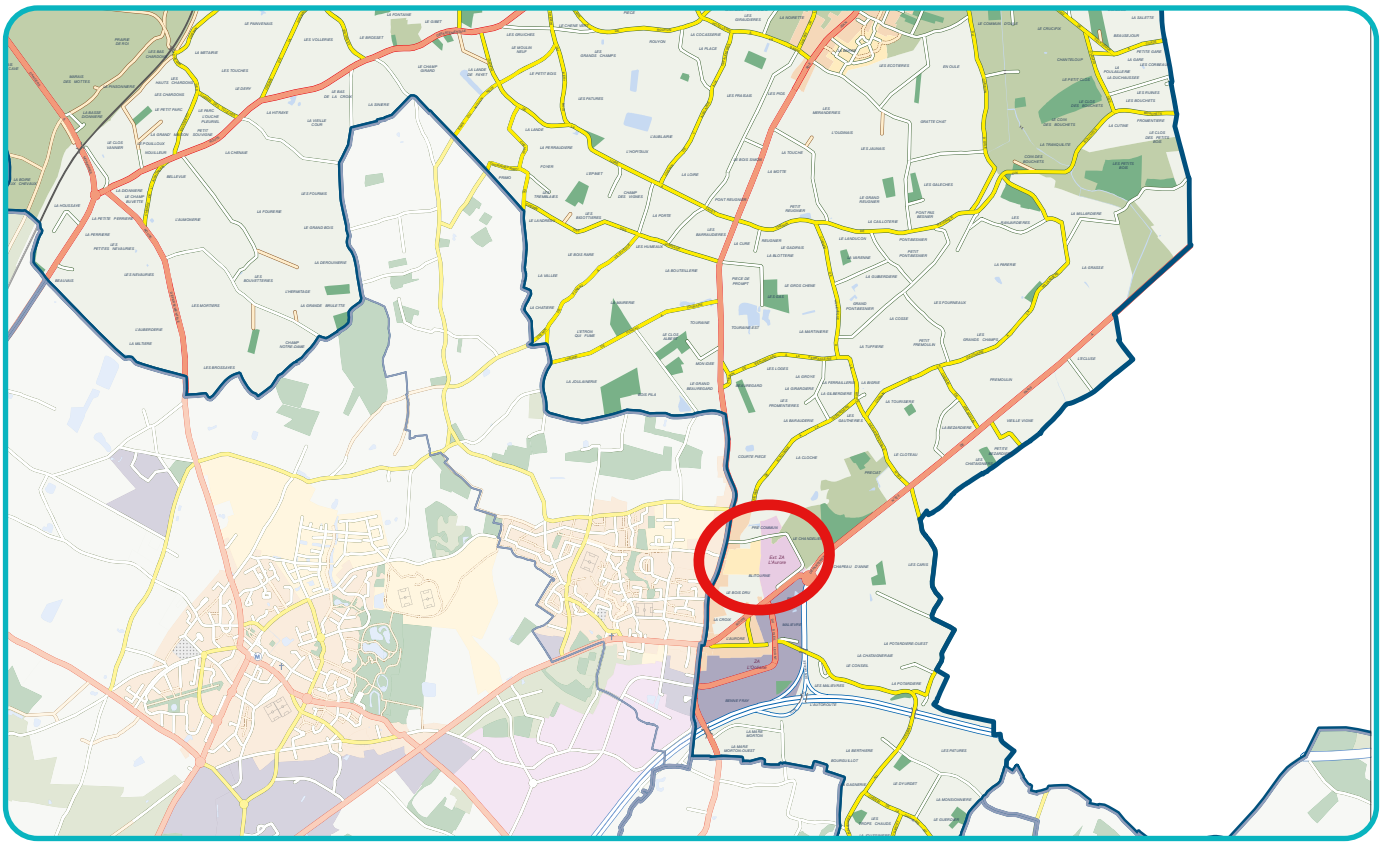
© ALM - Service DADT

Carte des orientations et principes d'aménagement

Voir légende générale

© ALM - Service DADT

PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Sur la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou, à Villevêque, un secteur de développement urbain et d'activités économiques de proximité a été défini sur un site intégré dans le prolongement du tissu urbain de la commune de Pellouailles-les-Vignes, le long de la RD 323, avec une surface d'environ 11,6 ha.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale (OAP), intitulée «l'Aurore», couvre le site et encadre le développement d'une vocation économique à l'Est et une vocation résidentielle à l'Ouest. Un potentiel de production d'au moins 80 logements est prévu sur ce site résidentiel.

L'aménagement de ce secteur s'est affiné au cours des dernières études menées. Certains principes d'aménagement sont à modifier à la marge, notamment les accès, la programmation de logements et le plan des hauteurs sur des sites identifiés.

Carte des orientations et principes d'aménagement de l'OAP locale

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Pour faire suite aux changements de programmation souhaités sur le site de l'Aurore, il est proposé d'effectuer les modifications suivantes dans l'OAP locale :

- augmenter le potentiel de logements prévus au sein de l'opération en passant d'au moins 80 logements prévus à 90 logements, tout en limitant les formes urbaines à une hauteur maximale fixée à R+2 (rez-de-chaussée et 2 étages).

  Le plan des hauteurs fixe actuellement à 8 m la hauteur maximale de façade et à 12 m la hauteur totale maximale. Ces limites pourraient contraindre la réalisation de 2 collectifs en R+2 prévus dans l'opération sur deux sites identifiés, notamment par rapport à l'usage de certains matériaux (de type bois), ou les hauteurs sous plafond souhaitées. A noter que cette forme en R+2 est possible avec le plan des hauteurs de 12m maximum, mais ne permet pas l'usage de matériaux plus « épais».

  Pour atteindre les objectifs de production de logements souhaités, il est proposé de faire évoluer le plan des hauteurs à la marge en augmentant de 2 mètres le plafond de hauteur de façade et de hauteur maximale totale. Cela signifie que la nouvelle hauteur de façade serait de 10 m (contre 8m au PLUi révisé) et la hauteur totale maximale serait de 14 m (contre 12m au PLUi révisé).Cette évolution concerne uniquement ces 2 sites d'implantation définis et représentant moins de 5 000m², soit 15% de la superficie de la zone 1AU dédiée à l'habitat dans l'OAP locale (environ 3,4ha). Par ailleurs, l'OAP mentionnera une hauteur maximale en R+2, pour encadrer la densité de ce secteur et la forme urbaine associée.

- supprimer la liaison douce indiquée au milieu du secteur résidentiel. Le passage d'une liaison douce initialement prévue en fonds des jardins des futures constructions n'est plus adapté par rapport au projet d'aménagement affiné. La liaison piétonne et cycle inter-quartier prendra la forme de voies partagées avec les voies de desserte prévues dans ce projet.

- supprimer dans le schéma d'OAP locale la mention du projet de déviation de Blitourne qui a été abandonné (identifié au Nord-Est du site de l'Aurore).

L'OAP thématique Habitat sera actualisée en conséquence pour prendre en compte l'augmentation de l'objectif de production prévu par cette modification (cf. tableau général en fin de partie I du dossier de modification).

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000...), ni par la trame verte et bleue. De plus, l'évaluation environnementale du PLUi dans l'analyse des incidences des OAP locales sur l'environnement identifie cette OAP locale «sans enjeux environnementaux» par l'absence de TVB, ZH, périmètre UNESCO, SPR, ZNIEFF, Natura 2000, PPRi, risque effondrement, PPRT, périmètre captage eau potable.

Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Urbanisme, paysage et patrimoine

Au niveau urbanistique, les principales orientations d'aménagement de l'OAP sont conservées. Le potentiel de logements prévus dans l'opération est augmenté avec 10 logements supplémentaires, le principe de liaison douce est ajusté pour être plus pertinent par rapport à l'aménagement futur.

Le projet d'évolution de l'OAP locale et du plan des hauteurs peut avoir un impact sur le paysage local. Néanmoins, ce site s'inscrit dans un milieu urbanisé et résidentiel. Les règles de hauteurs proposées par cette modification sont légèrement plus hautes mais restent cohérentes avec l'environnement. La programmation de logement prévoit la réalisation de collectifs sur 2 sites en R+2, induisant une augmentation à la marge du plan des hauteurs de 2m par rapport à la hauteur totale autorisée dans le PLUi révisé. Les principes d'aménagement mentionnés dans l'OAP permettent d'encadrer la densité du secteur en limitant le gabarit des futures constructions à R+2. De plus, un échelonnement des hauteurs maximale est prévu d'est en ouest en partant d'un tissu existant à 10 m, puis un projet à 12 et 14 m, afin d'assurer la cohérence du tissu urbain existant et futur.

L'OAP prévoit plusieurs mesures pour une insertion urbaine et paysagère qualitative du projet dans son environnement qui sont conservés : approche de «quartier vert», espaces naturels à créer et pré-végétalisation à mettre en place, une coulée verte à réaliser entre les espaces résidentiels et d'activités économiques...

La densification sur ce site à proximité du centre-bourg de Pellouailles-les-Vignes limitera les déplacements en automobile pour se rendre dans les commerces, équipements et services publics de proximité, et un arrêt de transport en commun situé à moins de 200 m permet une desserte du centre-ville d'Angers et de Rives-du-Loir-en-Anjou.

Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

Le projet de modification n'est pas de nature à produire des nuisances urbaines, d'autant plus qu'une attention est portée dans l'OAP locale par rapport au traitement paysager au sein du projet et en situation de franges à proximité d'habitations existantes. De plus, la situation à proximité du centre-bourg de Pellouailles-les-Vignes et desservi par les transports en commun pourra participer à limiter l'émission de gaz à effet de serre (GES).

Le projet de modification vise à ajuster l'OAP locale et le plan des hauteurs à la marge suite à l'avancée des études d'aménagements sur le site, il n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

L'AURORE RIVES DU LOIR EN ANJOU (VILLEVÊQUE)

Contexte et enjeux

Le Secteur de l'Aurore se situe en contact direct avec la commune de Pellouailles-les-Vignes et à environ 4.5 km au Sud du centre bourg de Villevêque.

Il s'inscrit en position stratégique en frange de la RD323 (Route de Paris) et à proximité de l'A11.

D'une superficie de 11.6 hectares environ, le périmètre opérationnel de la future opération est délimité :

- Par la RD323 axe Angers / Le Mans et à proximité direct de l'échangeur de l'A11 au Sud,
- Par le tracé de la future déviation de la RD113 à l'Est,
- Par la limite communale de Pellouailles-les-Vignes à l'Ouest et des parcelles horticoles (culture hors sol) encore en activités
- Par des arrières de propriétés bordant la RD 113 et la station de traitement des eaux au Nord.

Ce site présente plusieurs atouts qui doivent servir d'appui au futur projet urbain :

- Il bénéficie d'une entrée principale via la RD323 et le futur giratoire de l'Aurore,
- Il s'agit d'un espace charnière qui devrait constituer à terme, l'entrée de ville de la commune de Villevêque,
- Il est situé face à la Zone d'Activités communautaire de l'Océane et possède un « effet vitrine » non négligeable sur la RD 323

Actuellement seul un boisement existant situé au cœur de la zone présente un réel intérêt paysager, il sera préservé dans la future opération.

L'enjeu de l'aménagement de cette zone est d'apporter une offre économique de proximité complémentaire à celle existante et de prolonger le tissu urbain existant à l'Est de la RD 113. Cette opération apportera également une offre d'habitat nouvelle sur le secteur. La transition entre les différents tissus devra être particulièrement soignée afin d'éviter tout conflit d'usage.

Orientations et principes d'aménagement

Proposer une insertion urbaine et paysagère qualitative

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.
- Les franges urbaines du projet seront traitées de manière à favoriser l'intégration du quartier dans son environnement notamment avec les habitations riveraines à l'Est et avec les limites naturelles et horticoles au Nord et au Sud Ouest. En frange directe des serres horticoles et de la future zone d'habitat des fonds de jardins libres de construction seront conservés pour créer une transition progressive.
- Le projet privilégiera un « quartier vert », les espaces naturels du quartier participeront à la qualité et au cadre de vie du nouveau quartier, une coupure verte centrale sera créée et assurera la transition entre le quartier résidentiel et la zone d'activités. Cette coulée verte pourra offrir des espaces de détente et de loisirs pour les riverains (lieu de promenade, intégration de jardins partagés, vergers collectifs...).
- Des noues seront créées pour acheminer les eaux pluviales vers un espace de rétention plus important et paysager à l'extrémité Nord du site.
- La zone s'inscrivant dans un contexte déjà urbanisé, une pré-végétation sera mise en place en périphérie de manière à préserver l'intimité des riverains et assouplir les rapports nouveau quartier / quartier existant.
- Une marge de recul non-constructible sera conservée pour les bâtiments d'activités le long de le RD323 et de la future déviation Est permettant la création d'aménagement paysagers participant à la qualité de l'entrée de ville.

L'AURORE RIVES DU LOIR EN ANJOU (VILLEVÊQUE)

Contexte et enjeux

Le Secteur de l'Aurore se situe en contact direct avec la commune de Pellouailles-les-Vignes et à environ 4.5 km au Sud du centre bourg de Villevêque.

Il s'inscrit en position stratégique en frange de la RD323 (Route de Paris) et à proximité de l'A11.

D'une superficie de 11.6 hectares environ, le périmètre opérationnel de la future opération est délimité :

- Par la RD323 axe Angers / Le Mans et à proximité direct de l'échangeur de l'A11 au Sud,
- Par le tracé de la future déviation de la RD113 à l'Est,
- Par la limite communale de Pellouailles-les-Vignes à l'Ouest et des parcelles horticoles (culture hors sol) encore en activités
- Par des arrières de propriétés bordant la RD 113 et la station de traitement des eaux au Nord.

Ce site présente plusieurs atouts qui doivent servir d'appui au futur projet urbain :

- Il bénéficie d'une entrée principale via la RD323 et le futur giratoire de l'Aurore,
- Il s'agit d'un espace charnière qui devrait constituer à terme, l'entrée de ville de la commune de Villevêque,
- Il est situé face à la Zone d'Activités communautaire de l'Océane et possède un « effet vitrine » non négligeable sur la RD 323

Actuellement seul un boisement existant situé au cœur de la zone présente un réel intérêt paysager, il sera préservé dans la future opération.

L'enjeu de l'aménagement de cette zone est d'apporter une offre économique de proximité complémentaire à celle existante et de prolonger le tissu urbain existant à l'Est de la RD 113. Cette opération apportera également une offre d'habitat nouvelle sur le secteur. La transition entre les différents tissus devra être particulièrement soignée afin d'éviter tout conflit d'usage.

Orientations et principes d'aménagement

Proposer une insertion urbaine et paysagère qualitative

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.
- Les franges urbaines du projet seront traitées de manière à favoriser l'intégration du quartier dans son environnement notamment avec les habitations riveraines à l'Est et avec les limites naturelles et horticoles au Nord et au Sud Ouest. En frange directe des serres horticoles et de la future zone d'habitat des fonds de jardins libres de construction seront conservés pour créer une transition progressive.
- Le projet privilégiera un « quartier vert », les espaces naturels du quartier participeront à la qualité et au cadre de vie du nouveau quartier, une coupure verte centrale sera créée et assurera la transition entre le quartier résidentiel et la zone d'activités. Cette coulée verte pourra offrir des espaces de détente et de loisirs pour les riverains (lieu de promenade, intégration de jardins partagés, vergers collectifs...).
- Des noues seront créées pour acheminer les eaux pluviales vers un espace de rétention plus important et paysager à l'extrémité Nord du site.
- La zone s'inscrivant dans un contexte déjà urbanisé, une pré-végétation sera mise en place en périphérie de manière à préserver l'intimité des riverains et assouplir les rapports nouveau quartier / quartier existant.
- Une marge de recul non-constructible sera conservée pour les bâtiments d'activités le long de le RD323 et de la future déviation Est permettant la création d'aménagement paysagers participant à la qualité de l'entrée de ville.

Orientations et principes d'aménagement (suite)

Hiérarchiser le maillage viaire pour permettre une circulation adaptée à tous les modes de déplacements (cycles, piétons, véhicules motorisés)

- Le réseau viaire interne à l'opération sera structuré autour d'un axe principal de desserte traité en boulevard « urbain » depuis le giratoire de la RD323. La volonté première est de séparer les flux de circulation entre activités et quartier résidentiel, c'est pourquoi des voies de bouclage se grefferont sur ce boulevard urbain pour assurer la desserte du quartier d'habitat d'un côté et de la zone d'activités de l'autre.

  Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur les RD 113 et RD323 sont interdits.

- Une hiérarchie sera mise en place dans le profil et le traitement des voiries pour favoriser un axe intra quartier Nord/Sud par rapport aux voies de dessertes intérieures plus intimistes pour la partie résidentielle.

- La trame viaire présentera également des possibilités de liaisons inter-quartier et de couture urbaine avec des réserves d'espaces verts permettant d'assurer à terme les liaisons ultérieures : raccords vers la future déviation à l'Est, développement ultérieur du quartier au Sud-Ouest sur les parcelles horticoles encore en activité, liaison au Nord vers le chemin de Blitourne.

- Des cheminements piétons sécurisés seront intégrés aux espaces verts et favoriseront la promenade et renforceront la qualité paysagère de l'aménagement au travers différentes ambiances. Une liaison piétonne permettra de rejoindre la RD113 depuis le quartier d'habitation.

Accorder la programmation urbaine avec le contexte existant

- Le projet proposera une offre de parcelles d'activités répondant à la demande locale et une offre de logements diversifiés répondant aux attentes variées (familles, personnes âgées, jeunes ménages, primo-accédants ...).

- Un équilibre entre l'habitat intermédiaire et les formes individuelles (groupées ou libres) sera recherché pour offrir des logements répondant aux besoins des habitants.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera économique permettant l'implantation d'activités économiques de proximité. Le secteur Est du projet sera composé d'environ 30 à 38 parcelles de 950 à 3 500m² qui pourront se diviser ou se grouper selon les demandes.

L'opération prévoira également le développement d'un secteur d'habitat à l'Ouest.

Le potentiel de logements est estimé à au moins 80 logements.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Orientations et principes d'aménagement (suite)

Hiérarchiser le maillage viaire pour permettre une circulation adaptée à tous les modes de déplacements (cycles, piétons, véhicules motorisés)

- Le réseau viaire interne à l'opération sera structuré autour d'un axe principal de desserte traité en boulevard « urbain » depuis le giratoire de la RD323. La volonté première est de séparer les flux de circulation entre activités et quartier résidentiel, c'est pourquoi des voies de bouclage se grefferont sur ce boulevard urbain pour assurer la desserte du quartier d'habitat d'un côté et de la zone d'activités de l'autre.

  Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur les RD 113 et RD323 sont interdits.

- Une hiérarchie sera mise en place dans le profil et le traitement des voiries pour favoriser un axe intra quartier Nord/Sud par rapport aux voies de dessertes intérieures plus intimistes pour la partie résidentielle.

- La trame viaire présentera également des possibilités de liaisons inter-quartier et de couture urbaine avec des réserves d'espaces verts permettant d'assurer à terme les liaisons ultérieures : développement ultérieur du quartier au Sud-Ouest sur les parcelles horticoles encore en activité, liaison au Nord vers le chemin de Blitourne.

- Des cheminements piétons sécurisés seront intégrés aux espaces verts et favoriseront la promenade et renforceront la qualité paysagère de l'aménagement au travers de différentes ambiances. Une liaison piétonne permettra de rejoindre la RD113 depuis le quartier d'habitation.

Accorder la programmation urbaine avec le contexte existant

- Le projet proposera une offre de parcelles d'activités répondant à la demande locale et une offre de logements diversifiés répondant aux attentes variées (familles, personnes âgées, jeunes ménages, primo-accédants ...).

- Un équilibre entre l'habitat intermédiaire, le petit collectif et les formes individuelles (groupées ou libres) sera recherché pour offrir des logements répondant aux besoins des habitants. L'épannelage apportera une harmonie des formes et des volumes, d'une hauteur maximale R+2.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera économique permettant l'implantation d'activités économiques de proximité. Le secteur Est du projet sera composé d'environ 30 à 38 parcelles de 950 à 3 500m² qui pourront se diviser ou se grouper selon les demandes.

L'opération prévoira également le développement d'un secteur d'habitat à l'Ouest.

Le potentiel de logements est estimé à au moins 90 logements à horizon 2027.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

La programmation privilégiera une diversité de l'offre de logements compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Carte des orientations et principes d'aménagement

Voir légende générale

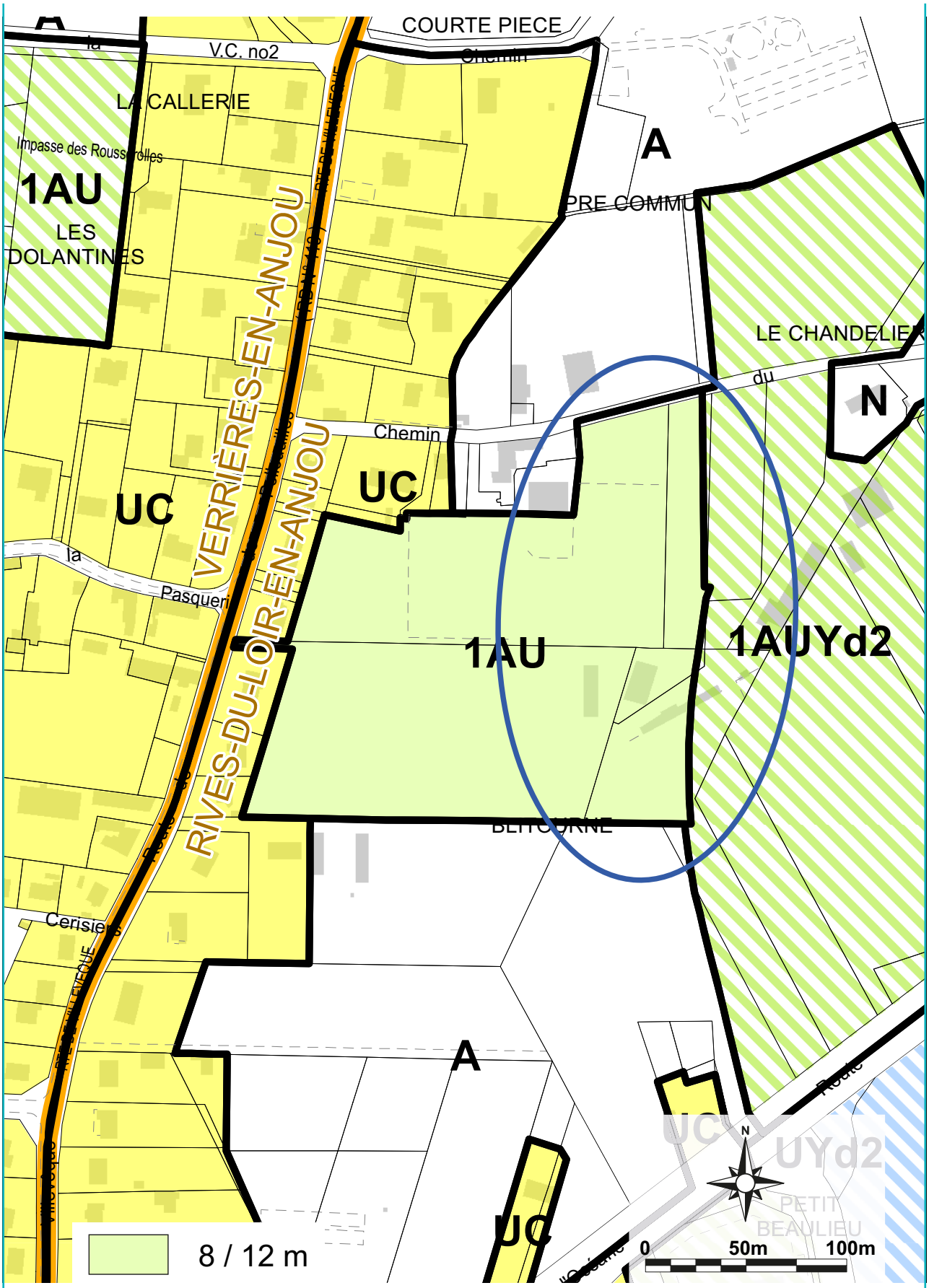
© ALM - Service DADT

Carte des orientations et principes d'aménagement

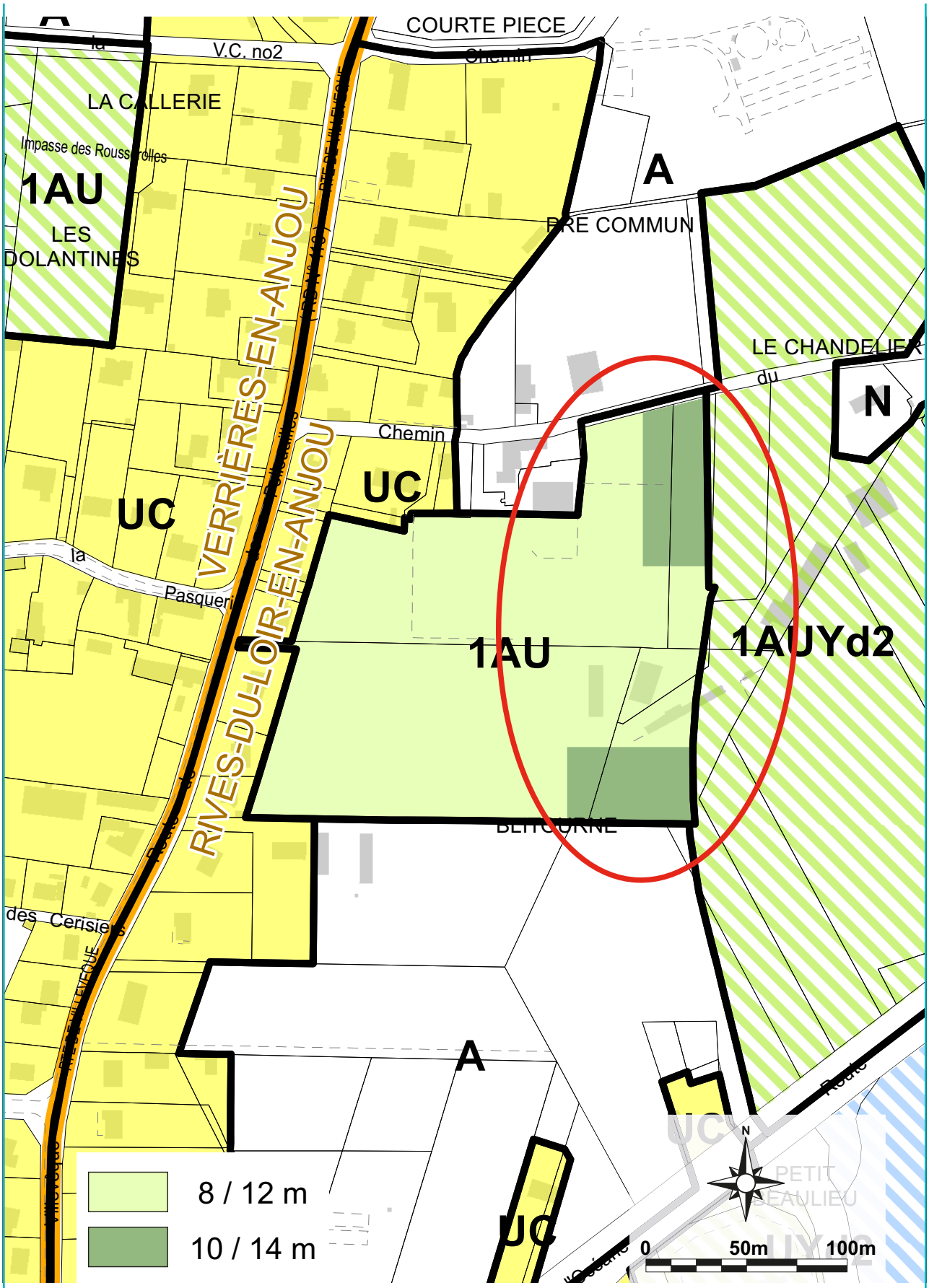
Voir légende générale

© ALM - Service DADT

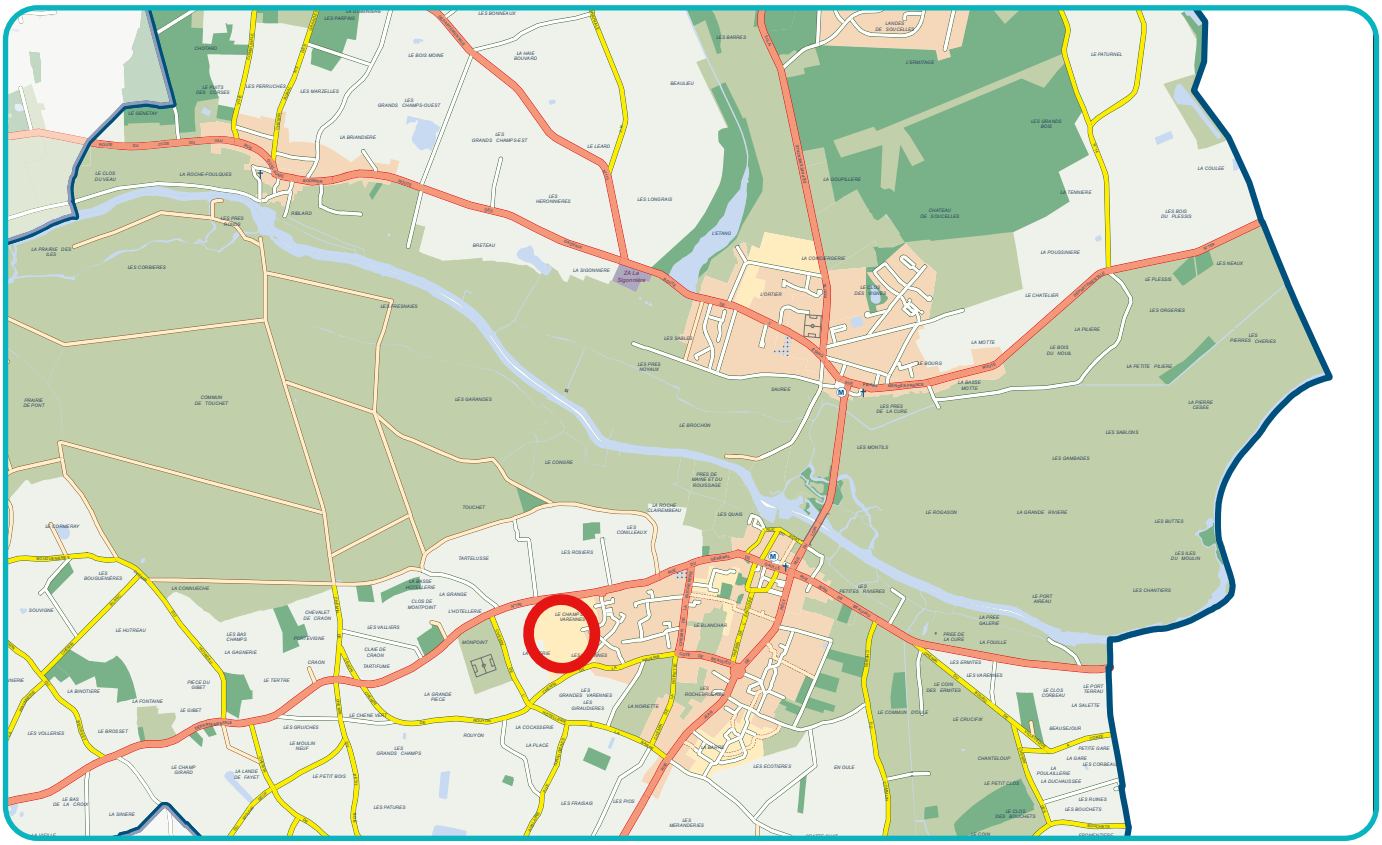
Plan des hauteurs



Plan des hauteurs



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Sur la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou, à Villevêque, un secteur de développement urbain a été défini sur un site intégré dans le prolongement du tissu urbain à l'Est du centre-bourg (quartier des Hauts de Brétigné), situé entre la RD 192 au Nord et le chemin de la Raverie au Sud, d'une surface d'environ 8,5 ha. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale (OAP), intitulée «Hauts du Loir», couvre le site avec une vocation principale résidentielle.

Un potentiel de production d'au moins 150 logements est prévu, dont une centaine prévoit d'être réalisée avant 2027, et le reste post 2027.

L'aménagement de ce secteur s'est affiné lors des premières études, nécessitant de revoir à la marge certains principes d'aménagement, notamment les accès et la programmation de logements.

Le périmètre de l'OAP prévoit également d'être réduit pour respecter les limites des parcelles cadastrales intégrées à l'opération. Cela implique également un changement de zonage.

Carte des orientations et principes d'aménagement de l'OAP locale

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Pour faire suite aux changements de programmation souhaités sur le site Hauts du Loir, il est proposé de :

Réduire le secteur de l'OAP et la zone 1AU

Lors des premières études du site, il a été identifié une erreur de délimitation du périmètre de l'opération d'aménagement sur le plan de zonage. La parcelle ZD 83 située à l'Ouest du secteur est en effet à exclure du périmètre de l'OAP et de la zone 1AU.

Ainsi, le plan de zonage prévoit de réduire la zone 1AU et le périmètre de l'OAP. Près d'un hectare est reclassé en zone agricole (zone A).

Cette modification implique également de mettre à jour la carte des orientations et principes d'aménagement de l'OAP locale. Toutefois, la surface de 7,5 ha indiquée dans le contexte décrivant l'OAP est la valeur approximative en excluant la parcelle ZD 83. Elle n'est donc pas à mettre à jour dans le texte de l'OAP.

Actualiser les principes et schéma d'aménagement de l'OAP locale

Suite à l'avancée des réflexions sur l'aménagement du secteur, il est proposé de modifier à la marge les éléments de programmation suivants :

- Supprimer la réserve foncière indiquée dans la carte de l'OAP qui est destinée à un équipement public pour la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou. Ce projet n'est plus d'actualité pour la commune et il est proposé d'identifier sur ce secteur une zone de développement résidentiel.
- Déplacer le carrefour à créer indiqué au Nord du secteur vers le Nord-Ouest le long de la RD 192 pour s'adapter à la première esquisse du projet. Les voies de desserte seront ajustées en conséquence.
- Supprimer l'indication des deux secteurs à dominante résidentielle avec une densité croissante devant être développés, qui sont indiqués sur la carte de l'OAP, car l'aménagement n'a pas encore défini de manière précise leur localisation.

Évolution de l'OAP thématique Habitat

L'OAP thématique Habitat sera actualisée pour prendre en compte l'augmentation de l'objectif de production de 40 logements prévue par cette modification à l'échelle communale sur les opérations suivantes : Rue des jardins, l'Ortier Ouest, Centre-bourg de Soucelles et de l'Aurore (cf. tableau général en fin de partie I du dossier de modification).

L'objectif du potentiel de logements à produire prévoit alors d'être ajusté en répercutant sur l'opération Hauts du Loir ces 40 logements supplémentaires prévus. Ainsi sur cette opération des Hauts du Loir, le potentiel de logements d'une centaine de logements jusqu'en 2027 prévoit d'être diminué à environ 60 logements, et le potentiel post 2027 estimé à 50 logements vise à être augmenté en passant à 90 logements.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000...), ni par la trame verte et bleue. De plus, l'évaluation environnementale du PLUi dans l'analyse des incidences des OAP locales sur l'environnement identifie cette OAP locale «sans enjeux environnementaux» par l'absence de TVB, ZH, périmètre UNESCO, SPR, ZNIEFF, Natura 2000, PPRi, risque effondrement, PPRT, périmètre captage eau potable.

Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La réduction de zonage passant de la zone 1AU vers de la zone agricole (A) et l'ajustement du périmètre de l'OAP locale en conséquence, favorisent la préservation des espaces agricoles en marge de l'opération d'aménagement future. Une incidence positive sur l'environnement est ainsi engendrée.

Urbanisme, paysage et patrimoine

Au niveau urbanistique, les principes et orientations d'aménagement de l'OAP sont conservés, seuls le principe d'accès est décalé à la marge au Nord-Ouest du secteur et la réserve foncière à destination d'un équipement public est remplacée par une zone à vocation résidentielle.

La zone 1AU et le périmètre d'OAP locale sont réduits d'environ 1 ha au profit de la zone agricole (zone A).

Ainsi, les principales orientations d'aménagement sont maintenues et le plan des hauteurs n'est pas modifié afin d'assurer une insertion harmonieuse par rapport aux formes urbaines environnantes (hauteur totale maximale à 12 m).

Le projet de modification n'a pas d'impact en matière d'urbanisme, de paysager et de patrimoine.

Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

Le projet de modification n'est pas de nature à produire des nuisances urbaines, d'autant plus qu'une attention est portée dans l'OAP locale au traitement paysager des franges du site situées à proximité des habitations existantes.

Le projet de modification vise à ajuster l'OAP locale à la marge suite à l'avancée des études d'aménagements sur le site, il n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement. Au contraire, le changement de zonage passant de la zone 1AU à la zone A est de nature à apporter une incidence positive sur l'environnement.

HAUTS DU LOIR RIVES DU LOIR EN ANJOU (VILLEVÊQUE)

Contexte et enjeux

Le site des Hauts du Loir se situe au Nord-Est de la commune de Villevêque. Il amorce la transition entre les quartiers hauts (Brétigné/Jeansellerie) de la commune et les Basses Vallées Angevines.

D'une superficie 7.5 hectares environ, le périmètre opérationnel de la future opération est délimité :

- Par la rue du Général de Gaulle au Nord (RD 192) reliant Corzé et Angers et par de grandes parcelles agricoles amorçant un décroché topographique en direction de la vallée du Loir.
- Par le chemin de la Raverie au Sud.
- Par des champs cultivés à l'Ouest ainsi que les équipements sportifs intercommunaux.
- Par le quartier des Hauts de Brétigné à l'Est.

Ce site présente plusieurs atouts qui doivent servir d'appui au futur projet urbain :

- Il se situe sur le plateau agricole bordant le Loir, en limite Nord de la commune de Villevêque et bénéficie à ce titre de perceptions visuelles en direction de la vallée et de manière générale sur les basses vallées angevines, milieu humide bordant le Loir caractérisé par des réseaux de végétation denses. Ce milieu particulier crée un lieu de vie privilégié pour une faune et une flore remarquables. Bien que bordant ces sites remarquables, le secteur de projet des Hauts du Loir se situe aux portes des Basses Vallées Angevines, tout en restant en dehors du secteur Natura 2000 et PPRi (Plan de Prévention du Risque Inondation).
- Il est localisé en entrée nord ouest de la commune et permettra ainsi sa valorisation. Cette localisation lui permet également de bénéficier d'un accès direct à la route départementale structurante RD 192.
- Il permet d'équilibrer le développement urbain de la commune vers le nord-ouest, en parallèle du projet des Écotières amorcé au sud-est.
- Il s'inscrit en continuité direct du tissu urbain de la commune et non loin du Loir ce qui lui permet de bénéficier de nombreux cheminements piétons et sentiers de randonnée présents sur la commune.

Actuellement, un verger est installé sur la partie Est du futur quartier. Les arbres fruitiers présents sont peu développés et sans intérêt patrimonial avéré. Ces ambiances particulières de jardin de l'Anjou, ferment aujourd'hui la frange du quartier de Brétigné sur le plateau agricole.

A noter également que le projet s'inscrit dans une réflexion globale amorcée il y a déjà plusieurs années. L'urbanisation de ce futur quartier devrait s'étendre sur 15 hectares à terme. L'OAP ne concerne que la première phase de ce projet global.

Orientations et principes d'aménagement

Soigner l'insertion urbaine et paysagère du projet

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.
- Les franges urbaines du projet seront traitées de manière à favoriser l'intégration du quartier dans son environnement, tant depuis la limite agricole à l'ouest que depuis la limite urbaine à l'est.
- La relation visuelle avec les Basses Vallées Angevines devra être valorisée et servir d'atout dans la composition du quartier. La mise en place de points de vue en entrée est du quartier (placette promontoire, postes d'observation...) permettra de profiter aisément des qualités paysagères de l'environnement présentes à proximité du site de projet.
- Un espace public central qualifié de « veine verte » sera réalisé. Il sera support d'usages récréatifs et de rencontre, d'activités en plein air type jardins familiaux et de cheminements doux.
- Des espaces verts viendront assouplir les limites du quartier dans le paysage en frange ouest et nord ainsi qu'à proximité des habitations existantes. Ces « espaces tampons » permettront également de gérer les contraintes de gestion du bruit induites par la forte proximité de la RD 192 (avenue du Général de Gaulle).
- La mise en place d'une gestion aérienne des eaux pluviales (noues, etc.) au point bas des groupements d'habitations permettra une prise en compte de la topographie naturelle du site.

HAUTS DU LOIR RIVES DU LOIR EN ANJOU (VILLEVÊQUE)

Contexte et enjeux

Le site des Hauts du Loir se situe au Nord-Est de la commune de Villevêque. Il amorce la transition entre les quartiers hauts (Brétigné/Jeansellerie) de la commune et les Basses Vallées Angevines.

D'une superficie 7.5 hectares environ, le périmètre opérationnel de la future opération est délimité :

- Par la rue du Général de Gaulle au Nord (RD 192) reliant Corzé et Angers et par de grandes parcelles agricoles amorçant un décroché topographique en direction de la vallée du Loir.
- Par le chemin de la Raverie au Sud.
- Par des champs cultivés à l'Ouest ainsi que les équipements sportifs intercommunaux.
- Par le quartier des Hauts de Brétigné à l'Est.

Ce site présente plusieurs atouts qui doivent servir d'appui au futur projet urbain :

- Il se situe sur le plateau agricole bordant le Loir, en limite Nord de la commune de Villevêque et bénéficie à ce titre de perceptions visuelles en direction de la vallée et de manière générale sur les basses vallées angevines, milieu humide bordant le Loir caractérisé par des réseaux de végétation denses. Ce milieu particulier crée un lieu de vie privilégié pour une faune et une flore remarquables. Bien que bordant ces sites remarquables, le secteur de projet des Hauts du Loir se situe aux portes des Basses Vallées Angevines, tout en restant en dehors du secteur Natura 2000 et PPRi (Plan de Prévention du Risque Inondation).
- Il est localisé en entrée nord ouest de la commune et permettra ainsi sa valorisation. Cette localisation lui permet également de bénéficier d'un accès direct à la route départementale structurante RD 192.
- Il permet d'équilibrer le développement urbain de la commune vers le nord-ouest, en parallèle du projet des Écotières amorcé au sud-est.
- Il s'inscrit en continuité direct du tissu urbain de la commune et non loin du Loir ce qui lui permet de bénéficier de nombreux cheminements piétons et sentiers de randonnée présents sur la commune.

Actuellement, un verger est installé sur la partie Est du futur quartier. Les arbres fruitiers présents sont peu développés et sans intérêt patrimonial avéré. Ces ambiances particulières de jardin de l'Anjou, ferment aujourd'hui la frange du quartier de Brétigné sur le plateau agricole.

A noter également que le projet s'inscrit dans une réflexion globale amorcée il y a déjà plusieurs années. L'urbanisation de ce futur quartier devrait s'étendre sur 15 hectares à terme. L'OAP ne concerne que la première phase de ce projet global.

Orientations et principes d'aménagement

Soigner l'insertion urbaine et paysagère du projet

- Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.
- Les franges urbaines du projet seront traitées de manière à favoriser l'intégration du quartier dans son environnement, tant depuis la limite agricole à l'ouest que depuis la limite urbaine à l'est.
- La relation visuelle avec les Basses Vallées Angevines devra être valorisée et servir d'atout dans la composition du quartier. La mise en place de points de vue en entrée est du quartier (placette promontoire, postes d'observation...) permettra de profiter aisément des qualités paysagères de l'environnement présentes à proximité du site de projet.
- Un espace public central qualifié de « veine verte » sera réalisé. Il sera support d'usages récréatifs et de rencontre, d'activités en plein air type jardins familiaux et de cheminements doux.
- Des espaces verts viendront assouplir les limites du quartier dans le paysage en frange ouest et nord ainsi qu'à proximité des habitations existantes. Ces « espaces tampons » permettront également de gérer les contraintes de gestion du bruit induites par la forte proximité de la RD 192 (avenue du Général de Gaulle).
- La mise en place d'une gestion aérienne des eaux pluviales (noues, etc.) au point bas des groupements d'habitations permettra une prise en compte de la topographie naturelle du site.

Mailler le site de manière à permettre des circulations tous modes aisées

- Le réseau viaire sera connecté à l'existant afin d'intégrer le quartier dans le contexte urbain présent. Il s'articulera à partir d'un axe viaire principal transversal, en accroche de la RD 192. Ce nouvel aménagement en entée de commune permettra une sécurisation du carrefour. Cet accès sera ensuite complété par un réseau viaire est/ouest secondaire, notamment en prolongement des rues de l'Arceau et de Brétigné. Des voiries tertiaires viendront par la suite irriguer chacun des îlots d'habitat.

  Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur la RD 192 sont à éviter.
- Un maillage de liaisons douces sera développé au sein du nouveau quartier, notamment en appui des aménagements paysagers et de la « veine verte » centrale. Des perméabilités avec le quartier des Hauts de Brétigné et vers le stade seront également réalisées.
- Les conditions d'une circulation apaisée dans le quartier seront mises en œuvre par des aménagements de voiries adéquats, privilégiant la sécurité interne des îlots.
- Le stationnement sur l'espace public sera organisé majoritairement sous forme de poches aménagées de manière qualitative.

Proposer une programmation diversifiée et échelonnée dans le temps en permettant :

- Un programme de logements de qualité favorisant la mixité sociale et adapté aux attentes diversifiées (familles, personnes âgées et handicapées, jeunes couples, primo-accédant...) devra être développé.
- Une mixité des formes urbaines à l'échelle du quartier afin d'assurer une bonne intégration environnementale du projet sera recherchée. Des îlots proposant de l'habitat intermédiaire seront localisés de part et d'autre de la coulée verte, non loin de l'espace de convivialité central.
- Une réserve foncière permettant l'installation d'un équipement public complémentaire à ceux présents sur le reste du territoire communal sera réalisée afin de faire lien entre ce nouveau quartier et les quartiers existants.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à au moins 150 logements. Un peu plus d'une centaine de logements sera réalisée avant 2027 et le reste post 2027.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

Ainsi, la programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

L'opération sera développée en deux phases distinctes dont l'échéance de réalisation dépasse la temporalité du PLUi. La deuxième phase de ce projet sera réalisée après 2027.

Mailler le site de manière à permettre des circulations tous modes aisées

- Le réseau viaire sera connecté à l'existant afin d'intégrer le quartier dans le contexte urbain présent. Il s'articulera à partir d'un axe viaire principal transversal, en accroche de la RD 192. Ce nouvel aménagement en entée de commune permettra une sécurisation du carrefour. Cet accès sera ensuite complété par un réseau viaire est/ouest secondaire, notamment en prolongement des rues de l'Arceau et de Brétigné. Des voiries tertiaires viendront par la suite irriguer chacun des îlots d'habitat.

  Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs individuels sur la RD 192 sont à éviter.
- Un maillage de liaisons douces sera développé au sein du nouveau quartier, notamment en appui des aménagements paysagers et de la « veine verte » centrale. Des perméabilités avec le quartier des Hauts de Brétigné et vers le stade seront également réalisées.
- Les conditions d'une circulation apaisée dans le quartier seront mises en œuvre par des aménagements de voiries adéquats, privilégiant la sécurité interne des îlots.
- Le stationnement sur l'espace public sera organisé majoritairement sous forme de poches aménagées de manière qualitative.

Proposer une programmation diversifiée et échelonnée dans le temps en permettant :

- Un programme de logements de qualité favorisant la mixité sociale et adapté aux attentes diversifiées (familles, personnes âgées et handicapées, jeunes couples, primo-accédant...) devra être développé.
- Une mixité des formes urbaines à l'échelle du quartier afin d'assurer une bonne intégration environnementale du projet sera recherchée. Des îlots proposant de l'habitat intermédiaire seront localisés de part et d'autre de la coulée verte, non loin de l'espace de convivialité central.

Programmation

La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.

Le potentiel de logements est estimé à au moins 150 logements. Un peu plus de soixante logements seront réalisés avant 2027 et le reste post 2027.

Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

Ainsi, la programmation privilégiera une diversité de l'offre de logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

L'opération sera développée en deux phases distinctes dont l'échéance de réalisation dépasse la temporalité du PLUi. La deuxième phase de ce projet sera réalisée après 2027.

Carte des orientations et principes d'aménagement

Voir légende générale

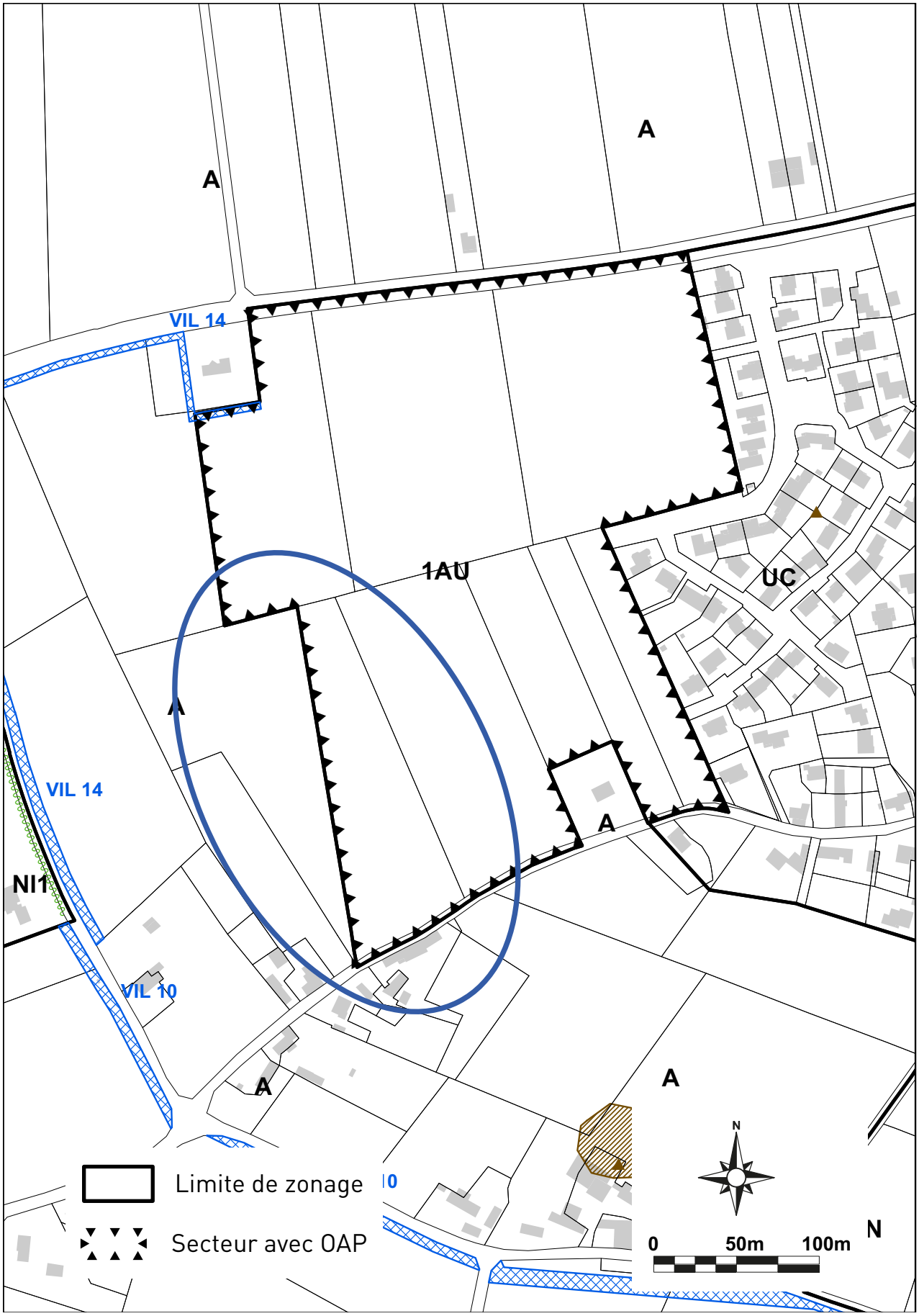
© ALM - Service DADT

Carte des orientations et principes d'aménagement

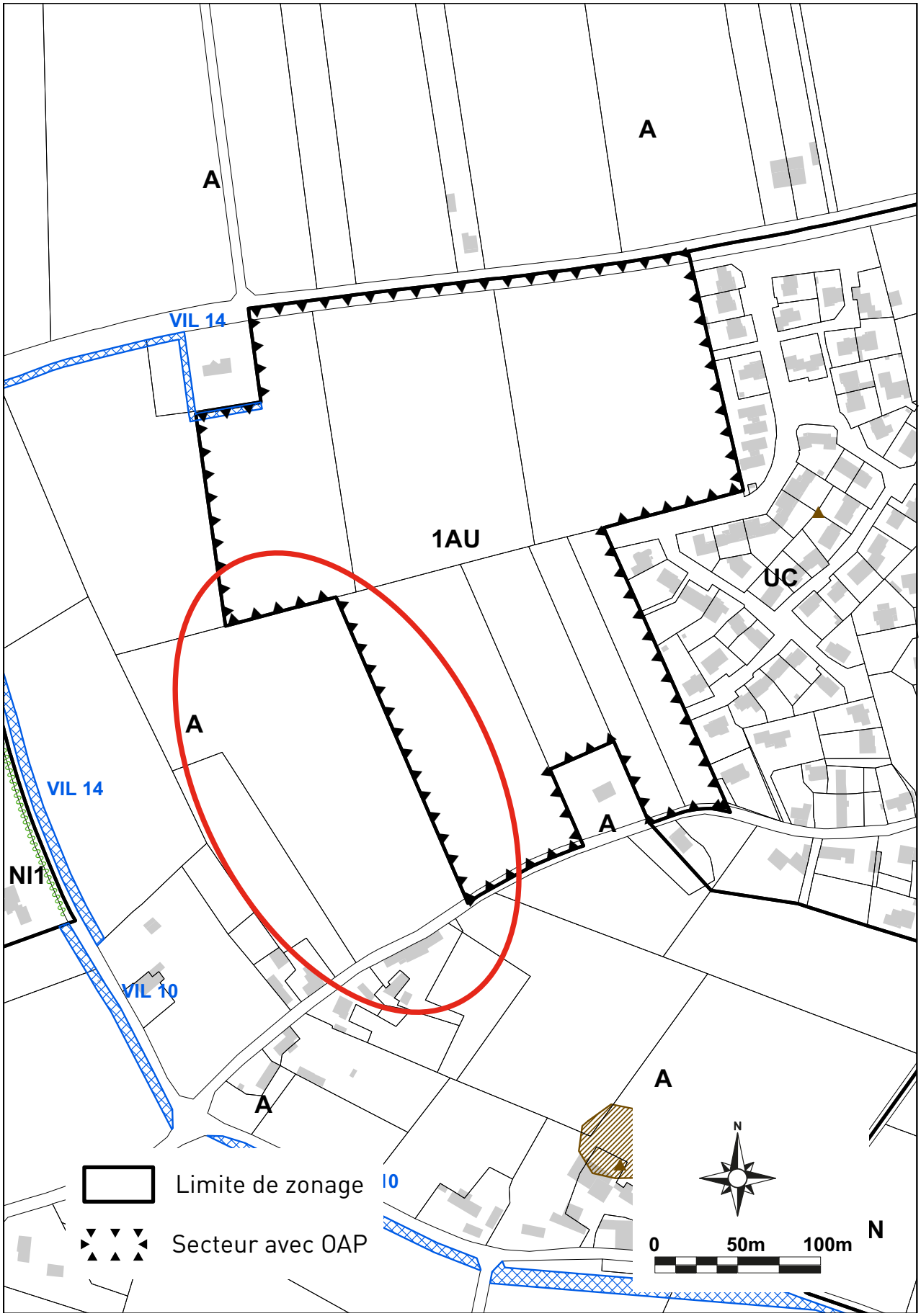
Voir légende générale

© ALM - Service DADT

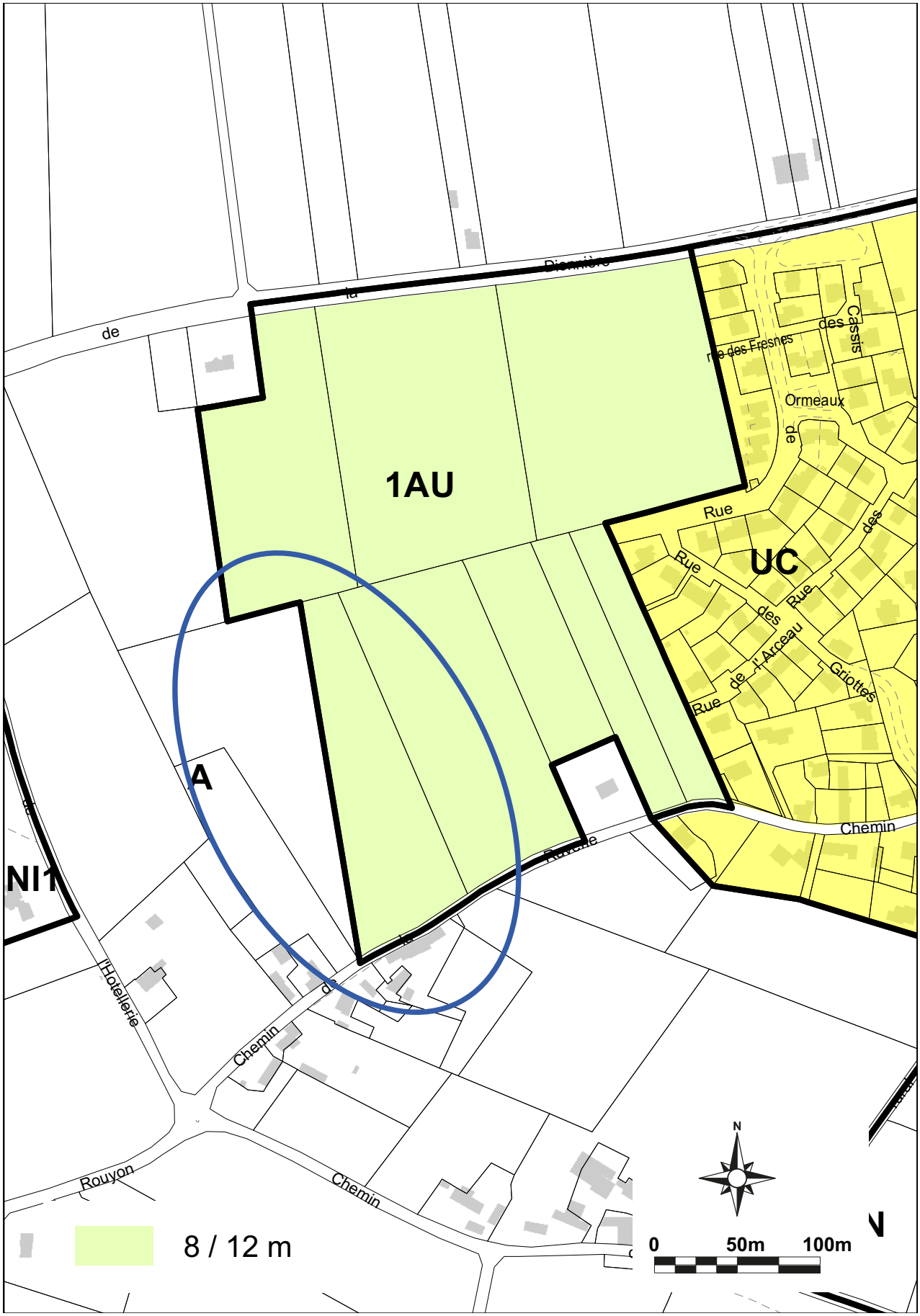
Plan de zonage



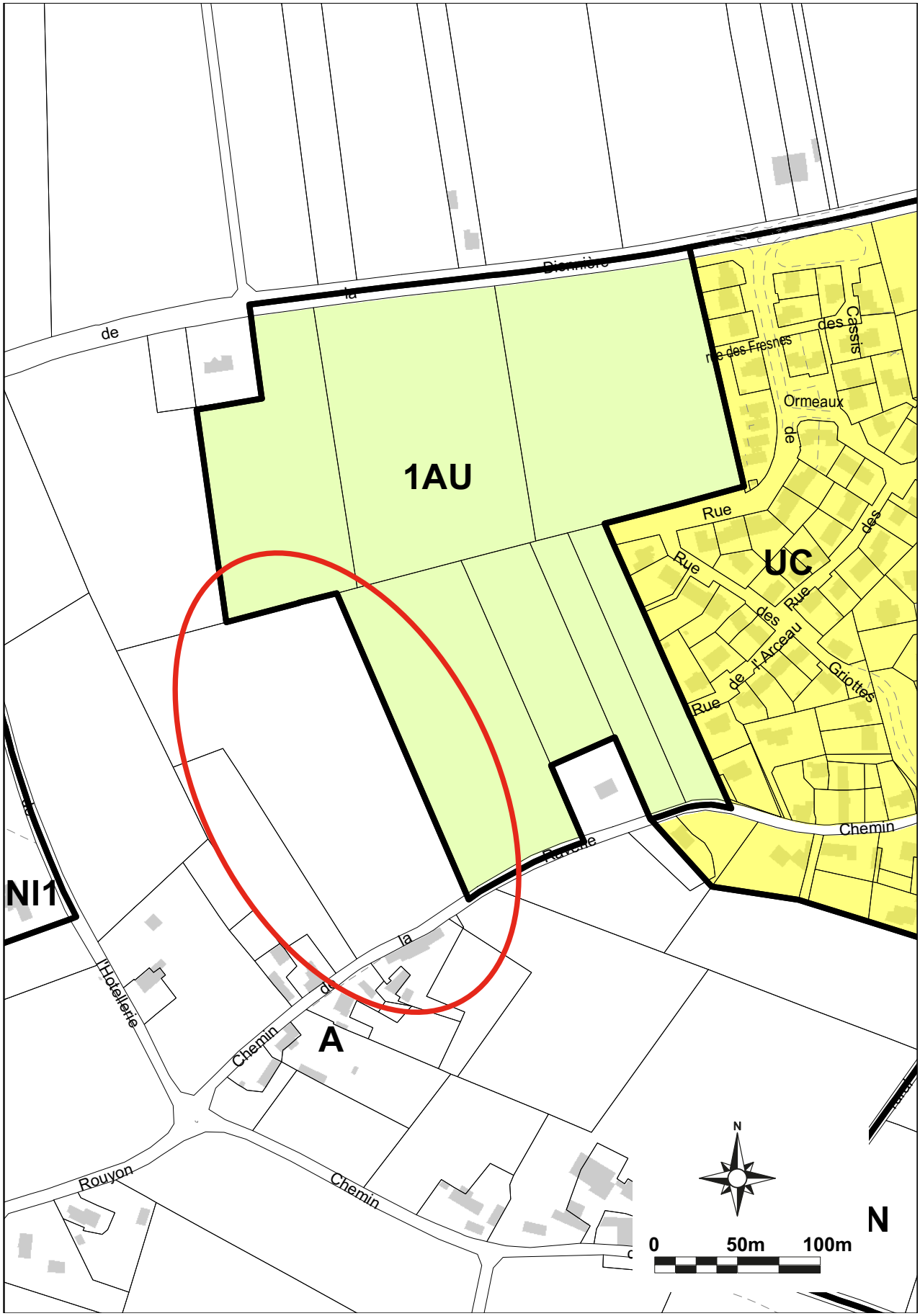
Plan de zonage



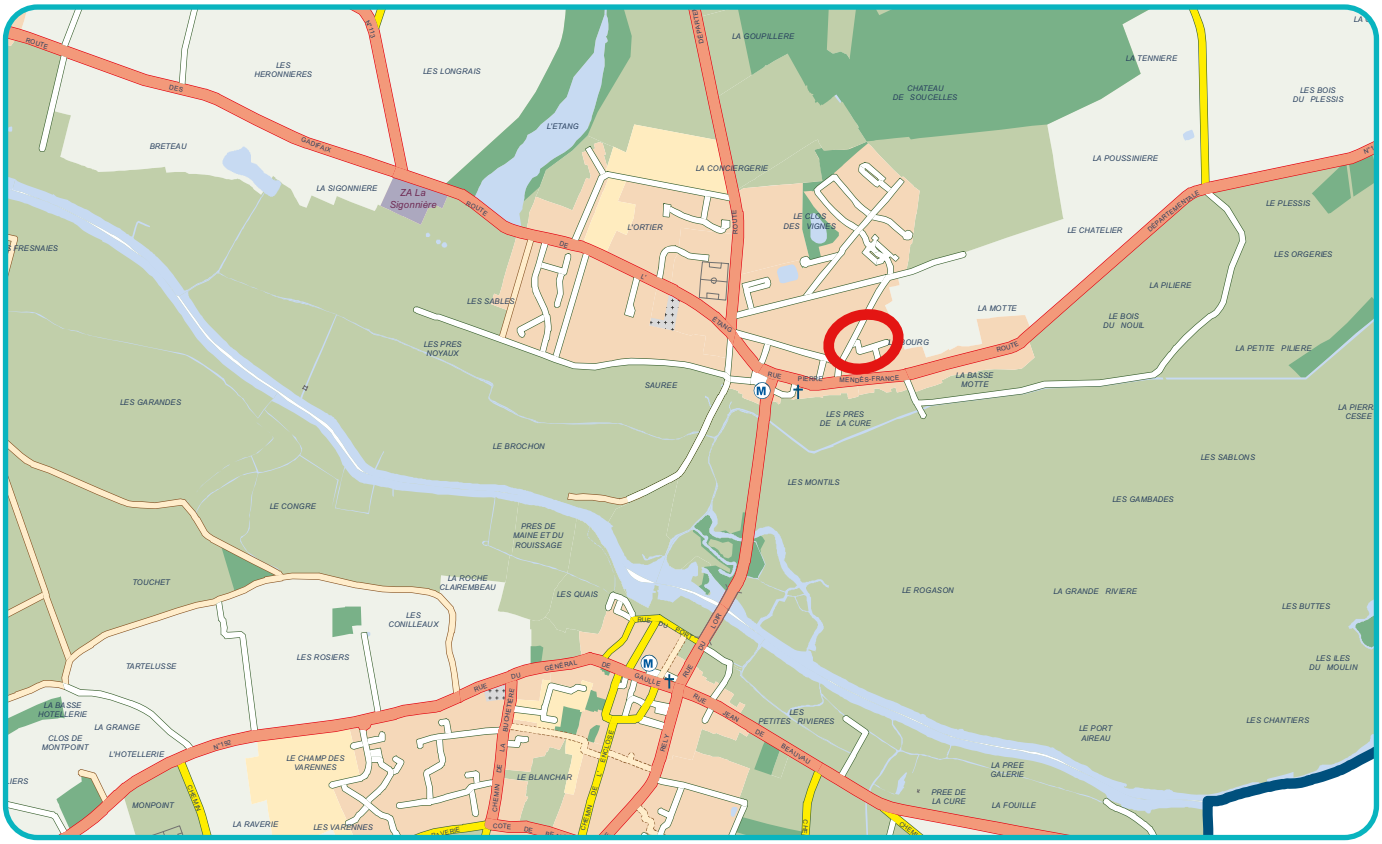
Plan des hauteurs



Plan des hauteurs



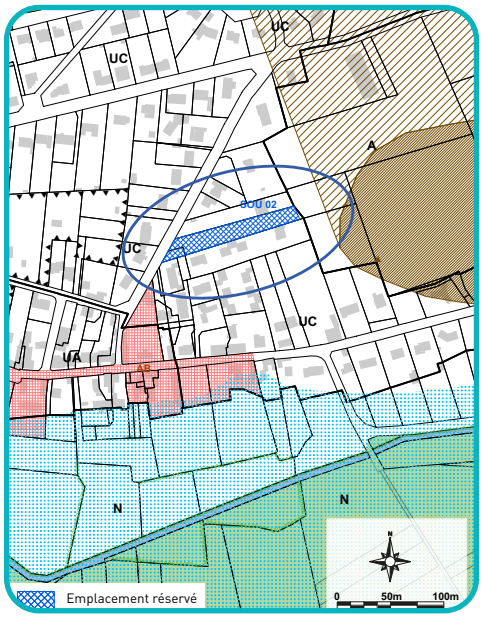
PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Sur la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou, l'emplacement réservé « SOU 02 » ayant pour objet « Création d'un accès depuis le chemin des Coulevroux » à Soucelles est inscrit sur le plan de zonage du PLUi révisé.

Cet emplacement réservé dessert actuellement une zone agricole située à l'Est du tracé de l'emplacement réservé. La commune souhaite supprimer cet emplacement réservé car il n'est pas prévu d'aménagements spécifiques nécessitant un accès prévu par cet emplacement réservé.



Extrait du plan de zonage

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Pour être en cohérence avec l'absence de projet d'aménagement sur le secteur situé à l'Est de l'emplacement réservé «SOU 02», il est proposé de le supprimer.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés annexée seront actualisés en conséquence (cf tableau général des emplacements réservés en fin de partie I du dossier de modification).

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000...), ni par la trame verte et bleue.

Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Urbanisme, paysage et patrimoine

La suppression de cet emplacement réservé n'a pas d'impact en matière de paysage, urbanisme et patrimoine car le développement du secteur initialement relié à l'Est de cet emplacement réservé n'est pas envisagé.

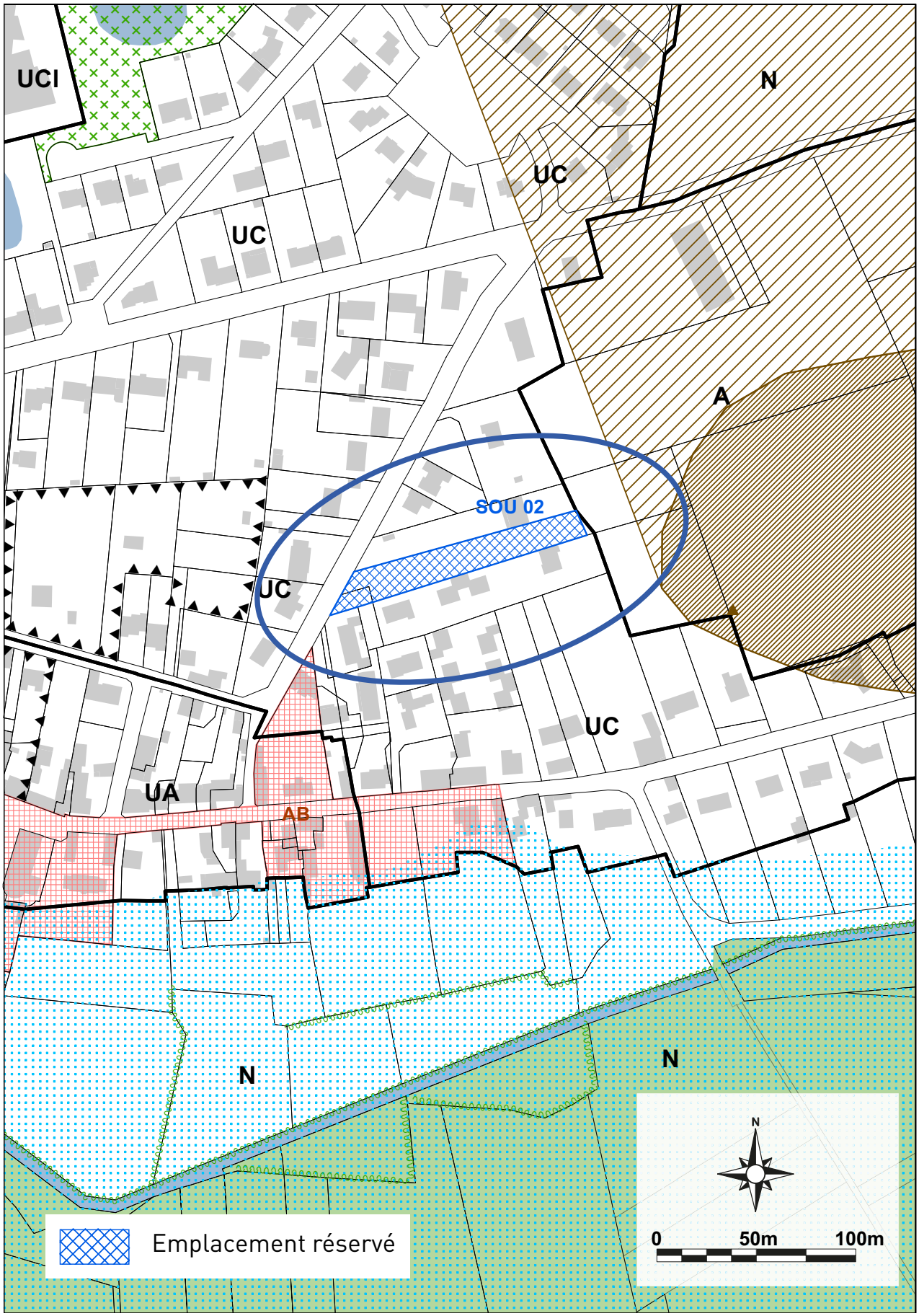
Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

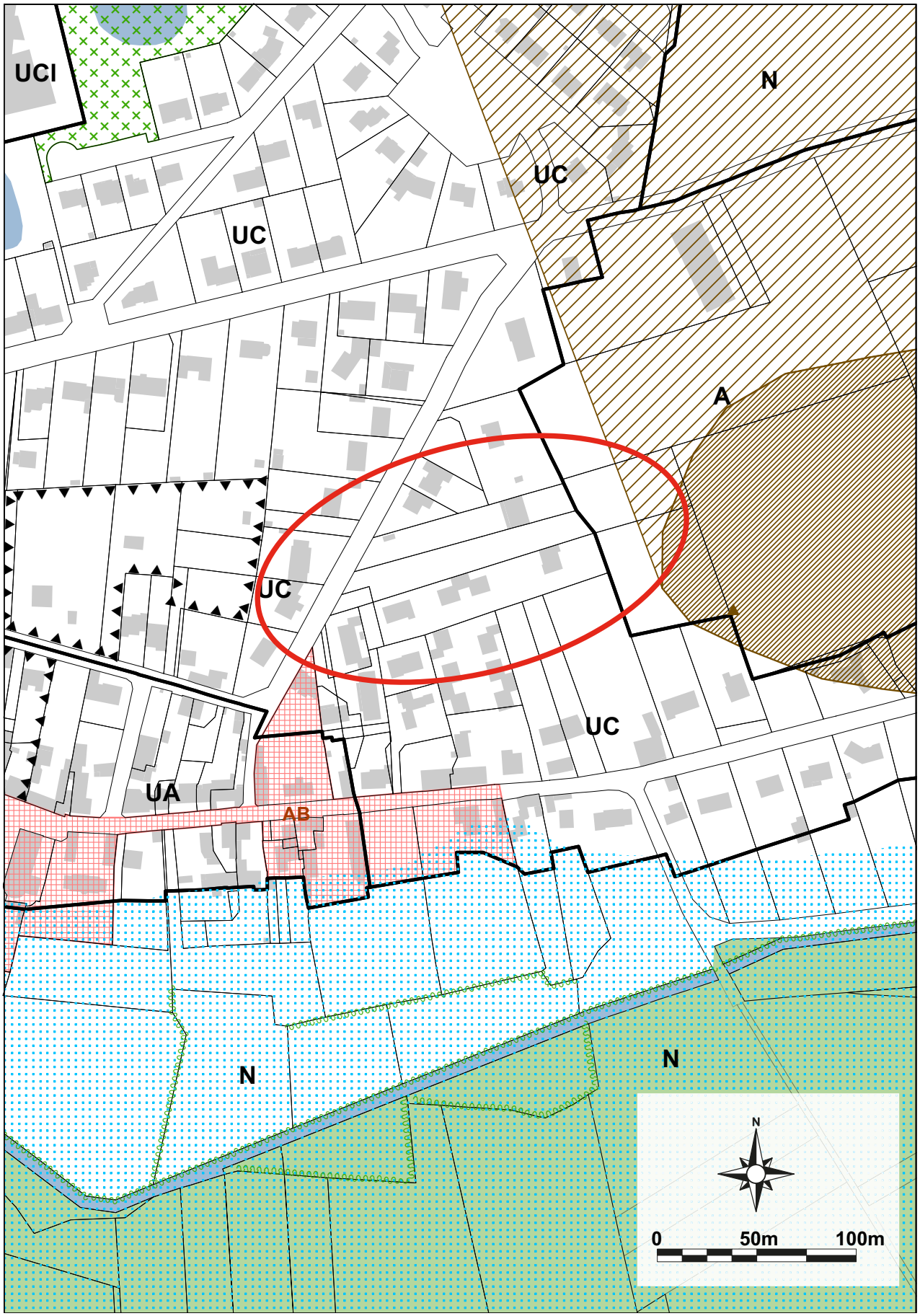
La suppression de l'emplacement réservé n'a pas d'effet sur les nuisances urbaines qui pourraient être engendrées. Inversement, par la levée de cet emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être, l'emprise foncière concernée se trouve dégrevée de cet objet.

Le projet de modification proposé, par la suppression de cet emplacement réservé, n'est donc pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

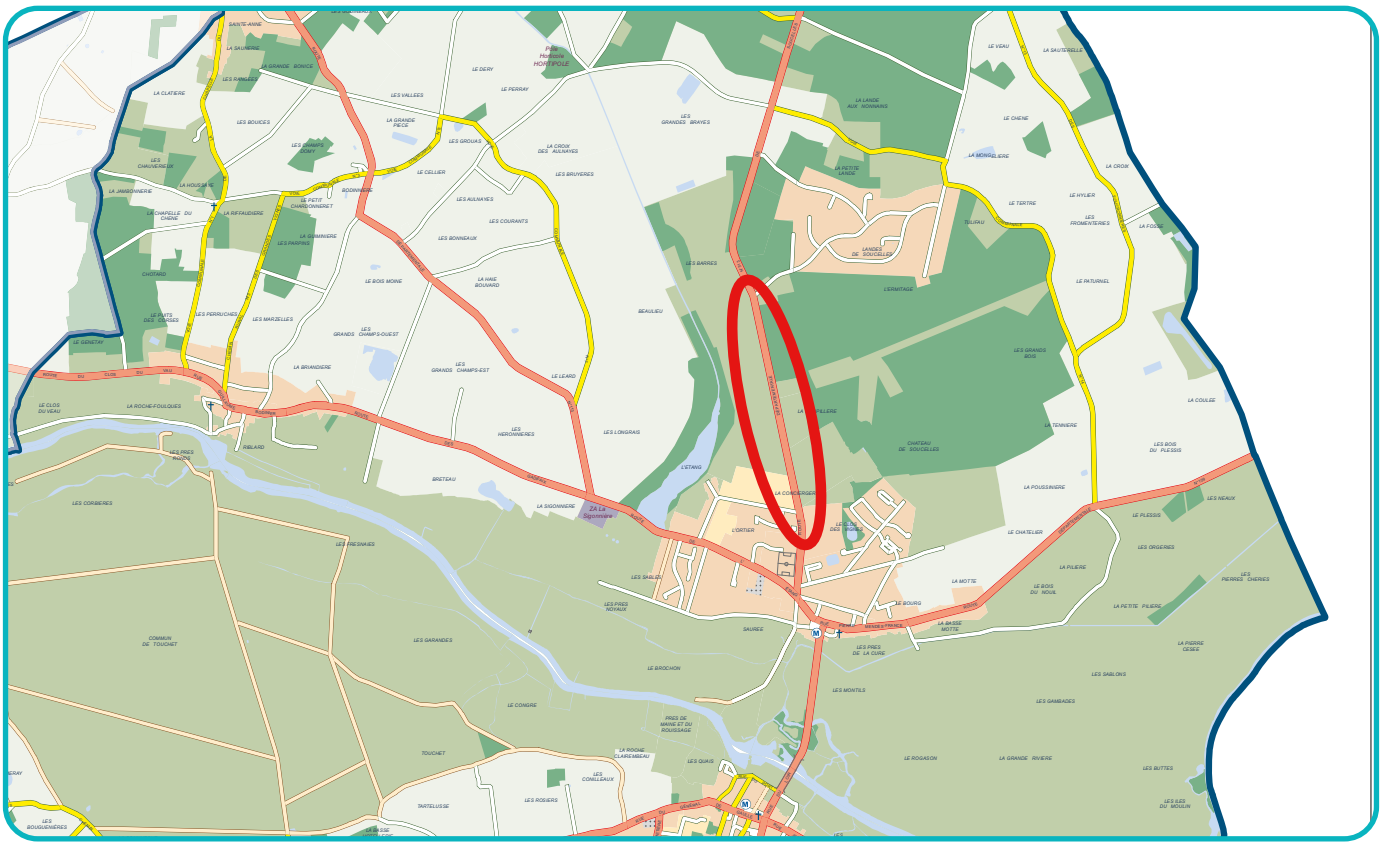
Plan de zonage



Plan de zonage



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

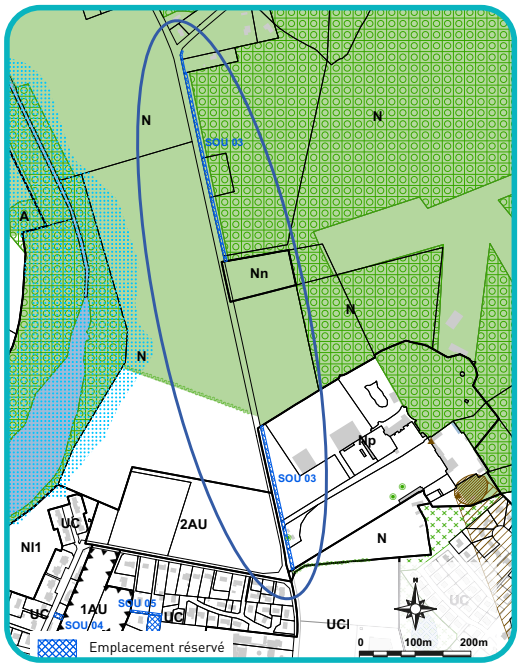
Sur la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou, l'emplacement réservé «SOU 03» ayant pour objet la « Création d'une liaison douce vers le domaine de l'Hermitage » à Soucelles est inscrit sur le plan de zonage du PLUi révisé.

Au vu de l'avancée des études sur l'aménagement des liaisons douces, la réalisation de cette liaison sur le côté Est de la Route de Montreuil-sur-Loir n'est plus envisagée. Le projet de piste cyclable prévoit d'être implanté de l'autre côté de la voie, à l'Ouest de la Route de Montreuil-sur-Loir.

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Pour s'inscrire en cohérence le projet de réalisation de cet aménagement cyclable prévu de l'autre côté de la Route de Montreuil-sur-Loir, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé «SOU 03».

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés annexée seront actualisés en conséquence (cf. tableau général des emplacements réservés en fin de partie I du dossier de modification).



Extrait du plan de zonage

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000...).

Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'emplacement réservé qui sera supprimé est concerné par la trame verte et bleue, un espace boisé classé et un arbre remarquable inscrits au zonage du PLUi. Toutefois, au vu de l'objet de la modification proposée, cela ne présente pas d'incidence sur l'environnement.

Urbanisme, paysage et patrimoine

La partie Sud de l'emplacement réservée est située dans le périmètre de protection du Château de Soucelles (monument historique). Au vu de la suppression de cet emplacement réservé, la modification proposée n'a pas d'impact en matière de paysage, urbanisme et patrimoine car le projet initialement prévu ne sera pas réalisé sur ce côté de la voie, mais du côté opposé.

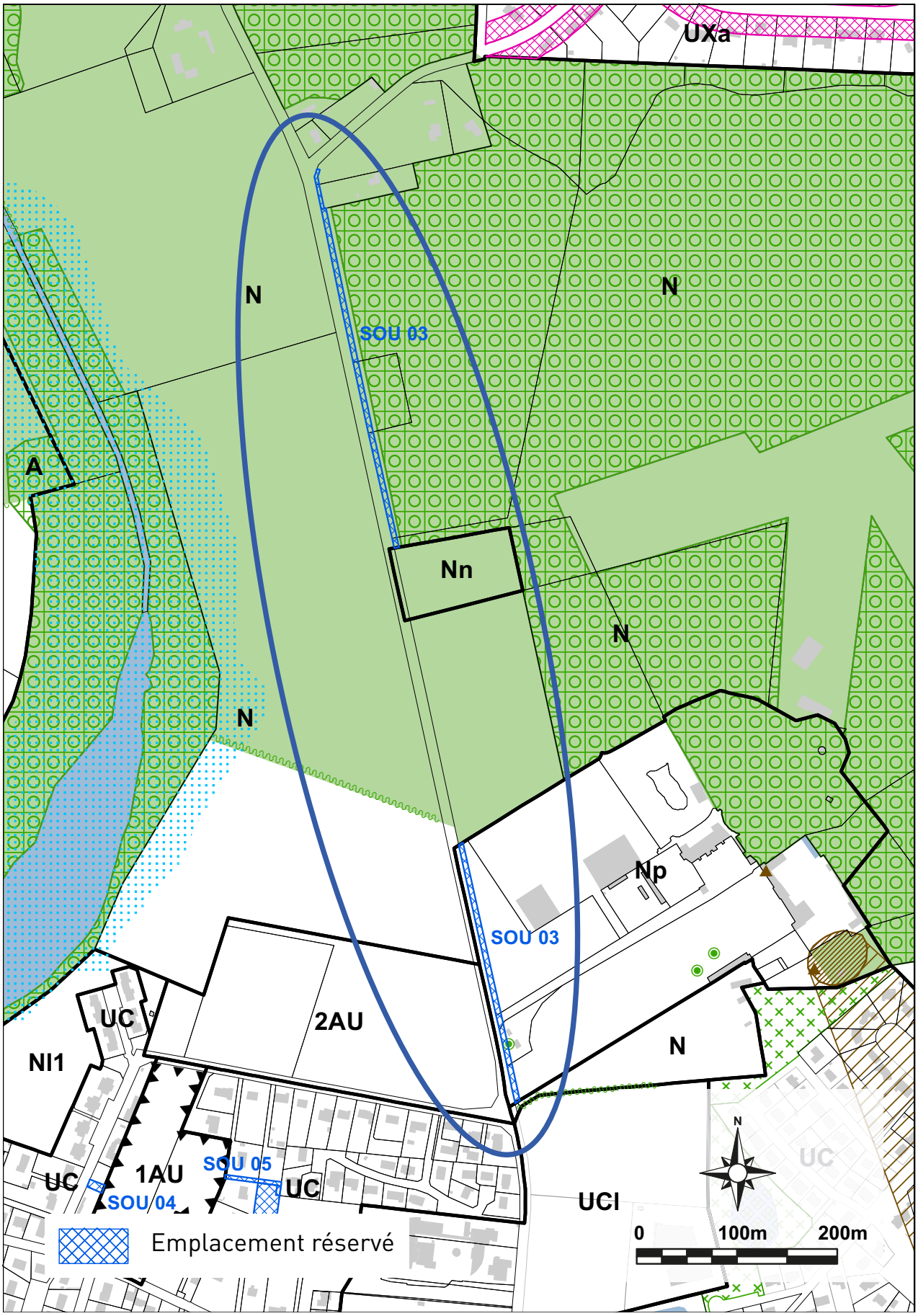
Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

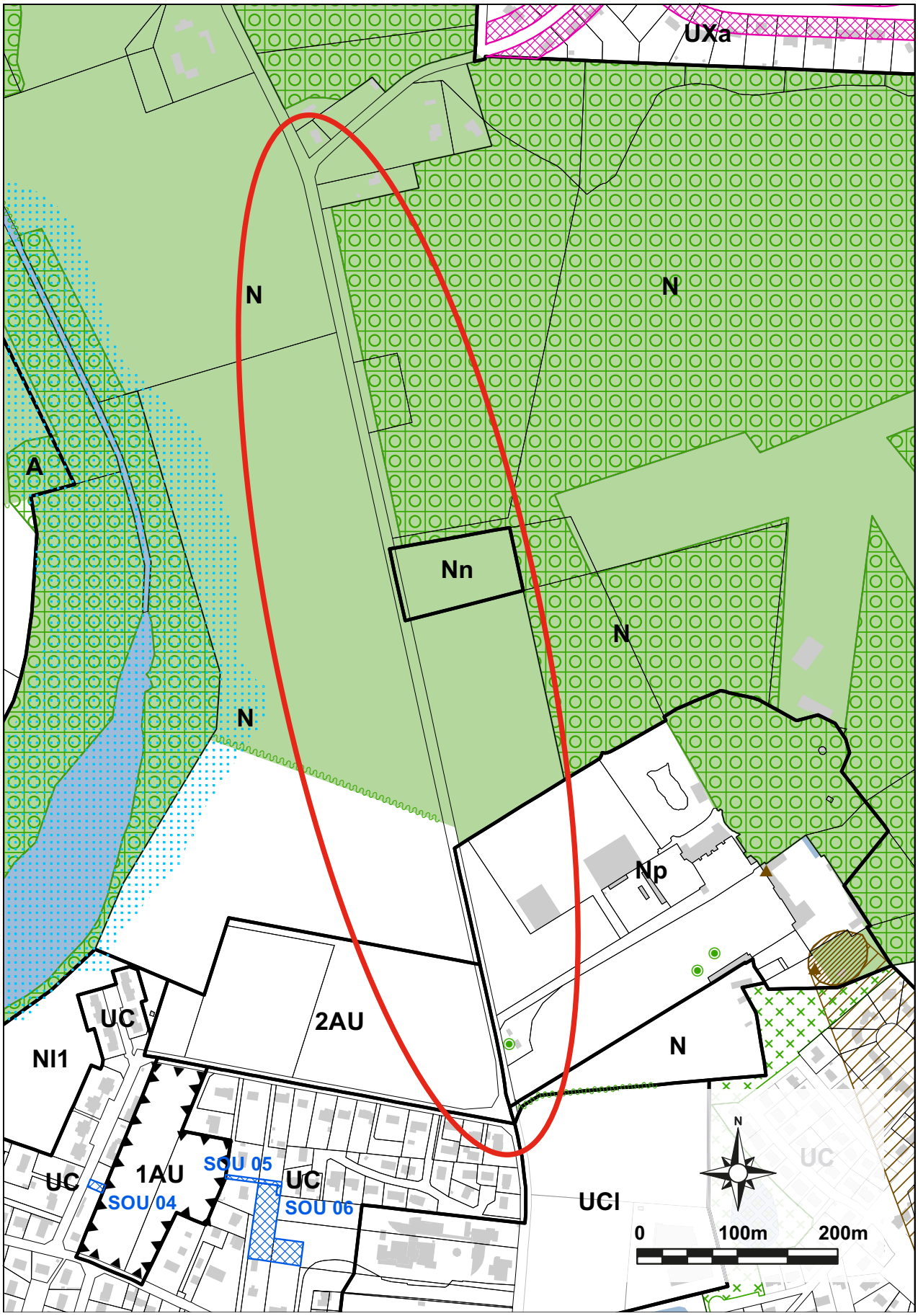
La suppression de l'emplacement réservé n'a pas d'effet sur les nuisances urbaines qui pourraient être engendrées. Inversement, par la levée de cet emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être, l'emprise foncière concernée se trouve dégrevée de cet objet.

La modification proposée, par la suppression de cet emplacement réservé, n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

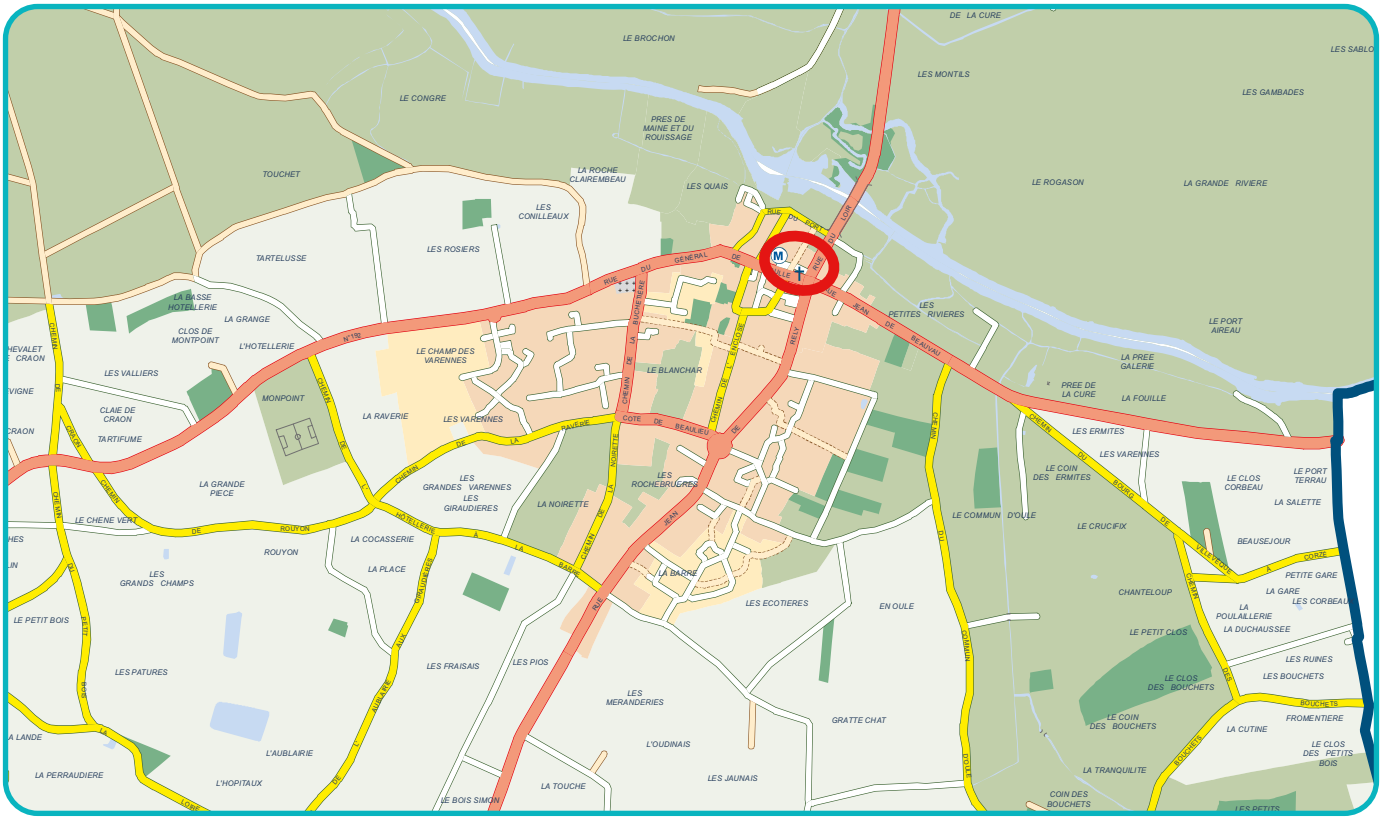
Plan de zonage



Plan de zonage



PLAN DE LOCALISATION



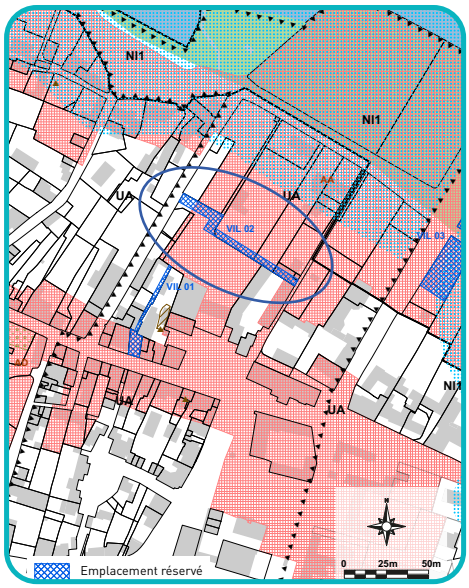
1) CONTEXTE

Sur la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou, l'emplacement réservé «VIL 02» ayant pour objet l'« Aménagement d'une liaison piétonne entre la rue Neuve et le passage du Tiboué » à Villevêque est inscrit sur le plan de zonage du PLUi révisé.

Cet emplacement réservé est situé le long du parking qui a été réaménagé à l'arrière de la mairie de Villevêque, avec une connexion par une liaison douce paysagère se poursuivant vers le Sud desservant ainsi la mairie et le centre-bourg.

Dans le contexte de cet aménagement, la commune ne souhaite pas conserver le projet d'aménagement de cette liaison piétonne vers le passage du Tiboué qui aurait permis de desservir les bords du Loir plus au Nord.

La desserte vers le Loir est en effet assurée par la liaison douce existante le long de la rue Neuve qui est facilement accessible depuis le centre-bourg (suite à l'aménagement de la liaison douce le long de la mairie).



Extrait du plan de zonage

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Pour être en cohérence avec l'évolution de l'aménagement des liaisons douces, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé «VIL 02» prévoyant l'aménagement d'une liaison piétonne entre la rue Neuve et le passage du Tiboué. Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés annexée seront actualisés (cf. tableau général des emplacements réservés en fin de partie I du dossier de modification).

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur est concerné par un périmètre ZICO (PL06) Basses vallées angevines : Marais de Basse-Maine- Ile Saint-Aubin, couvrant une majeure partie du nord de Villevêque. Cependant, l'objet de la modification n'est pas de nature à porter atteinte à ce périmètre.

Il n'est pas concerné par d'autres périmètres particuliers d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000), ni la trame verte et bleue.

Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Extrait du plan de zonage et périmètre ZICO en vert clair

Urbanisme, paysage et patrimoine

En matière de déplacement, le schéma communal des liaisons douces n'est pas impacté car la liaison douce envisagée par ce tracé est assurée le long de la rue Neuve et de la mairie permettant de relier le centre-bourg aux bords du Loir.

Le secteur est situé dans le périmètre de protection de l'Église de Villevêque (monument historique) et dans le patrimoine bâti «Hameau/bourg en bord de rivière (AA)» inscrit au plan de zonage du PLUi. Au vu de l'objet de la modification, la suppression de cet emplacement réservé n'a pas d'impact en matière de paysage, urbanisme et patrimoine.

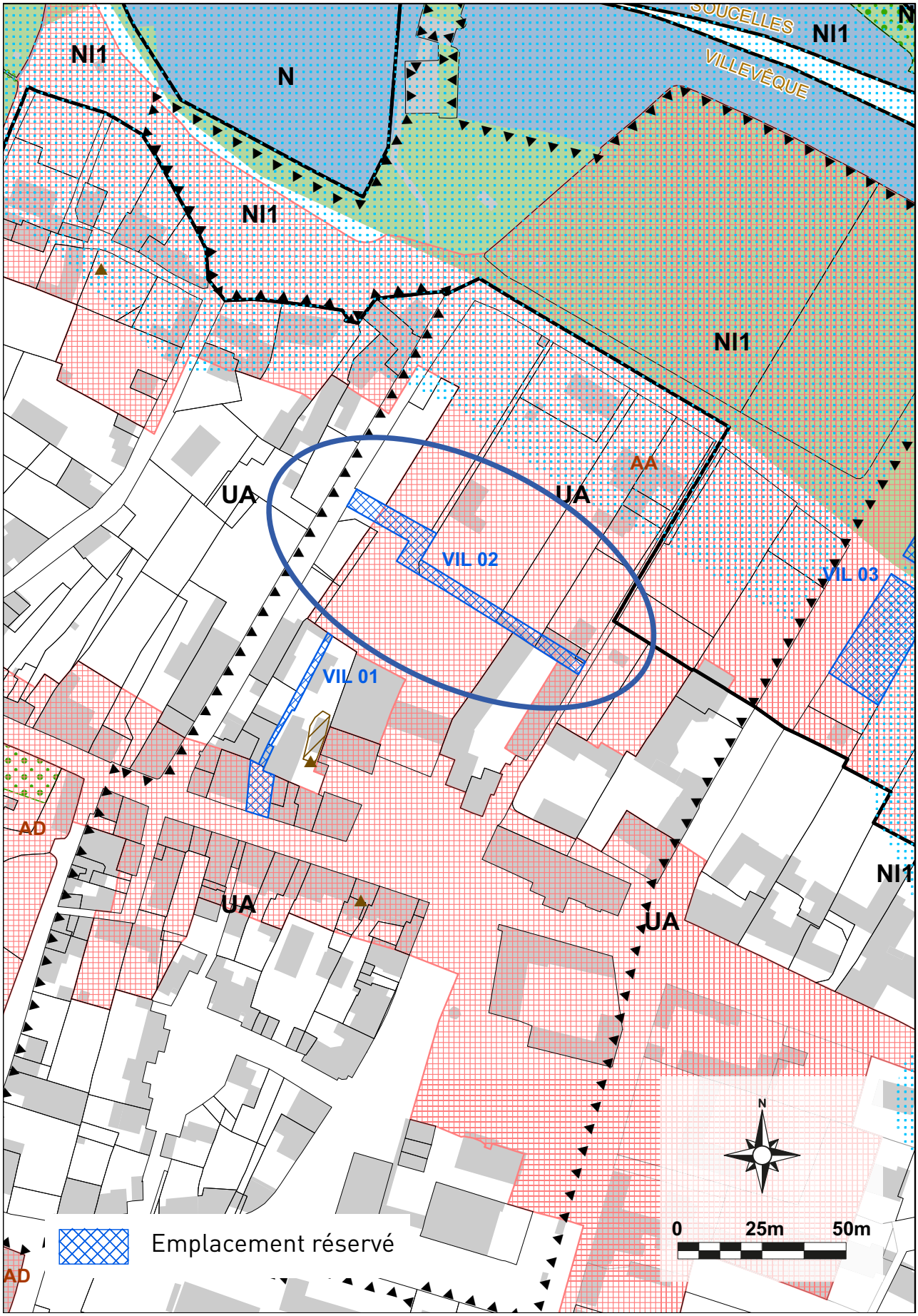
Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

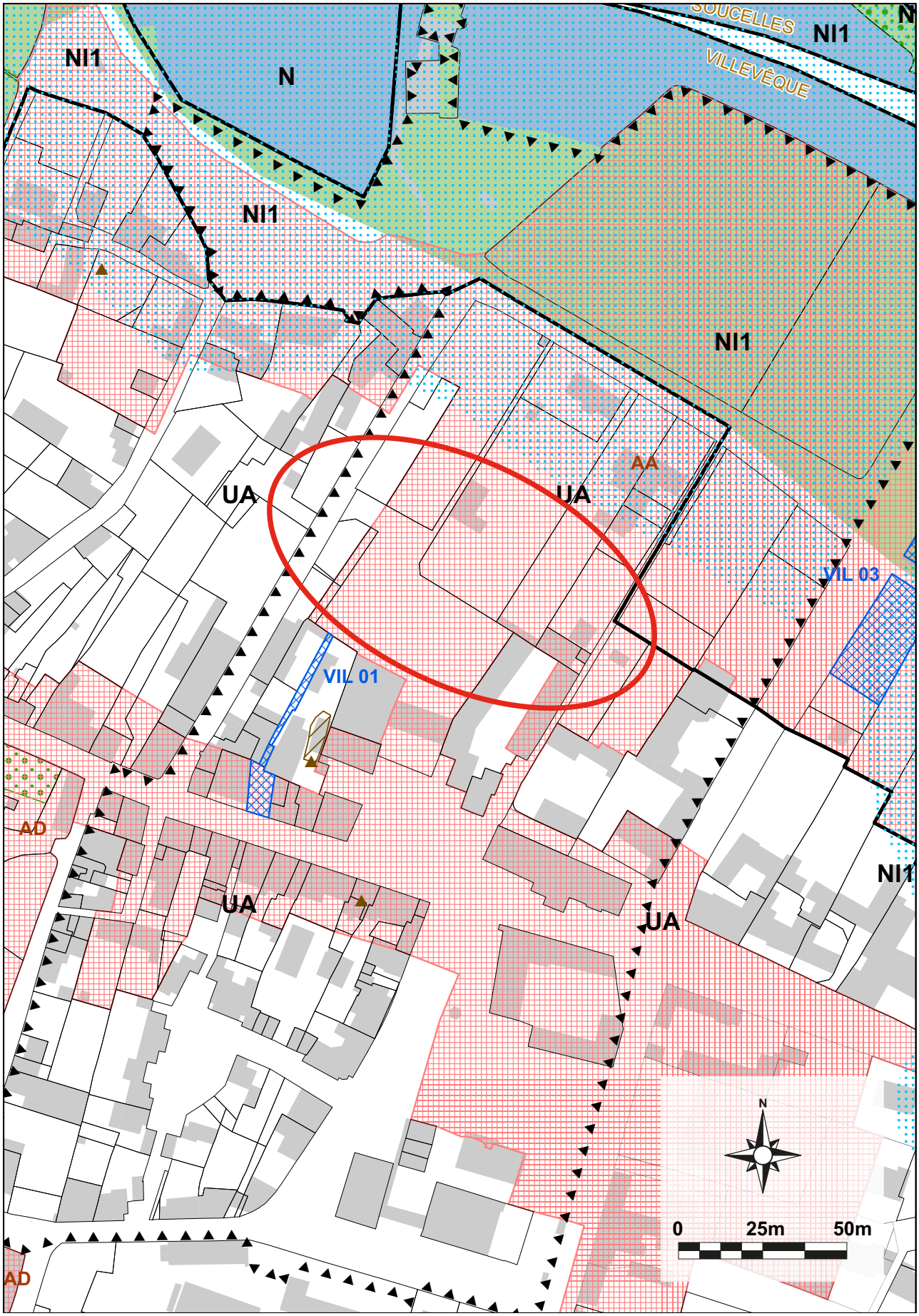
La suppression de l'emplacement réservé n'a pas d'effet sur les nuisances urbaines qui pourraient être engendrées. Inversement, par la levée de cet emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être, l'emprise foncière concernée se trouve dégrevée de cet objet.

Le projet de modification, par la suppression de cet emplacement réservé, n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

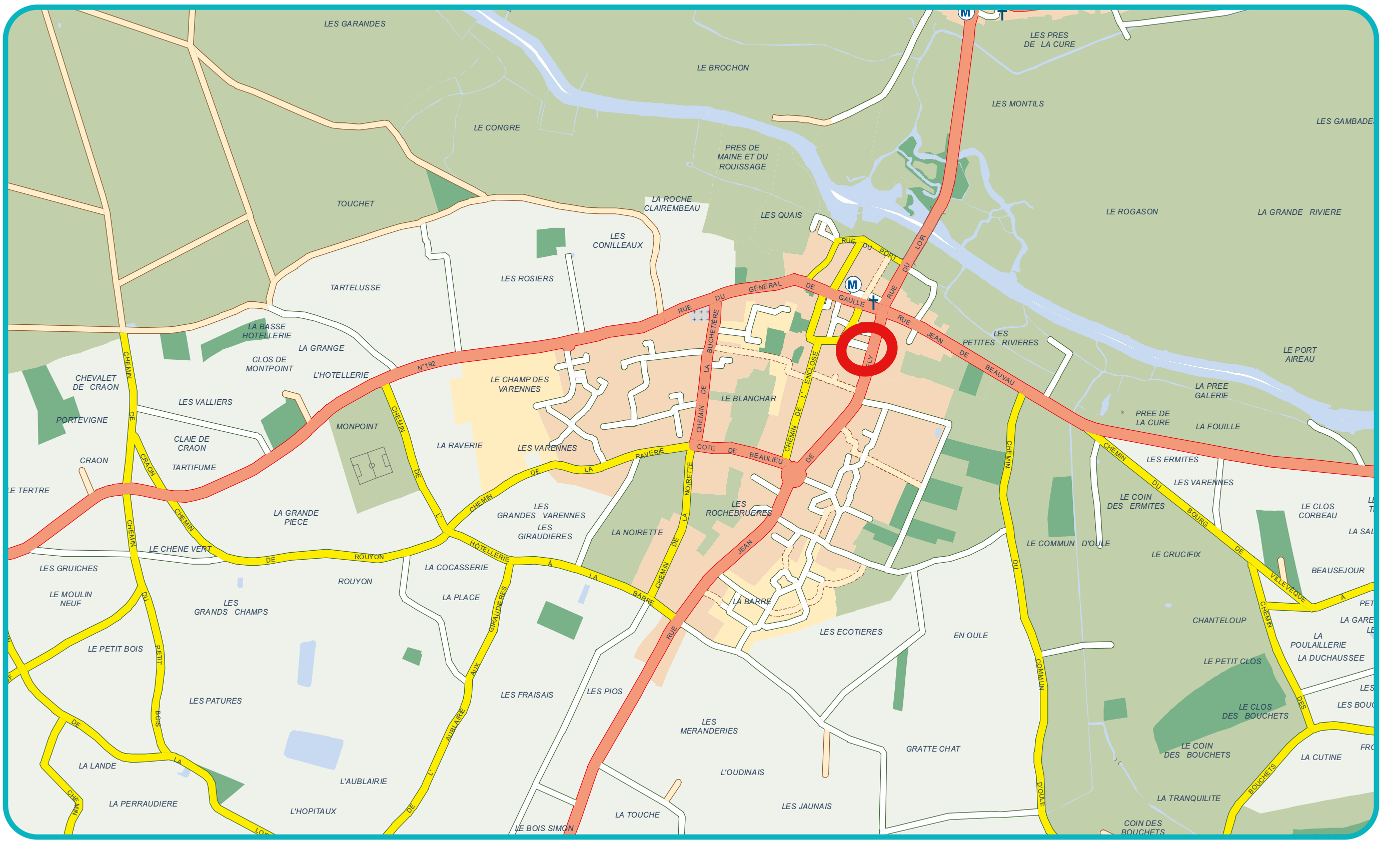
Plan de zonage



Plan de zonage



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Sur la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou, l'emplacement réservé «VIL05» ayant pour objet l'«Aménagement de carrefour rue Jean de Rely-chemin des Vignes d'Oules» à Villevêque est inscrit sur le plan de zonage du PLUi révisé.

Cet emplacement réservé est situé le long de la RD 113 (Rue Jean de Rely) et du chemin des Vignes d'Oules, sur les parcelles ZE671 et ZE 654.

L'objet de l'emplacement réservé a été réalisé avec la création d'un rond-point.

De plus, le foncier identifié sur l'emplacement réservé «VIL 05» couvre une partie plus importante que la partie réellement aménagée pour le giratoire correspondant à la parcelle ZE 654 (cf. limite rouge sur plan ci-contre). Il est ainsi proposé de supprimer cet emplacement réservé.

Extrait du plan de zonage

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Pour être en cohérence avec la réalisation du giratoire, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé «VIL 05» prévoyant l'aménagement du carrefour rue Jean de Rely-chemin et des Vignes d'Oules.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés annexée seront actualisés (cf. tableau général des emplacements réservés en fin de partie I du dossier de modification).

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000), ni par la trame verte et bleue.

Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Urbanisme, paysage et patrimoine

La suppression de cet emplacement réservé n'a pas d'impact en matière de paysage, urbanisme et patrimoine car l'objet de emplacement réservé a été réalisé.

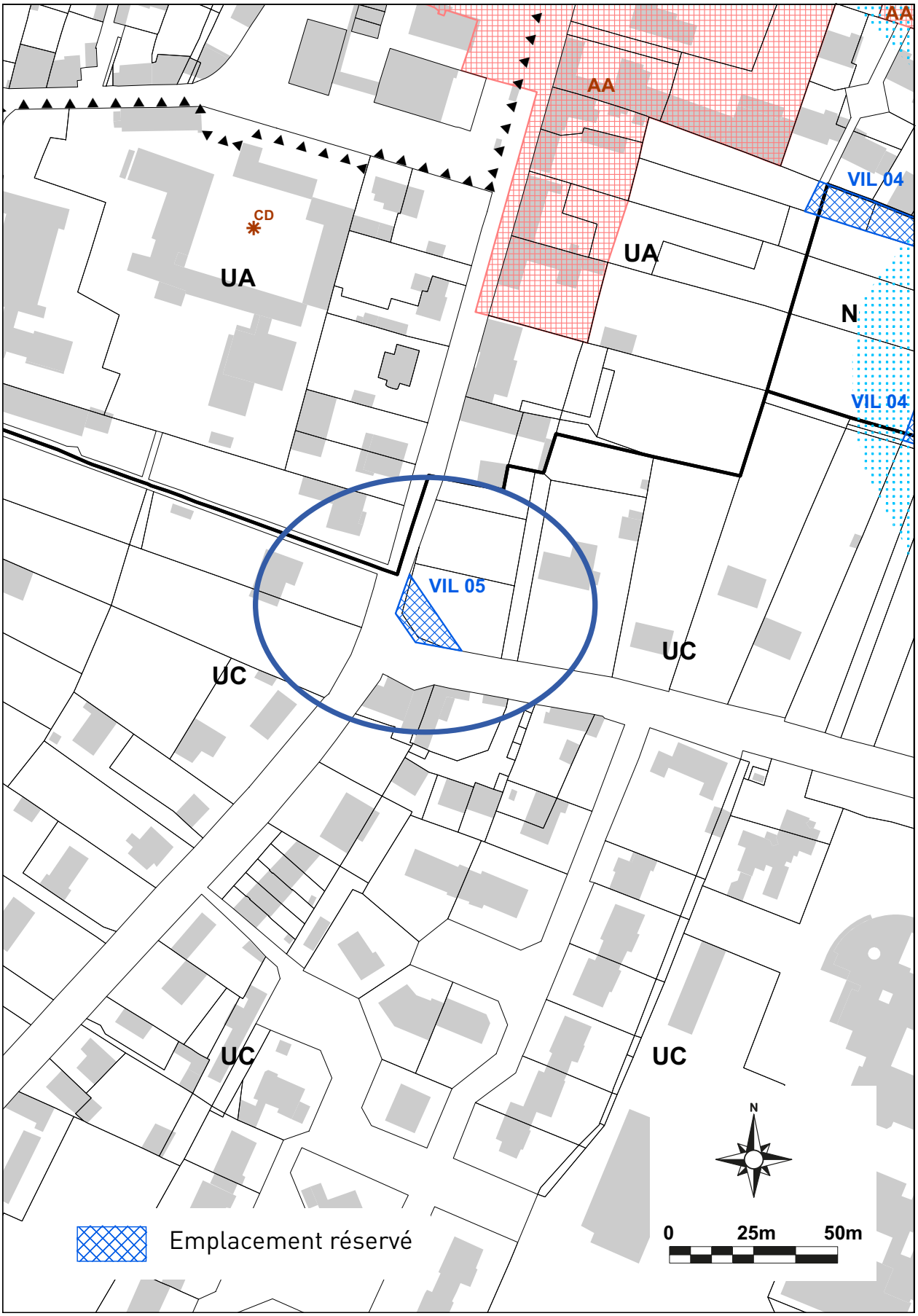
Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

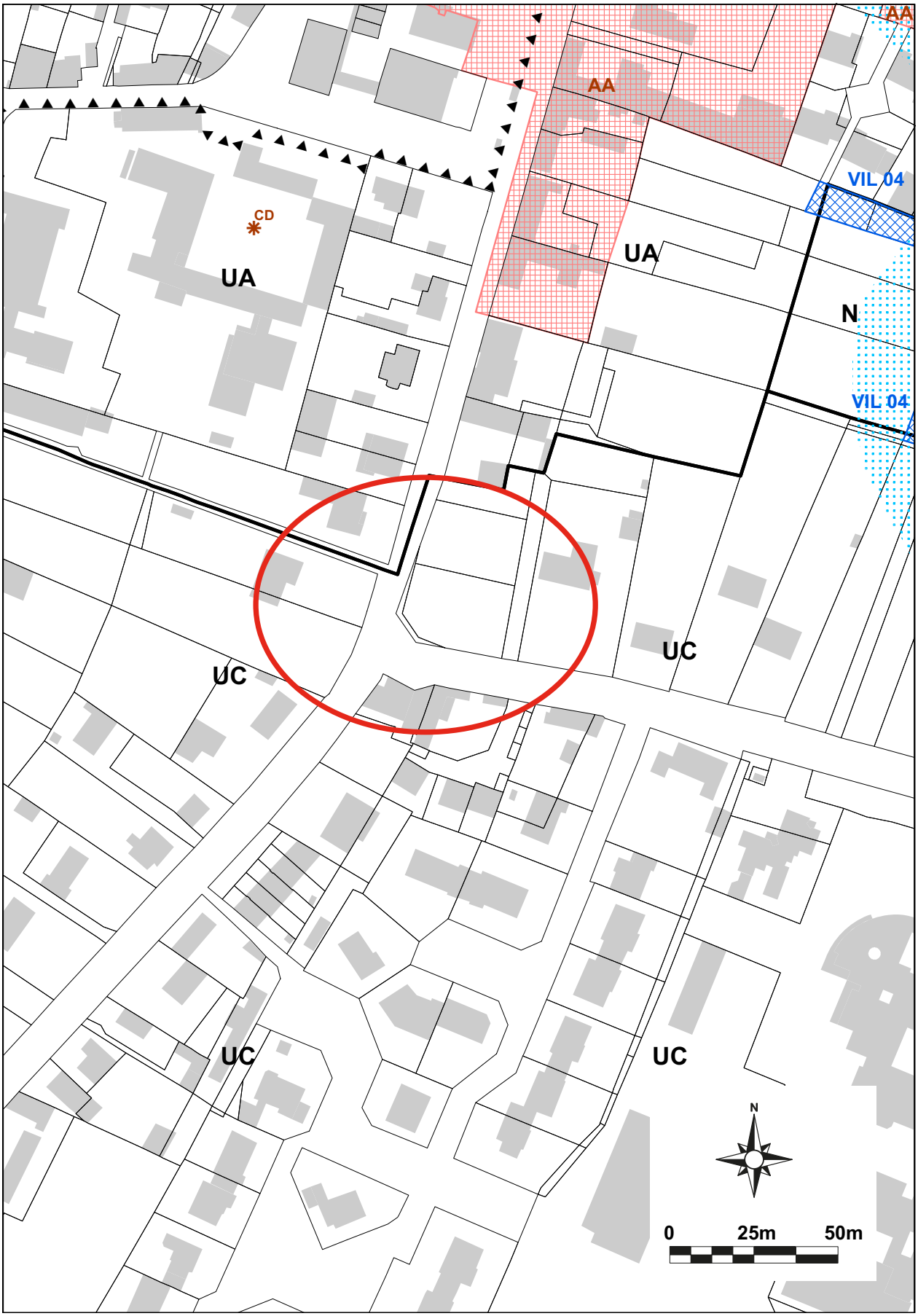
La suppression de l'emplacement réservé n'a pas d'effet sur les nuisances urbaines qui pourraient être engendrées. Inversement, par la levée de cet emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être, l'emprise foncière concernée se trouve dégrevée de cet objet.

Le projet de modification, par la suppression de l'emplacement réservé, n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

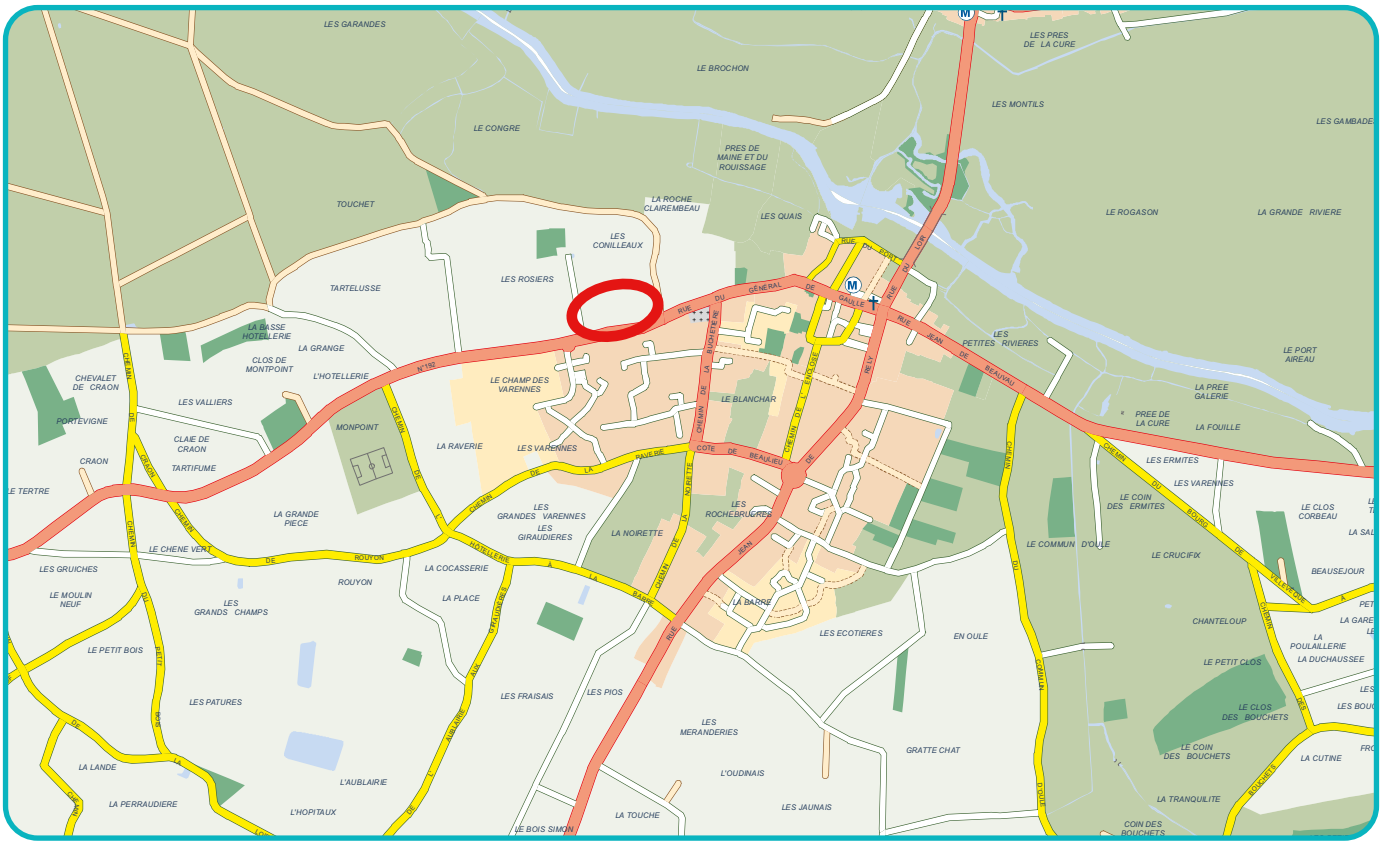
Plan de zonage



Plan de zonage



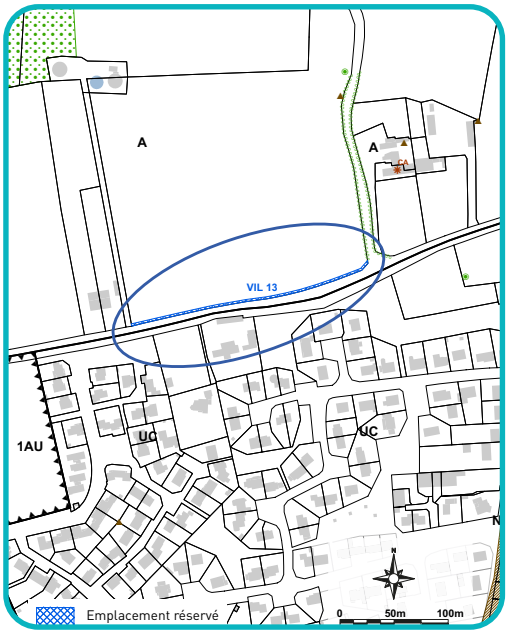
PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Sur la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou, l'emplacement réservé «VIL 13» ayant pour objet l'« Aménagement d'une liaison piétonne et cyclable » à Villevêque est inscrit sur le plan de zonage du PLUi révisé.

Cet emplacement réservé est situé le long de la RD 192 (Rue du Général de Gaulle) et prévoit la réalisation d'une liaison piétonne et cyclable au nord de cet axe. La commune souhaite supprimer cet emplacement réservé, car ces liaisons douces existent déjà le long de la RD 192 (dans la partie Sud de la voie, le long du quartier de Brétigné).



Extrait du plan de zonage

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Pour être en cohérence avec les liaisons douces existantes, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé «VIL 13» prévoyant l'aménagement d'une liaison piétonne et cyclable qui existe déjà de l'autre côté de la voie.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés annexée seront actualisés (cf. tableau général des emplacements réservés en fin de partie I du dossier de modification).

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000...), ni par la trame verte et bleue.

Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Urbanisme, paysage et patrimoine

La liaison douce envisagée par ce tracé est assurée de l'autre côté de la RD 192.

La suppression de cet emplacement réservé n'a pas d'impact en matière de paysage, urbanisme et patrimoine.

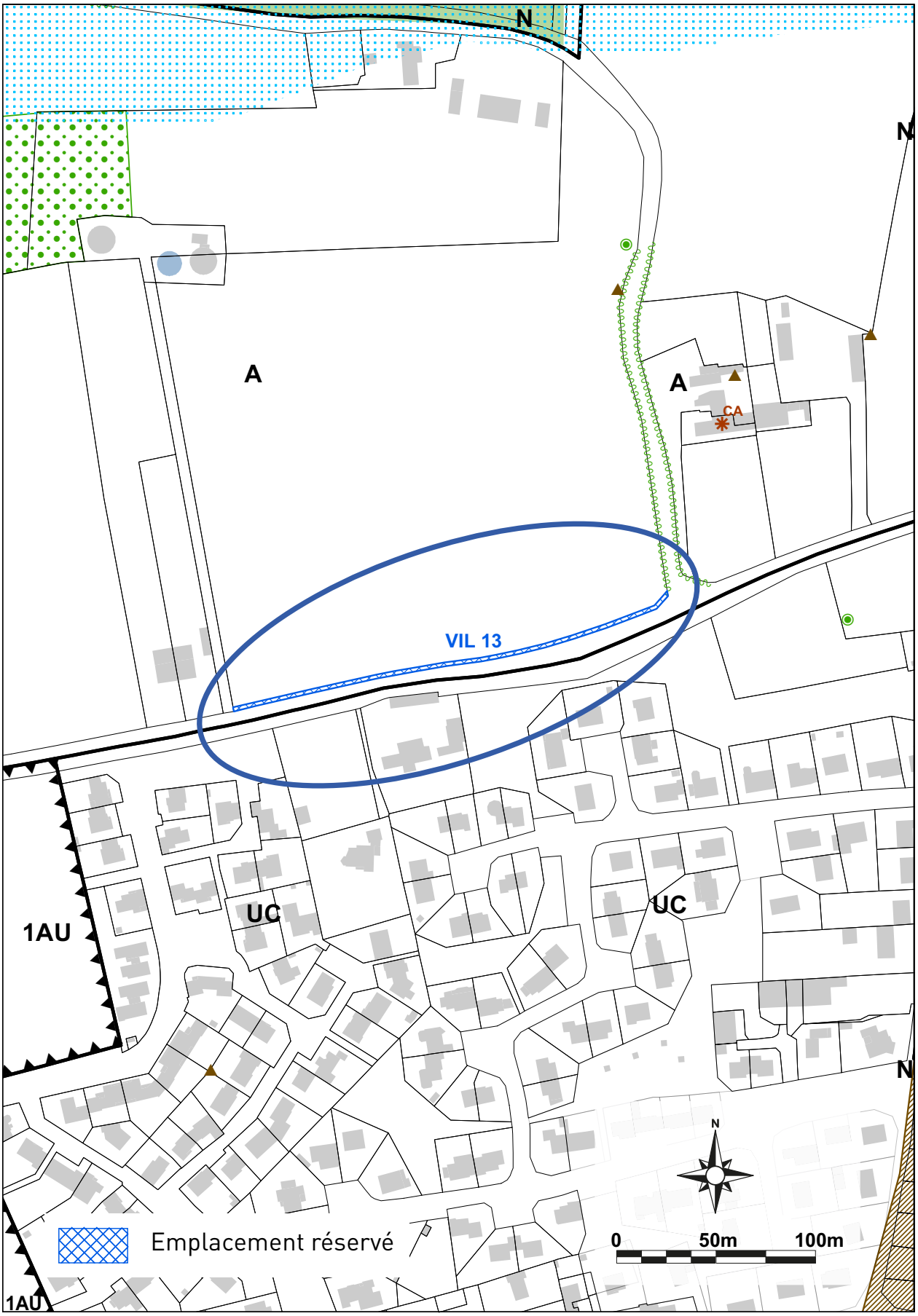
Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

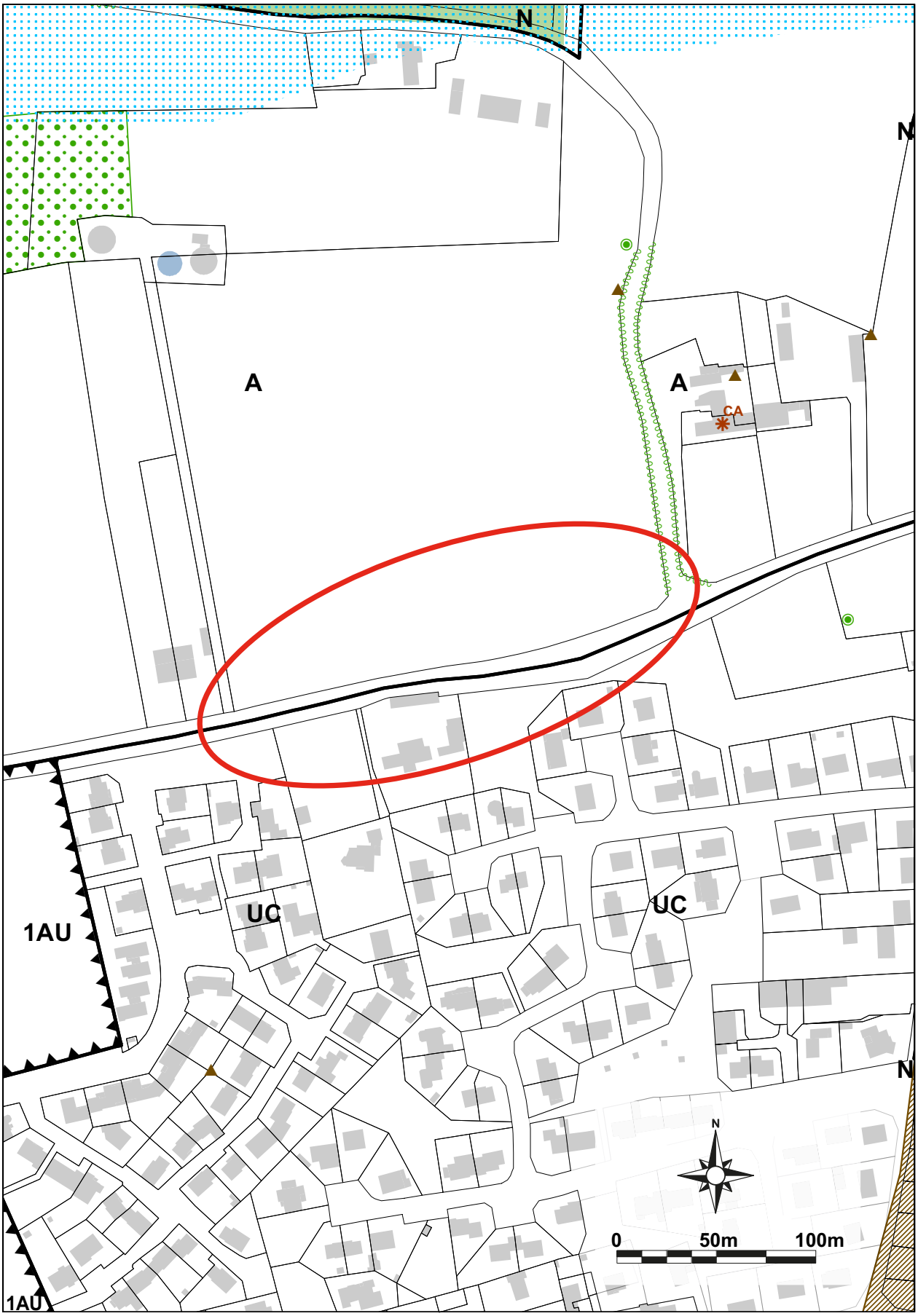
La suppression de l'emplacement réservé n'a pas d'effet sur les nuisances urbaines qui pourraient être engendrées. Inversement, par la levée de cet emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être, l'emprise foncière concernée se trouve dégrevée de cet objet.

La modification proposée n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

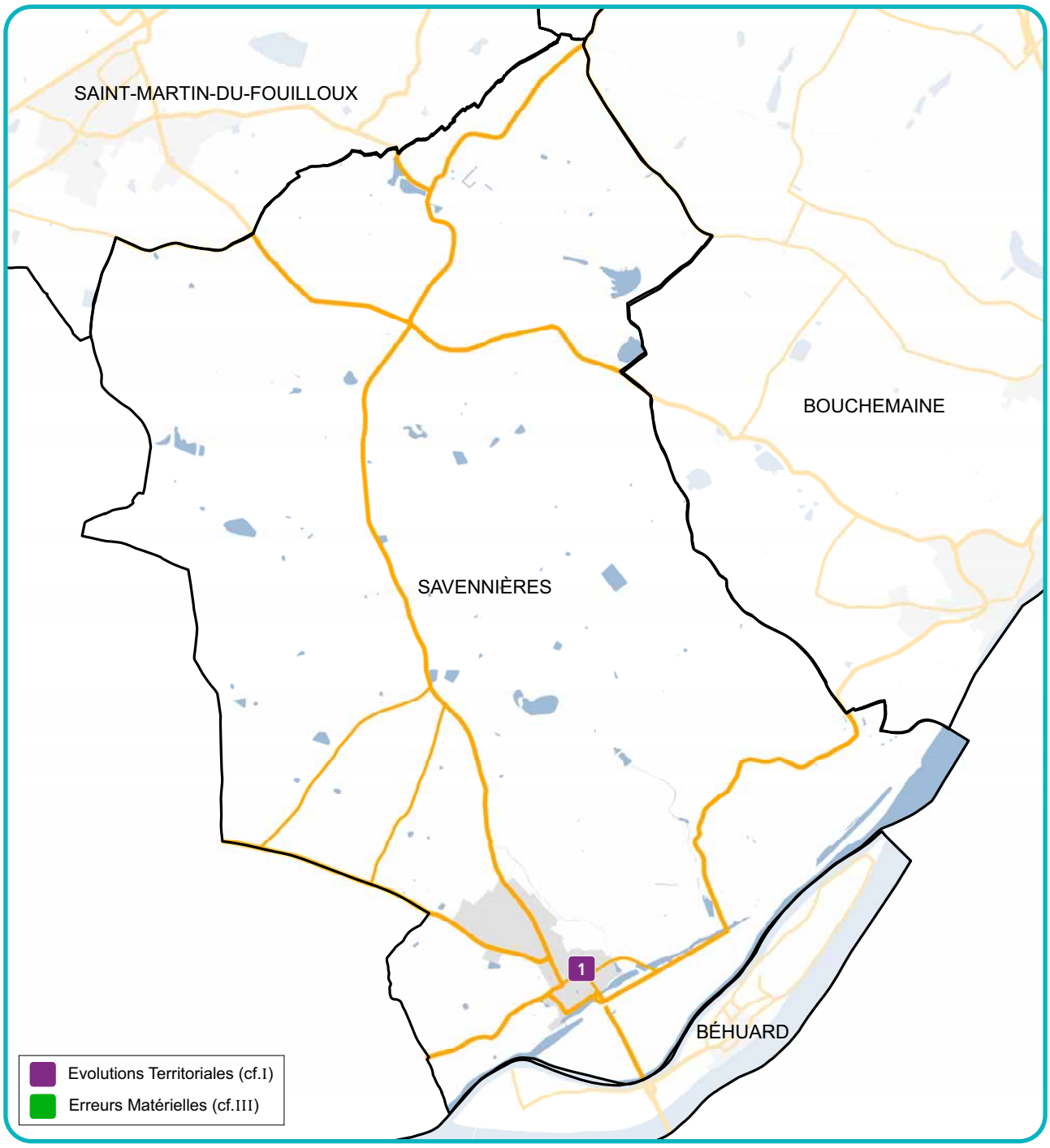
Plan de zonage



Plan de zonage



SAVENNIÈRES



PLAN DE LOCALISATION

1) CONTEXTE

La commune de Savennières a acquis le foncier qui était concerné par l'emplacement réservé SAV 01, dont l'objet est « aménagement de stationnement ». Elle pourra réaliser directement les aménagements souhaités sur cet espace. Le maintien de cet emplacement réservé n'étant plus nécessaire du fait de cette nouvelle situation, il est donc proposé de le supprimer.

2) OBJET DE LA MODIFICATION

L'emplacement réservé SAV 01 est supprimé.

Le tableau des emplacements réservés est modifié en conséquence : cf tableau général en fin de partie I du dossier de modification.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel, paysage et patrimoine

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou de protection de l'environnement de type ZNIEFF, Natura 2000, ni par la trame verte et bleue.

Il se situe au sein du Site Patrimonial Remarquable ligérien (Bouchemaine-Savennières-Béhuard) et à proximité du site classé (La confluence maine-loire et les coteaux angevins). Il est également situé au sein du site classé patrimoine mondial de l'UNESCO. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Urbanisme

Le projet de modification n'est pas de nature à remettre en cause la qualité du paysage ou du patrimoine existant.

Tout aménagement ou utilisation de cet espace sera cadré par le règlement de SPR qui encadrera la qualité et la bonne intégration des aménagements.

Nuisancs et risques

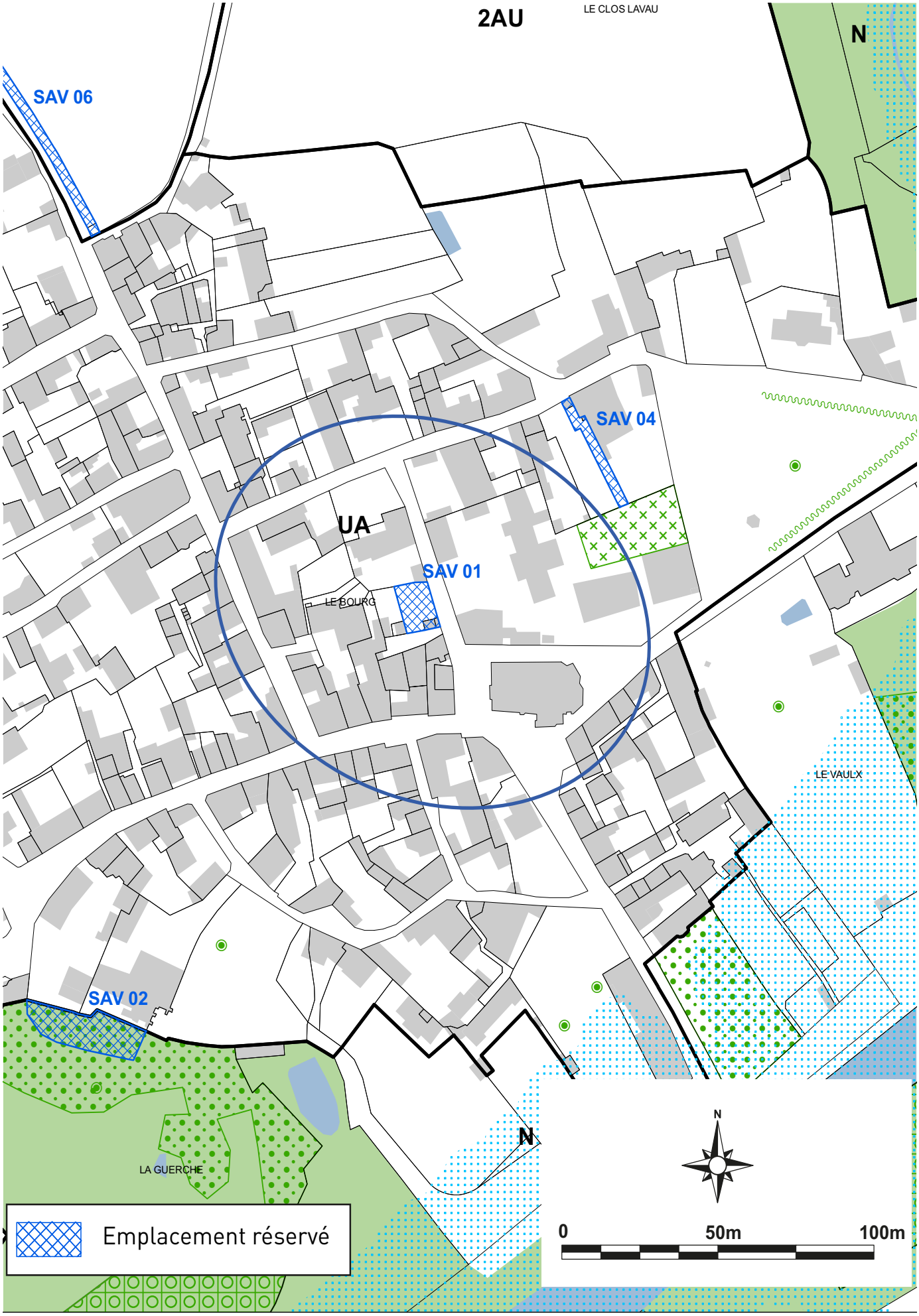
Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs

La modification proposée ne génère pas de nuisances.

La suppression de cet emplacement réservé n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

SAV1 - SAVENNIERES, Secteur Centre-bourg

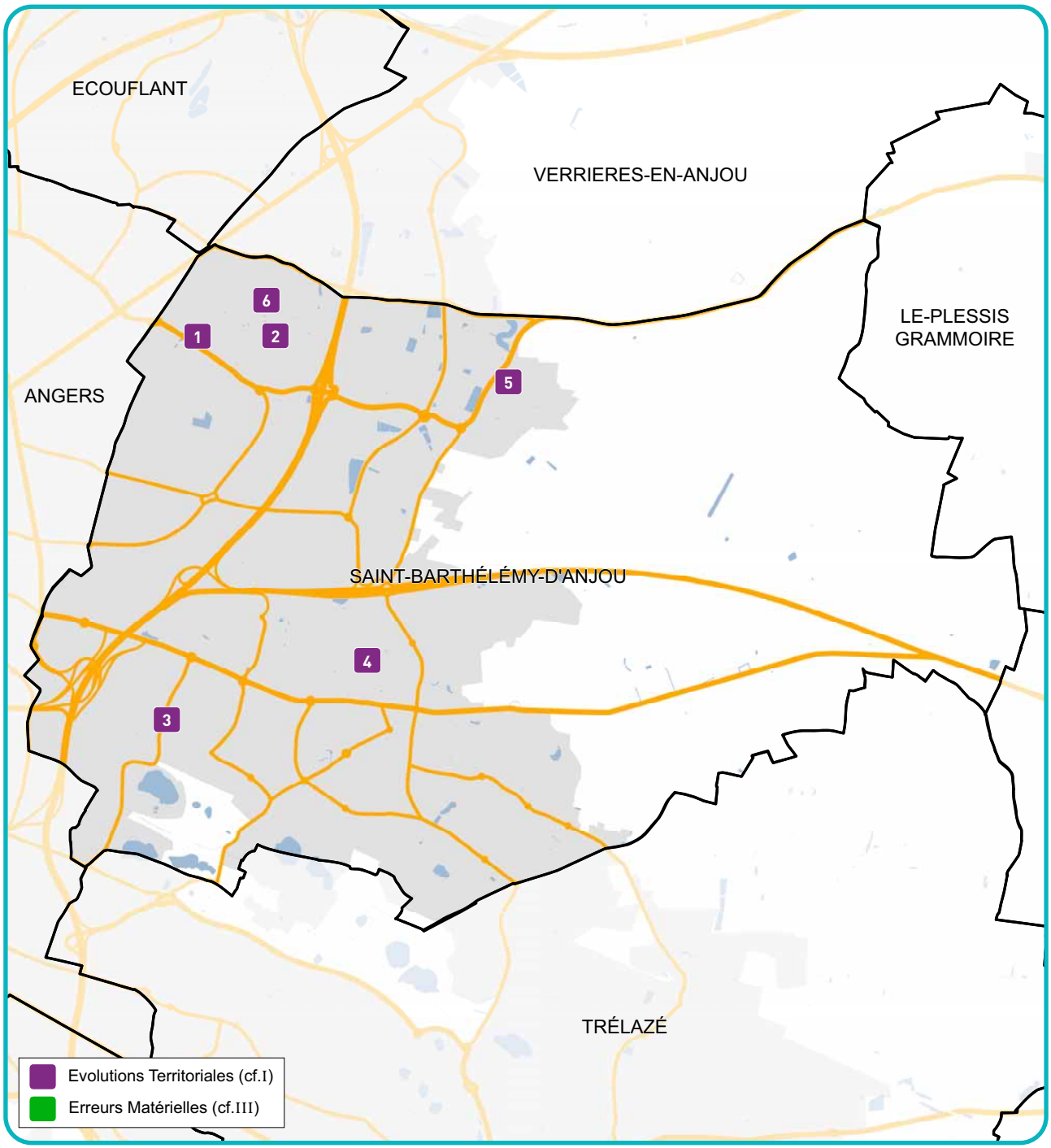
Suppression de l'emplacement réservé «SAV 01»



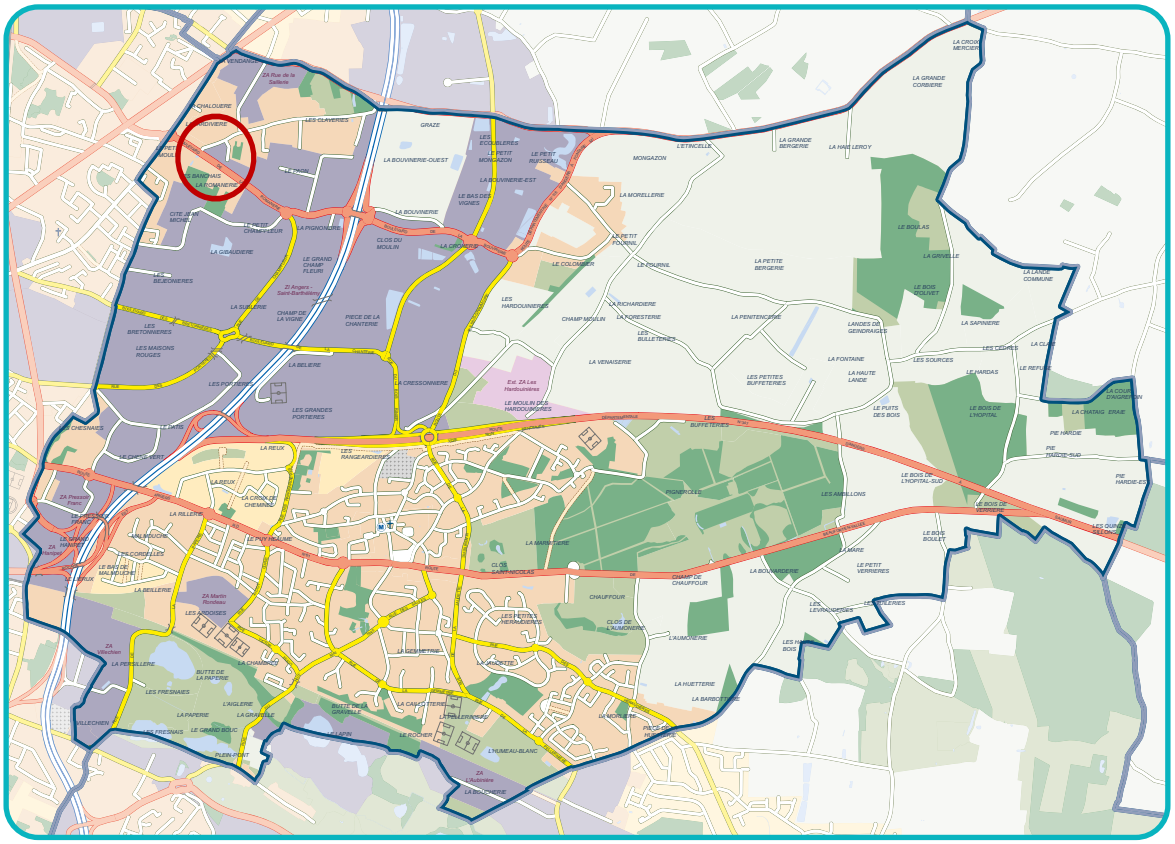
SAV1 - SAVENNIERES, Secteur Centre-bourg

Suppression de l'emplacement réservé «SAV 01»

SAINT-BARTHÉLEMY-D'ANJOU



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

La ZI de Saint-Barthélemy-d'Anjou constitue un pôle économique majeur sur la frange est de l'agglomération, réparti à l'est et à l'ouest de l'autoroute A87. Sur une centaine d'hectares environ, cette zone industrielle regroupe plus de 250 entreprises, et constitue un pôle de près de 3 000 emplois.

Au regard de ses caractéristiques et des activités présentes, cette zone d'activités est classée en secteur UYd2 au PLUi.

Il est précisé que la distinction de zonage UYd1/UYd2 a été introduite dans la révision générale du PLUi approuvée le 13 septembre 2021, afin d'assurer des disponibilités foncières en priorité aux entreprises industrielles et artisanales qui souhaiteraient s'implanter ou se développer sur le territoire. (Cf Justification des choix pages 97 et suivantes). Le zonage UYd1 correspond aux zones industrielles et artisanales susceptibles d'accueillir notamment des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que des bureaux ; le zonage UYd2 correspond aux zones à vocation strictement industrielle et artisanale qui n'ont pas vocation à accueillir des activités de services ou hôtelières et n'admettent le bureau que s'il est accessoire aux activités autorisées.

Les principaux accès à la ZI se font via les points d'entrée/sortie de l'A87, ainsi que sur la RD347 au sud. Par l'ouest, des entrées secondaires sont également reliées aux quartiers urbains de la ville centre, notamment via le bd Gaston Birgé/route d'Angers, ainsi que par le boulevard de la Romanerie.

Au niveau de l'interface des communes Angers/Saint-Barthélemy-d'Anjou, le boulevard de la Romanerie distribue des quartiers aux usages mixtes : habitations, pôle commercial des Banchais, jardins familiaux, présence d'ensembles remarquables : La Saillerie à usage de centre de formation (« le Cèdre »), l'ensemble classé du château de la Romanerie.

Au vu de sa localisation et de ses caractéristiques, le secteur situé dans le triangle boulevard de la Romanerie/rue de la Claverie constitue un espace de transition ; le zonage UYd1 permettant d'accueillir également les bureaux et activités de service accueillant une clientèle apparait approprié, sans obérer la vocation industrielle et artisanale de l'ensemble de la zone.

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de faire évoluer de UYd2 en UYd1 le secteur situé à l'angle des boulevard de la Romanerie/rue de la Claverie. La superficie concernée est d'environ 1,3 ha.

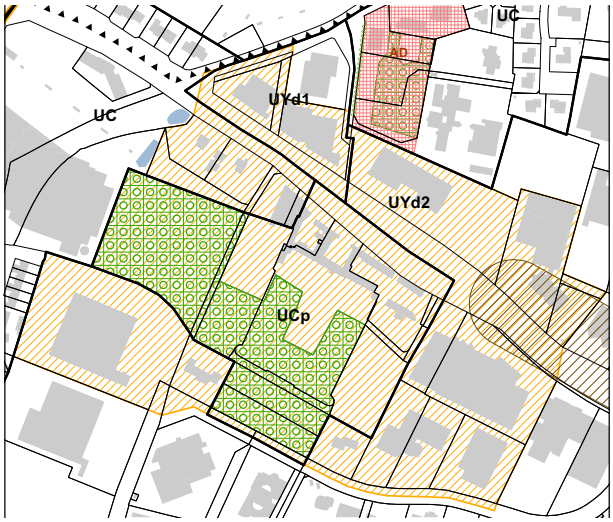
3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000), ni par la trame verte et bleue. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Urbanisme, paysage et patrimoine

Le secteur est situé dans le périmètre MH du château de la Romanerie. Tout projet est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ABF. La modification proposée, qui a pour objet uniquement le calage de la classification UYd2/UYd1, n'a pas d'impact sur l'urbanisme et le paysage. Elle n'a pas d'incidence sur les composantes l'ensemble bâti de La Saillerie identifié au titre du patrimoine (AD) situé à proximité, ni sur les composantes végétales qui participent à cet ensemble (haie en limite de propriété et EBC) identifiées au plan de zonage.



Extrait du plan de zonage (modification proposée) et périmètre MH

Risques et nuisances

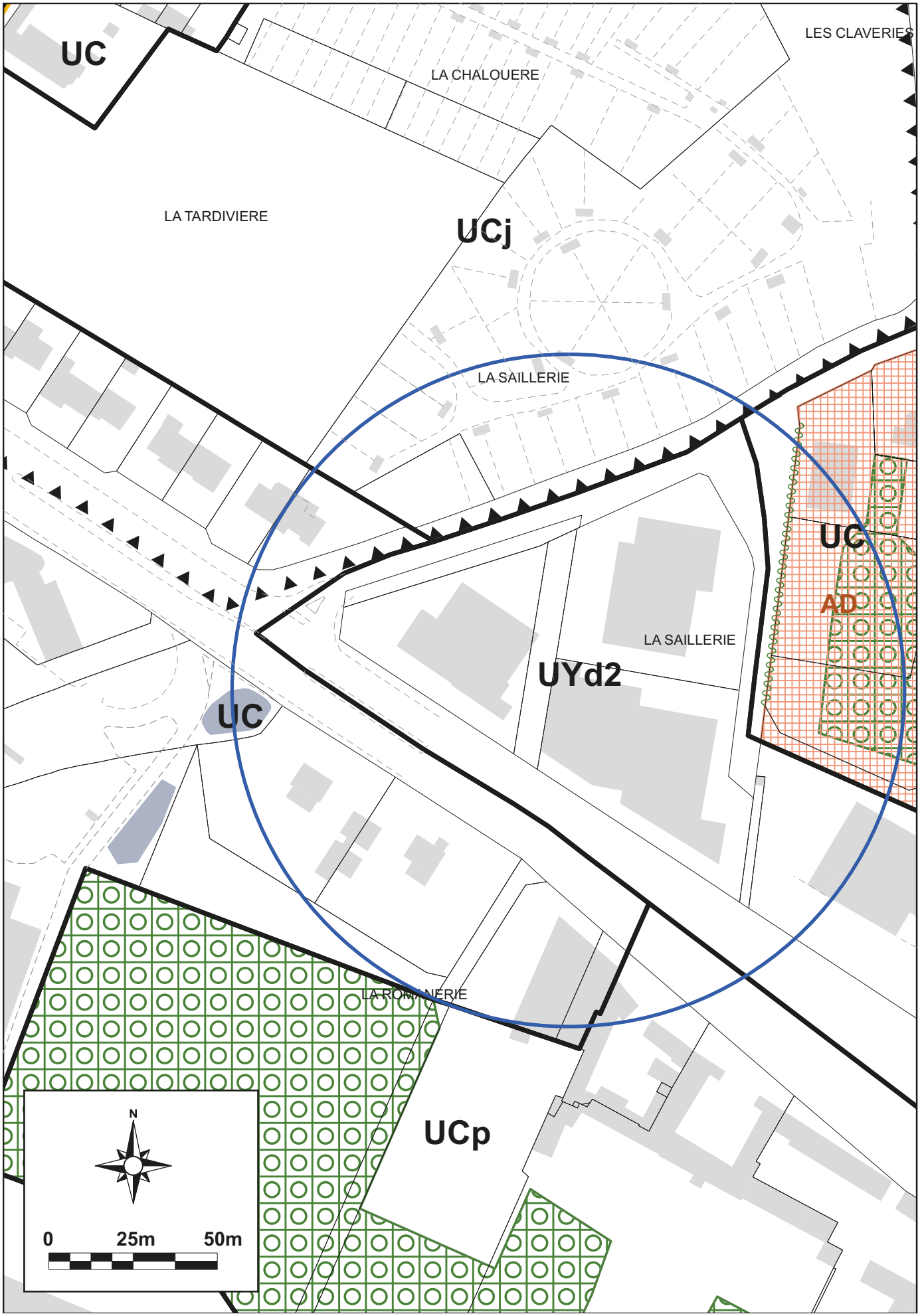
Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

La modification, qui prévoit uniquement un changement d'indice pour une partie limitée de la zone d'activités UYd (de UYd2 à UYd1), n'est pas de nature à produire des nuisances urbaines. Elle n'a pas d'impact sur les déplacements dans le secteur.

La modification proposée n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

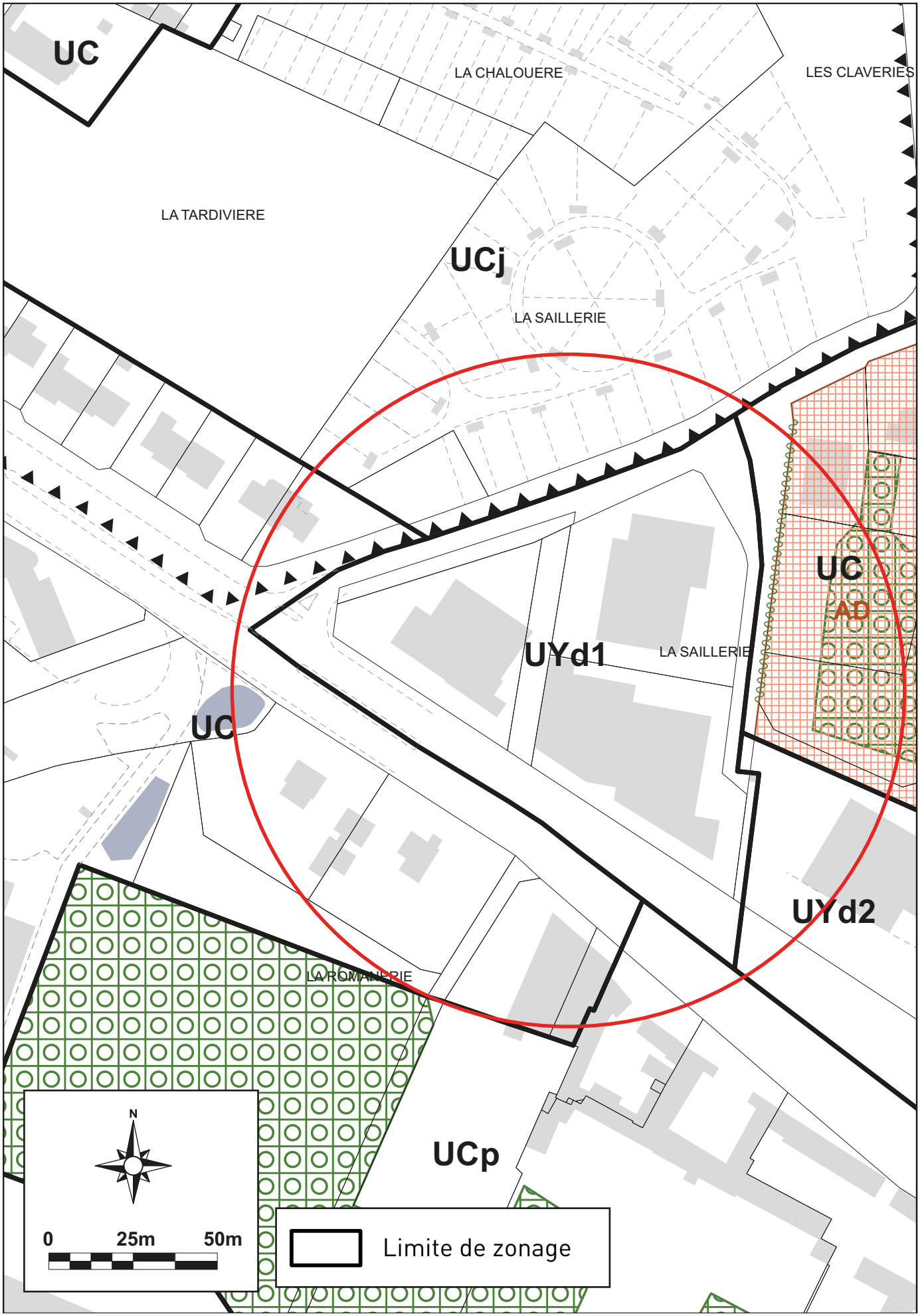
SBA1 - Saint-Barthélemy-d'Anjou, boulevard de la Romanerie

Evolution de UYd2 en UYd1

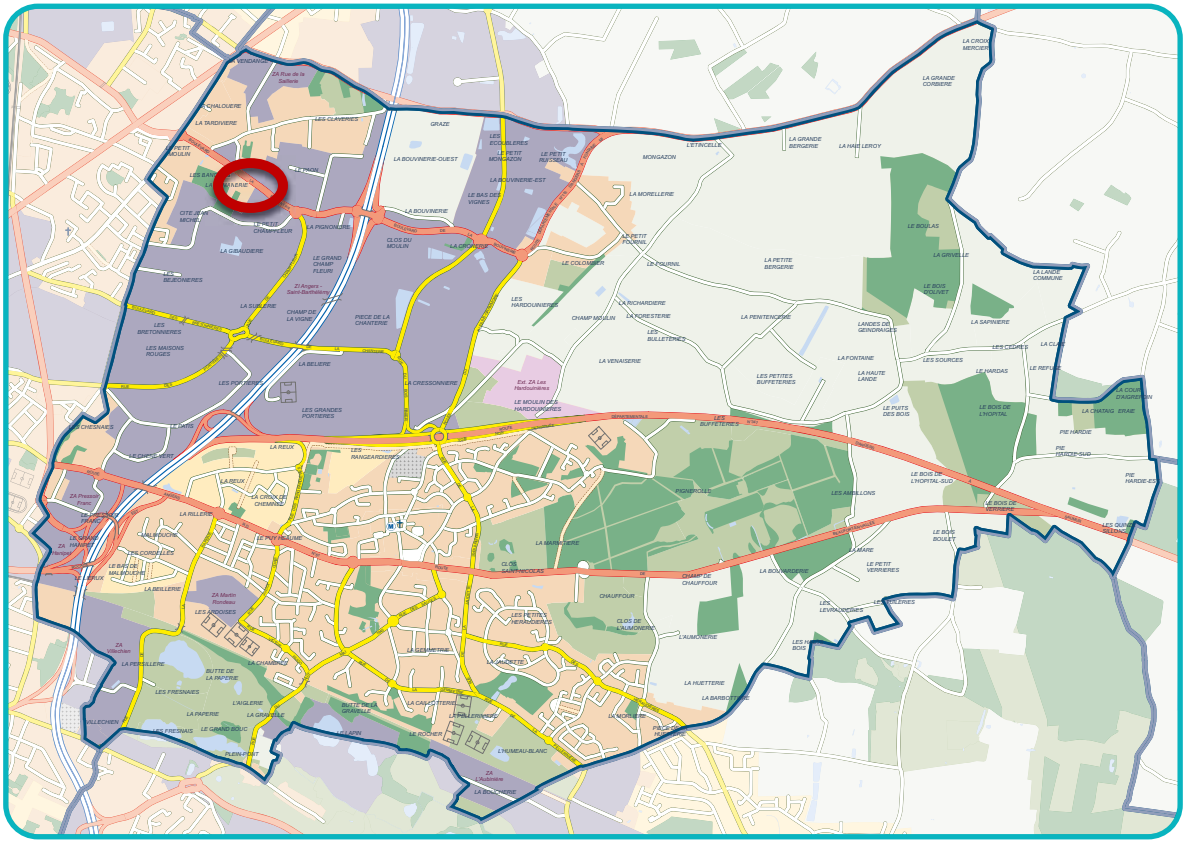


SBA1 - Saint-Barthélemy-d'Anjou, boulevard de la Romanerie

Evolution de UYd2 en UYd1



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

La ZI de Saint-Barthélemy-d'Anjou constitue un pôle économique majeur sur la frange est de l'agglomération. Au regard de ses caractéristiques et des activités présentes, cette zone d'activités est classée en secteur UYd2 au PLUi.

Il s'avère que dans le secteur de la Claverie, la limite du zonage UYd2 est mal positionnée et intègre une bande étroite des fonds de parcelles de la zone résidentielle riveraine, classée en UC.

Au vu de cette analyse, il est opportun de recaler la limite de zone UYd2 afin qu'elle corresponde à la réalité de terrain, et de réaffecter en zone UC les fonds de jardins et le cheminement piétonnier.

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de revoir la délimitation de zonage UYd2 / UC pour se caler sur la réalité d'occupation activité / résidentielle. En conséquence, le plan des hauteurs est rectifié pour s'appuyer sur la limite de zone repositionnée.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000), ni par la trame verte et bleue. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Urbanisme, paysage et patrimoine

La modification proposée a pour objet uniquement la redélimitation ponctuelle du zonage par calage de la classification UYd2/UC au regard de la réalité d'occupation du terrain, elle n'a pas d'impact sur l'urbanisme et le paysage.

Risques et nuisances

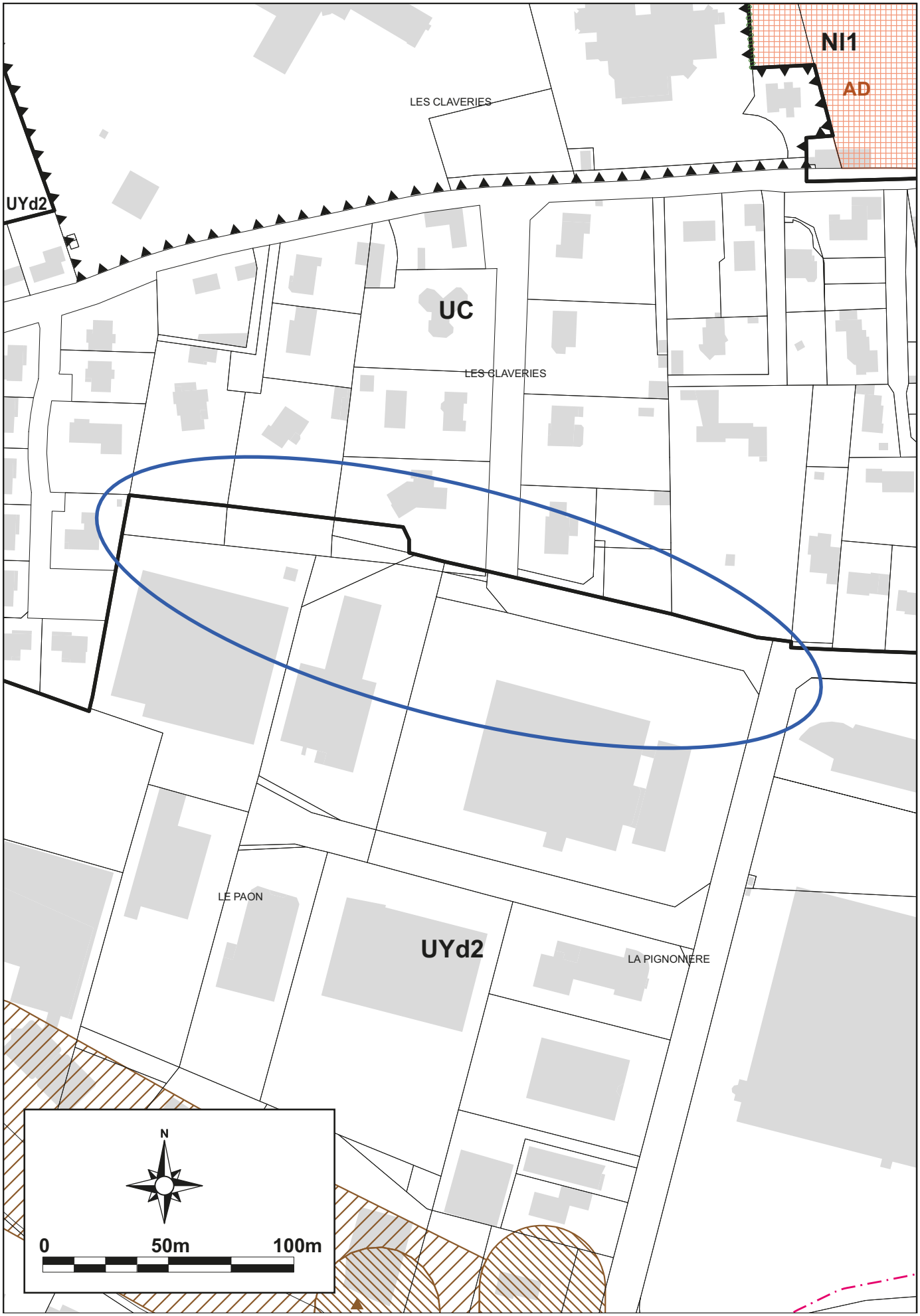
Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

La modification n'est pas de nature à produire des nuisances de riveraineté.

La modification proposée, par le recalage des zonages de fonds de parcelles au regard de la réalité du terrain (jardins résidentiels, parcelles d'activités) , est de nature à apporter une incidence positive sur l'environnement.

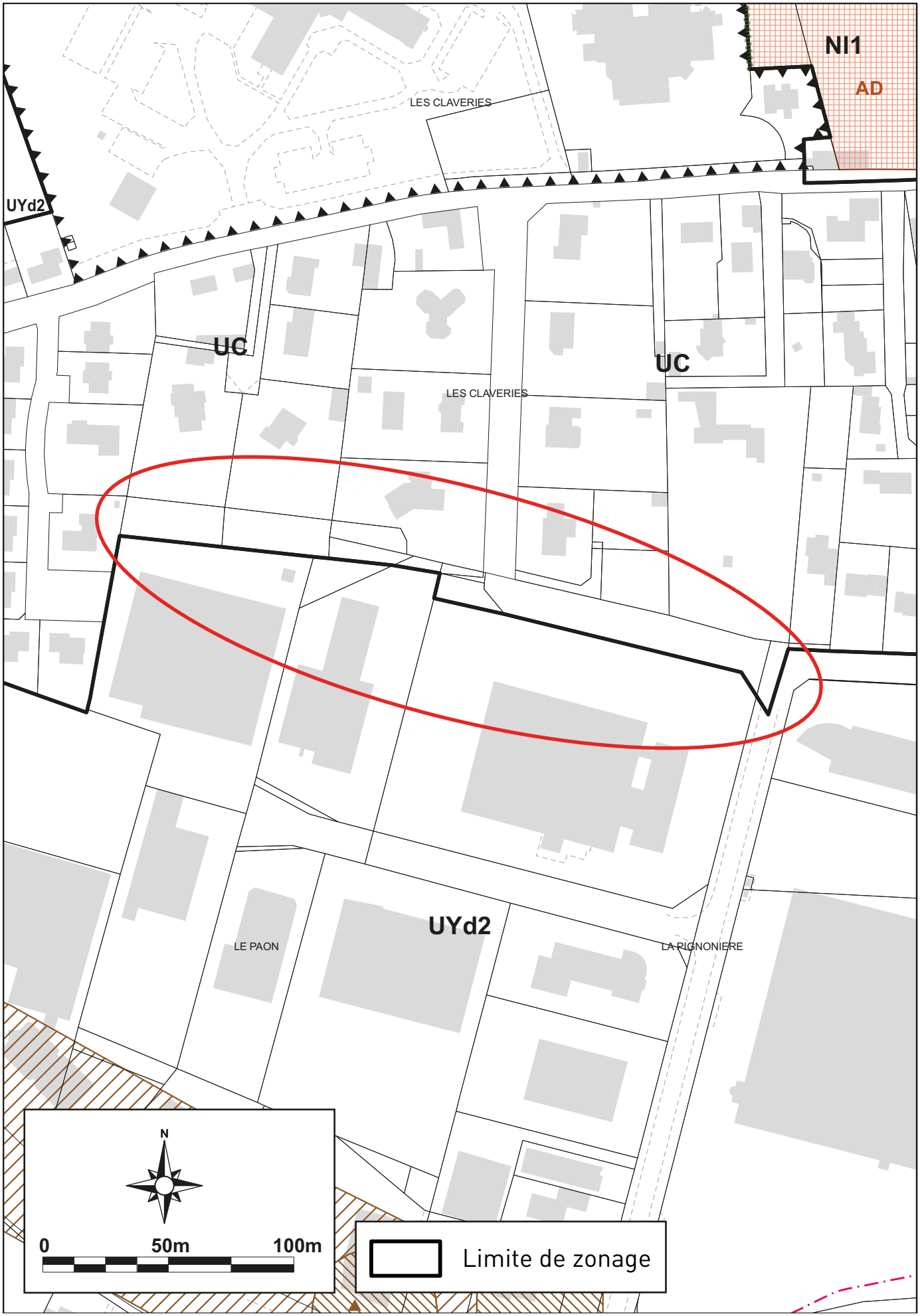
SBA2 - Saint-Barthélemy-d'Anjou, secteur ZI Claverie

Recalage de la limite UYd2 / UC



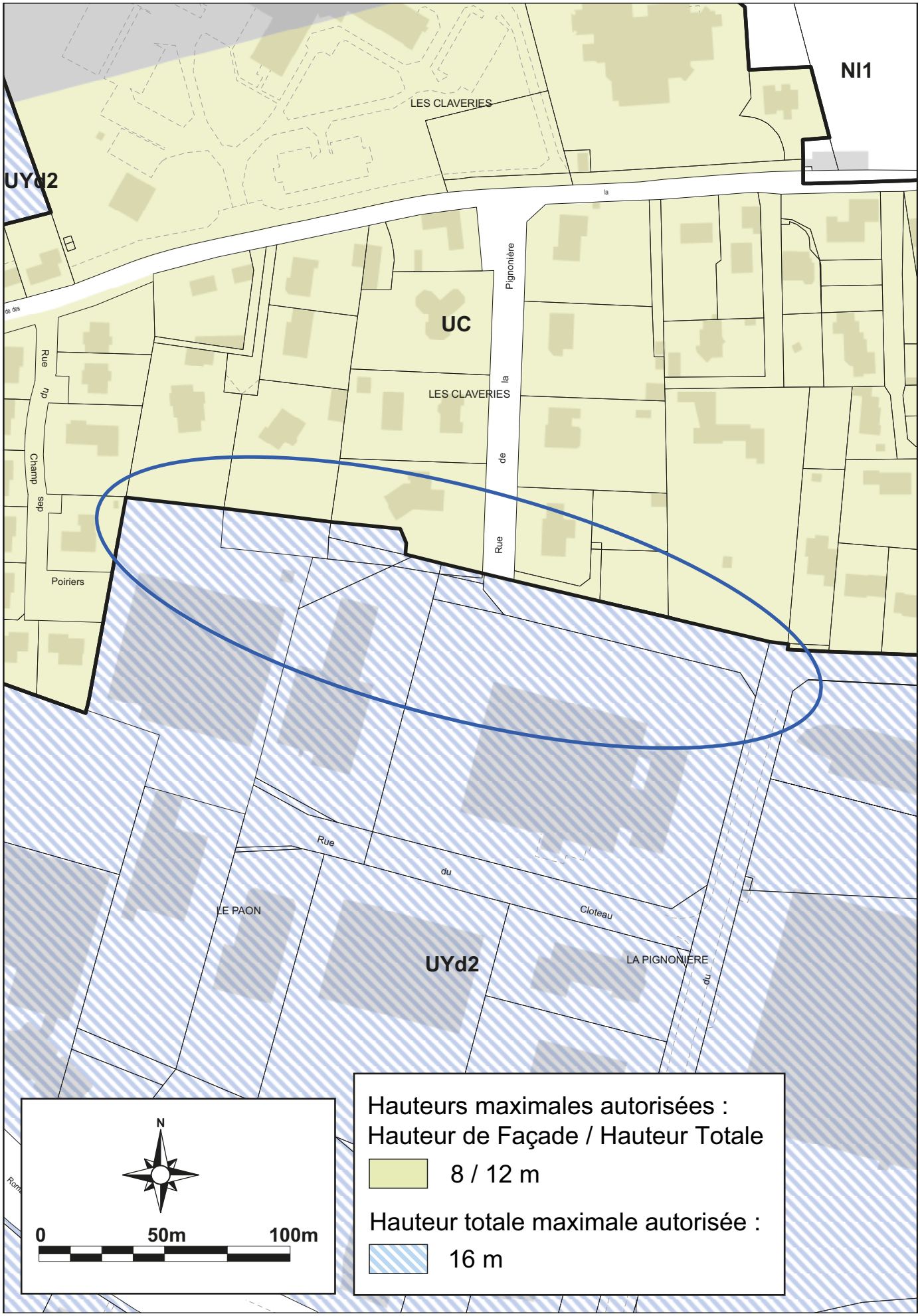
SBA2 - Saint-Barthélemy-d'Anjou, secteur ZI Claverie

Recalage de la limite UYd2 / UC



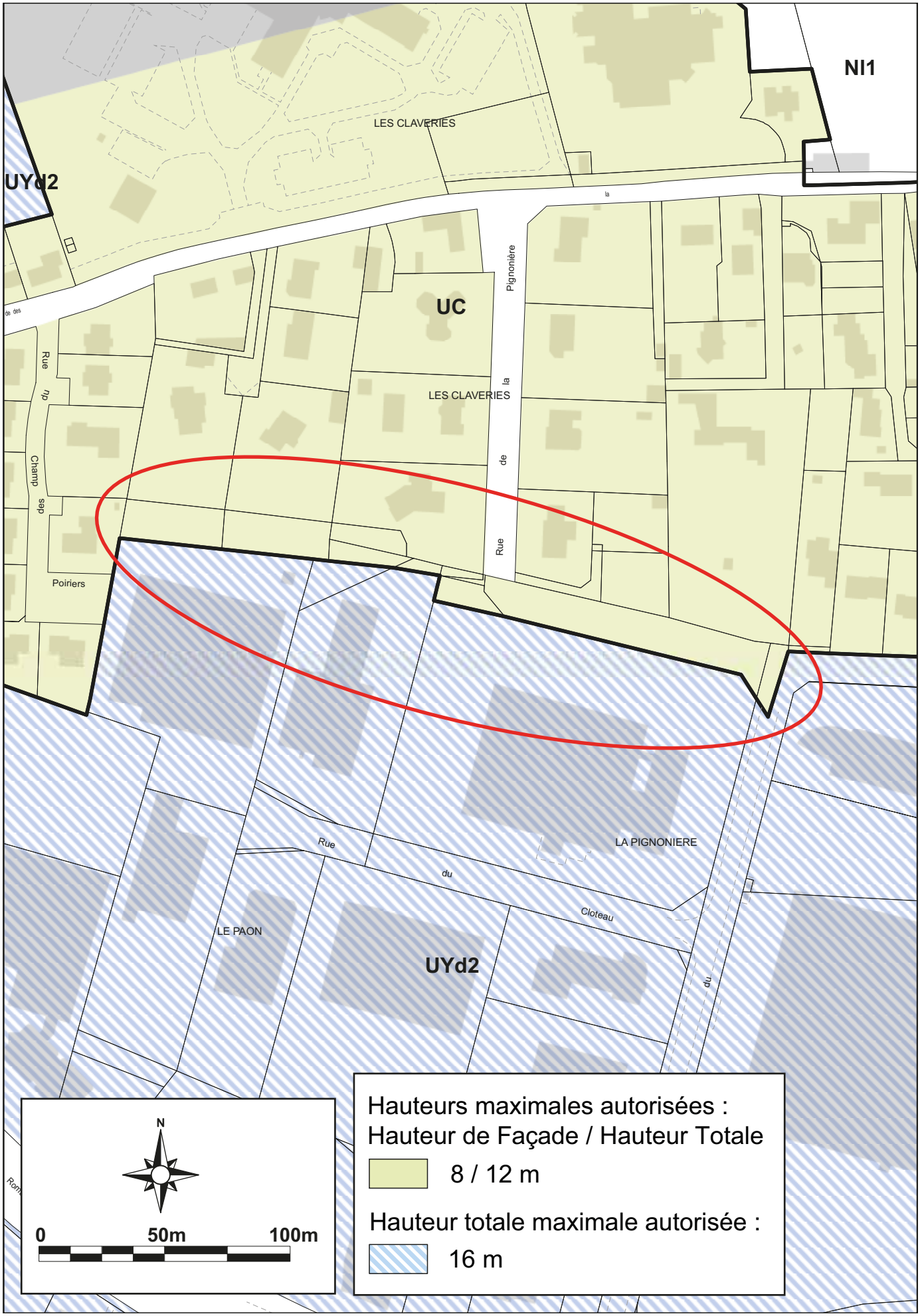
SBA2 - Saint-Barthélemy-d'Anjou, secteur ZI Claverie

Recalage du plan des hauteurs

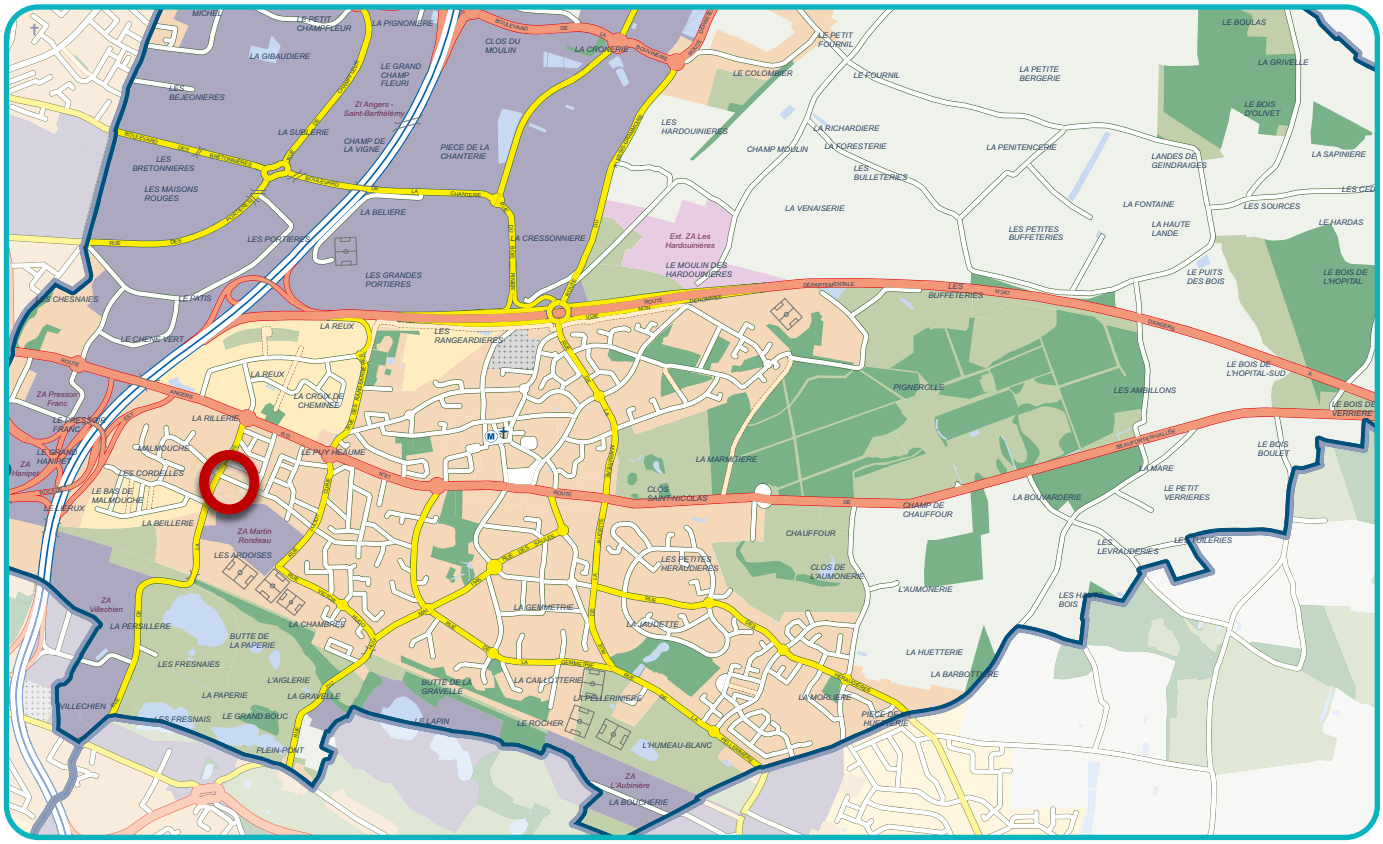


SBA2 - Saint-Barthélemy-d'Anjou, secteur ZI Claverie

Recalage du plan des hauteurs



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

L'ancienne voie ferrée transformée en voie verte innerve les quartiers ouest de Saint-Barthélemy ; elle contribue au maillage des liaisons douces sur le territoire de l'agglomération.

Afin de pouvoir accéder à cette voie douce depuis la rue de la Paperie, un emplacement réservé « SBA 15 » a été inscrit au PLUi depuis plusieurs années.

Depuis lors, le projet d'aménagement pour connecter la rue de la Paperie à la voie verte a été prévu par un autre accès -à proximité- au nord de la voie verte, via les parcelles situées à l'angle de la rue des cordelles. L'aménagement est en cours. L'emplacement réservé « SBA 15 » peut donc être supprimé.

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé « SBA 15 » qui n'a plus lieu d'être.

Le tableau des emplacements réservés est modifié en conséquence : cf tableau général en fin de partie I du dossier de modification.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000), ni par la trame verte et bleue. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Urbanisme, paysage et patrimoine

La modification proposée a pour objet la suppression d'un emplacement réservé (de faible emprise, 92 m^2) qui n'a plus lieu d'être, elle n'a pas d'impact sur l'urbanisme et le paysage. Elle n'a pas d'incidence sur la haie en bordure de la voie verte, identifiée au plan de zonage.

En matière de déplacements modes doux, la suppression de cet emplacement réservé n'a pas d'incidence sur l'accès à la voie verte, puisque un accès est réalisé à proximité.

Risques et nuisances

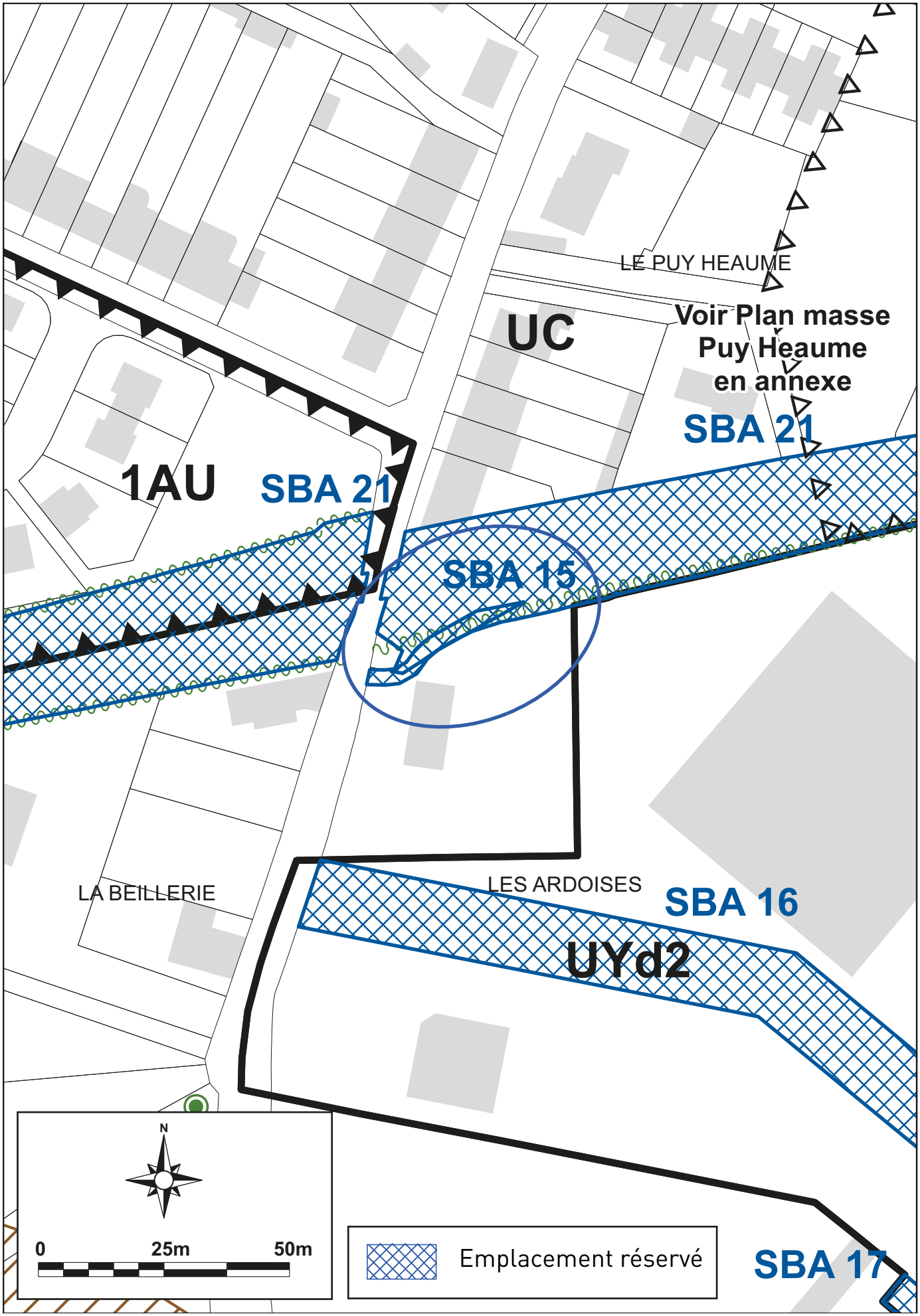
Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

La modification n'est pas de nature à produire des nuisances de riveraineté. Inversement, par la levée de cet emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être, l'emprise foncière concernée se trouve degrevée de cet objet.

La modification proposée n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

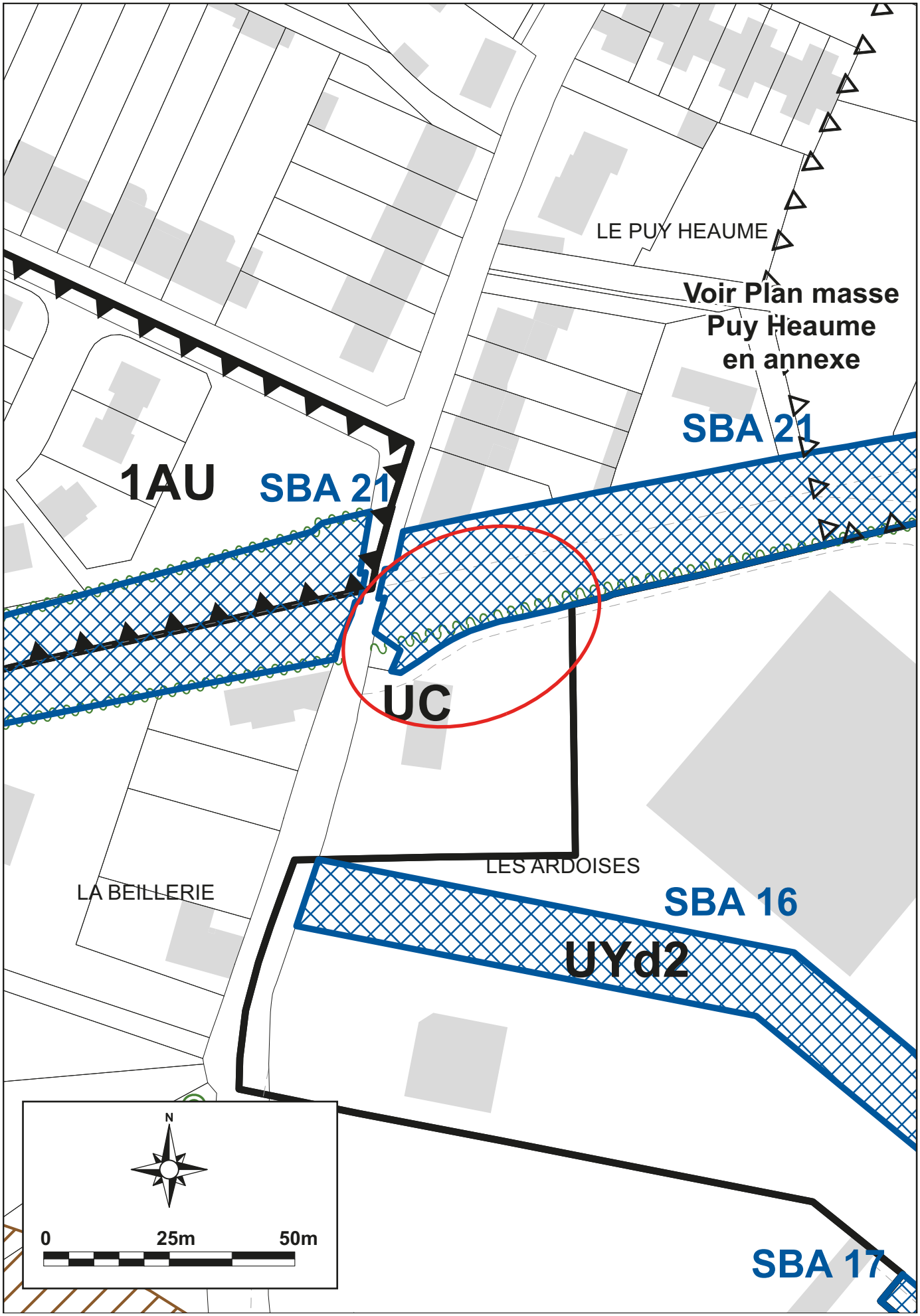
SBA3 - Saint-Barthélemy-d'Anjou, rue de la Paperie

Suppression de l'emplacement réservé « SBA 15 »

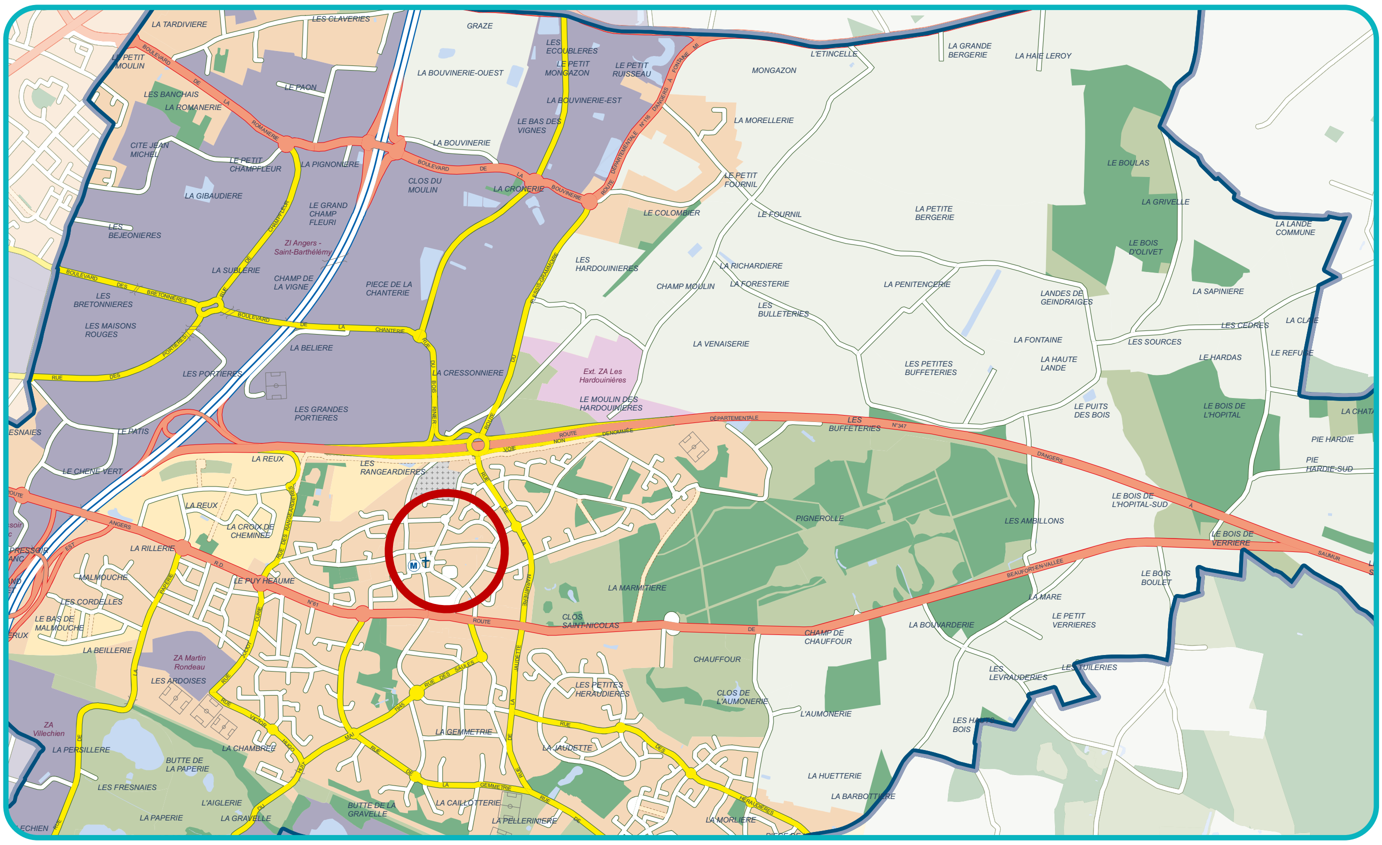


SBA3 - Saint-Barthélemy-d'Anjou, rue de la Paperie

Suppression de l'emplacement réservé « SBA 15 »



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Le réaménagement du centre-ville de Saint-Barthélemy est engagé depuis plusieurs années. Il s'agit de renforcer la dynamique de la centralité en organisant son accessibilité et en confortant la vitalité économique et résidentielle. Cet enjeu est rappelé dans le PLUi à la fois dans l'OAP Centralités et dans l'OAP locale « Centre-ville » qui traduit la volonté municipale de restructuration, confortation et dynamisation du centre-ville ; celle-ci identifie notamment certaines emprises mutables contribuant à cet objectif.

Par le biais de la maîtrise foncière, la commune a déjà largement amorcé, de manière progressive, cette mutation urbaine centrale. Plusieurs programmes ont été réalisés ou sont en cours, permettant d'apporter en centre-ville le regroupement d'une offre diversifiée en équipements, commerces et services aux habitants, ainsi qu'une diversité résidentielle. Le long de la rue Pierre de Coubertin, en lien avec le bailleur social Podeliha, il a été réalisé un programme en plusieurs tranches permettant d'apporter près de 35 logements (collectif, intermédiaire, maisons individuelles groupées), un local CCAS, un local pour les associations et une maison d'assistantes maternelles.

Afin de poursuivre cet objectif, certaines parcelles privées concernées par des projets de renouvellement et réaménagement urbain nécessitent une maitrise foncière par la collectivité pour s'inscrire dans le cadre global.

Cet objectif de maitrise foncière est évoqué dans l'OAP Centralités (« tirer parti des potentiels mutables pour le renforcement du centre-ville ») et dans l'OAP locale « Centre-ville » qui donne pour orientations de « redensifier et renouveler le centre-ville », notamment avec le développement de projets de renouvellement urbain qualitatifs permettant la réalisation de nouveaux logements avec des formes urbaines pouvant aller jusqu'à R+3, et de dynamiser et renforcer l'offre commerciale (implantation de commerces de proximité, confortation des équipements publics).

Dans cet objectif, il est proposé :

- sur l'îlot du 37 place Jean XXIII « *La Mésangerie* », à proximité immédiate de la Mairie et de la Place de l'église, de conforter la mixité des fonctions de centralité (services publics, administratifs et sociaux, logements, commerces, etc.) en complétant l'offre de fonctions administratives et de services sociaux déjà présente. Sur cet îlot, il s'agit de poursuivre la maîtrise foncière déjà en partie réalisée par les collectivités (Commune de Saint-Barthélemy et Communauté Urbaine ALM),

- sur l'îlot Coubertin Verdun, de développer une programmation mixte de logements collectifs.

Extrait de l'OAP centre-viille *Cartographie des orientations et principes d'aménagement*

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Pour ce faire, il est proposé l'inscription de deux emplacements réservés :

« SBA 22 » ayant pour objet : installation d'intérêt général et/ou services publics, logements etc., ayant pour objectif la confortation de la centralité centre-ville,

et « SBA 23 » ayant pour objet : logements collectifs (logements seniors, logements adaptés insertion handicap, logements sociaux et ordinaires) contribuant à la confortation de la centralité centre-ville.

Le tableau des emplacements réservés est modifié en conséquence : cf tableau général en fin de partie I du dossier de modification.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000), ni par la trame verte et bleue. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

De plus, l'évaluation environnementale du PLUi dans l'analyse des incidences des OAP locales sur l'environnement identifie cette OAP locale «sans enjeux environnementaux» par l'absence de TVB, ZH, périmètre UNESCO, SPR, ZNIEFF, Natura 2000, PPRi, risque effondrement, PPRT, périmètre captage eau potable.

Urbanisme, paysage et patrimoine

La modification proposée a pour objet la confortation du renouvellement urbain du centre-ville et de l'attractivité de la centralité (cf OAP Centralités et OAP locale «Centre-ville») ; cet objectif vient décliner les enjeux de renouvellement urbain et de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

A ce titre, l'évolution du paysage urbain de ce secteur, au bénéfice de sa localisation de centre-ville, s'inscrit dans la mutation engagée depuis plusieurs années pour conforter et redynamiser le centre-ville (résidentiel, d'équipement, commerces). L'OAP locale «centre-ville» en donne les principes et orientations d'aménagement.

La recomposition urbaine permet ici de proposer globalement une densité optimisée à l'échelle du centre-ville, bénéficiant des atouts d'attractivité, de proximité aux commerces/équipements/services et de facilité de déplacements doux, et en veillant à l'intégration dans les tissus environnants.

Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

Le projet de modification n'est pas de nature à apporter des nuisances urbaines.

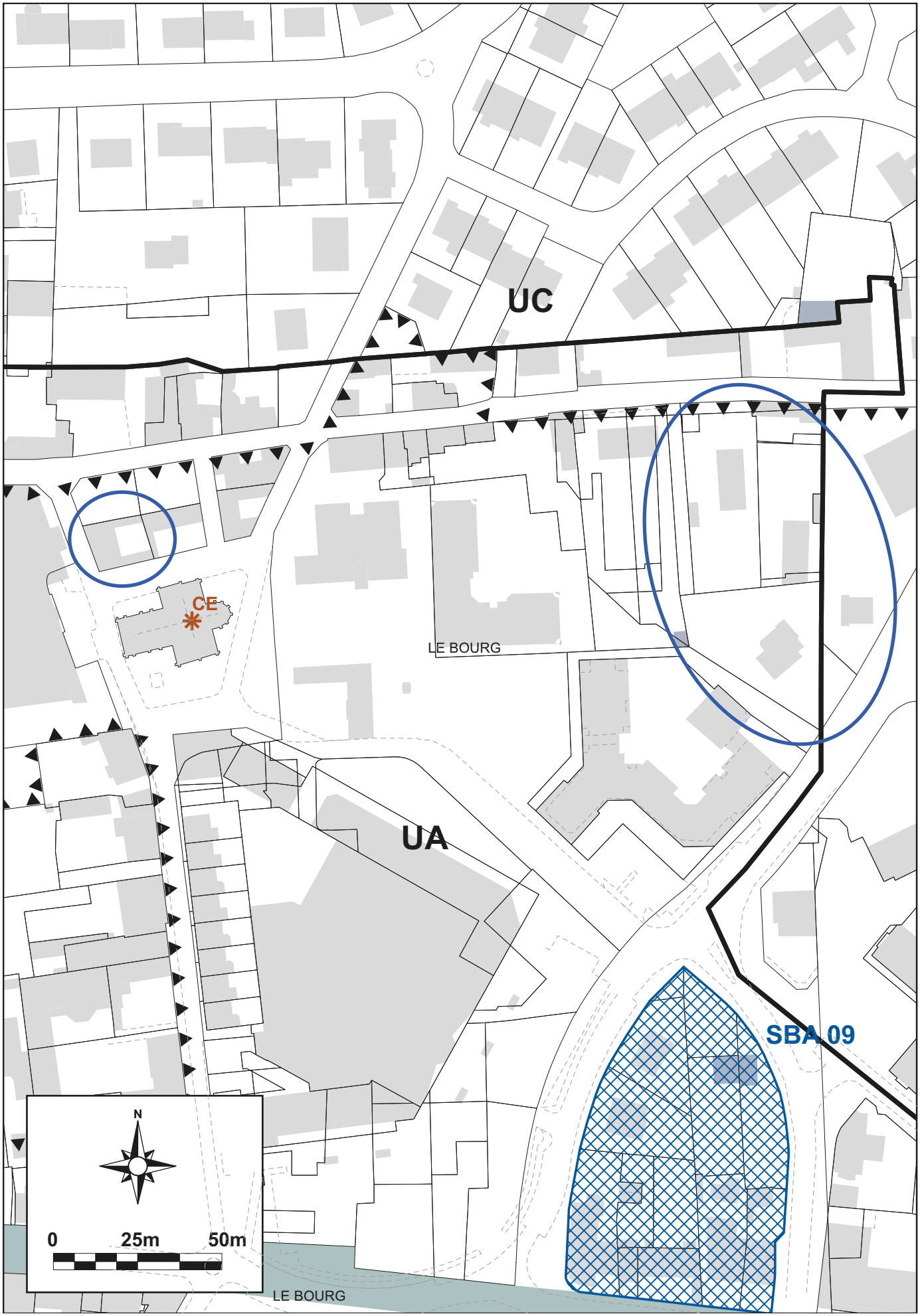
La confortation de la centralité, par le développement de logements, services, commerces et équipements à proximité, est favorable à la qualité de vie des habitants. Elle permet de contribuer aux objectifs de réduction des GES[1] par la limitation des déplacements motorisés.

La modification proposée permet de conforter une offre en renouvellement urbain, elle participe aux objectifs de production de logements définis pour la commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou (cf OAP Habitat et OAP locale «Centre-ville»). La modification proposée n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

1 *GES : Gaz à effet de serre*

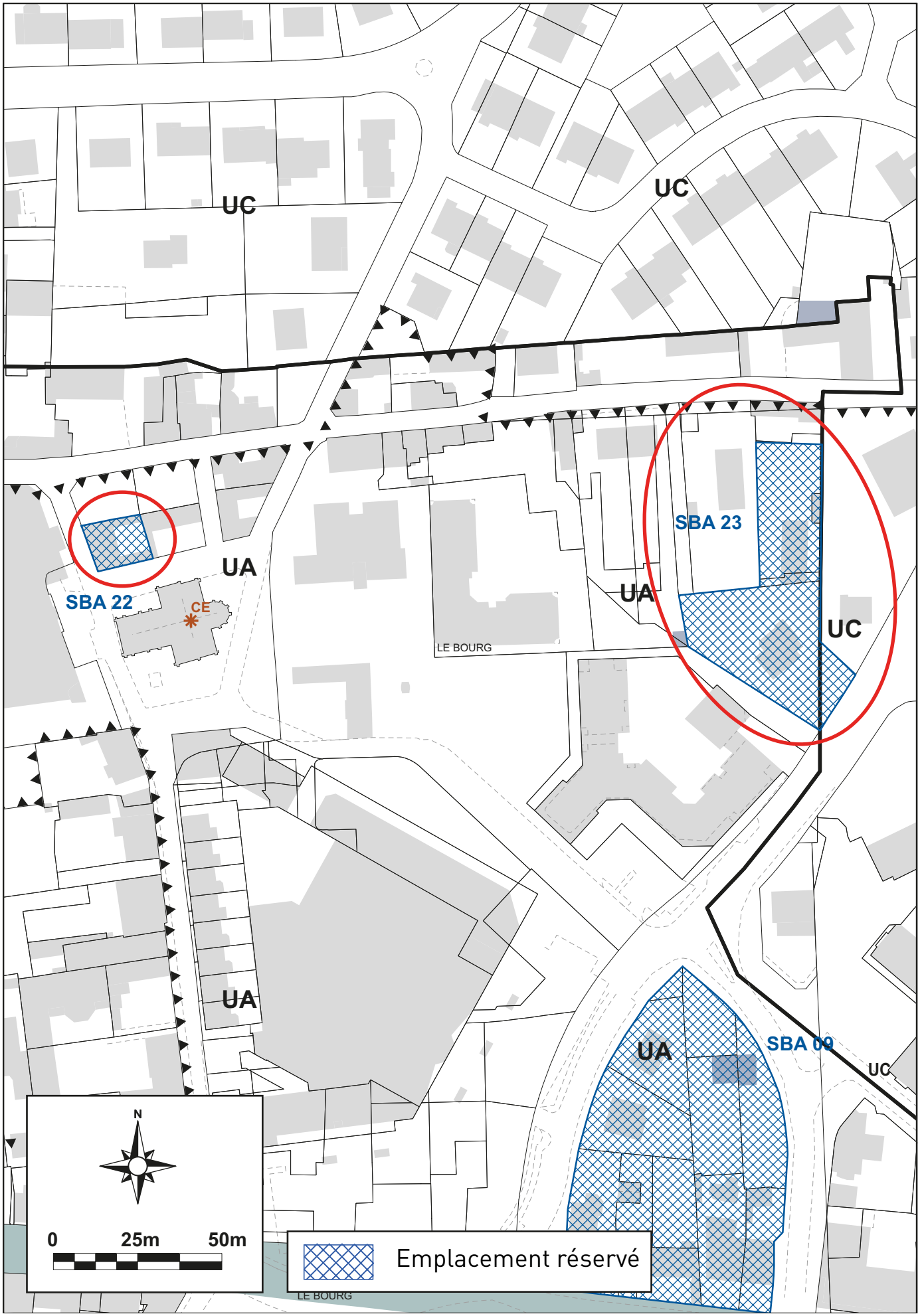
SBA4 - Saint-Barthélemy-d'Anjou, aménagement du centre-ville

Création de deux emplacements réservés « SBA 22 » et « SBA 23 »

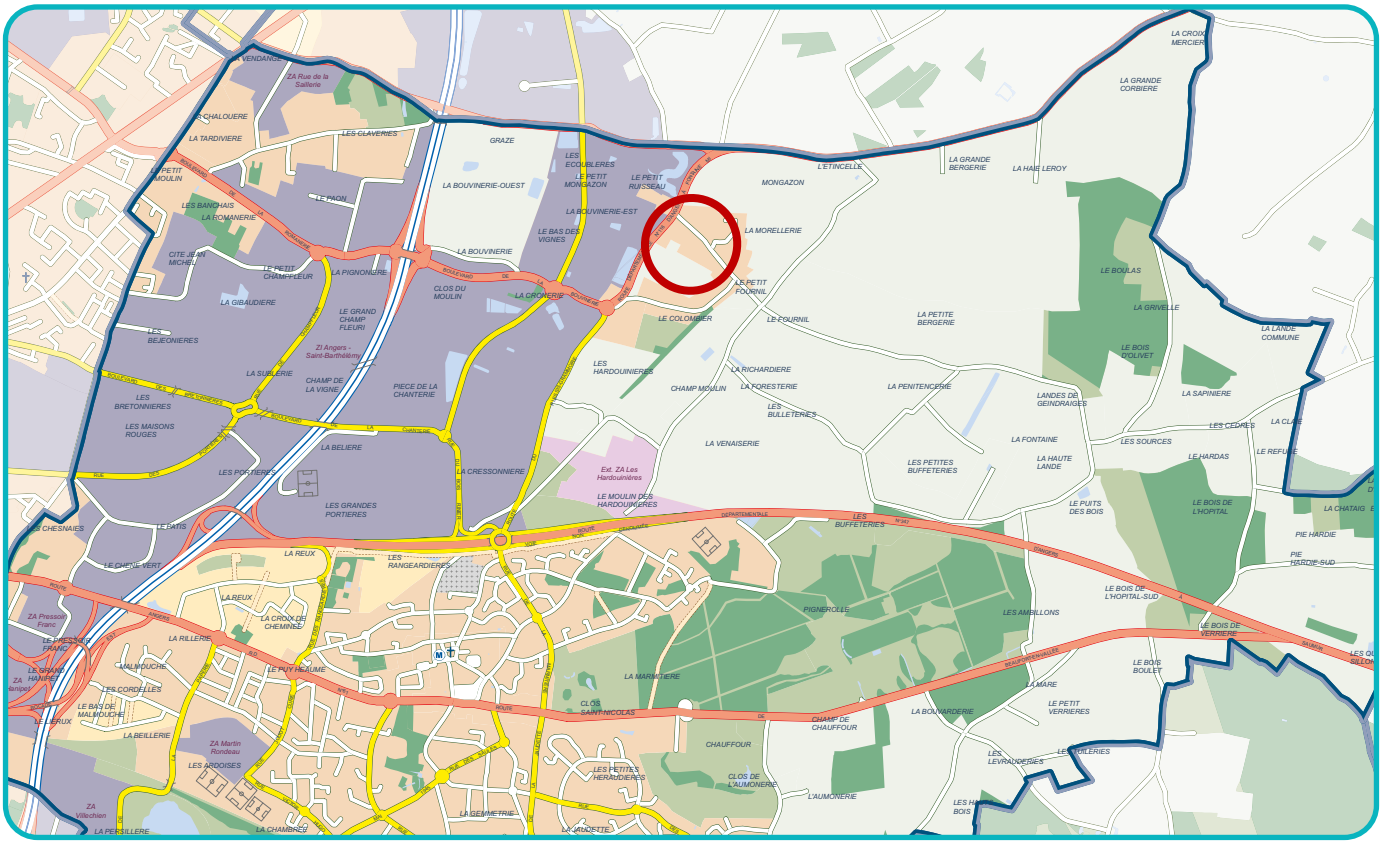


SBA4 - Saint-Barthélemy-d'Anjou, aménagement du centre-ville

Création de deux emplacements réservés « SBA 22 » et « SBA 23 »



PLAN DE LOCALISATION



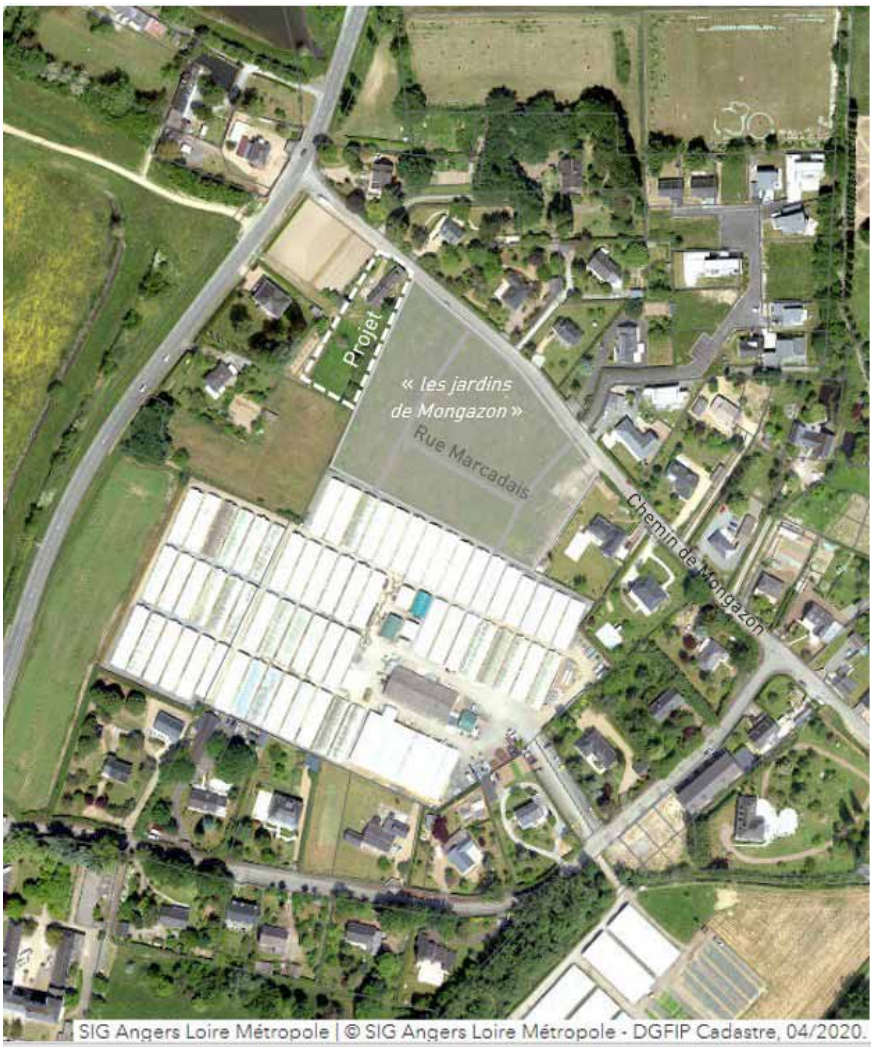
1) CONTEXTE

Le secteur de Mongazon est localisé au nord de la commune ; ce secteur regroupe quelques habitations, un équipement d'intérêt collectif (établissement pour la protection de l'enfance), et un espace d'activité horticole (pépinières Briant).

Dans ce secteur, il a pu être constaté des dysfonctionnements dans l'écoulement des eaux pluviales.

Afin de poursuivre les études pour l'amélioration de la gestion des eaux pluviales du secteur Mongazon dans une approche globale (la compétence gestion des eaux pluviales relève aujourd'hui de la Communauté Urbaine), il est proposé d'inscrire deux emplacements réservés, en complément de l'emplacement réservé « SBA 01 » pour un bassin d'orage (qui figure déjà au PLUi) :

- au sud du lotissement des jardins de Mongazon, afin d'améliorer les dysfonctionnements liés au refoulement de la conduite des pépinières qui déborde au niveau de la rue Marcadais,
- le long du chemin de Mongazon, afin de revoir l'aménagement de voirie et le réseau pluvial, au droit du futur lotissement du Clos de Mongazon (Permis d'aménager juillet 2021).



2) OBJET DE LA MODIFICATION

Pour ce faire, il est proposé l'inscription de deux emplacements réservés, ayant pour objet l'amélioration de la gestion de l'eau pluviale :

« SBA 24 » pour le réseau pluvial et aménagement de voirie en bordure du chemin de Mongazon,

et « SBA 25 » pour le secteur de débordement en arrière du lotissement Clos de Mongazon

Le tableau des emplacements réservés est modifié en conséquence : cf tableau général en fin de partie I du dossier de modification.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000), ni par la trame verte et bleue. L'emprise de l'emplacement réservé « SBA 25 » empiète de façon très limitée sur la zone Ah (1793 m^2) : il est destiné à améliorer les dysfonctionnements de l'exutoire pluvial de ladite zone. L'emplacement réservé « SBA 26 » en bordure du chemin de Mongazon, situé en zone UC, ne concerne pas les zones A et N.

Urbanisme, paysage et patrimoine

La modification proposée a pour objet la création de deux emplacements réservés afin de permettre de pallier aux dysfonctionnements constatés dans l'écoulement des eaux pluviales sur le secteur.

Des études complémentaires seront nécessaires pour consolider la réponse technique à apporter aux dysfonctionnements, et préciser son dimensionnement.

Risques et nuisances

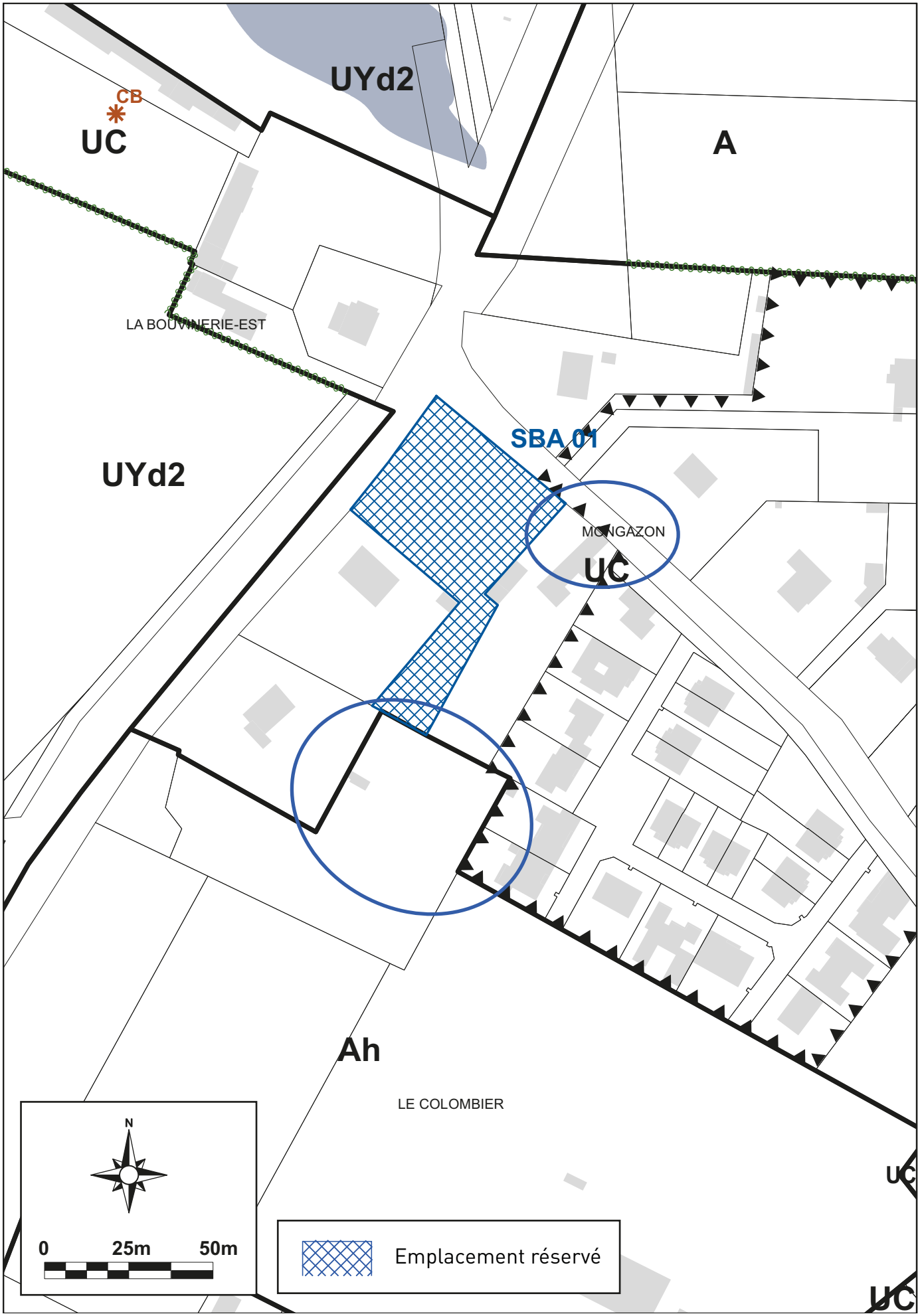
Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

Cette modification n'est pas de nature à générer de nuisances de riveraineté. La création de ces emplacements réservés a pour objectif d'améliorer les dysfonctionnements constatés dans l'écoulement des eaux pluviales ; il s'agit à terme d'une réduction des nuisances (inondations par débordements).

La modification proposée a pour objet d'améliorer la gestion des eaux pluviales, elle n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

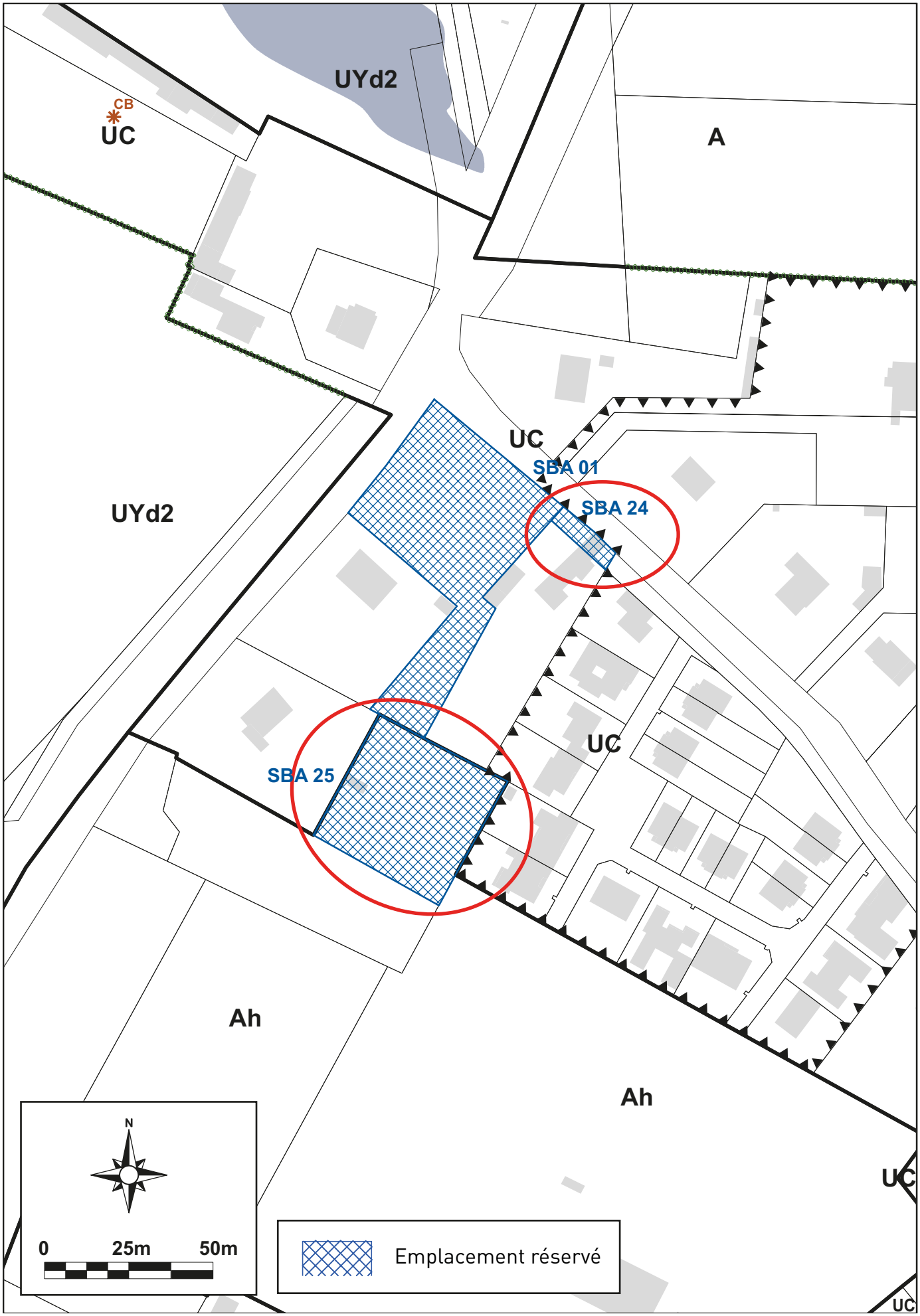
SBA5 - Saint-Barthélemy-d'Anjou, secteur de Mongazon

Création de deux emplacements réservés « SBA 24 » et « SBA 25 » pour la gestion des eaux pluviales

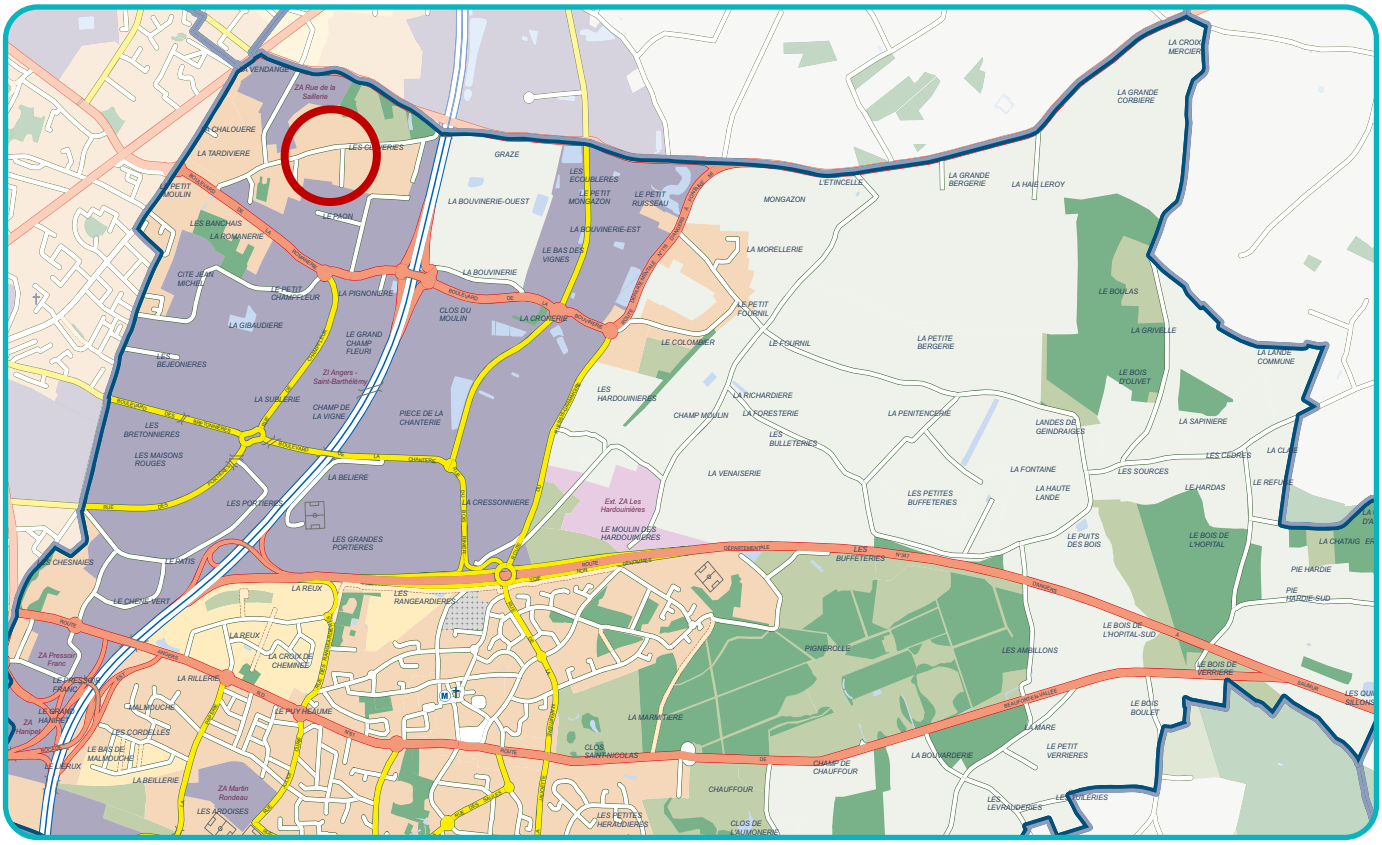


SBA5 - Saint-Barthélemy-d'Anjou, secteur de Mongazon

Création de deux emplacements réservés « SBA 24 » et « SBA 25 » pour la gestion des eaux pluviales



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Le site de la Claverie est situé au nord de la commune, à proximité des quartiers est d'Angers (Baronnerie, Banchais). Le site est actuellement occupé par deux équipements publics, dont la délocalisation est prévue à court terme :

- le site « *Papillote et Compagnie* », production des repas pour les cantines d'Angers : la construction d'un nouvel équipement plus adapté à la production et à la distribution est en cours de construction à Angers dans le quartier des Capucins (proximité d'Aqua Vita), la libération du site de la Claverie est prévue d'ici début 2023 ;
- le site de réadaptation fonctionnelle : dans le cadre du regroupement de ses services, le CHU d'Angers prévoit la libération du site de la Claverie d'ici fin 2023.

Cette évolution programmée a d'ores et déjà été prise en compte dans la révision générale du PLUi approuvée en septembre 2021 ; la mutation urbaine de ce secteur, d'une superficie totale de 4,3 ha environ, participe au potentiel renouvellement urbain au sein des espaces urbanisés, et contribue de ce fait à la limitation recherchée de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Le secteur est classé en zone UC, il fait l'objet de l'OAP Claverie qui encadre son évolution en précisant les principes et orientations d'aménagement. Cette réflexion permet de privilégier une approche globale sur l'ensemble du site.

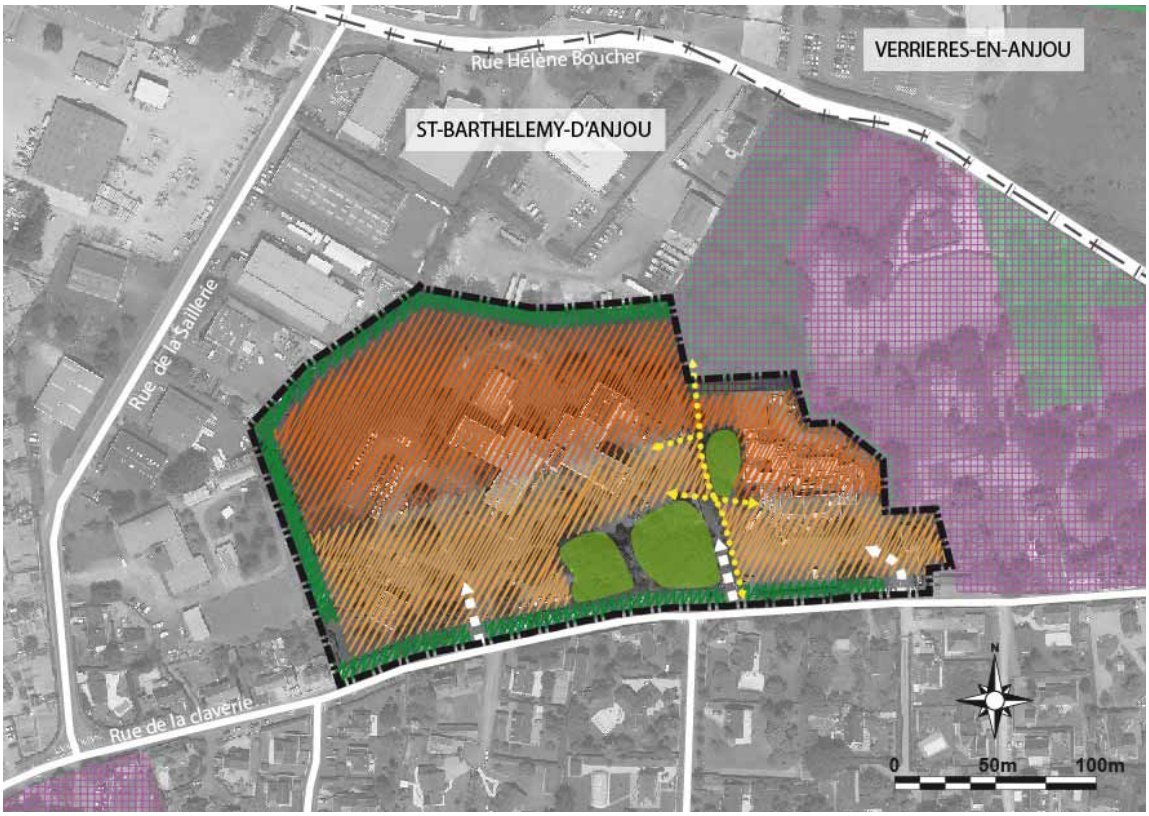
Les principes d'aménagement sont les suivants :

1/ veiller aux accroches urbaines, en particulier en gérant les interfaces avec les espaces voisins, en améliorant la qualité de la façade sur rue et en renforçant la continuité de la présence végétale, et en inscrivant les futures constructions dans un épannelage progressif des hauteurs pour s'inscrire dans le quartier et sur le terrain (gradation progressive des hauteurs du front de rue en R+1 à R+2 vers le fond de la parcelle en R+3 à R+4) ;

2/ concevoir un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire, notamment par l'insertion paysagère du projet et la préservation de la qualité arborée du site, par la limitation de l'artificialisation des sols et la gestion des eaux pluviales, par l'implantation optimale des constructions ;

3/ organiser les accès au futur quartier et les liaisons avec les quartiers voisins, concevoir un quartier avec des déplacements apaisés.

L'ensemble de ces principes, détaillés dans l'OAP (texte et cartographie), reste affirmé.



Carte des orientations et principes d'aménagement, PLUI-RG1 approuvée 13/09/2021 : sans changement

Le volet « Programmation » de l'OAP précise d'ores et déjà que « l'organisation privilégiera une réflexion globale sur l'ensemble du site, avec un phasage de réalisation possible en fonction de la libération des secteurs. »

Dans cet objectif, il est uniquement proposé aujourd'hui une légère évolution de la rédaction en regroupant globalement l'objectif de programmation logements à l'échelle de l'ensemble du site [secteurs occupés jusqu'à présent d'une part par le CHU et d'autre part P*apillote et Compagnie]* afin de permettre, en phase de conception du projet, plus de souplesse et d'adaptation aux caractéristiques du site.

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé une modification limitée de la rédaction du volet « programmation » de l'OAP Claverie :

Elle consiste à indiquer un chiffrage programmatique globalisé (135 logements environ) sans distinction entre les fonciers CHU et *Papillote et Cie* [120 et 15 <=> 135 logements] ; ainsi la ventilation de la programmation plus souple entre les deux parcelles permet de mieux exprimer le projet d'ensemble ; la programmation reste inchangée.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000), ni par la trame verte et bleue. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

De plus, l'évaluation environnementale du PLUi dans l'analyse des incidences des OAP locales sur l'environnement identifie cette OAP locale «sans enjeux environnementaux» par l'absence de TVB, ZH, périmètre UNESCO, SPR, ZNIEFF, Natura 2000, PPRi, risque effondrement, PPRT, périmètre captage eau potable.

Urbanisme, paysage et patrimoine

La mutation urbaine de ce secteur, bien localisé au sein des espaces urbanisés, est déjà définie dans le PLUi (révision générale n°1) : il s'agit d'un secteur en renouvellement urbain suite à la délocalisation programmée de deux équipements existants sur site, contribuant à la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. La modification propose uniquement une évolution de rédaction concernant la répartition des logements au sein du périmètre.

Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

Les principes et orientations concernant l'organisation urbaine ne sont pas modifiés : la modification proposée n'a donc pas lieu d'apporter des nuisances urbaines.

La modification proposée, qui a pour objet uniquement la reformulation de l'objectif logements (sans le modifier), n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

Extrait OAP « Claverie »

Programmation

L'organisation privilégiera une réflexion globale sur l'ensemble du site, avec un phasage de réalisation possible en fonction de la libération des secteurs.

Une mixité de logements sera recherchée (Individuels groupés / Intermédiaires / collectifs)

Logements individuels accolés et logements intermédiaires en R+1 / R+2 au sud du site,

Logements collectifs en R+3 ou R+3+C au nord du site.

Le potentiel de logements global est de 135 logements, qui peuvent être réparti de la manière suivante :

Environ 120 sur le secteur « CHU », environ 15 sur le secteur « EPARC »

La répartition qualitative de l'offre de logements respectera les proportions suivantes :

60% en marché libre, 20% en accession aidée, 20% en locatif social (PLUS / PLAi).

Extrait OAP « Claverie »

Programmation

L'organisation privilégiera une réflexion globale sur l'ensemble du site, avec un phasage de réalisation possible en fonction de la libération des secteurs.

Une mixité de logements sera recherchée (Individuels groupés / Intermédiaires / collectifs)

Logements individuels accolés et logements intermédiaires en R+1 / R+2 au sud du site,

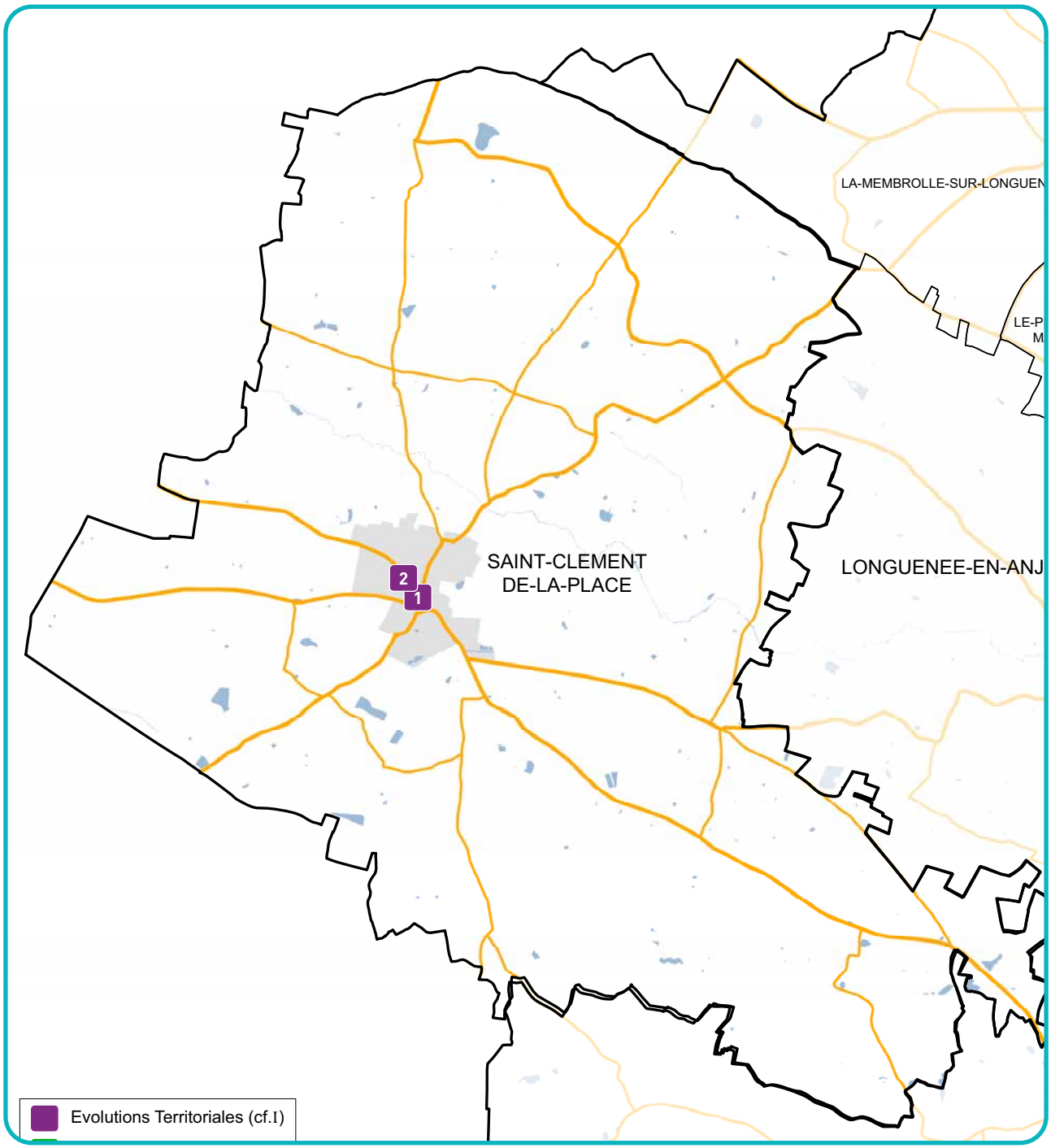
Logements collectifs en R+3 ou R+3+C u nord du site.

Le potentiel de logements global est de 135 logements environ, à organiser sur les secteurs « CHU » et « P*apillotes & Compagnie* ».

La répartition qualitative de l'offre de logements respectera les proportions suivantes :

60% en marché libre, 20% en accession aidée, 20% en locatif social (PLUS / PLAi).

SAINT-CLÉMENT-DE-LA-PLACE



PLAN DE LOCALISATION

1) CONTEXTE

L'emplacement réservé SCP 01 avait pour objet la réalisation de travaux d'élargissement de la rue de Tabuteau, située à l'est du centre-bourg. Suite à des études démontrant la non-faisabilité du projet, la commune ne souhaite pas conserver l'emplacement réservé.

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Par conséquent, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé SCP 01.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur concerné par le projet de modification n'est pas situé dans un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000 ...) ni par la trame verte et bleue. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Urbanisme, paysage et patrimoine

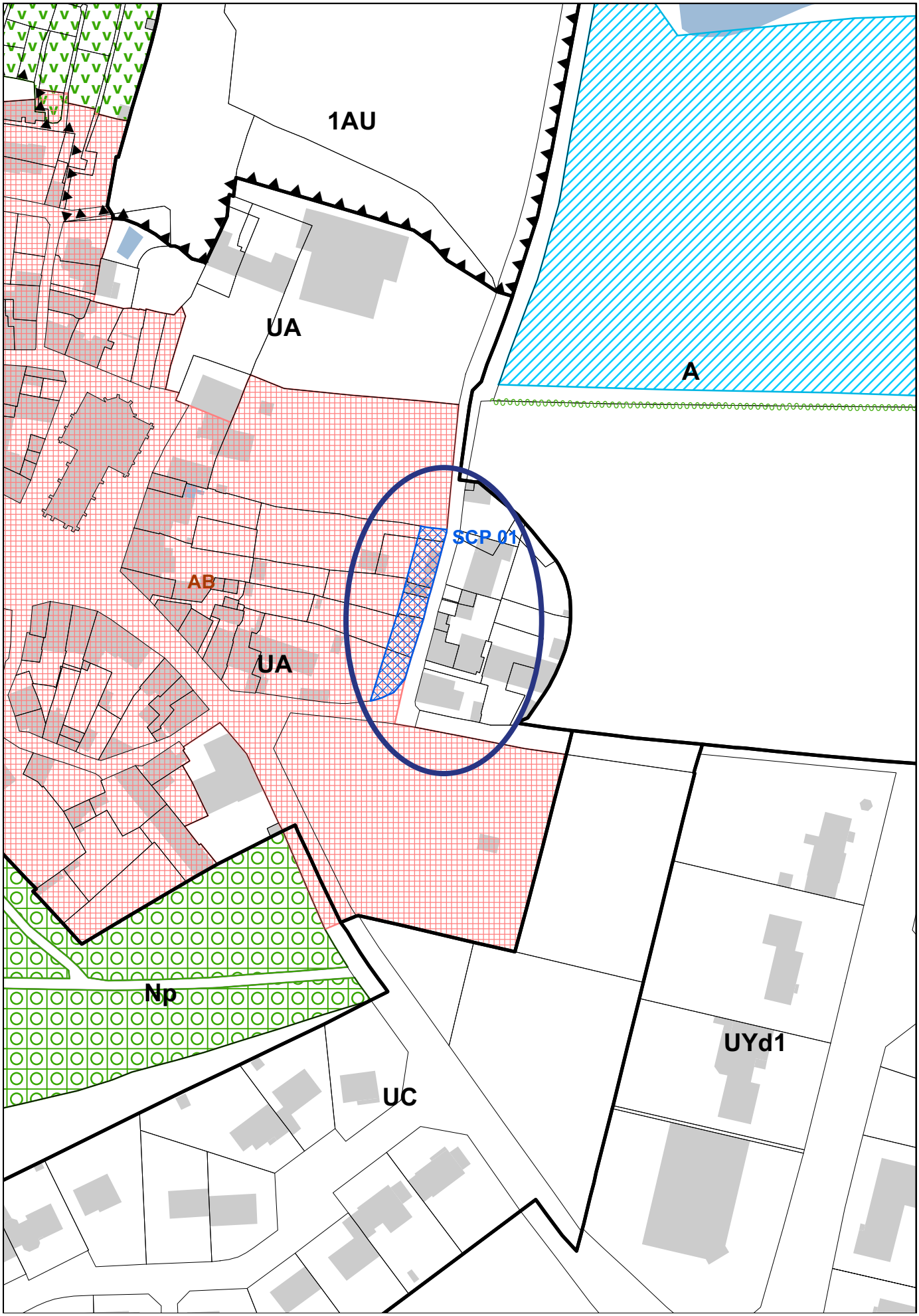
La modification proposée n'impacte pas l'environnement urbain ni paysager. Les droits à construire sur les parcelles concernées sont pleinement rétablis.

Nuisances et risques

La modification proposée ne génère pas de nuisances de riveraineté.

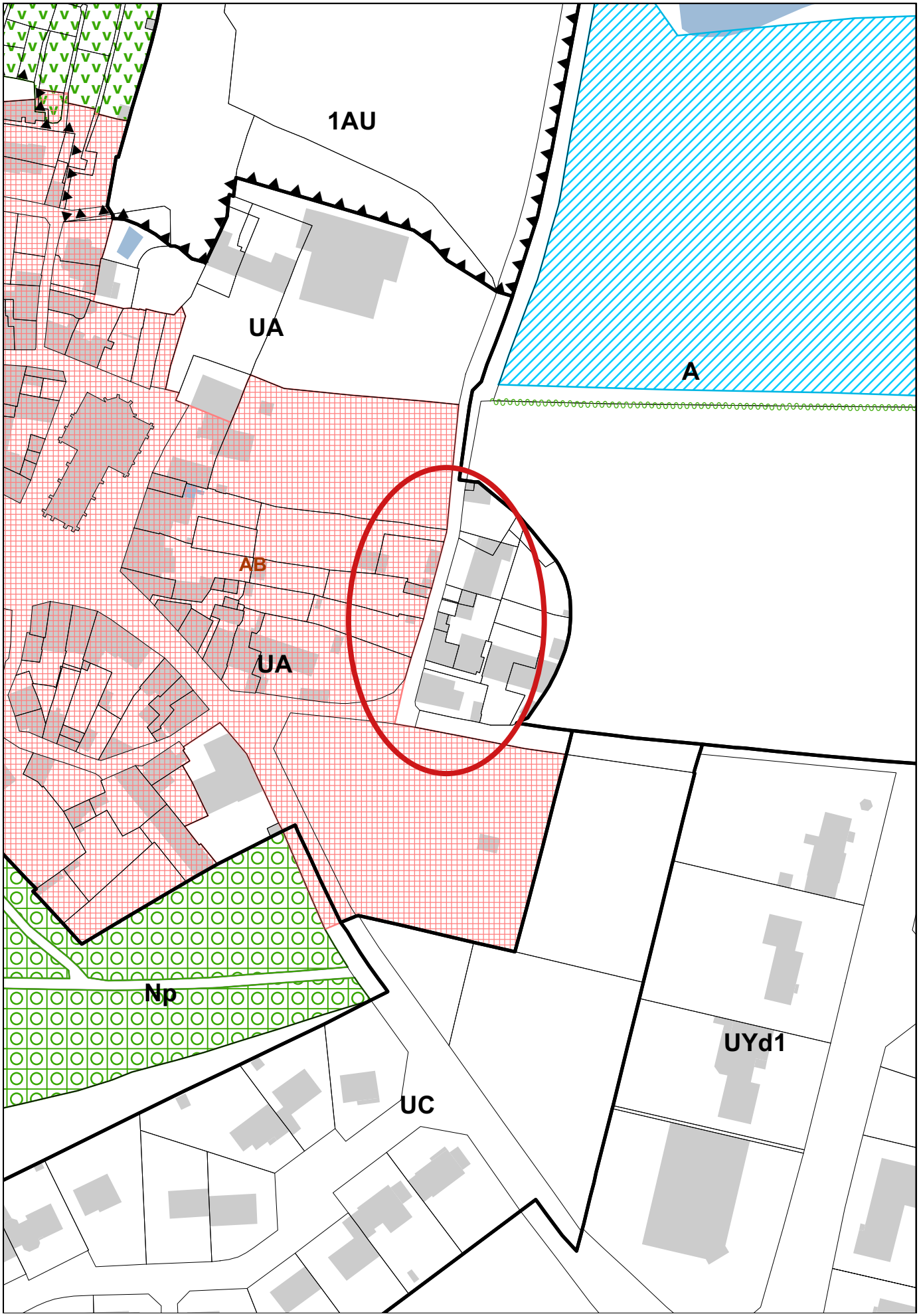
SCP1 - Saint-Clément-de-la-Place, Rue de Tabuteau

Suppression de l'emplacement réservé «SCP 01»



SCP1 - Saint-Clément-de-la-Place, Rue de Tabuteau

Suppression de l'emplacement réservé «SCP 01»



PLAN DE LOCALISATION

1) CONTEXTE

Dans le cadre d'une réflexion sur son schéma directeur, la commune de Saint-Clément-de-la-Place a commandé une étude sur le patrimoine immobilier communal au Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE).

La propriété située au 7 route de La Pouëze, au Nord-Ouest du centre-bourg, a retenu l'attention des auteurs de l'étude pour ses qualités architecturales et son rôle dans le paysage communal. Ces derniers préconisent de préserver la totalité de la parcelle du fait de sa cohérence architecturale et paysagère.

Dans la lignée de cette étude, la commune de Saint-Clément-de-la-Place a souhaité préserver l'ensemble des bâtiments et des espaces paysagers de la propriété en «ensemble remarquable» afin d'en reconnaître l'intérêt patrimonial et d'en préserver les qualités architecturales et paysagères.

Maison de maître, mur d'enceinte en pierres de schiste et magnolia qualifient l'angle des rues du Pressoir et la route de la Pouëze.

La propriété située 7 route de La Pouëze forme un ensemble patrimonial de qualité constitué d'une maison de maître en R+1+combles implantée à l'alignement de la route de La Pouëze et d'une bâtisse de type longère qui lui est accolée.

La propriété est intégralement ceinte par un mur en pierres de schiste continu et en bon état de conservation.

Aux éléments bâtis s'ajoute un patrimoine végétal de qualité : à l'avant de la maison, signalant l'angle des rues, un muret de schiste délimite une courette plantée d'un magnolia reconnue comme arbre remarquable. A l'arrière, un jardin arboré comporte plusieurs sujets intéressants.

La qualité architecturale du site se définit, notamment, par les éléments suivants : pour la maison principale, un toit en croupe d'ardoise, une corniche en pierres de tuffeau, des linteaux ouvragés, des jambages de baies en tuffeau et des chaînages d'angle surmontés de chapiteaux. La longère présente quant à elle deux lucarnes gerbières avec frontons triangulaires, un linteau en bois au-dessus de la porte de garage et un appentis en pierres de schiste situé dans son prolongement.

Si chaque bâtiment pris isolément présente un intérêt architectural, c'est bien l'ensemble bâti et paysager qui est ici remarquable. Par sa localisation en entrée de centre-bourg et sa situation à l'angle de la route de La Pouëze et de la rue du Stade, la propriété dans son ensemble joue un rôle de marqueur paysager.

Schéma du site

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Au vu des éléments exposés ci-dessus, il est proposé d'inscrire la maison de maître située 7 route de La Pouëze en ensemble remarquable afin d'en reconnaître le caractère patrimonial et d'en préserver les qualités architecturales et paysagères.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur concerné par le projet de modification n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000 ...) ni par la trame verte et bleue. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Urbanisme, paysage et patrimoine

La modification proposée n'impacte pas l'environnement urbain ni paysager. Elle renforce la reconnaissance et la protection du patrimoine architectural communal.

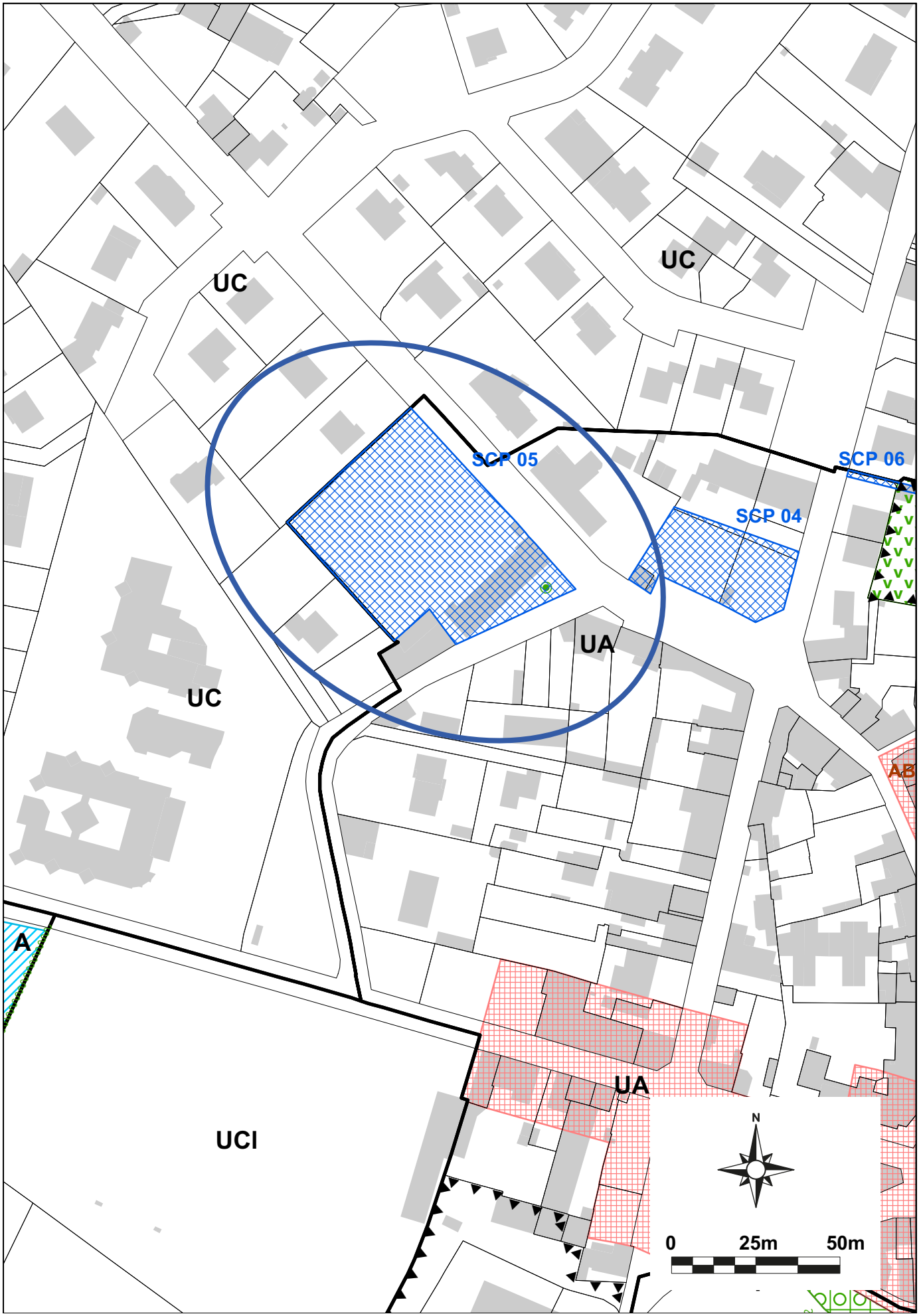
Nuisances et risques

La modification proposée ne génère pas de nuisances de riveraineté.

Le projet de modification, par l'inscription d'un ensemble remarquable, est de nature à apporter une incidence positive sur l'environnement.

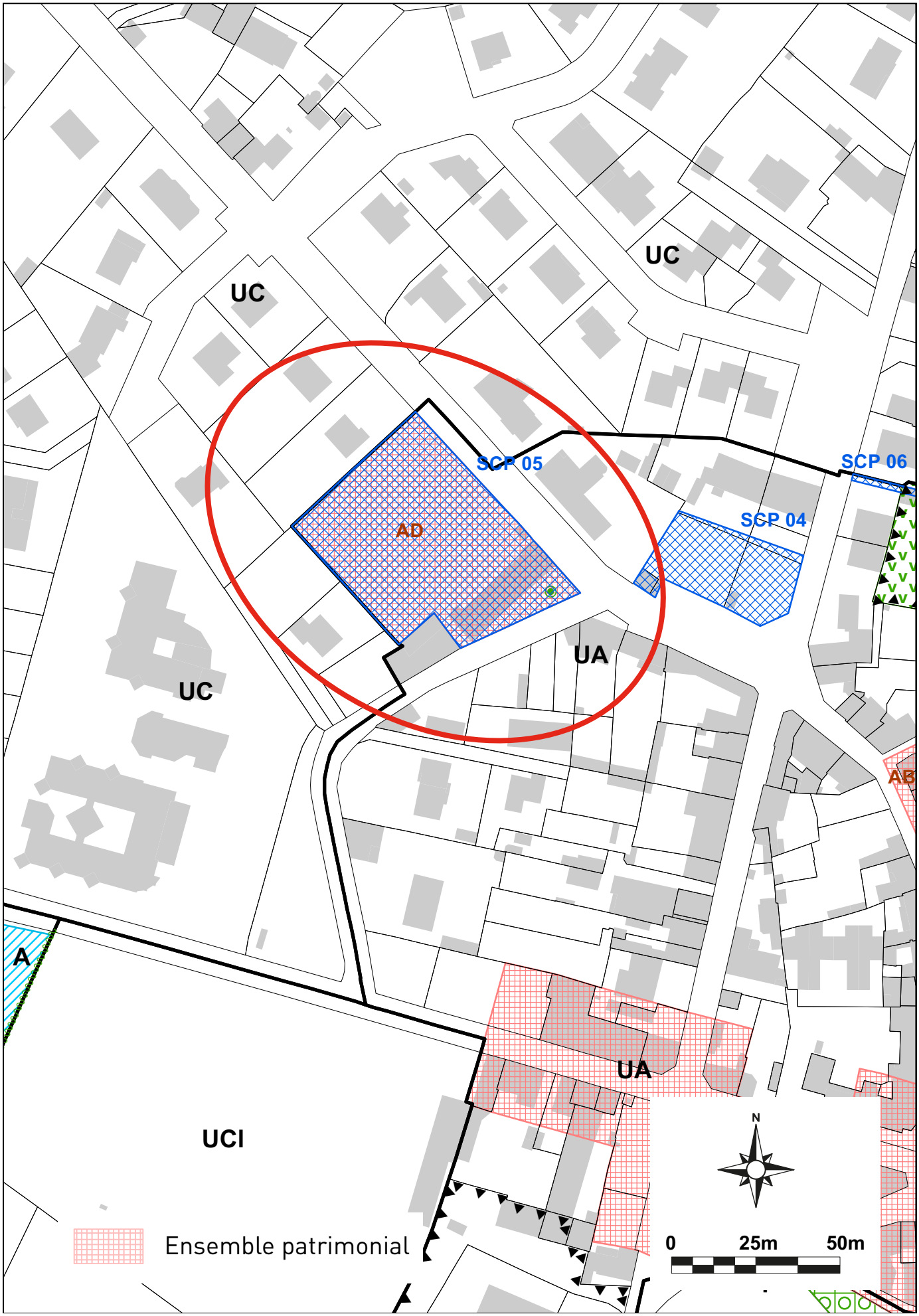
I.SCP2 - Saint-Clément-de-la-Place, Centre-bourg

Patrimoine bâti : inscription d'un ensemble remarquable

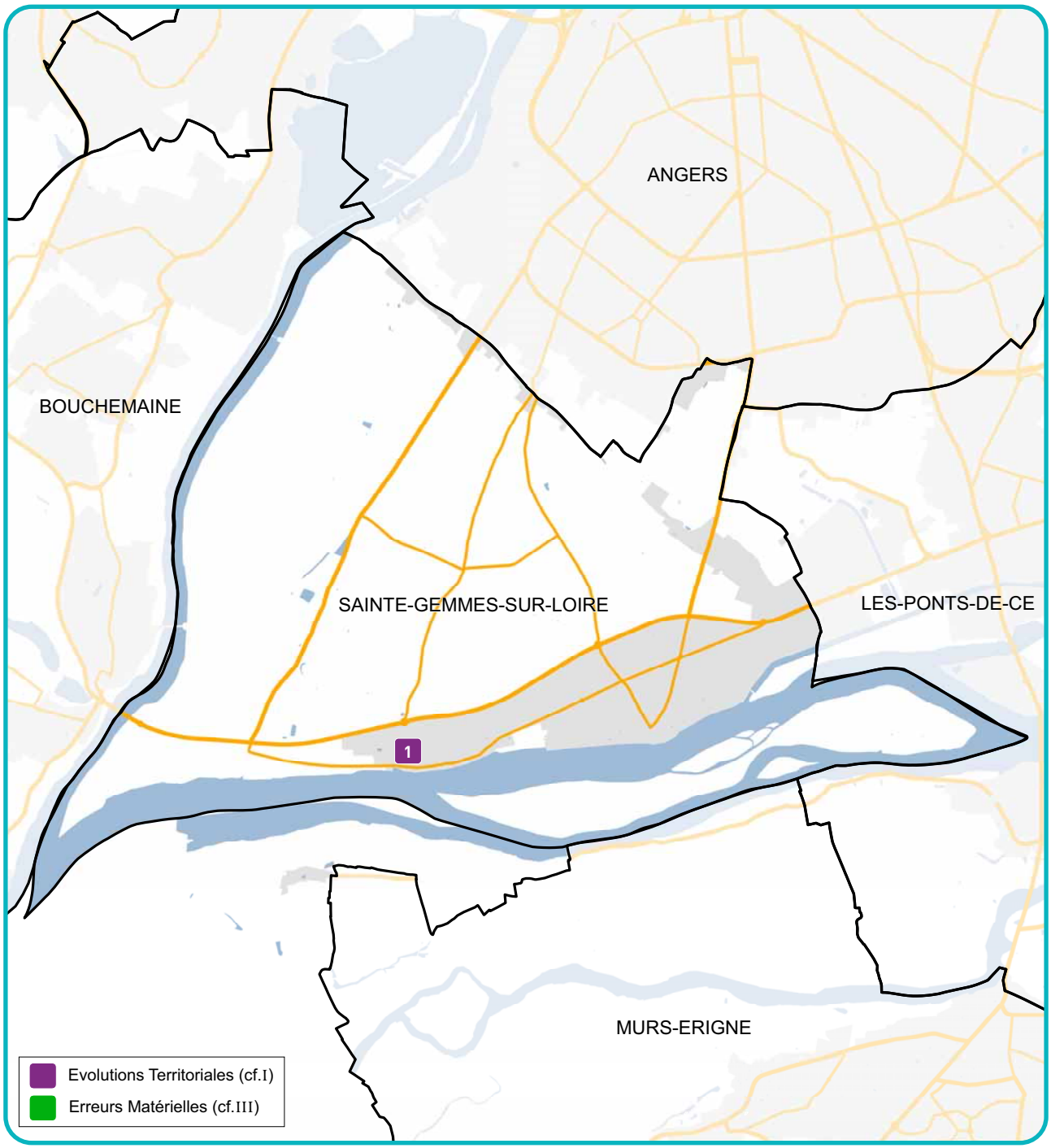


I.SCP2 - Saint-Clément-de-la-Place, Centre-bourg

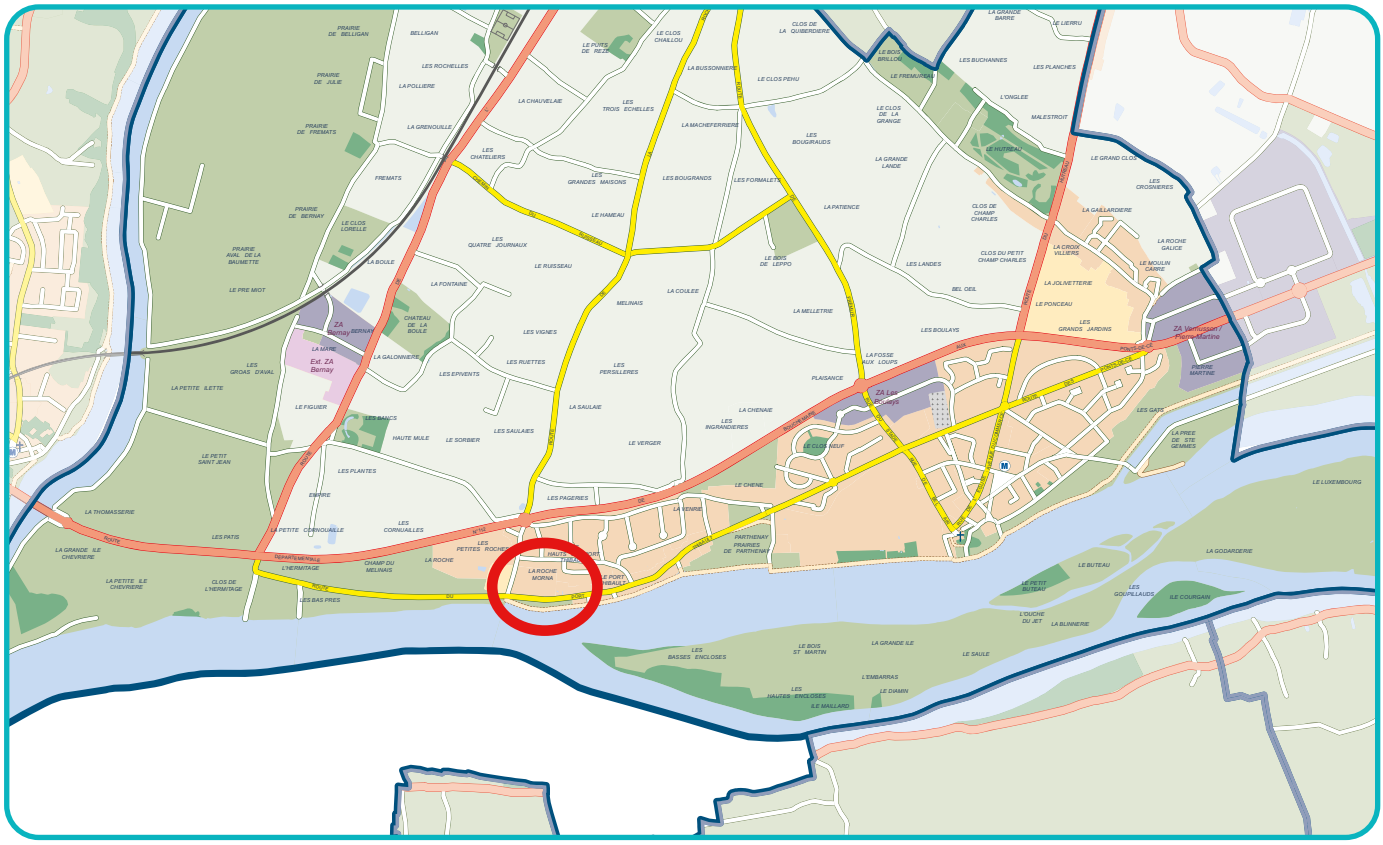
Patrimoine bâti : inscription d'un ensemble remarquable



SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Le Château de la Roche Morna est situé sur une propriété de 2;5 hectares en bord de la Loire. Pour requalifier ce château du XIXème siècle et ses dépendances, la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire, accompagnée par Angers Loire Métropole, a lancé en 2020 un appel à projets.

Cet appel à projets remporté par le promoteur P2I et les architectes de l'agence ABP est maintenant porté en phase d'études d'aménagement.

Le site de près de 25 000 m² est actuellement identifié au PLUi sur deux zonages :

- au Nord, un zonage UC permettant la réalisation de logements ;
- au Sud, un zonage UCl autorisant notamment les activités touristiques et d'hébergement hôtelier.

Le projet se précisant, il apparait que la voie de desserte nécessaire pour réaliser les logements au nord se situe en zonage UCl. Or, il n'est pas autorisé en zonage UCl des aménagements destinés à desservir de l'habitat.

Pour réaliser cette voie interne qui permet de ne pas générer de piquage supplémentaire dans les rues environnantes, il est nécessaire de décaler la limite entre la zone UC et la zone UCl.

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Modification du plan de zonage

La modification proposée concerne la limite entre le zonage UC et le zonage UCl qui est décalée vers le sud pour englober la future voirie et les stationnements nécessaires à la desserte des logements au nord.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Plan masse du projet à l'état d'esquisse avec la limite UC / UCL existante en bleu et la future limite en rouge. Source : ABP Architectes

Milieu naturel

Le secteur concerné par le projet de modification n'est pas situé par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000 ...). Il se situe à proximité d'une ZNIEFF de type II mais la modification ne l'impacte pas.

Par ailleurs, le secteur n'est pas concerné par la trame verte et bleue.

Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Urbanisme, paysage et patrimoine

La présente modification ne change pas la composition urbaine de l'ensemble ni le positionnement de la voirie interne qui est en continuité de l'accès existant.

Il est situé dans le site classé de La confluence Maine-Loire et les coteaux Angevins et n'a pas d'incidence sur ce dernier.

Risques et nuisances

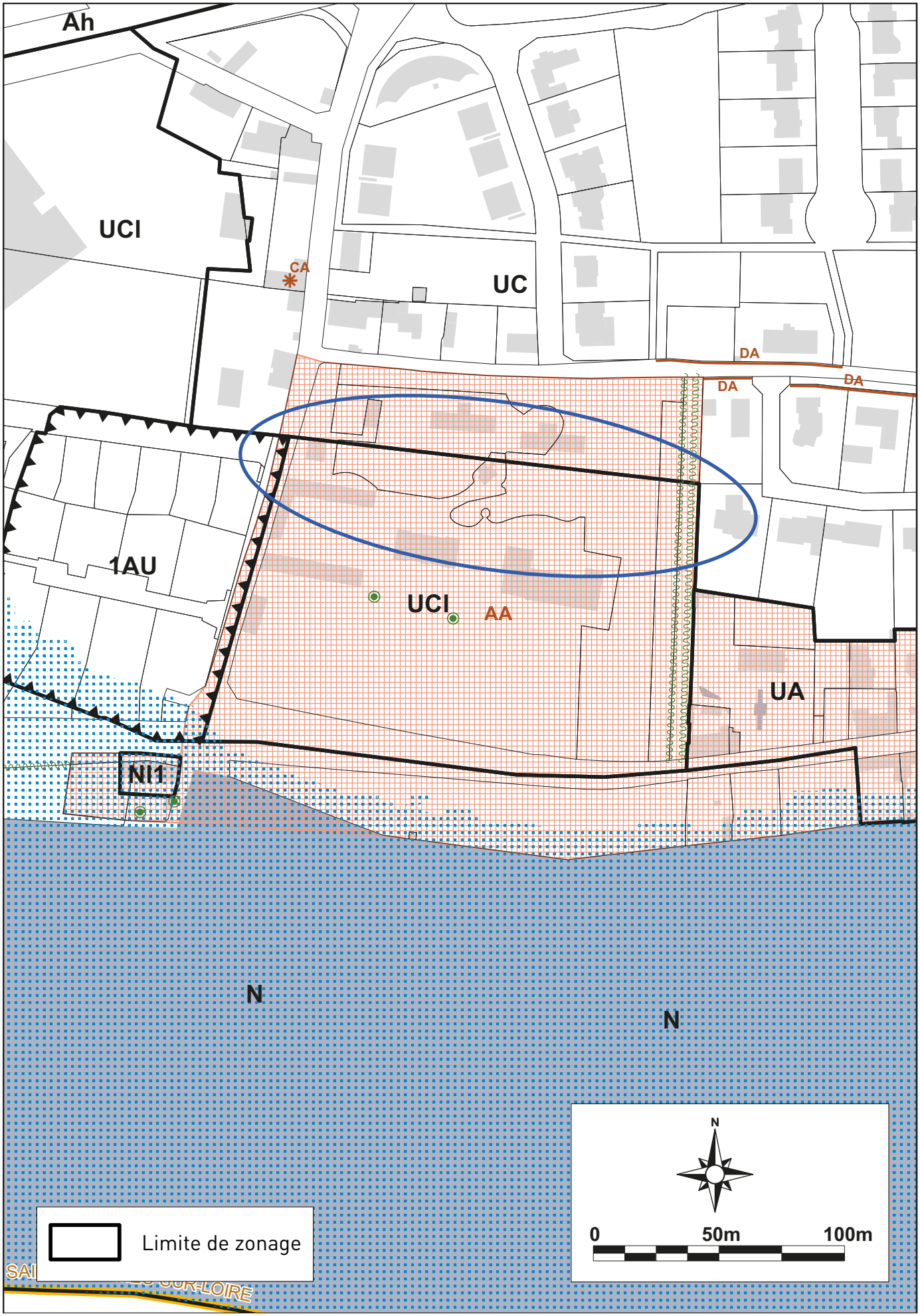
Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

La modification proposée ne génère pas de nuisances de riveraineté car elle permet la réalisation d'une voirie sans rajouter de piquage supplémentaire sur les rues limitrophes.

Le point de modification proposé n'a pas d'incidence sur l'environnement.

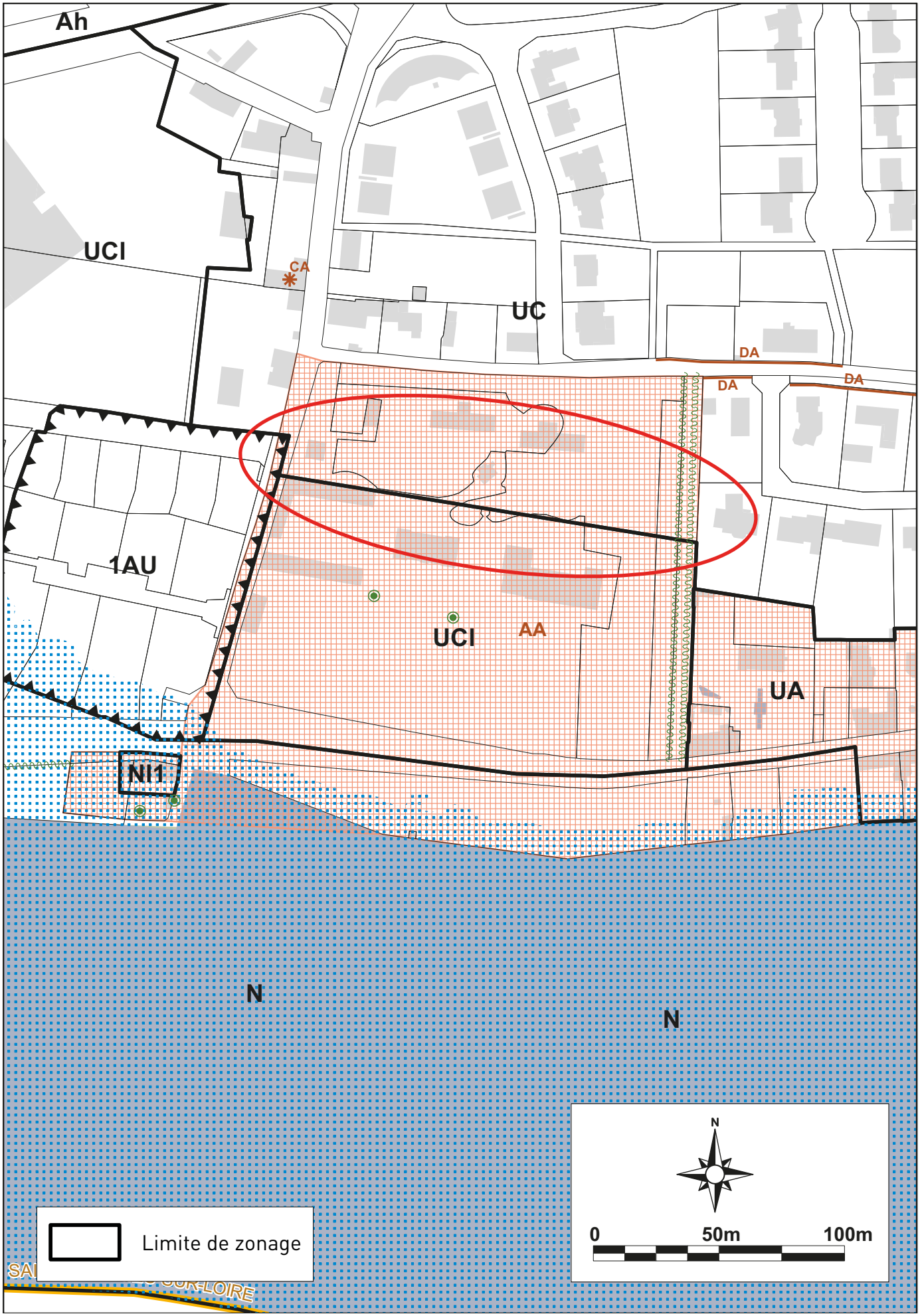
SGL1 - SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE - Secteur Roche Morna

Modification d'une limite de zonage UC / UCl

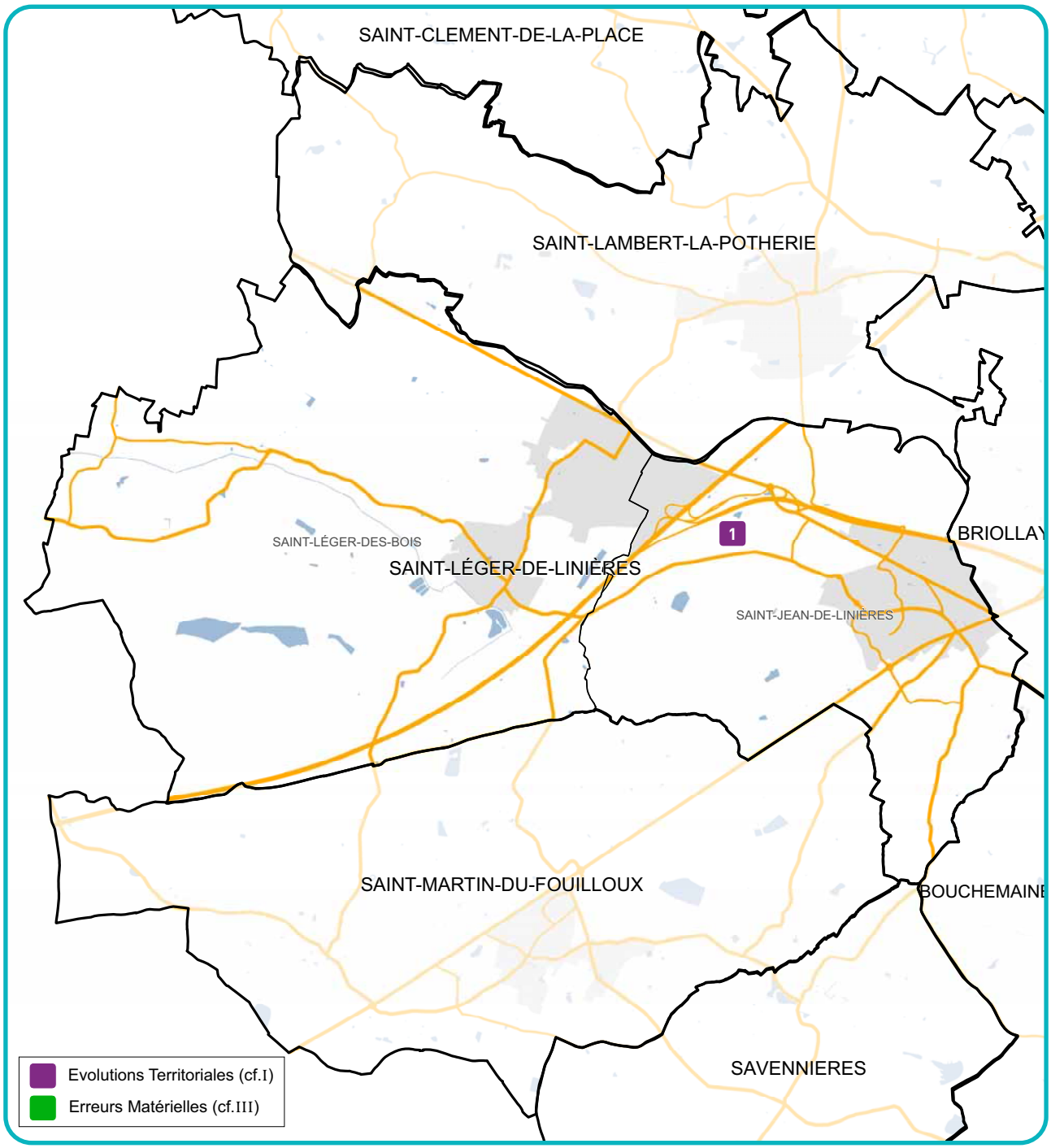


SGL1 - SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE - Secteur Roche Morna

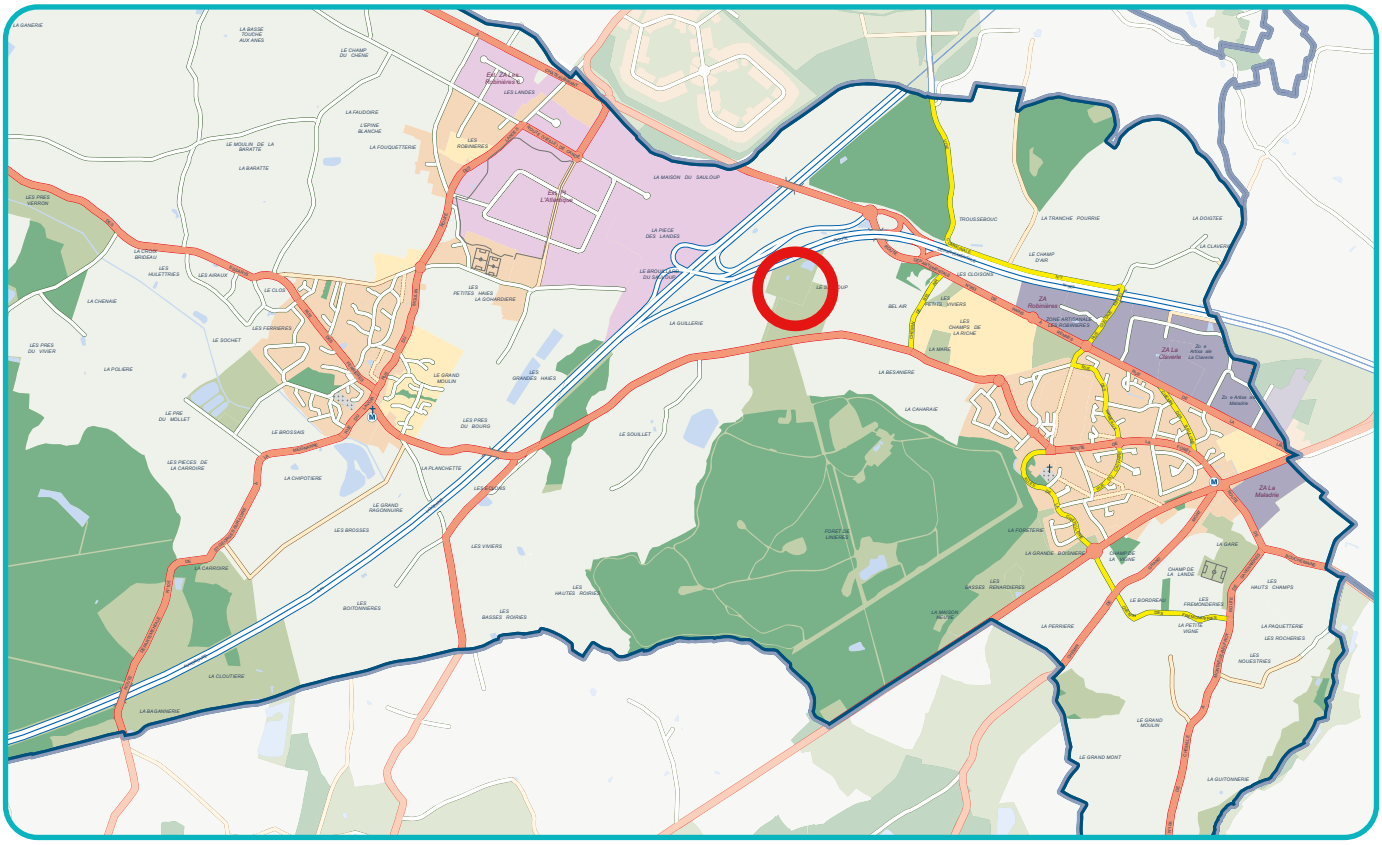
Modification d'une limite de zonage UC / UCl



SAINT-LÉGER-DE-LINIÈRES



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

La Communauté Emmaüs de Saint-Jean-de-Linières, créée en 1982, est solidement implantée sur le territoire. Elle exploite la déchèterie présente au Nord du site, dispose de plusieurs salles de tri et de vente, et héberge des compagnons en parcours d'insertion.

Elle a également récemment créé une nouvelle activité de maraîchage bio, sur les parcelles cultivées au Nord-Est du site.

Afin d'améliorer les capacités de logements des compagnons, la Communauté Emmaüs souhaite rénover une ancienne ferme, située sur l'emprise du secteur dédié à la déchèterie. La ferme contient une partie «grange» déjà utilisée comme lieu de stockage, dont la destination ne serait pas modifiée ; une autre partie du bâtiment serait utilisée en logements. Ces habitations, destinées aux bénéficiaires de l'association en insertion, ont vocation à être rattachées au zonage Nl2 plutôt qu'au zonage Nk.

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Sur le plan de zonage, l'angle Sud-Est de la parcelle zonée Nk sera identifié en zonage Nl2.

Ayant vocation à accueillir des équipements publics techniques de type station d'épuration, déchetterie ou plateforme de stockage de déchets verts, le secteur Nk n'autorise pas la transformation d'un bâtiment existant en hébergement.

Le secteur Nl2, en revanche, autorise les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation d'insertion et permet l'hébergement lié à cette vocation.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le projet de modification n'est pas concerné par un périmètre Natura 2000, ni par la trame verte et bleue. Il est situé sur l'emprise d'une ZNIEFF II, sans que la modification y porte atteinte.

Le bâtiment étant déjà présent, et situé sur l'emprise du STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) dédié à la déchèterie, l'emprise au sol des constructions n'est pas modifiée, et le milieu naturel n'est pas affecté par le projet de réhabilitation de ce bâti ancien. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Urbanisme, paysage et patrimoine

Le bâtiment concerné par le changement de zonage est situé à l'interface entre les deux zonages, l'un dédié à la déchèterie, l'autre à la ressourcerie et à l'accueil des compagnons. Il est situé au coeur du secteur, et fait déjà partie du paysage, sans être toutefois visible depuis l'espace public.

Aucun impact sur le paysage n'aura lieu suite à ce changement.

La ferme, qui ne présente pas de qualité architecturale particulière, est actuellement sous-utilisée, et pourrait se dégrader et tomber en ruine. Le projet de modification, par le changement d'usage du bâtiment, lui permettra d'être rénovée, ce qui en diminuera également les consommations énergétiques.

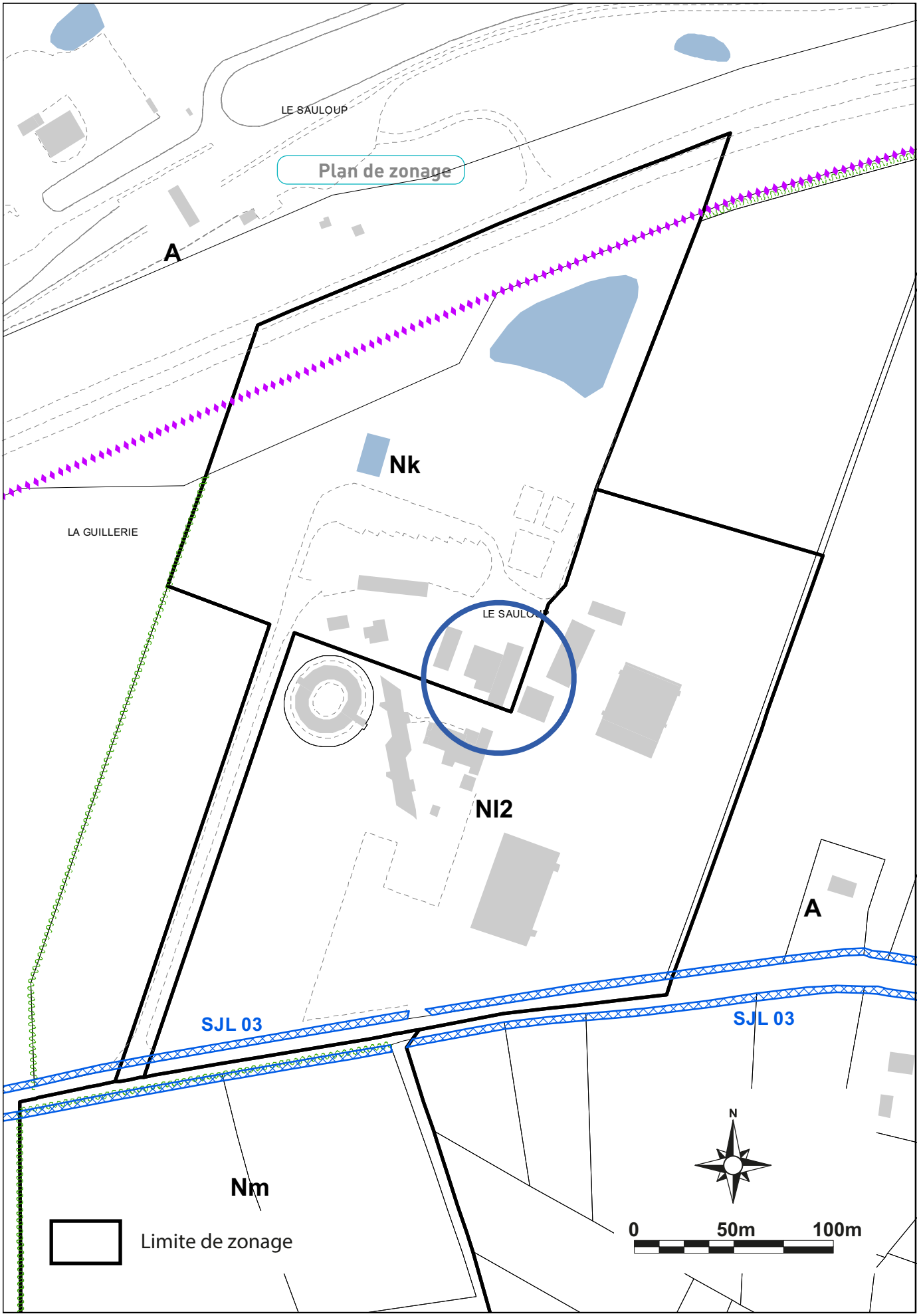
Par ailleurs, les possibilités d'extension de ce bâti sont strictement limitées par le règlement.

Risques et nuisances

De nombreux hébergements des compagnons sont déjà implantés sur le site, en bordure du zonage dédié à la déchèterie. Les modalités d'exploitation du site, en cours de réflexion, tiennent compte de l'occupation du site, dans la mesure où l'activité de déchèterie / ressourcerie fait pleinement partie du projet de l'association de la Communauté d'Emmaüs.

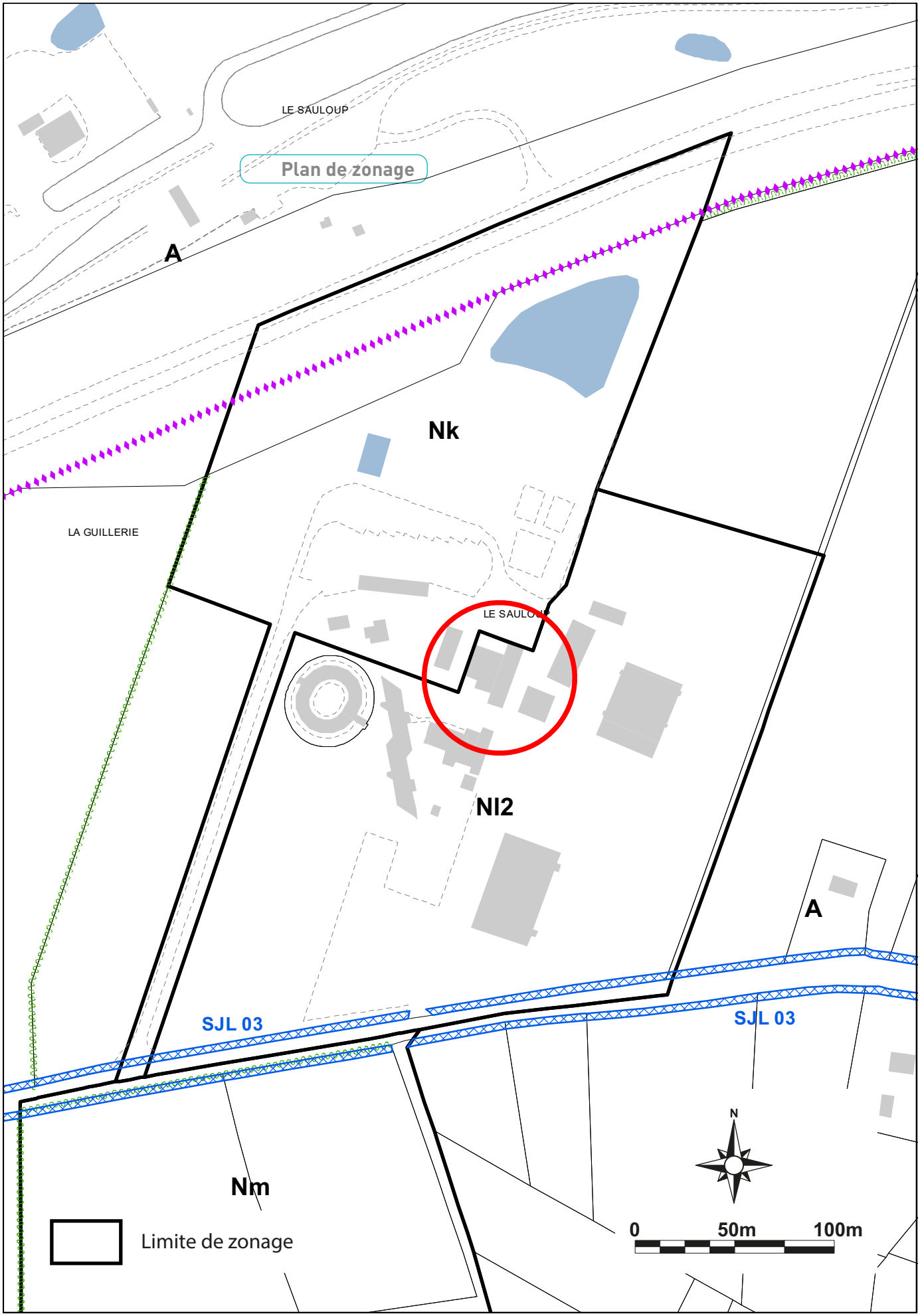
Cette modification est donc de nature à favoriser l'économie circulaire, en confortant l'activité de ressourcerie sur le site, par l'amélioration des capacités de logements des Compagnons et des bénéficiaires en insertion.

Le projet vise à rénover le bâtiment existant, ce qui est également de nature à avoir un impact positif sur l'environnement.

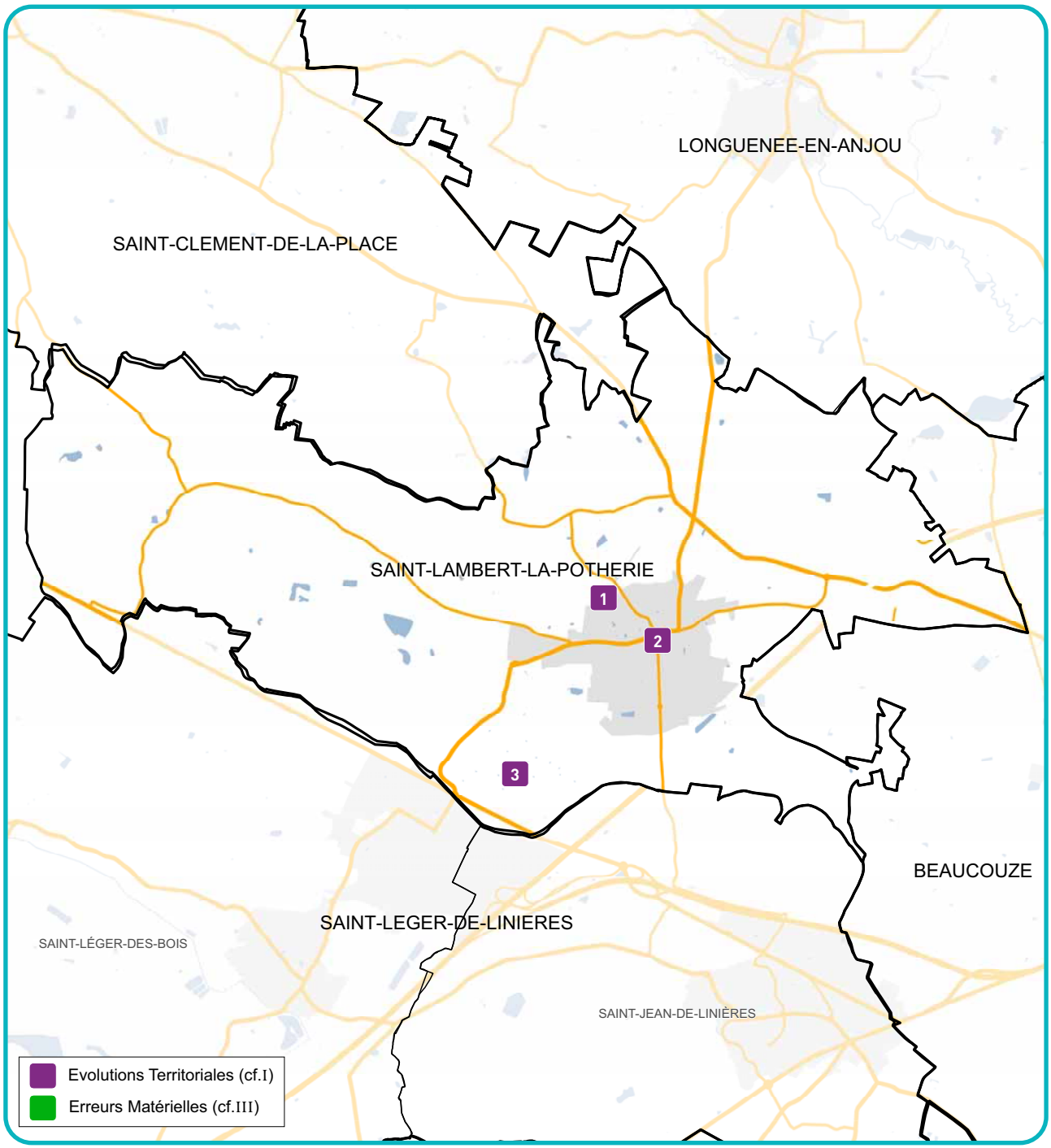

LE SAULOUP
Plan de zonage
A
Nk
LA GUILLERIE
LE SAULOUP
Nl2
A
SJL 03
SJL 03
Nm
Limite de zonage
N
0
50m
100m

SLL1 - SAINT-LEGER-DE-LINIERES - Saint-Jean-de-Linières - Secteur Sauloup

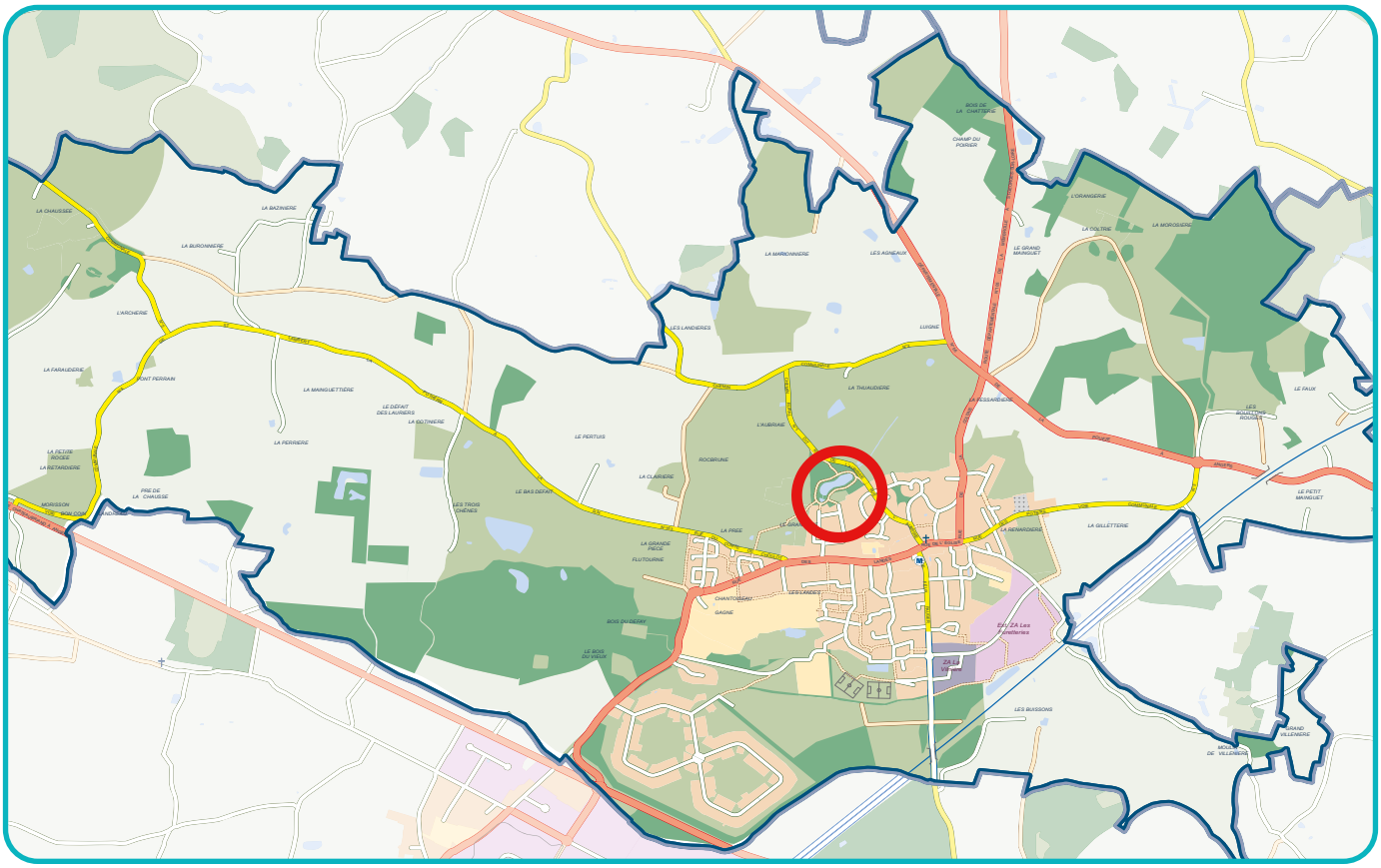
Evolution de zonage de Nk en Nl2



SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

La commune de Saint-Lambert-la-Potherie dispose d'un vaste espace paysager, sur le pourtour d'un bassin de rétention aménagé en zone de loisirs. Ce secteur, en périphérie nord de la zone d'habitat du centre-bourg, est en zonage Nl1.

Entre cette zone de loisirs et les quartiers d'habitat, deux parcelles ont été récemment rattachées au zonage de la zone de loisirs, alors qu'elles étaient auparavant identifiées en zonage «Nb» au PLU Sud-Ouest en vigueur jusqu'au 25 mars 2017 (date d'entrée en vigueur du PLU intercommunal), soit «hameau et secteur diffus», dans lequel seules les extensions mesurées étaient autorisées.

Extrait du PLU S-O

En rouge : l'enveloppe urbaine (SCOT)

Ces deux parcelles de foncier privé sont situées hors de l'enveloppe urbaine. Dans leur prolongement à l'est, le secteur est réservé pour la réalisation de jardins familiaux.

Le changement de zonage de ces deux parcelles permettra de conserver à cet accès piétonnier vers la zone de loisirs son ambiance naturelle, et d'éviter qu'un projet de constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, autorisées en zonage Nl1, ne vienne dénaturer ce site.

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Un zonage «N» est posé sur les parcelles OA 929 et OA 931, en remplacement de l'actuel zonage Nl1.

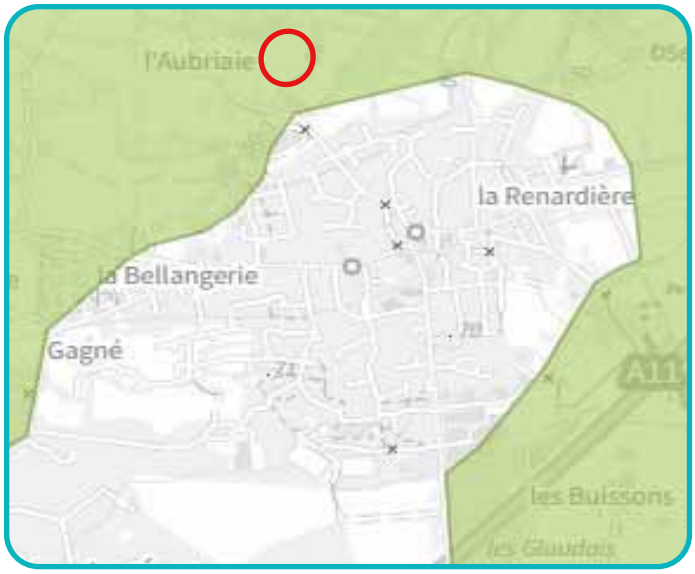
3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le site n'est pas concerné par un périmètre Natura 2000 ni par la trame verte et bleue, mais est reconnu Espace Naturel Sensible, et est bordé sur le côté ouest par une ZNIEFF de type 2. Il est également bordé par un espace paysager à préserver, sur tout le pourtour sud-ouest, ouest et nord-est.

Le classement en zone naturelle de ces 2 parcelles reconnaît la sensibilité de site, et a pour objet d'améliorer sa protection.

Cette évolution réduit la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



En vert : le contour de la ZNIEFF 2

Urbanisme, paysage et patrimoine

Ce secteur présente un intérêt certain, par son ambiance calme et paysagère.

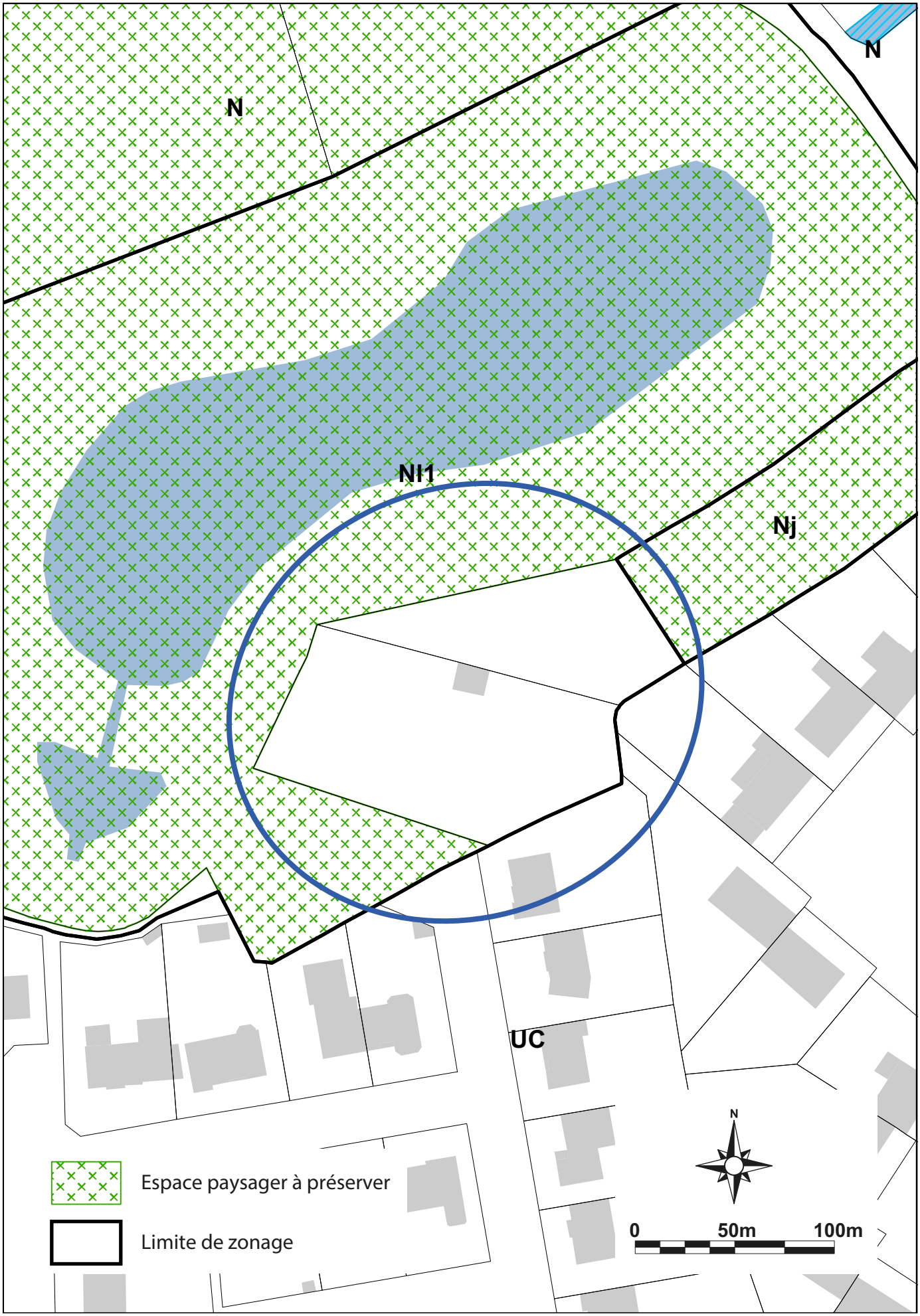
La modification en cours a pour objectif de préserver au mieux l'ambiance actuelle de cette zone de loisirs et de promenade, en réaffectant à ces deux parcelles des règles de constructibilité restreintes, similaires à l'ancien PLU Sud-Ouest.

La modification concerne que des fonds de jardin dépourvus d'habitations, et n'a aucun incidence sur les habitations des propriétaires du site, dont les logements, situés en zone UC, bénéficient de règles de constructibilité inchangées.

Risques et nuisances

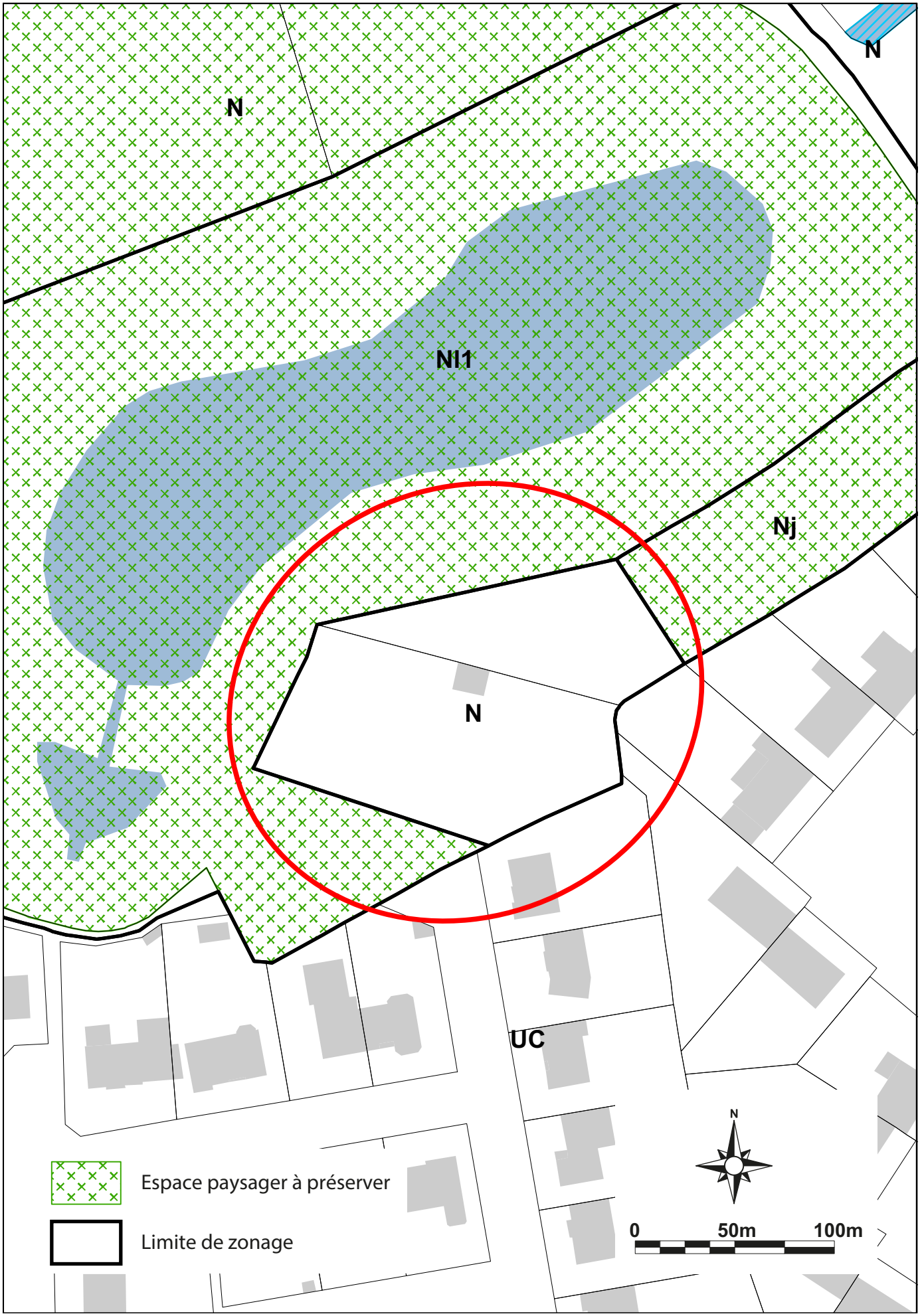
La modification proposée ne génère pas de nuisances dans le sens où elle restreint les nouvelles constructions.

Le projet de modification est de nature à apporter une incidence positive sur l'environnement.

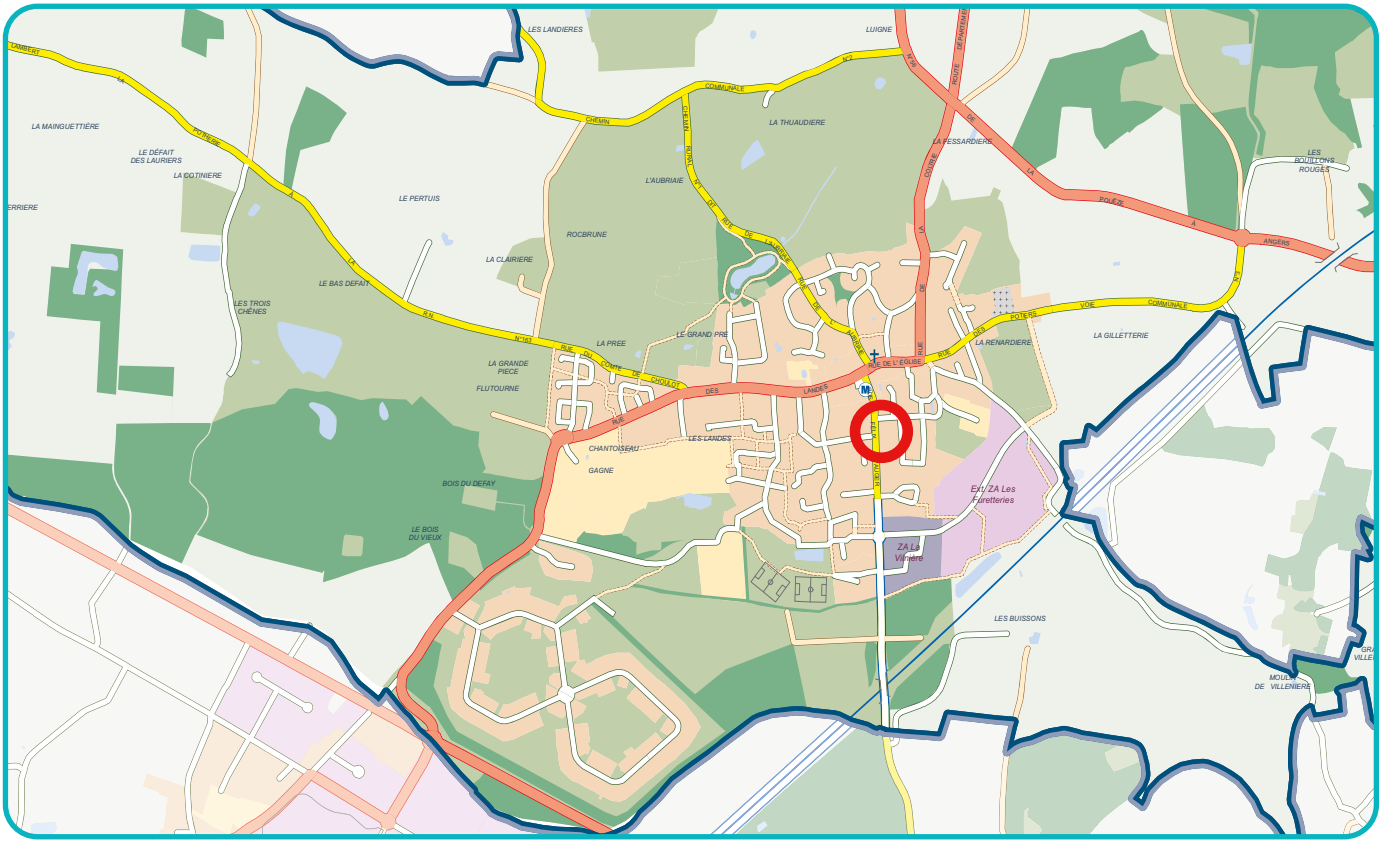

N
N
Nl1
Nj
UC
Espace paysager à préserver
Limite de zonage
N
0
50m
100m

SLP1 - SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE - Secteur «zone de loisirs de l'Aubriaie»

Modification de zonage Nl1 en N



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

La commune de Saint-Lambert-la-Potherie a réalisé des travaux de requalification de son coeur de bourg et lancé une ambitieuse opération de logements séniors afin de densifier ce secteur, tout en apaisant les circulations viaires et piétonnes.

Afin de poursuivre cette démarche de requalification de son centre-bourg, une nouvelle parcelle, située face à la Mairie, a été identifiée pour bénéficier d'un réaménagement.

Pour permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire d'instaurer un emplacement réservé, au bénéfice de la commune, sur une parcelle située à proximité directe des aménagements déjà réalisés. Cette parcelle est actuellement occupée par un garage isolé, un jardin et une maison de plain-pied. La commune est déjà propriétaire de plusieurs parcelles attenantes. L'emplacement réservé couvrira également une petite partie des deux parcelles à l'Est, permettant d'assurer une éventuelle jonction avec le parking situé au Nord-Est, de l'autre côté de l'ilôt. Cette jonction est dimensionnée pour une liaison douce. En périphérie de cette liaison douce, des logements pourront être construits afin de maintenir le caractère urbain du centre-bourg, et de poursuivre l'effort de densification du secteur. Ce projet permettra de retravailler la cohérence des espaces publics de cette centralité.

Plus au Nord, face au parking de la Mairie, l'emplacement réservé dont l'objet a déjà été réalisé, peut quant à lui être supprimé.

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Un emplacement réservé est ajouté au plan de zonage sur les références parcellaires AA 244, AA 417, AA 426 et 427.

L'emplacement réservé SLP 08 est supprimé du plan de zonage.

Les annexes au plan de zonage sont également modifiées pour y inscrire le nouvel emplacement dans la liste prévue à cet effet. L'emplacement réservé SLP 17, d'une emprise de 580 m², au bénéfice de la commune aura pour objet «Aménagement de voie douce et espaces publics en vue de recomposer le centre-bourg» , tandis que l'emplacement réservé SLP 08 d'une emprise de 73 m², au bénéfice de la commune, est supprimé car il a été réalisé. Cet emplacement réservé SLP 08 avait pour objet «Aménagement Centre Bourg» et était au bénéfice de la commune.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le classement n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000 ...) ni par la trame verte et bleue. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Urbanisme, paysage et patrimoine

Les emplacements réservés sont en proximité d'un périmètre identifié au PLUi comme «Patrimoine bâti - Hameau / bourg compact / bourg rue». Le projet de modification est de nature à améliorer la qualité du paysage et du patrimoine existants.

En effet, le projet vise à requalifier et dynamiser qualitativement le centre-bourg, et à créer une unité urbaine entre les bâtiments qualitatifs environnants, alors que l'actuelle maison de plain pied en recul de la voie et son garage déporté entrecoupent le front bâti, sans toutefois apporter d'éléments patrimoniaux ou végétaux qualitatifs.

L'aménagement réalisé sur l'emplacement réservé à supprimer valorise les déplacements piétons, et ouvre la perspective sur la place de la mairie, tout en la végétalisant.

Le nouvel emplacement réservé est dimensionné pour créer notamment une liaison douce, ce qui aura un impact positif sur les déplacements au sein de la commune. Il permettra également de poursuivre l'effort d'ouverture des perspectives vers les bâtiments patrimoniaux du centre-bourg, notamment l'Eglise.

Risques et nuisances

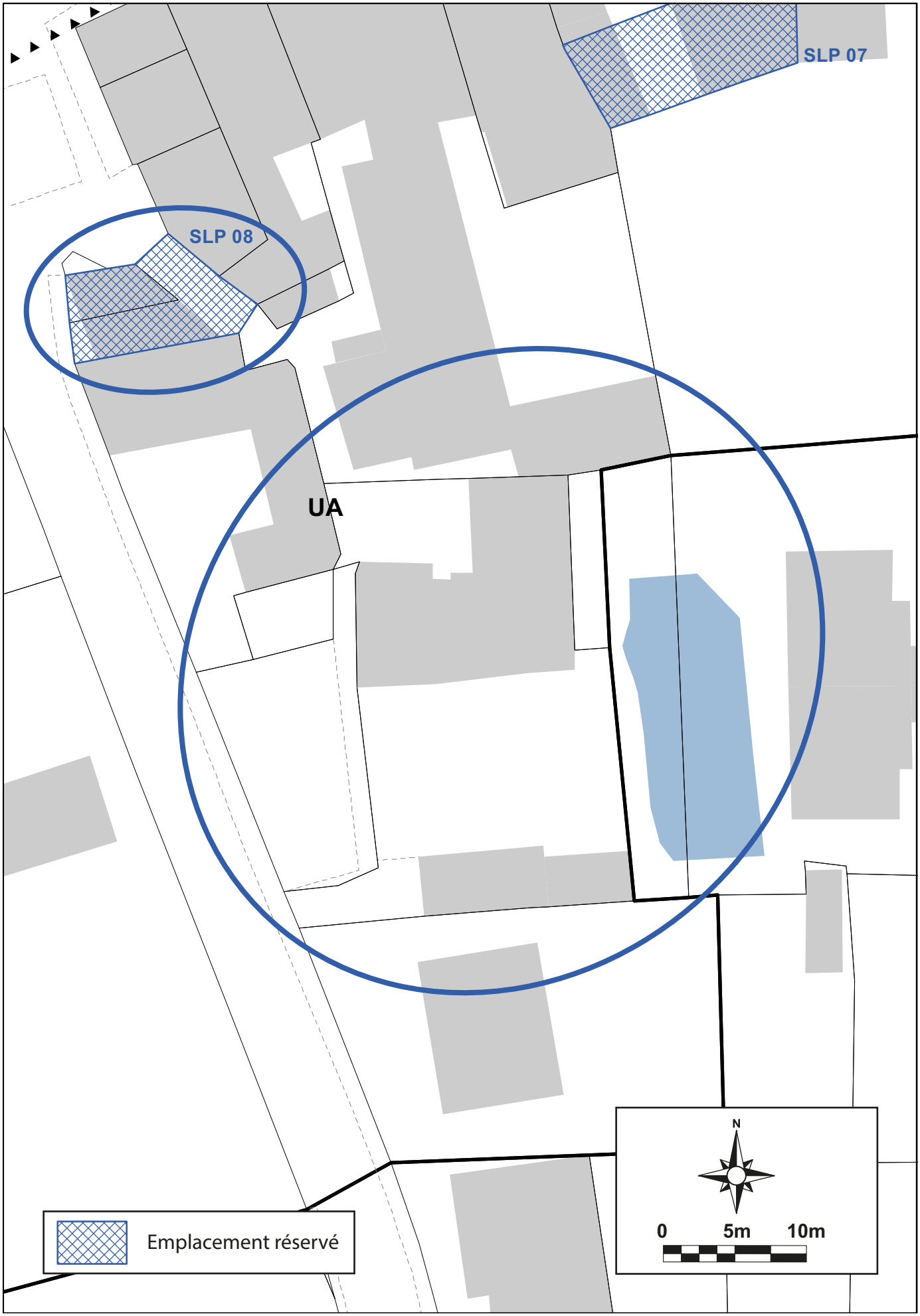
Le site n'est pas concerné par les risques majeurs de type PPRN, PPRT, PPRI.

Le nouvel usage des parcelles envisagé par la création de l'emplacement réservé ne produit ni risques ni nuisances, puisqu'il s'insère dans le projet global de requalification du centre-bourg.

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

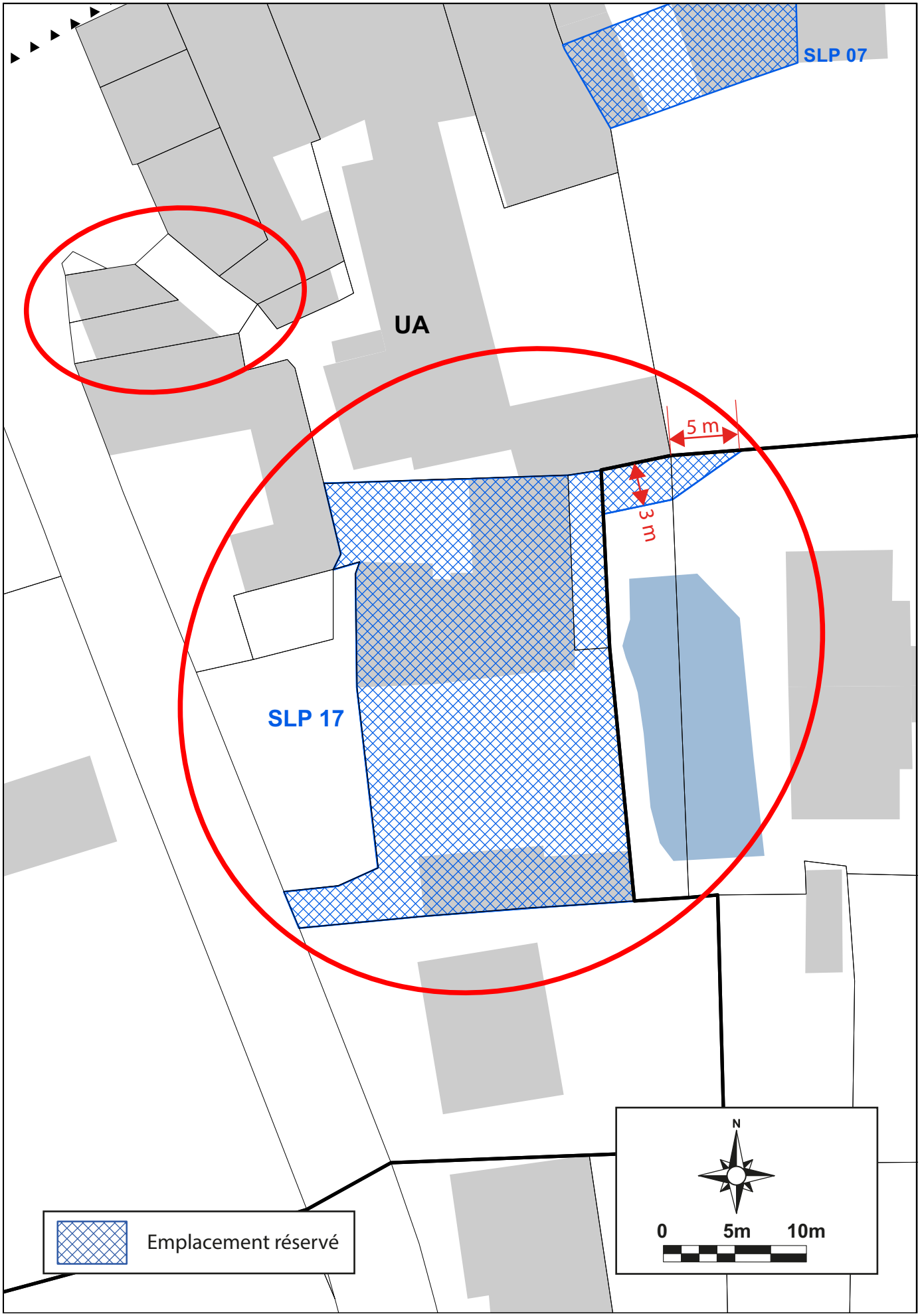
SLP2- SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE - Secteur Centre-bourg

Création d'un ER «SLP 17»et suppression de l'ER «SLP 08»

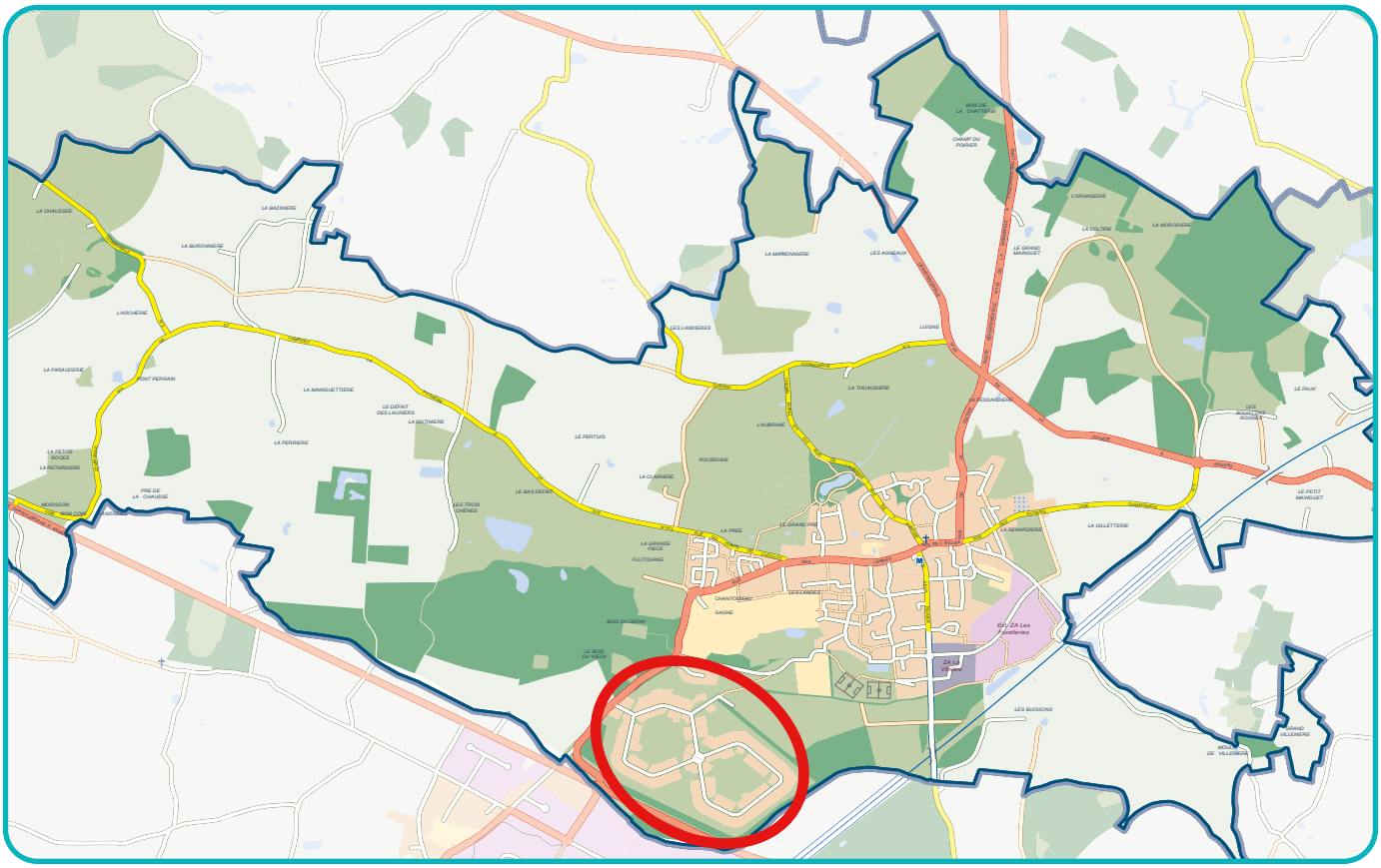


SLP2- SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE - Secteur Centre-bourg

Création d'un ER «SLP 17»et suppression de l'ER «SLP 08»



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Le domaine des Ecots de Saint-Lambert-la-Potherie présente un intérêt paysager certain, qu'il importe de préserver, dans la mesure où il s'agit d'un lotissement atypique, très peu dense et très boisé, organisé en forme de double boucle.

Il est également excentré par rapport au bourg, et est relativement peu desservi : un accès viaire principal débouche directement sur la RD 102 à l'Ouest, un secondaire relie le lotissement à la rue des Acacias au Nord-Est.

Ce lotissement est zoné UX, avec un découpage au plus proche des habitations, ce qui permet de reconnaître le caractère urbanisé du secteur (cf. Justification des choix), mais en limite son développement en raison de l'éloignement des équipements et services de proximité, ce qui implique un recours quasi systématique à la voiture individuelle, ce qu'Angers Loire Métropole ne souhaite pas encourager.

Cependant, dans ce lotissement atypique, les implantations de maisons sont très aléatoires, et parfois assez éloignées des voiries structurant les ilôts. Des tentatives de divisions parcellaires sont régulièrement menées par des riverains souhaitant optimiser leur foncier. Au vu de l'organisation des parcelles, ces divisions ne présentent aucune cohérence urbanistique, et risquent de fortement dénaturer l'ambiance du quartier.

Par ailleurs, les réseaux ne présentent pas les capacités d'accueillir de nouvelles populations, en particulier le poste de refoulement qui récupère les effluents du site (situé à l'aval du domaine des Ecots) et est dimensionné en fonction de la population actuelle du domaine des Ecots. Or les divisions parcellaires en diffus ne permettent pas de maîtriser le nombre de nouvelles habitations créées.

Afin de garantir une équité de traitement dans les demandes des riverains (quelle que soit l'implantation du bâti sur leur parcelle), de préserver l'ambiance du secteur, et de maîtriser les coûts de ses équipements, il est proposé de limiter les possibilités de nouvelles constructions à l'adaptation, à la réfection et à l'extension des habitations existantes, sans création de nouvelles habitations.

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Un indice spécifique «b» est créé pour le secteur, sans modification de tracé du zonage UX.

Une règle spécifique est proposée au sein du règlement, appuyée sur les règles déjà en vigueur hors de la bande «a» des zones UXa, restreignant fortement les possibilités de constructions nouvelles.

Il est proposé une modification du règlement en conséquence : cf partie II, Evolutions Réglementaires du dossier de modification.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le site n'est pas couvert par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000 ...).

Il est cependant situé en bordure est de la Trame verte et bleue, et encadré par la ZNIEFF II «Bocage mixte CHêne pédonculé - chêne Tauzin à l'ouest d'Angers».

Il est également presque entièrement ceint par un espace boisé classé.

En vert : la ZNIEFF 2

Rue principale du domaine des Ecots

Urbanisme, paysage et patrimoine

Ce secteur présente un intérêt certain, par son ambiance calme et très boisée. Il constitue le marqueur d'un urbanisme extensif, assez lâche, avec implantation de maisons individuelles dans des boisements denses.

Les fonds de parcelles et fronts de rue sont restés très boisés malgré l'implantation des maisons, constituant une sorte d'écrin boisé qu'il convient de valoriser.

La modification proposée a pour objectif de préserver au mieux l'ambiance paysagère actuelle et les continuités écologiques constatées dans le quartier.

Le zonage actuel du site reconnaît son caractère urbanisé, tout en encadrant assez strictement sa constructibilité afin de limiter l'apport de nouvelles populations, car l'éloignement des équipements et services de proximité entraîne un recours généralisé à la voiture individuelle. Le zonage UX a également été délimité au plus proche des maisons existantes, les fonds de jardins étant maintenus en zonage N.

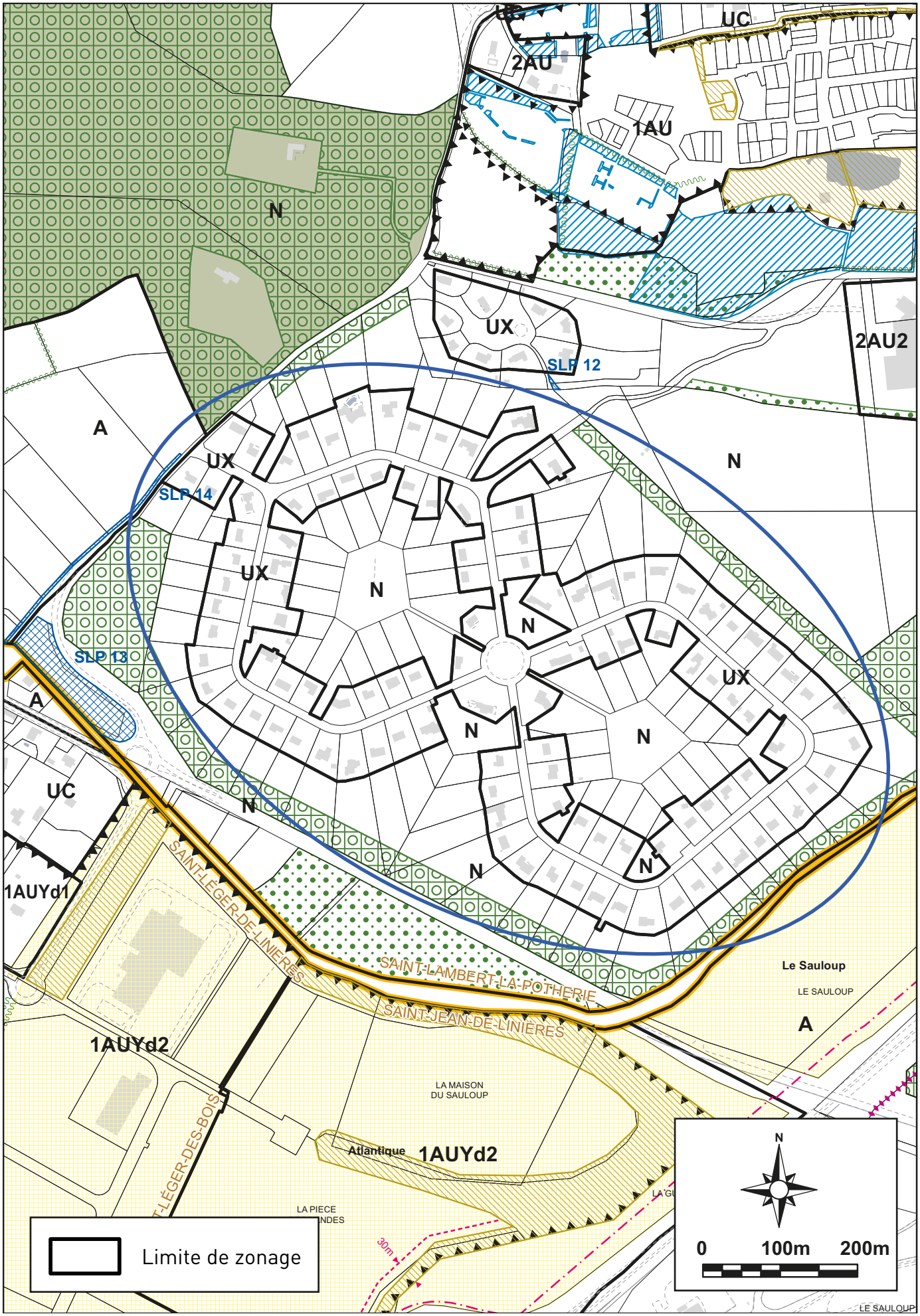
Cependant, la générosité des tailles de parcelles entraîne des possibilités de divisions parcellaires encore nombreuses, qui pourraient potentiellement doubler le nombre de logements de la zone. Les nouvelles constructions entraîneraient un déboisement, et fragiliseraient fortement la gestion de l'assainissement (poste de refoulement).

Le nouveau zonage, par la restriction de la constructibilité de ce hameau excentré, conforte la préservation des composantes naturelles et végétales du site, et limite les émissions de gaz à effet de serre (déplacements).

Risques et nuisances

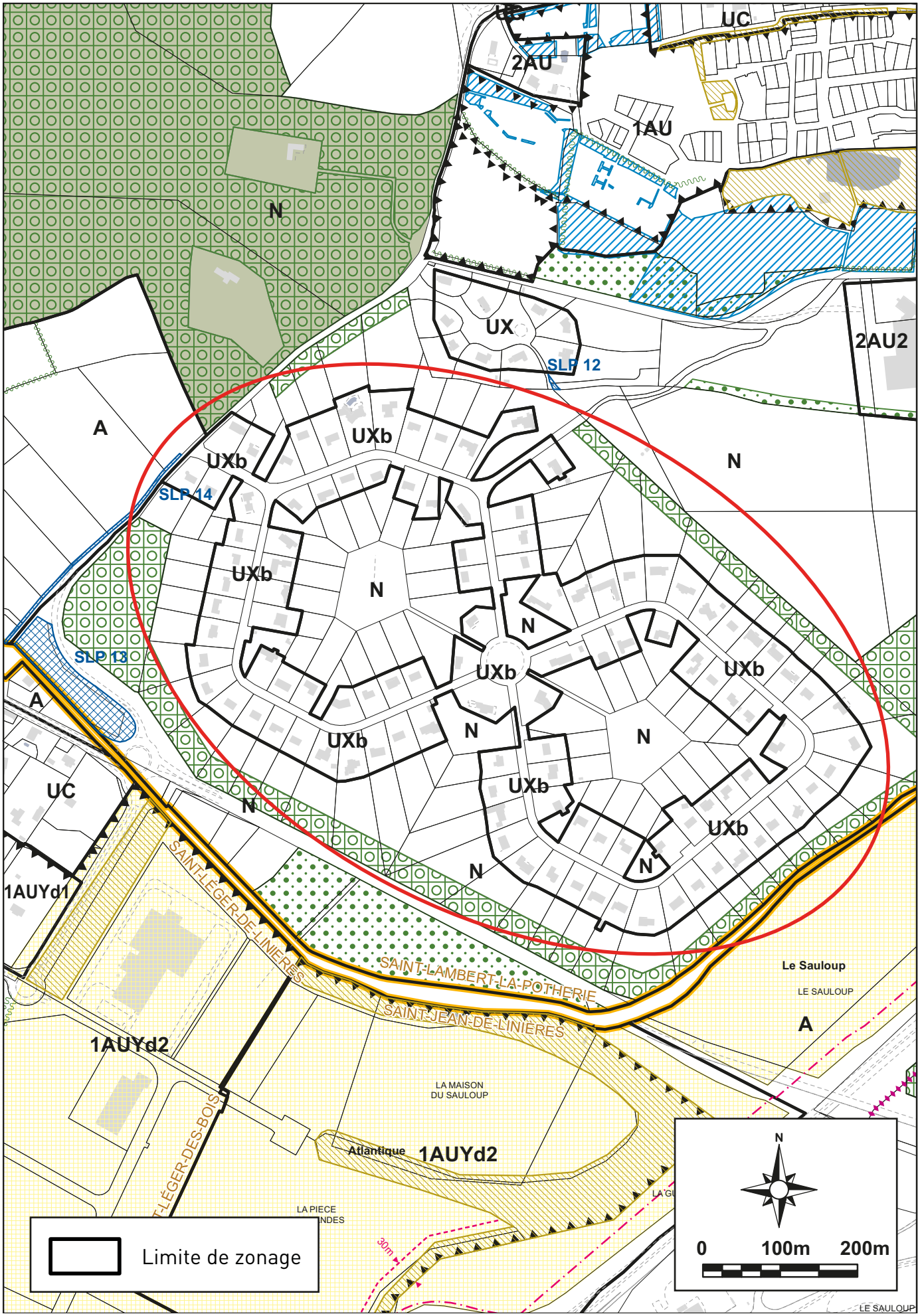
La modification proposée ne génère pas de nuisances dans le sens où elle restreint les nouvelles constructions, et a vocation à limiter les divisions parcellaires désorganisées.

Le projet de modification est de nature à apporter une incidence positive sur l'environnement.

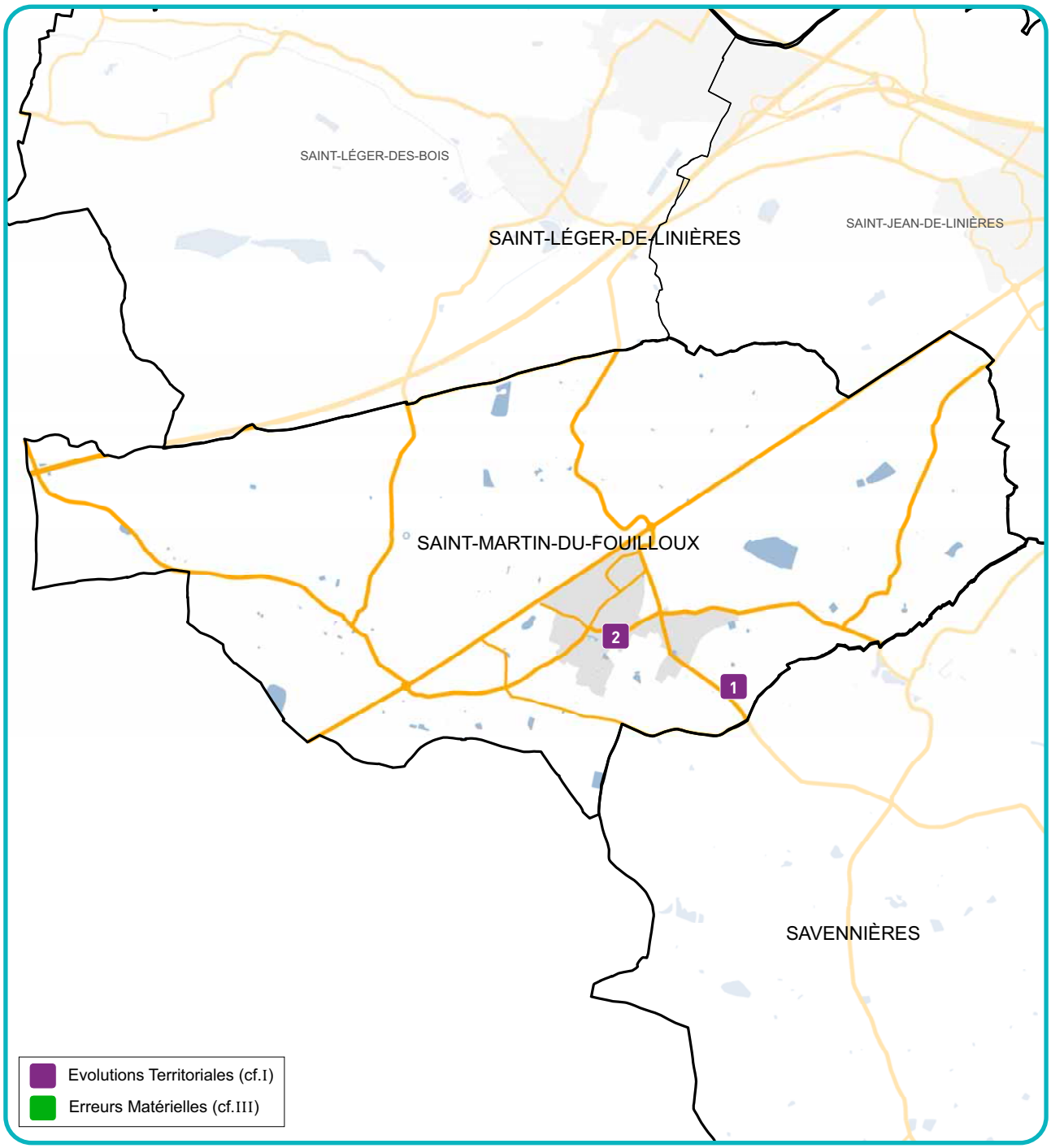

UC
2AU
1AU
N
UX
SLP 12
2AU2
A
UX
SLP 14
N
UX
N
N
SLP 13
UX
A
N
N
UC
N
1AUYd1
N
N
SAINT-LÉGER-DE-LINIÈRES
SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE
SAINT-JEAN-DE-LINIÈRES
Le Sauloup
LE SAULOUP
A
1AUYd2
LA MAISON
DU SAULOUP
Atlantique
1AUYd2
LA PIECE
30m
Limite de zonage
N
0
100m
200m
LE SAULOUP

SLP3 - SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE - Secteur «Les Ecots»

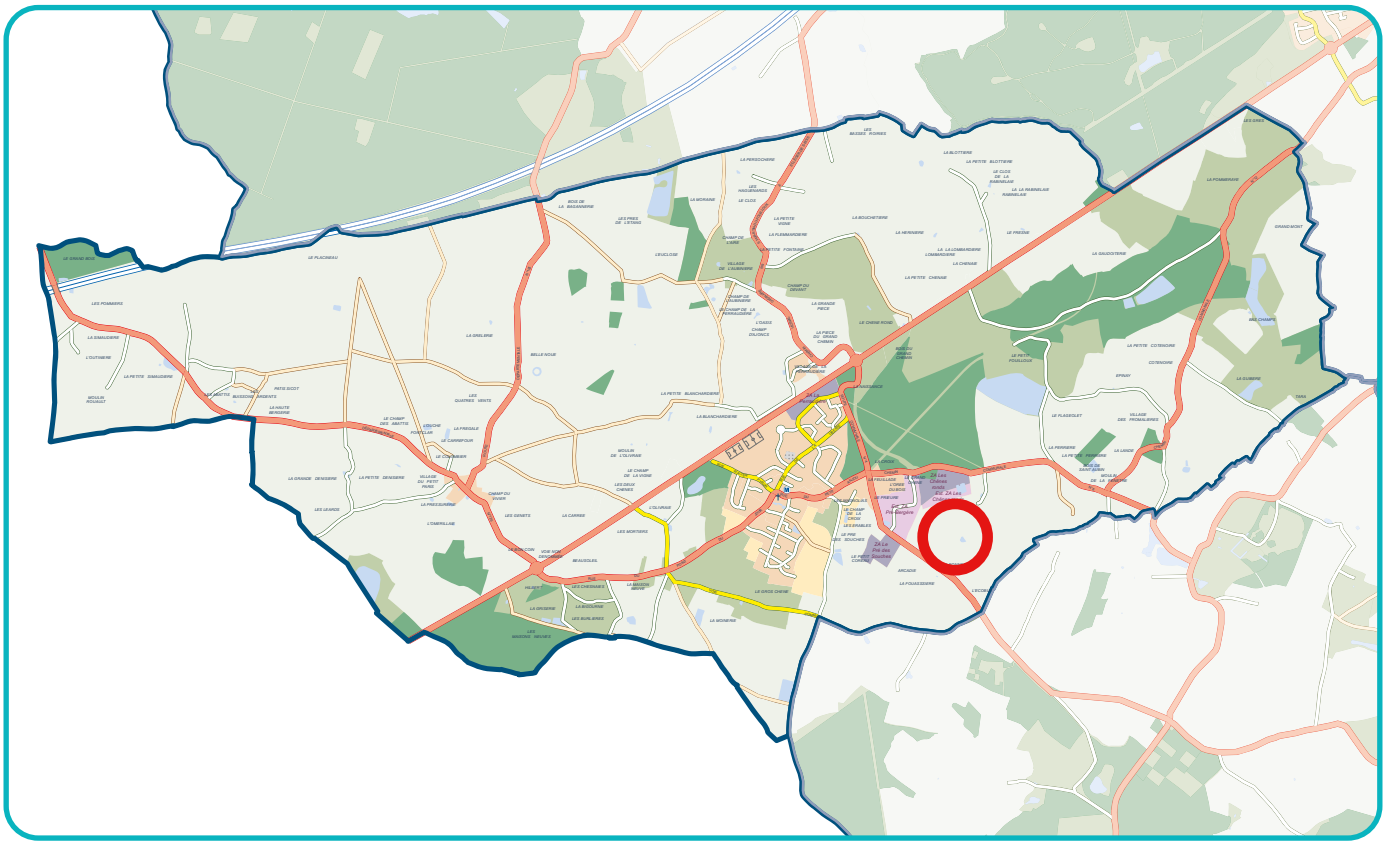
Modification de zonage UXb



SAINT-MARTIN-DU-FOUILLOUX



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

La commune de Saint-Martin-du-Fouilloux, a demandé que soit identifié un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au sein de la zone Agricole. La modification permettra de préserver le patrimoine agricole de la commune, et de réhabiliter une ancienne grange.

La ferme est située à environ 800m au Sud-Est du bourg. Le bâtiment concerné fait partie d'un ensemble composé d'une maison d'habitation avec des entourages de baies en calcaire, et de soues à cochons. L'ensemble des bâtiments forme un U et délimite une cour. Cet ensemble est très cohérent.

L'architecture du bâti visé est un volume simple de forme rectangulaire, dont une partie de la toiture a brûlé, mais dont les murs semblent stables. Les ouvertures en briques côté Nord présentent une typicité intéressante.

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Il est ajouté au plan de zonage l'identification d'un bâtiment situé au lieu-dit La Bonneterie, sur la référence parcellaire C 2283, au titre de l'article L.151-11-2 ° du code de l'urbanisme afin de permettre au bâtiment de changer de destination vers de l'habitation ou de l'hébergement hôtelier.

Ensemble des bâtis : à gauche le bâti concerné par le changement de destination

Le bâti concerné par le changement de destination

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le bâtiment se situe dans une ZNIEFF de type II, (caractère bocager). Il n'est pas concerné par un autre périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (Natura 2000...) ni par la trame verte et bleue.

La modification n'engendre aucune consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le bâtiment identifié est situé à plus de 500m d'un siège d'exploitation agricole.

Une haie est identifiée dans le PLUi, bordant le côté est de la parcelle, et longeant la route du côté sud-ouest. L'identification du bâtiment n'a toutefois pas d'incidence sur ces éléments paysagers protégés.

Urbanisme, paysage et patrimoine

L'identification d'un bâtiment afin de lui permettre de faire l'objet d'un changement de destination en zone Agricole doit répondre à plusieurs critères énoncés dans la justification des choix du PLUi. Le bâtiment identifié présente un caractère architectural intéressant, ne porte pas atteinte à l'activité agricole, est desservi par le réseau d'eau potable et est apte à recevoir un assainissement autonome. Cette identification participe au maintien d'un dynamisme rural et permet de valoriser des éléments de patrimoine en lien avec des constructions isolées.

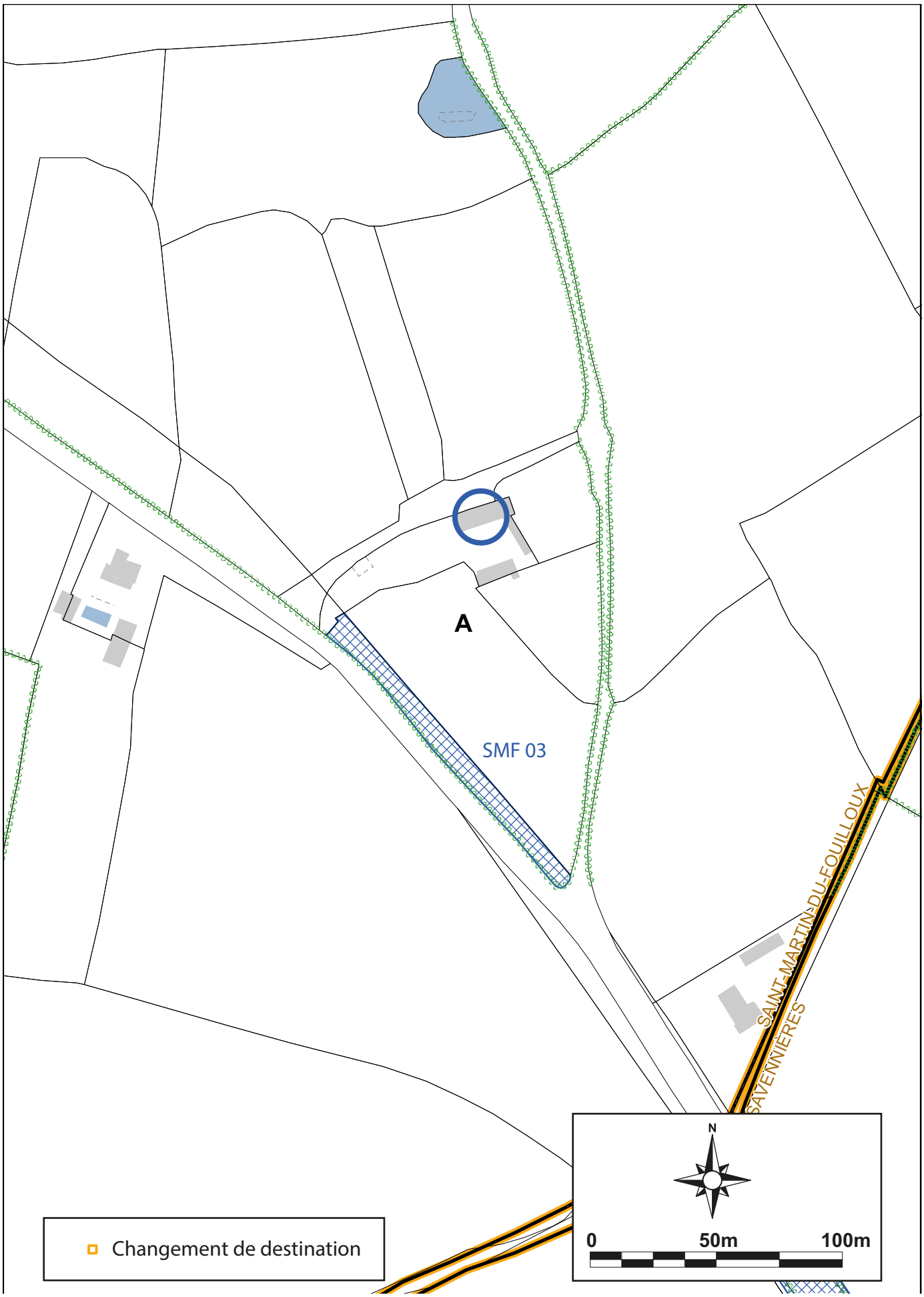
La ferme est déjà composée d'une habitation. Le règlement encadre strictement les changements de destination des bâtiments. Si le bâtiment identifié par la présente modification venait à changer de destination vers de l'habitation, il ne pourait ainsi faire l'objet que d'adaptation, de réfection, d'extensions mesurées ou d'annexes. Ces travaux doivent également respecter les limites suivantes : ne pas créer de logement supplémentaire, que les extensions ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante dans la limite de 50 m^2 toutes extensions confondues, et en respectant un raccordement architectural de qualité.

Le projet de modification est ainsi susceptible d'apporter une incidence positive sur le patrimoine, en préservant cette grange de qualité au sein de cet ensemble bâti cohérent.

Risques et nuisances

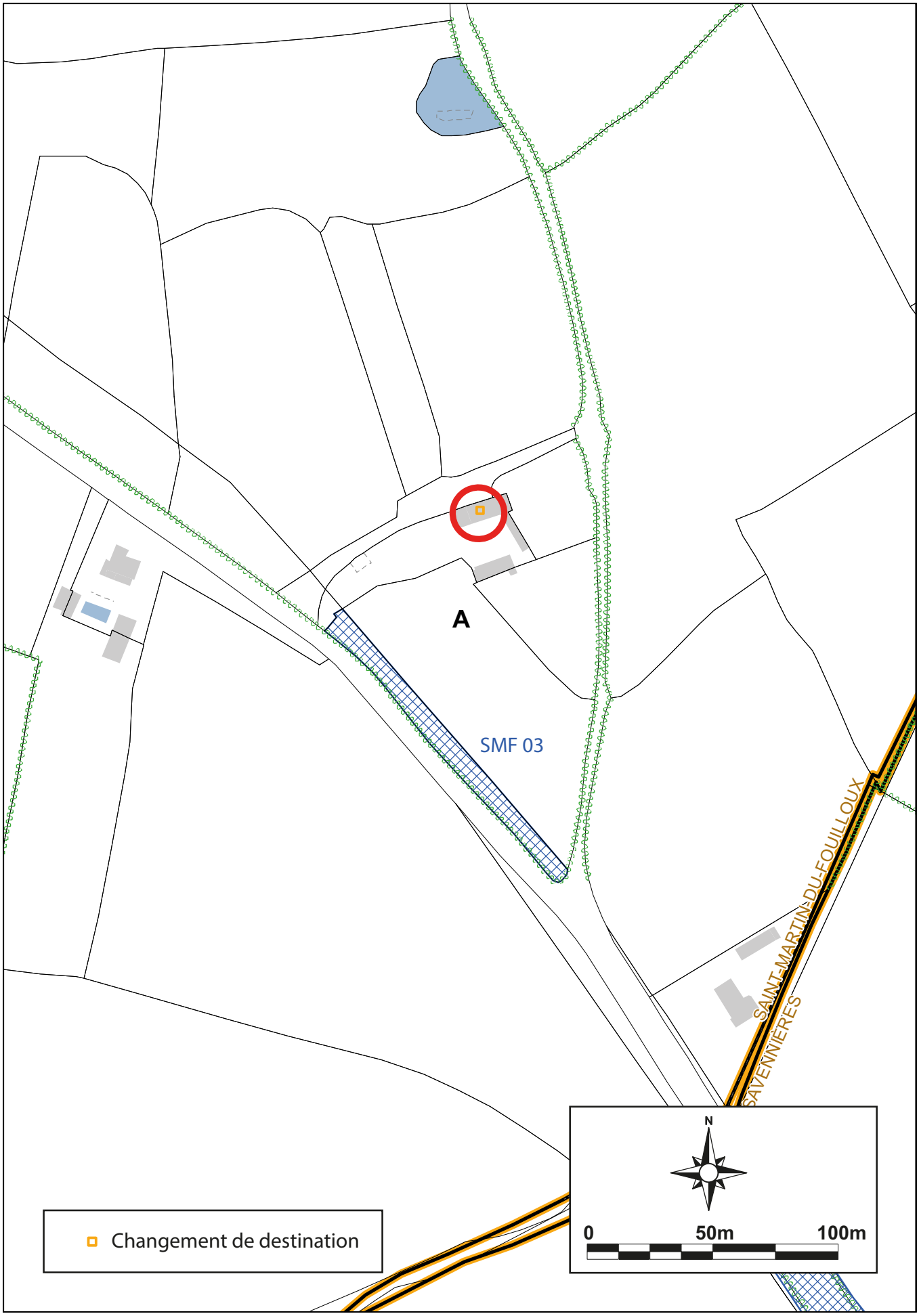
Le projet n'est pas concerné par les risques majeurs de type PPRN, PPRI ou PPRT, et l'identification du bâtiment ne génère pas de nuisances de riveraineté.

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

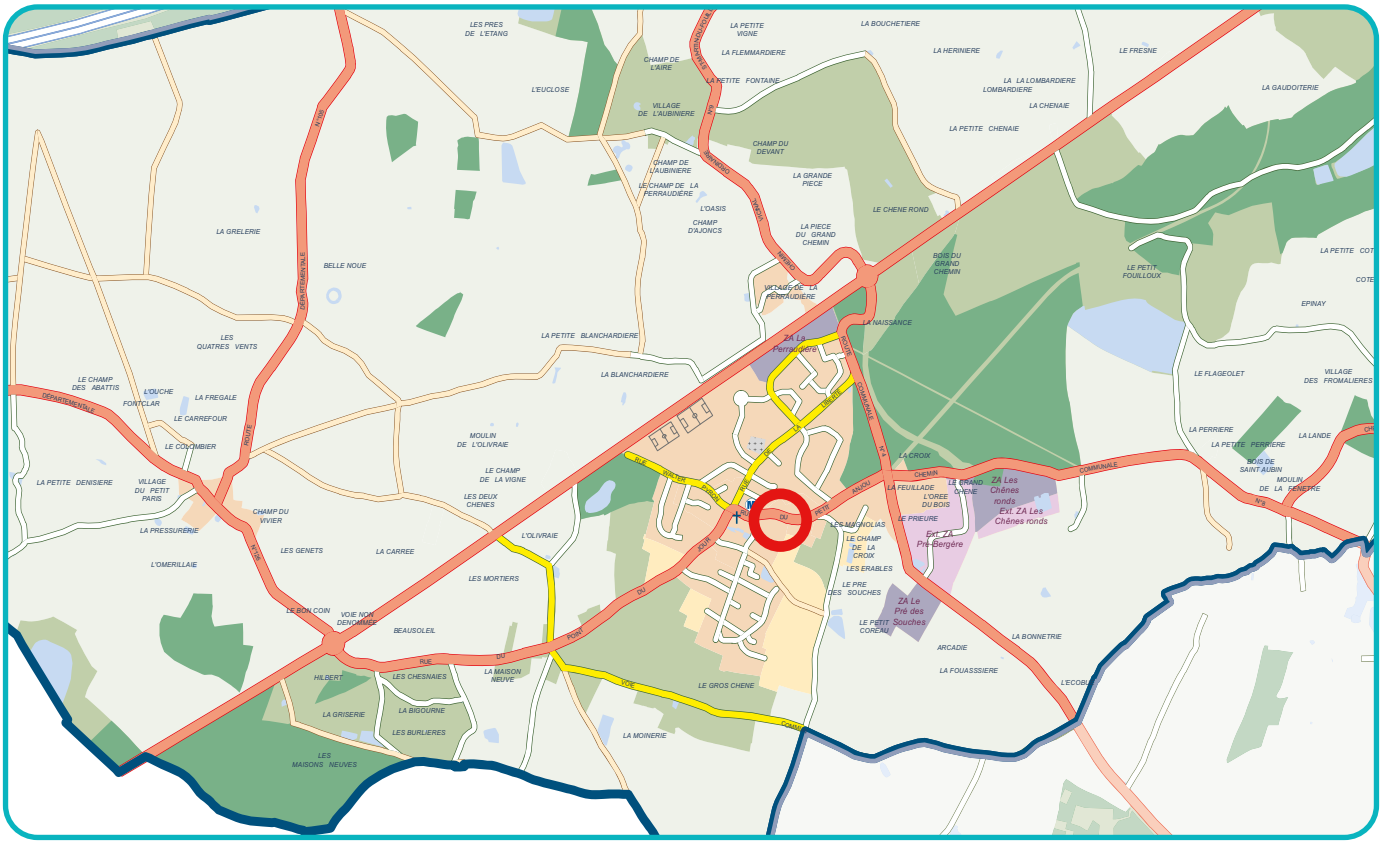

A
SMF 03
SAINT-MARTIN-DU-FOUILLOUX
SAVENNIÈRES
N
0
50m
100m
Changement de destination

SMF1 - SAINT-MARTIN-DU-FOUILLOUX - Secteur La Bonneterie

Identification d'un bâtiment au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

La commune de Saint-Martin-du-Fouilloux est en cours de réalisation de la ZAC de la Moinerie. Pour permettre la réalisation de ce projet, un emplacement avait été posé en entrée Nord de la ZAC, à l'intersection de la rue du Petit Anjou, sur l'ensemble de l'emprise de la parcelle C 644.

L'accès à la ZAC de la Moinerie ayant été réalisé sur une partie de la parcelle, la commune de Saint-Martin-du-Fouilloux demande sa suppression, afin de ne pas bloquer les projets de construction prévus sur le reste de la parcelle C 644.

2) OBJET DE LA MODIFICATION

L'emplacement réservé SMF 02 d'une superficie de 1 139 m², au bénéfice de la commune, ayant pour objet «Création d'un accès entre la rue du Petit Anjou et l'opération de la Moinerie,» est supprimé du plan de zonage.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés annexée seront modifiés en conséquence pour intégrer la suppression de cet emplacement réservé (cf tableau général des emplacements réservés en fin de partie I du dossier de modification).

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le classement n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000 ...) ni par la trame verte et bleue. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Urbanisme, paysage et patrimoine

Le projet de modification n'est pas de nature à remettre en cause la qualité du paysage existant.

La voirie projetée est déjà réalisée, et ouvre une perspective sur le nouveau quartier de la Moinerie en cours de réalisation.

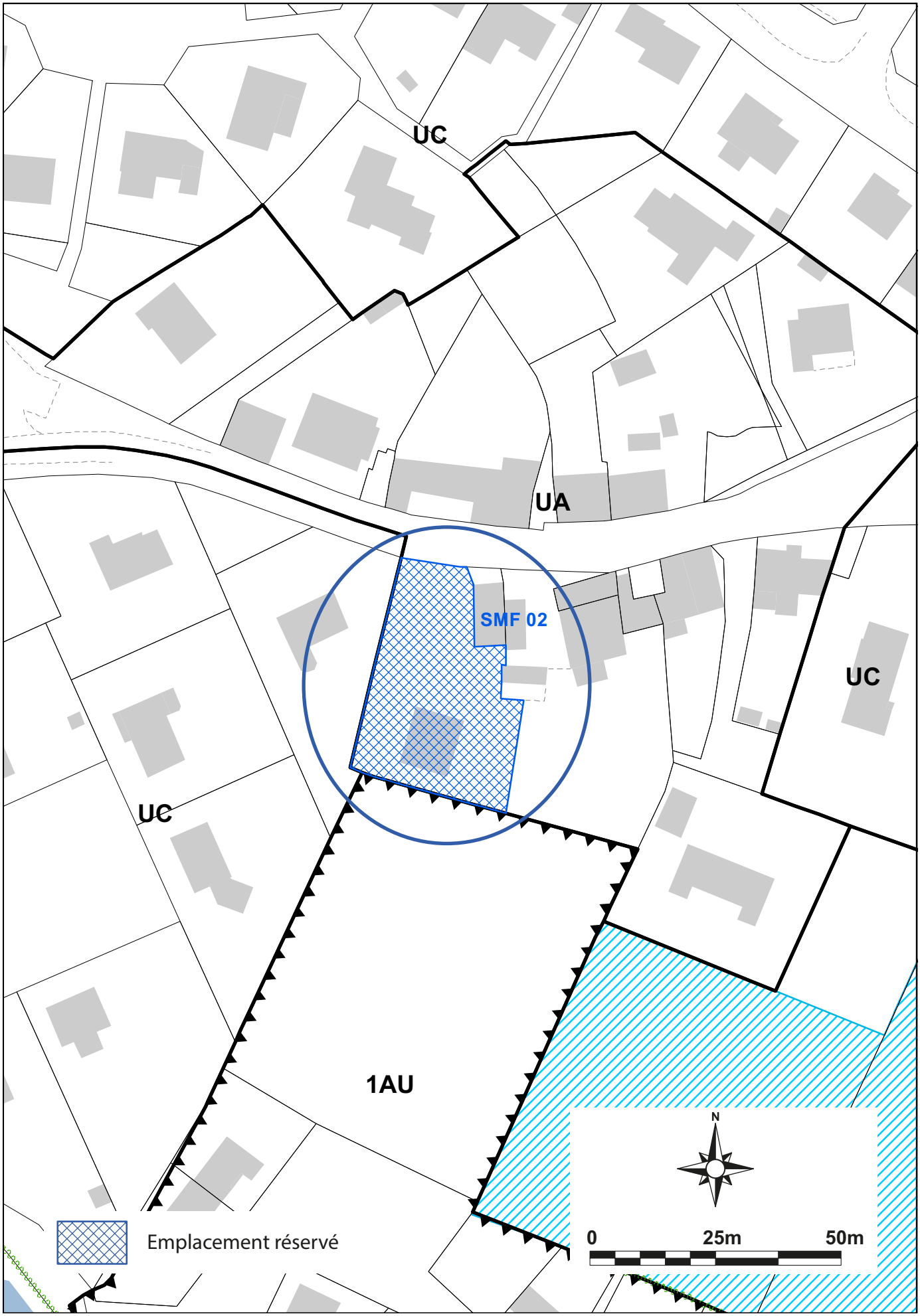
Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par les risques majeurs de type PPRN, PPRI ou PPRT, et ne génère pas de nuisances.

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

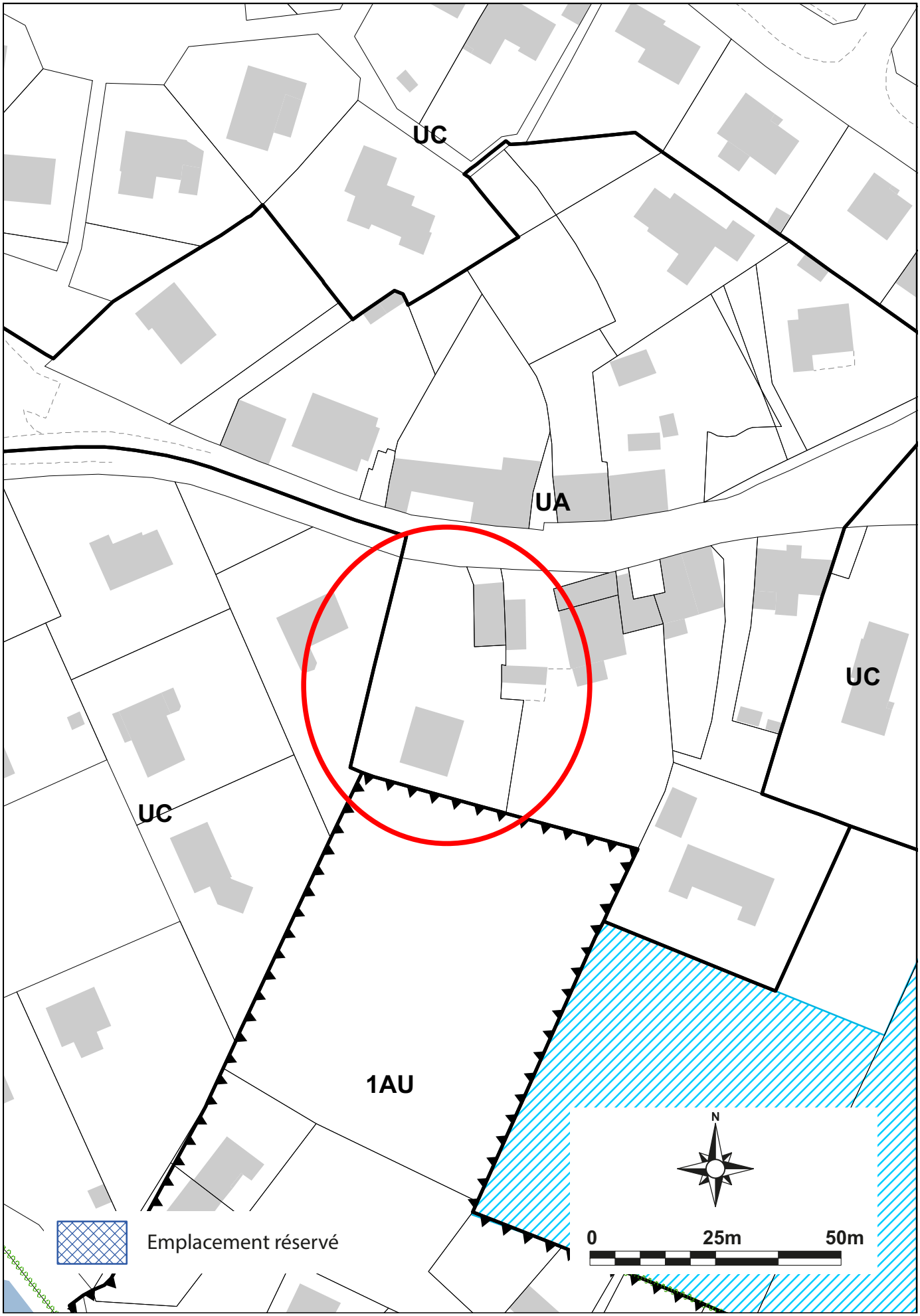
SMF2 - SAINT-MARTIN-DU-FOUILLOUX - Secteur Centre-bourg

Suppression d'un emplacement réservé «SMF 02»

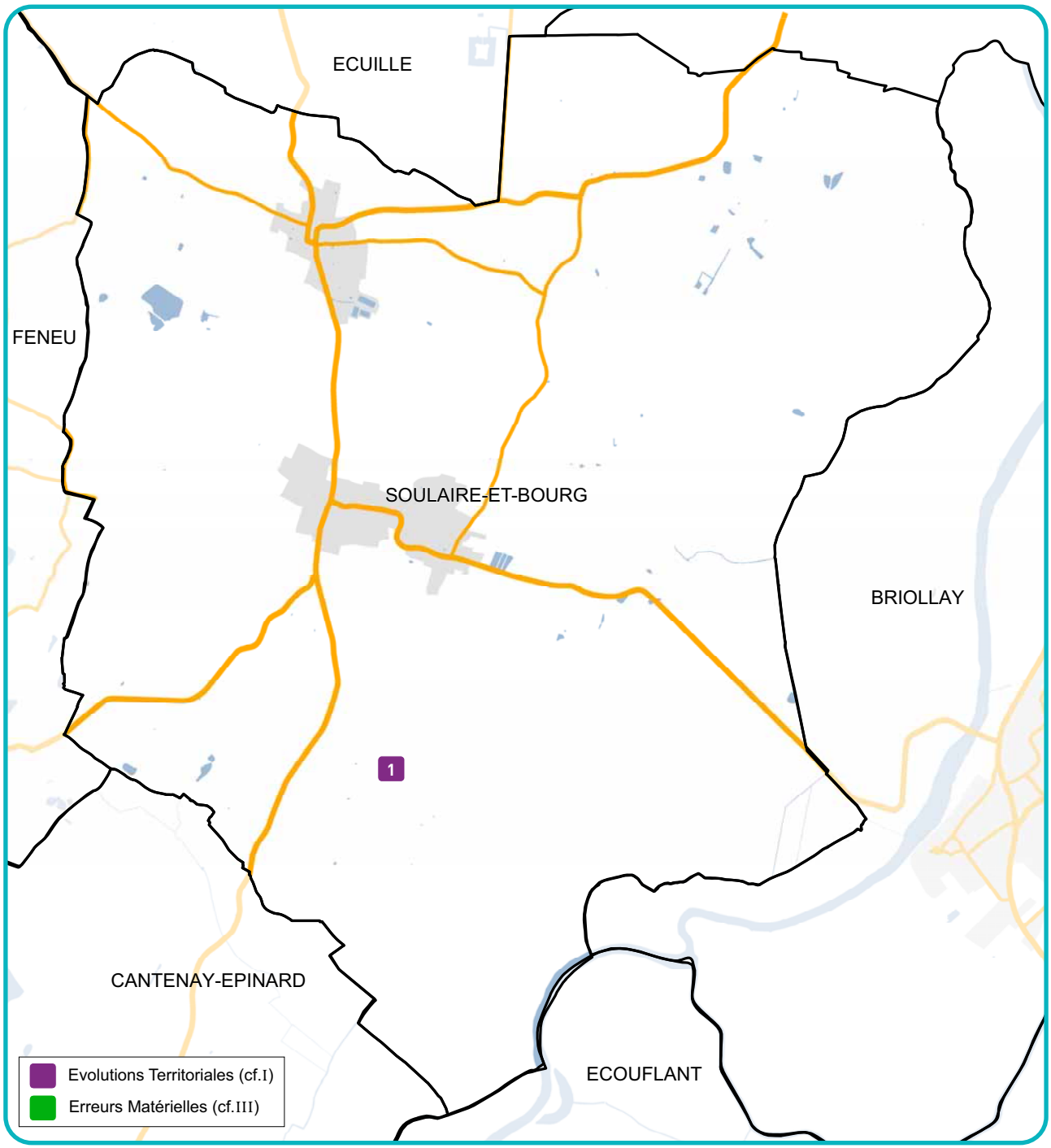


SMF2 - SAINT-MARTIN-DU-FOUILLOUX - Secteur Centre-bourg

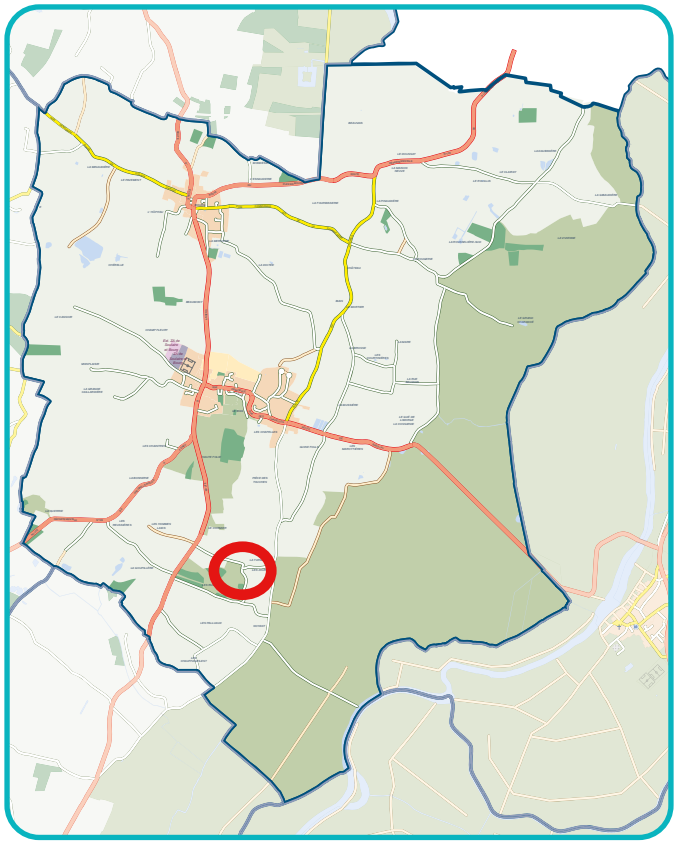
Suppression d'un emplacement réservé «SMF 02»



SOULAIRE-ET-BOURG

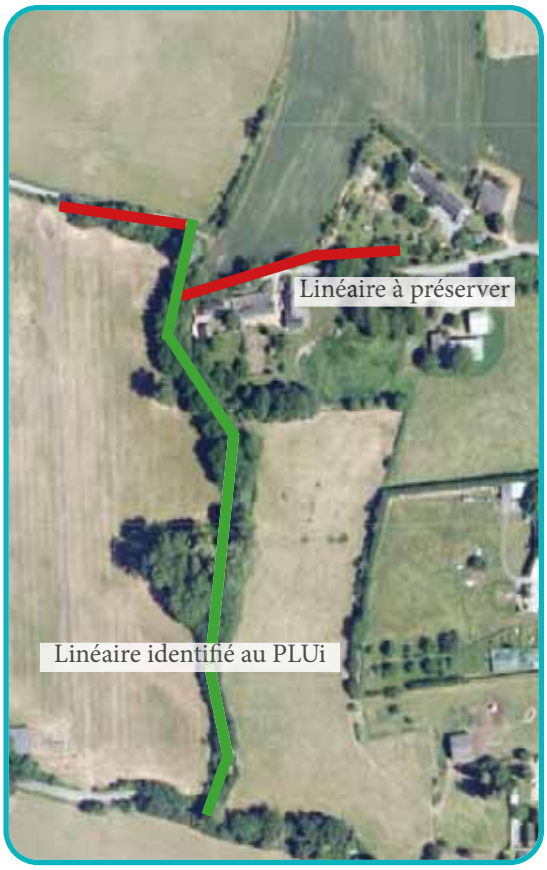


PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Il est proposé que les haies longeant le bas du chemin des Petits Ruaux soient identifiées et protégées au sein du PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, pour préserver cette trame bocagère et éviter un abattage des arbres concernés.



2) OBJET DE LA MODIFICATION

Au regard des enjeux de préservation de la trame bocagère du territoire, une identification au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, sous la catégorie « haies, ripisylves et alignement d'arbres », est ajoutée au plan de zonage, sur des haies situées chemin des Petits Ruaux.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Les secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000 ...) ni par la trame verte et bleue. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Urbanisme, paysage et patrimoine

Le classement a pour objet de préserver voire renforcer les haies existantes, dans un environnement naturel et agricole bocager.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne seront autorisés qu'après avoir démontré l'absence d'alternatives et uniquement si l'ensemble des conditions définies au sein du règlement sont respectées (Titre II - Dispositions communes applicables à toutes les zones -chap 2), à savoir ici :

- de préserver les sujets majeurs existants qui composent la haie ;
- d'assurer la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé en matière de longueur et d'intérêt écologique, et créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies locales ;

Les coupes et abattages de ces arbres sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'urbanisme. La gestion et l'élagage ne sont pas soumis à déclaration préalable.

La modification permet un renforcement de la protection de l'environnement dans ce secteur.

Nuisances et risques

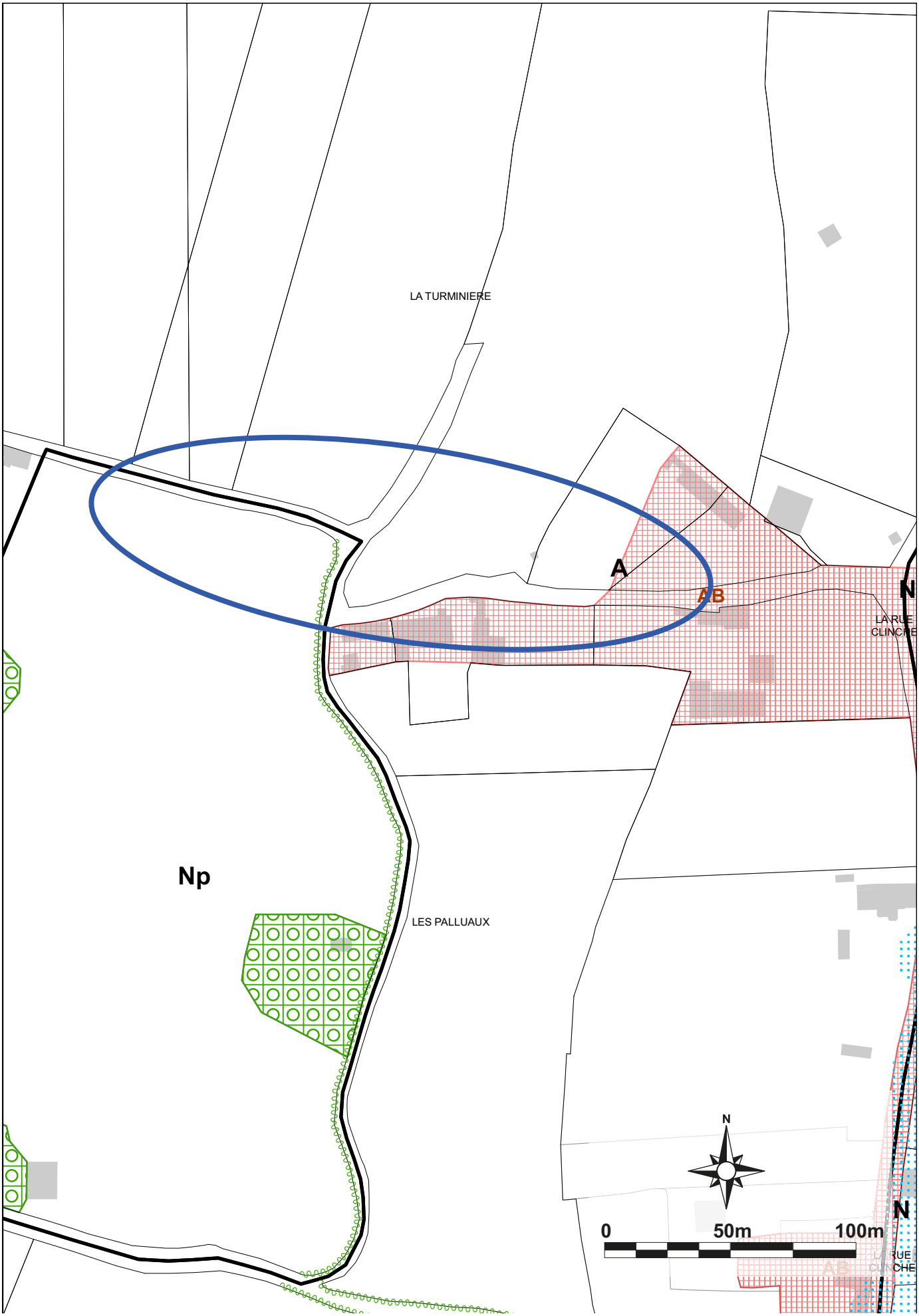
Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs

La modification proposée ne génère pas de nuisances.

Le projet de modification, par l'inscription et la protection d'une haie au titre des composantes végétales, est de nature à apporter une incidence positive sur l'environnement

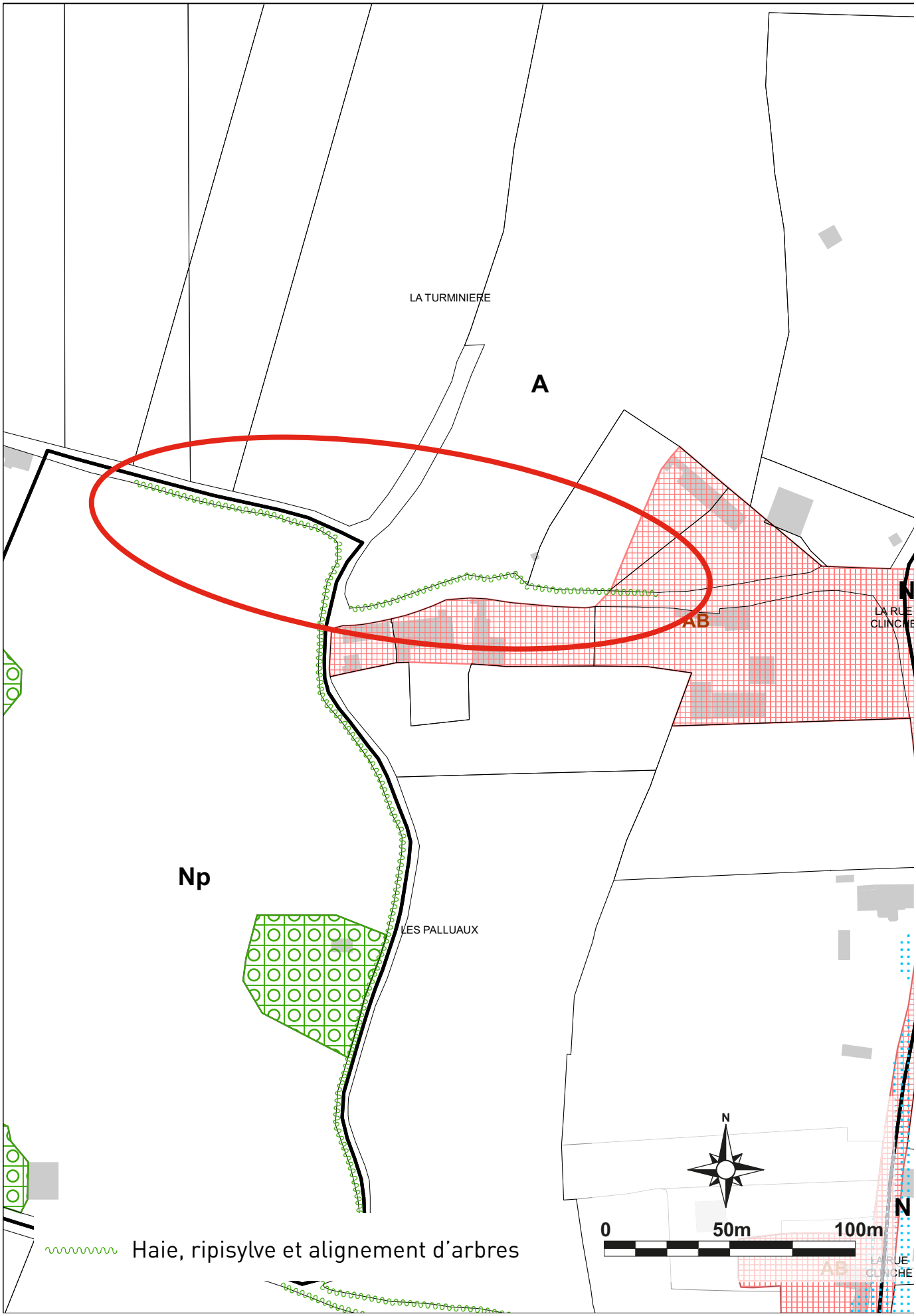
SOB1 - SOULAIRE-ET-BOURG, Secteur Chemin des Petits Ruaux

Identification de haies au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

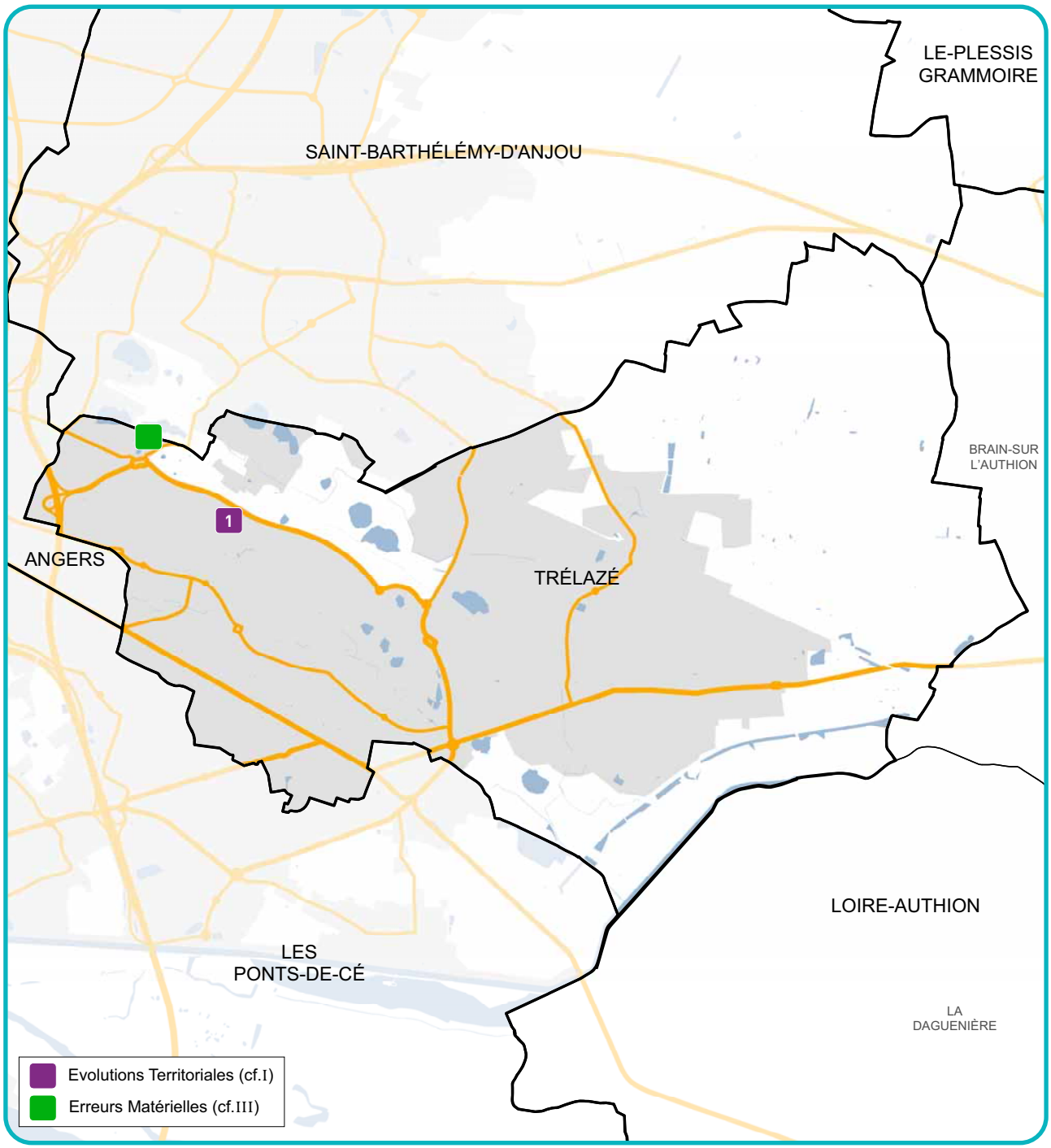


SOB1 - SOULAIRE-ET-BOURG, Secteur Chemin des Petits Ruaux

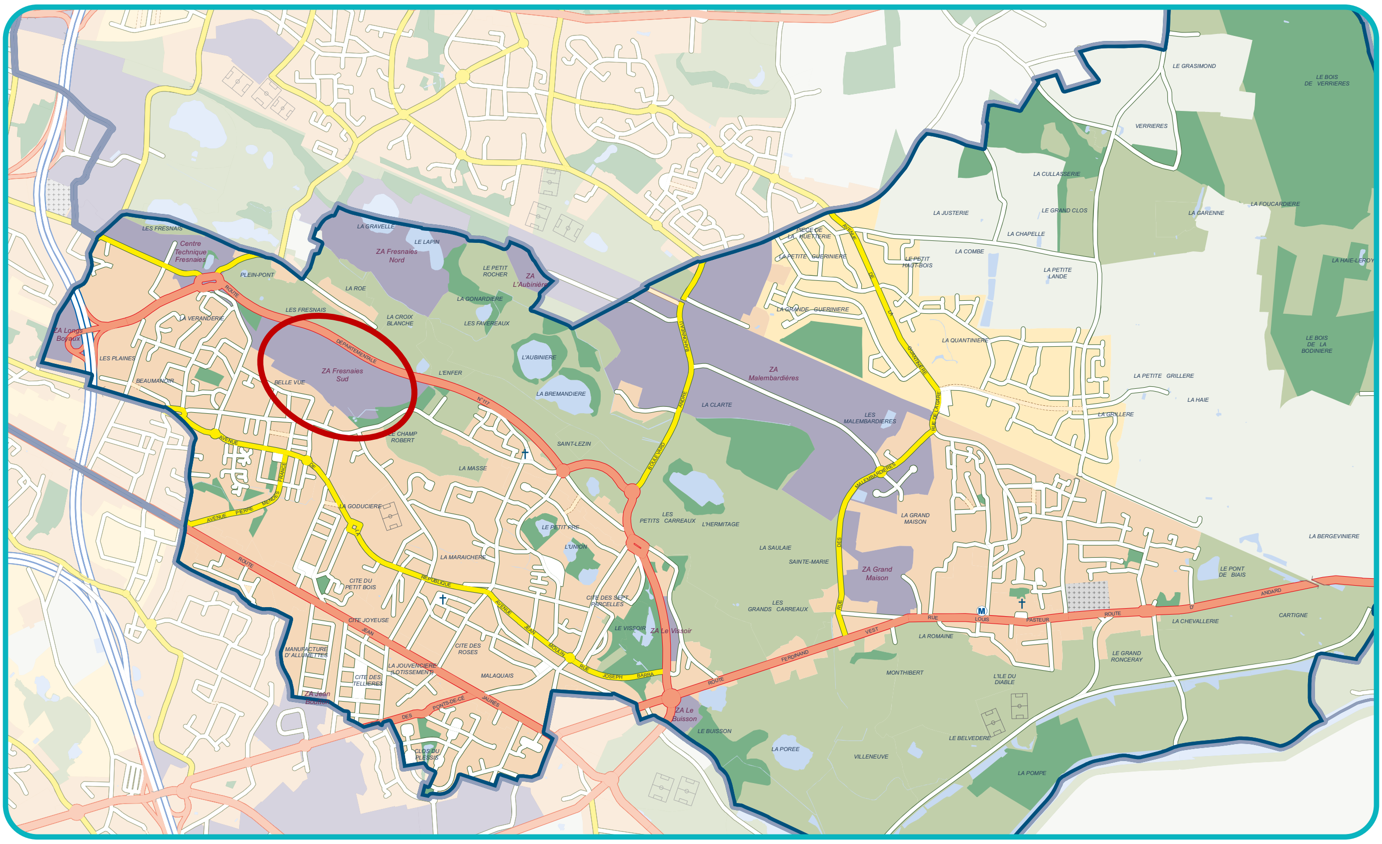
Identification de haies au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme



TRÉLAZÉ


LE-PLESSIS
GRAMMOIRE
SAINT-BARTHÉLÉMY-D'ANJOU
BRAIN-SUR
L'AUTHION
1
ANGERS
TRÉLAZÉ
LOIRE-AUTHION
LES
PONTS-DE-CÉ
LA
DAGUENIÈRE
Evolutions Territoriales (cf.I)
Erreurs Matérielles (cf.III)

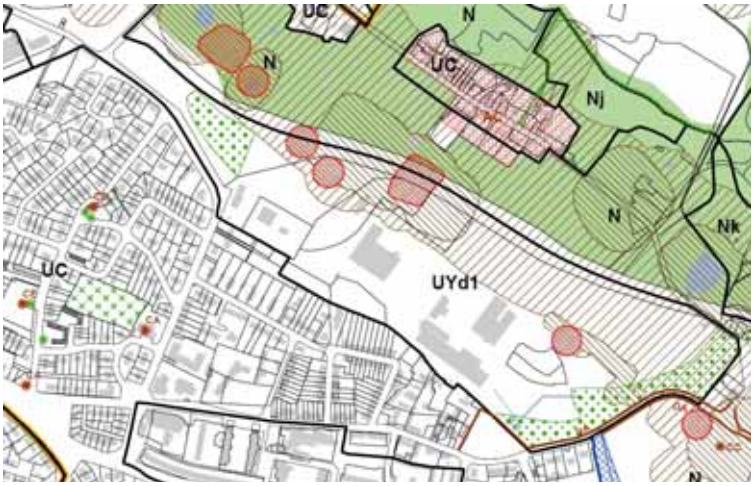
PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Au sud de la RD 117 dite « pénétrante des Ardoisières », le secteur des Fresnaies constitue une zone d'activités en mutation par cessation de l'ancienne activité d'exploitation ardoisière. L'objectif ici est la mutation/requalification de ce site industriel.

De nouvelles implantations industrielles vont pouvoir occuper le site, dans le cadre d'un permis d'aménager délivré. Ces implantations prendront en compte les caractéristiques des lieux, à savoir les éléments végétaux qui marquent le site à l'ouest (au niveau du giratoire) et à l'est, identifiées au titre de « présences arborées reconnues » dans le PLUi, ainsi que les aléas d'effondrement liés aux anciennes exploitations d'ardoise. Ces aléas concernent essentiellement la partie nord du site, les niveaux d'aléas fort et moyen représentent des emprises limitées. Ils sont portés au plan de zonage.



Extrait du plan de zonage

Pour l'implantation de certaines activités industrielles, et pour jouer un effet de « marquage urbain » le long de la pénétrante des Ardoisières, il est proposé une évolution du plafond des hauteurs de 12 mètres à 16 mètres. Ce plafond de hauteurs permet d'intégrer les volumes nécessaires aux bâtiments industriels, il est d'ailleurs attribué sur plusieurs autres zones d'activités UYd du territoire d'Angers Loire Métropole, par exemple la zone de la Paperie (Trélazé/Angers) à proximité, la zone industrielle de Saint-Barthélemy-d'Anjou, le secteur d'Orgemont (Angers), la zone de Beuzon/Scania (Ecouflant/Angers), ou sur Beaucouzé, Avrillé/Montreuil, ...

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé une évolution du plafond des hauteurs de 12 m à 16 m sur la zone UYd1 des Fresnais.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000), ni par la trame verte et bleue. Il s'agit de renouvellement urbain d'un site d'activité : il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Urbanisme, paysage et patrimoine

La modification propose revoir légèrement à la hausse le plafond de hauteurs sur un site d'activités en mutation (anciennes ardoisières converties pour l'occupation par d'autres activités). Au regard du contexte et de l'environnement, l'impact de la hauteur maximale proposée à 16m n'aura qu'un impact faible sur l'urbanisme et le paysage.

Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

Cependant, la zone d'activités est concernée en partie par des aléas d'effondrement liés aux anciennes exploitations d'ardoises. Les projets à développer en tiendront compte : les dispositions règlementaires du PLUi sont précisées selon les niveaux d'aléas :fort/moyen/faible et très faible.

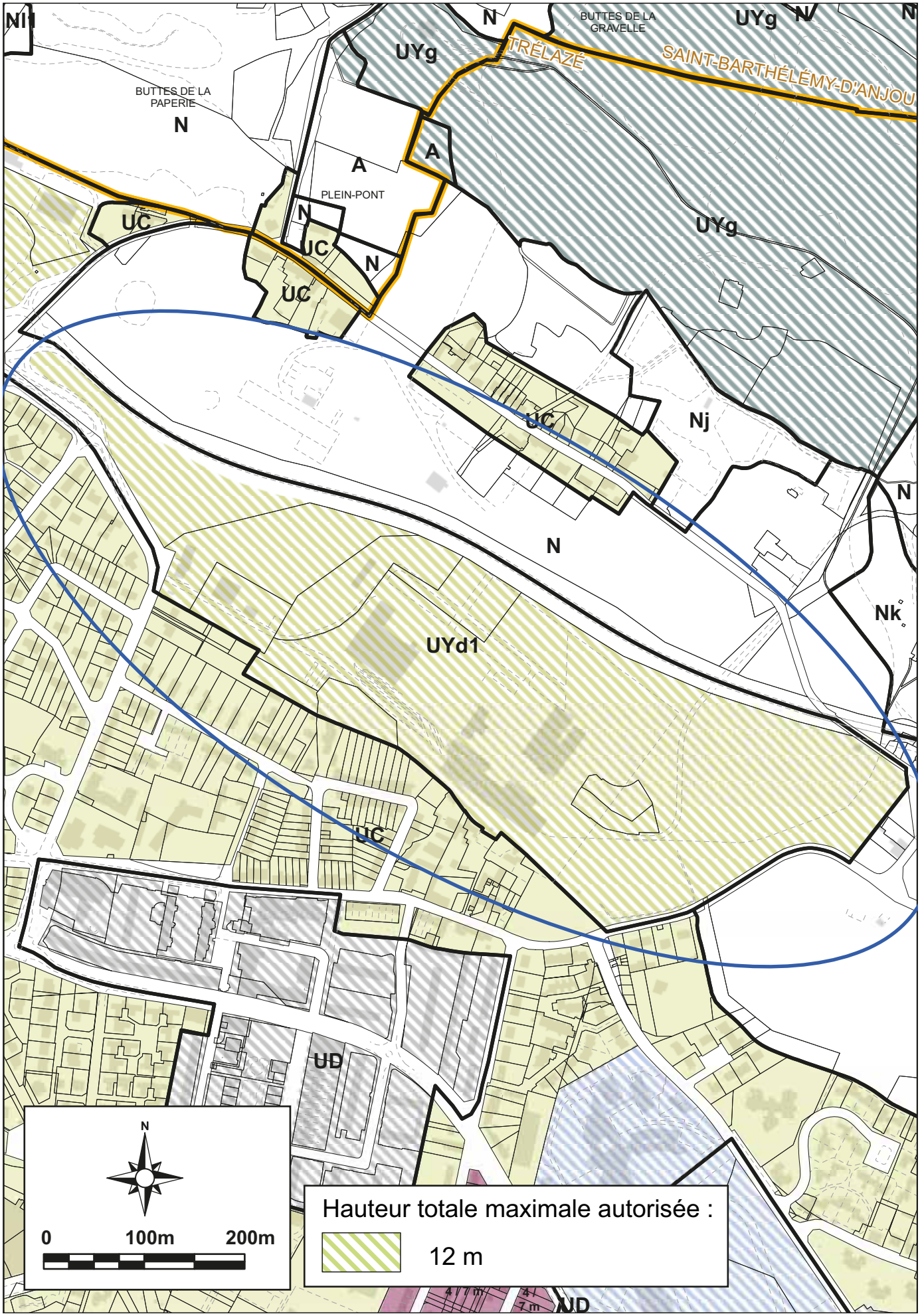
Le secteur, qui fut durant de longues années lié à l'exploitation ardoisière, est situé au nord des quartiers d'habitation. Les accès se font uniquement à partir de la pénétrante des Ardoisières.

Cette modification, qui propose une augmentation du plafond des hauteurs de la zone UYd1 des Fresnais, ne générera de nuisances ou risques.

La modification proposée n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

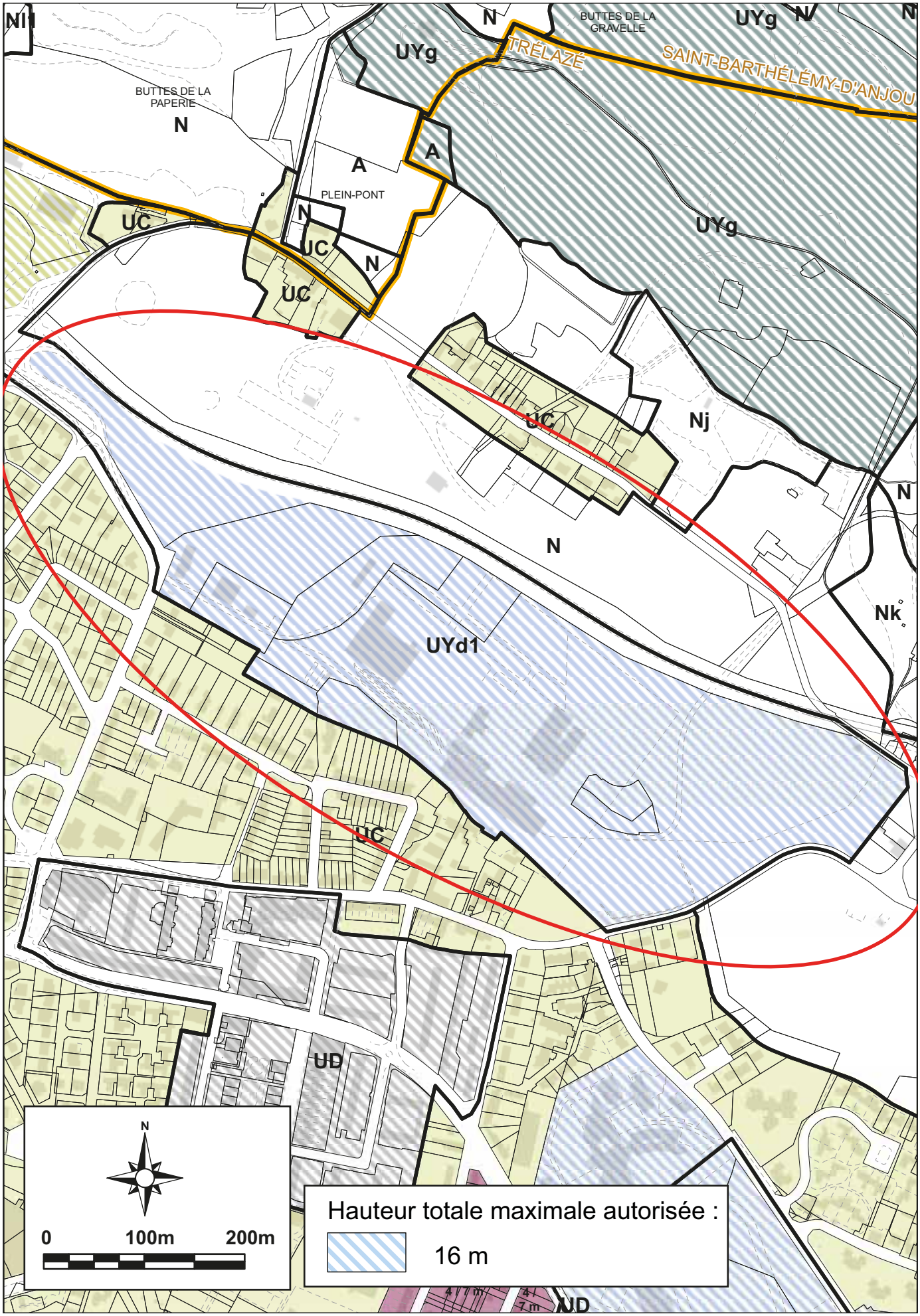
TRE1 - TRELAZE, secteur UYd1 des Fresnaies

Evolution du plafond des hauteurs

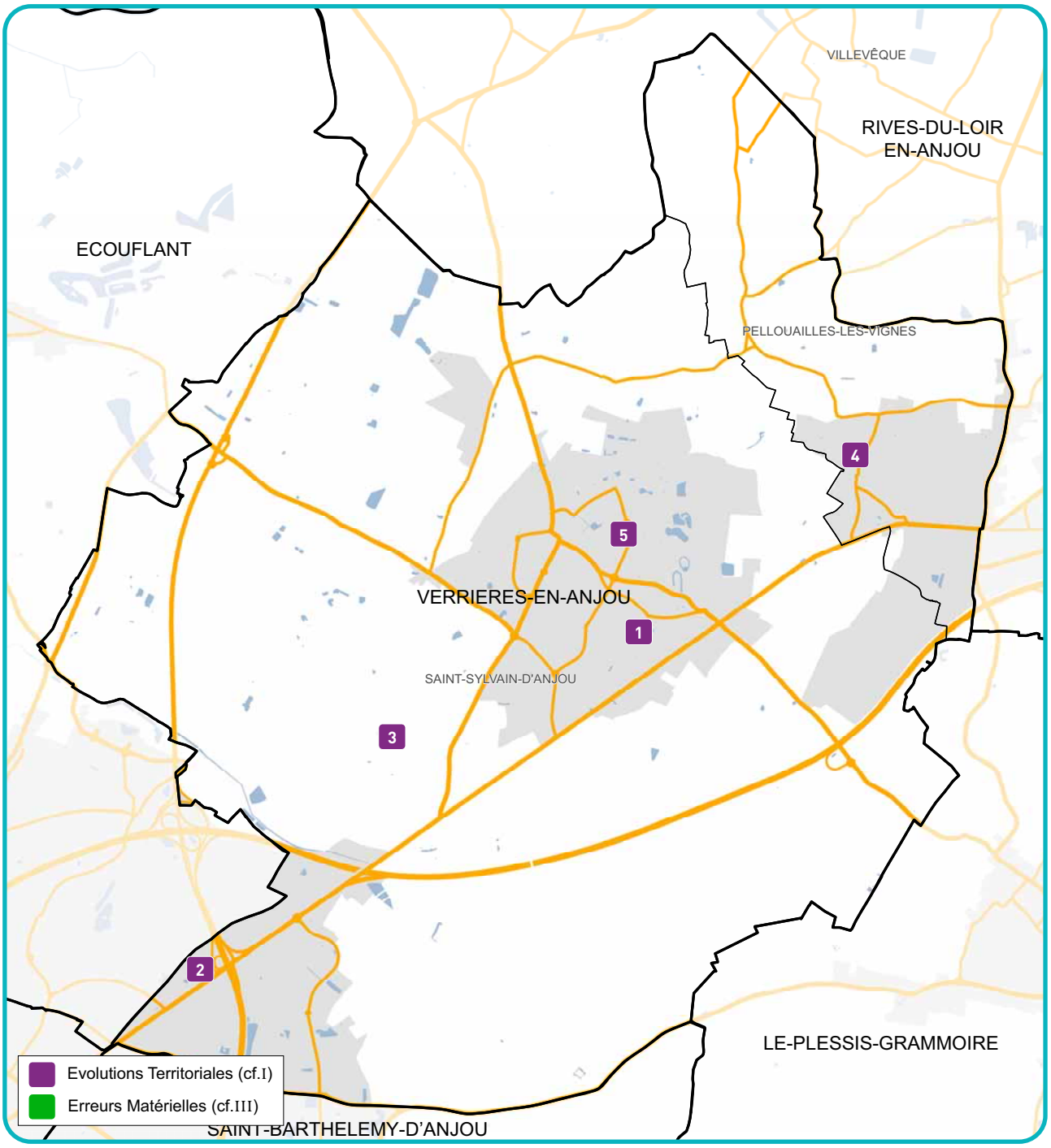


TRE1 - TRELAZE, secteur UYd1 des Fresnaies

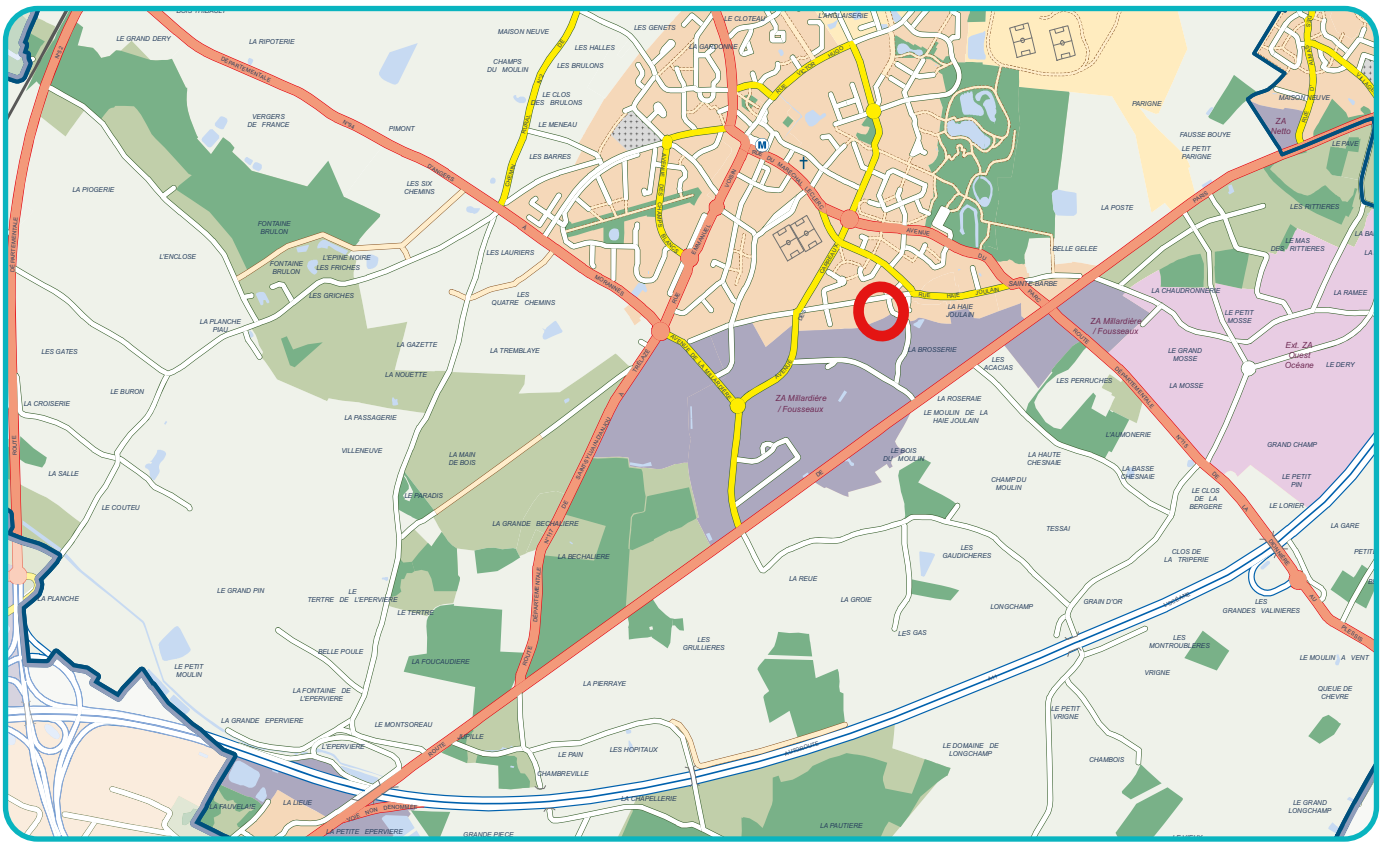
Evolution du plafond des hauteurs



VERRIÈRES-EN-ANJOU

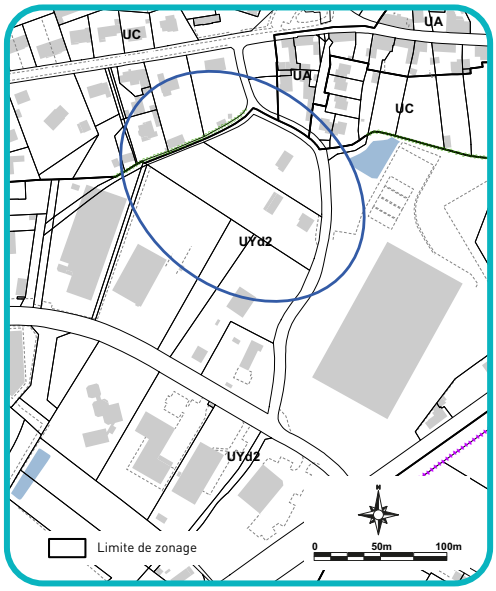


PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Sur la commune déléguée de Saint-Sylvain-d'Anjou, les parcelles AA 46 et AA 47 sont situées au Nord de la zone d'activités des Fousseaux et représentent une surface d'environ 0,8 ha. Elles sont actuellement occupées par deux habitations desservies par le chemin des Bruyères et sont classées en zone UYd2 dans le prolongement de la ZA des Fousseaux (entreprises Rivière Transports et Anjou Towing service au Sud du site, Pépinière Briant au Sud-Est).



La commune de Verrières-en-Anjou a été sollicitée par des porteurs de projet souhaitant développer des activités artisanales sur cette zone actuellement classée en UYd2, c'est à dire destinée à accueillir préférentiellement des cellules artisanales et industrielles. Toutefois, le chemin des Bruyères desservant ces parcelles n'est pas calibré pour recevoir les flux induits par ce type d'activités. Il ne permet pas le croisement des véhicules et l'accès est interdit sauf riverains.

Au regard de cette situation et de l'enjeu de sécurisation du site, il est donc proposé de modifier le zonage pour que sa vocation soit résidentielle. La zone UC environnante, le long du chemin des Fousseaux, serait ainsi prolongée et le chemin des Bruyères desservirait ainsi uniquement des zones résidentielles.

Vue du chemin des bruyères et de l'activité de transport routier depuis la rue du Déry au sud des parcelles AA 46 et 47

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de modifier le plan de zonage d'une zone UYd2 à UC sur les parcelles AA 46 et AA 47 et d'encadrer l'aménagement du site par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) locale créée.

Cette OAP locale s'intitulera « Chemin des Bruyères », et vise à encadrer la programmation urbaine du site avec un potentiel de logements estimé entre 4 et 5 logements. Les habitations existantes seront conservées et identifiées en tant que vocation dominante résidentielle à conserver sur 0,47 ha. La programmation de logements encadrée dans l'OAP couvrira 0,35 ha d'espaces de jardins localisés à l'arrière des deux habitations existantes.

En raison de l'enjeu de sécurisation du chemin des Bruyères, un accès unique sera défini pour desservir l'ensemble de l'opération depuis le nord-est de la parcelle AA 46. Il sera également préconisé de supprimer une partie de la haie existante aux abords de l'accès prévu, car elle limite la visibilité en direction de la partie sud du chemin des Bruyères, rendant .

De plus, des principes d'aménagements paysagers seront explicités pour assurer la préservation de l'alignement d'arbres identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et bordant le nord-ouest du site.
Un chêne présentant un caractère remarquable par son gabarit, sa situation structurante dans le paysage, sera identifié dans l'OAP locale en vue d'être préservé. Une attention sera également portée sur le traitement des franges paysagères le long de la ZA des Fousseaux au sud du périmètre de l'OAP.

Vue du nord-ouest du site, alignement d'arbres identifié au PLUi dont le chêne

Vue du nord-ouest du site, accès depuis la parcelle AA 46 et enjeu de sécurisation

Cette programmation représente une densité estimée à plus de 14 logements/ha afin de s'intégrer dans l'environnement résidentiel peu dense alentour, en tenant compte de la sécurisation du chemin des bruyères et de la proximité avec la ZA des Fouseaux pouvant générer des nuisances sonores. Au vu de ces éléments, la densité estimée est inférieure à l'objectif de 20 logements/ha pour le secteur «Polarités», afin de préserver également les composantes végétales identifiées (alignement d'arbres et chêne structurant à conserver dans l'OAP). La création de cette OAP permettra d'encadrer une production de logements qui n'aurait pas été maîtrisée dans le diffus, et dont la taille de 0,35 ha n'est pas significative, ce qui n'impactera pas l'estimation de la production à l'échelle communale.

L'OAP thématique Habitat sera également actualisée pour intégrer cette nouvelle opération et la programmation de logements associée (cf. tableau général en fin de partie I du dossier de modification).

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000...) ni par la trame verte et bleue.

Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le site est inclus à proximité d'un alignement d'arbres identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, prévoyant leur préservation voire leur renforcement dans la réglementation du PLUi. De plus l'OAP encadre des principes d'aménagements paysagers visant à traiter la frange de l'opération avec la ZA des Fousseaux, et identifier un chêne à préserver.

Urbanisme, paysage et patrimoine

Au niveau urbanistique, l'aménagement de ce secteur sera encadré par des principes et orientations d'aménagement explicités dans l'OAP locale créée. Elle vise à sécuriser l'accès au site en proposant une programmation résidentielle peu dense, à l'instar du tissu urbain environnant et de la proximité avec la ZA des Fousseaux.

Les parcelles sont desservies par les réseaux de distribution d'eau, collecte des eaux usées et eaux pluviales situés le long du chemin des Bruyères qui seront en capacité de desservir ces logements créés.

Le traitement paysager est également appuyé par la préservation de l'alignement d'arbres identifié au PLUi, notamment le chêne ciblé dans l'OAP, le traitement des franges paysagères en marge de la ZA des Fousseaux.

Afin d'assurer une insertion harmonieuse par rapport aux formes urbaines environnantes, le plan des hauteurs est également modifié en passant de 12 m maximum en zone UYd2, à une hauteur maximale de 10m en cohérence avec les hauteurs de la zone UC environnante existante.

La création de l'OAP locale et le changement de zonage de la zone UYd2 vers la zone UC sont liés à l'enjeu de sécurisation de la desserte du Chemin des Bruyères ne pouvant recevoir les flux induits par les activités autorisées en zone UYd2. L'encadrement par l'OAP locale d'une desserte commune pour les logements programmés et la sécurisation de l'accès depuis le chemin des Bruyères participe à améliorer la desserte locale. De plus, l'opération est située à 800 m du centre-bourg de Saint-Sylvain-d'Anjou et à 500 m d'un arrêt de transport en commun plus au nord, desservant le centre-ville d'Angers et Rives-du-Loir-en-Anjou. Cela participera à limiter l'usage de l'automobile et l'émission de gaz à effet de serre (GES).

Le projet de modification n'a pas d'impact en matière de paysage, urbanisme et patrimoine.

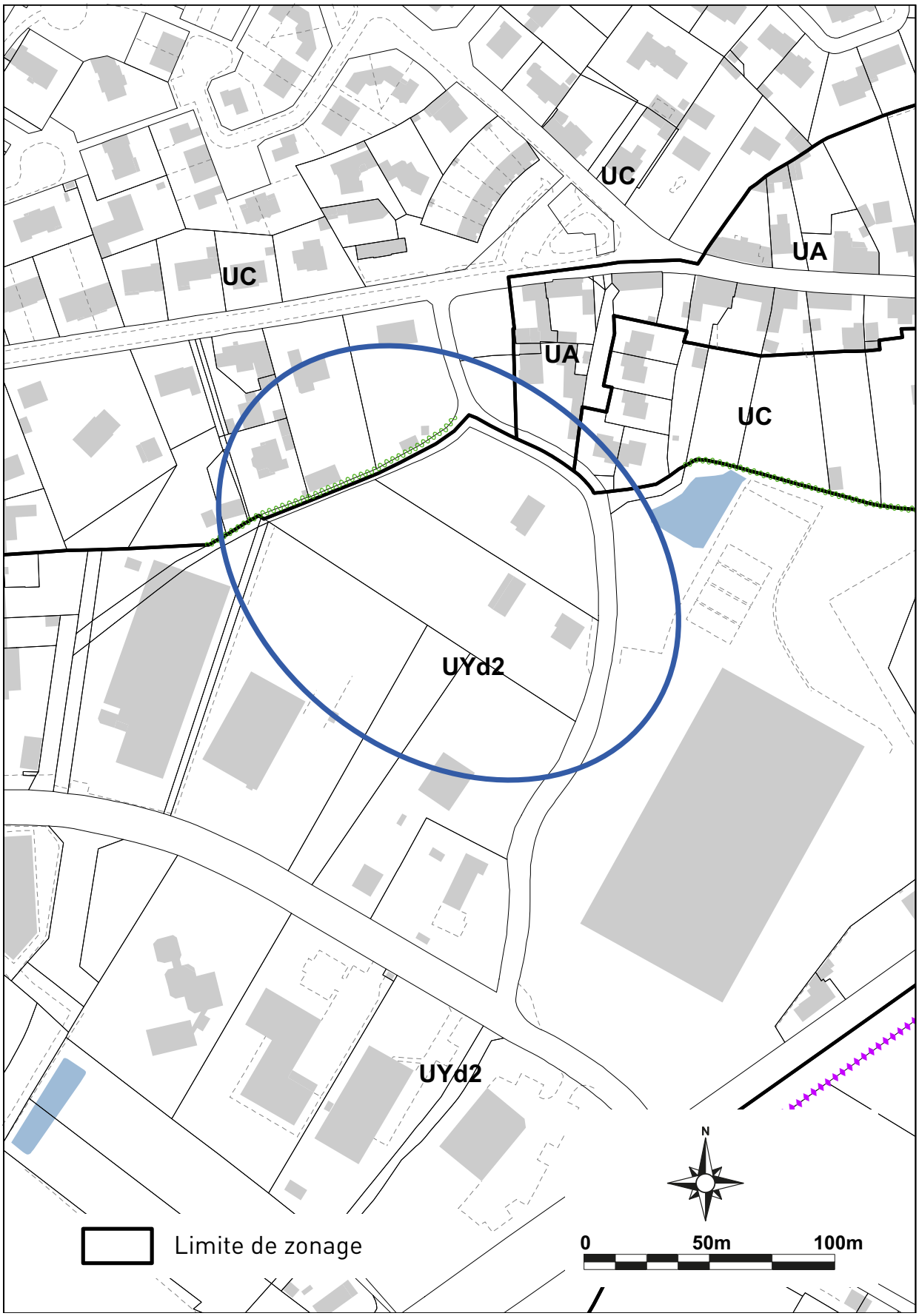
Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

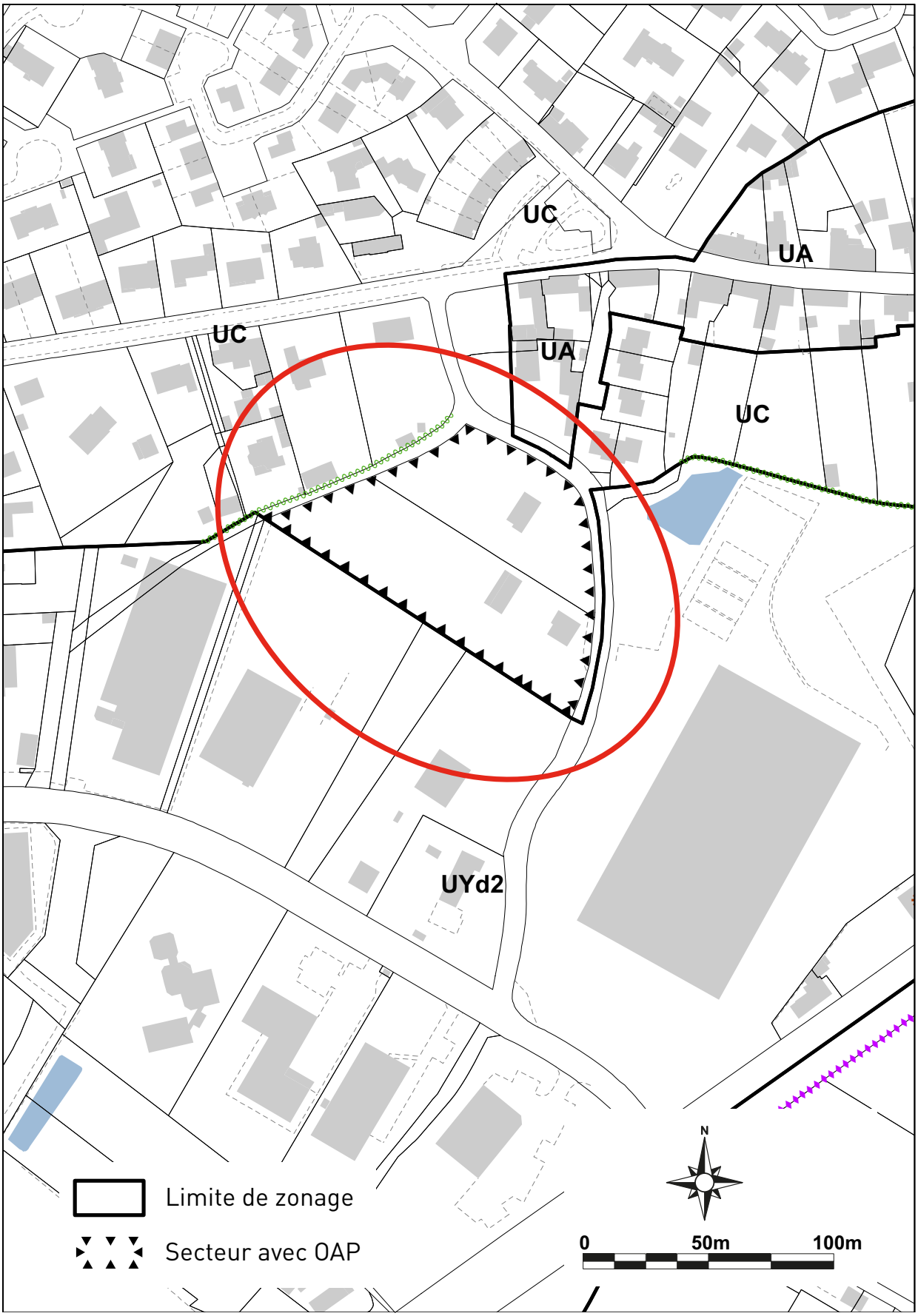
Le projet de modification n'est pas de nature à produire des nuisances urbaines, notamment au vu des principes et orientations d'aménagement détaillées dans l'OAP locale créée.

Le projet de modification modifiant le zonage (UYd2 vers UC) pour tenir compte de la desserte existante, et créant une OAP locale à vocation résidentielle, n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

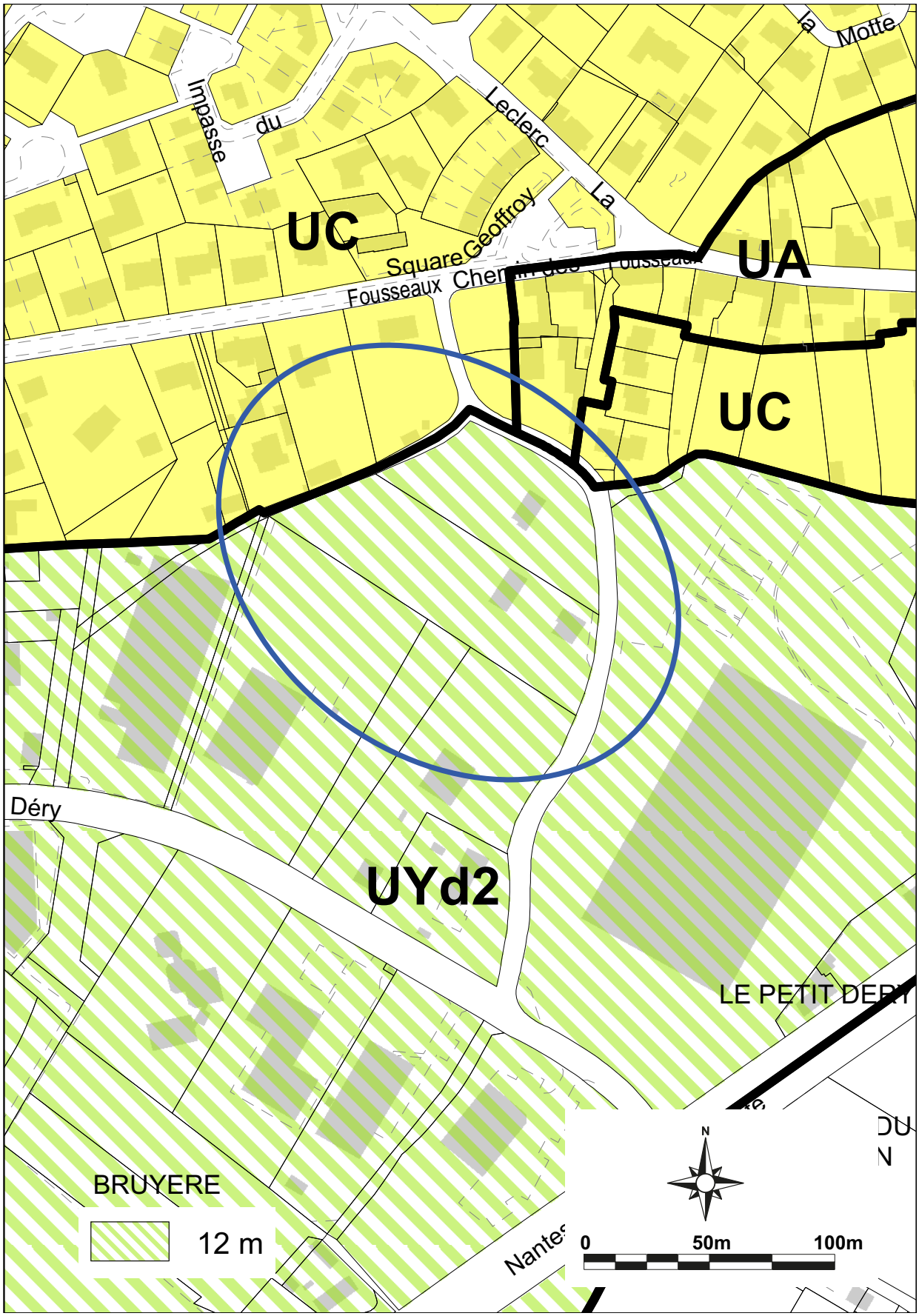
Plan de zonage



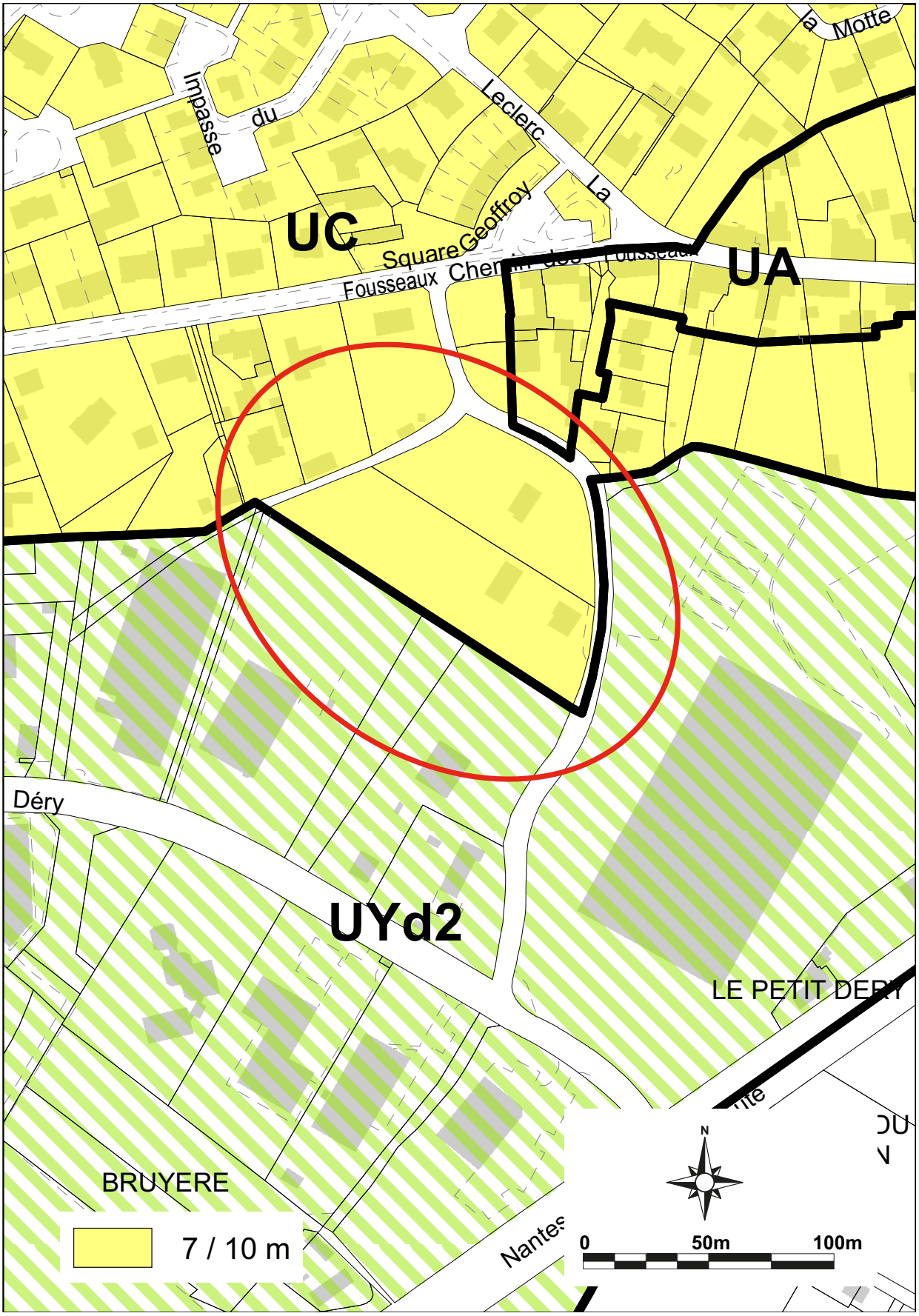
Plan de zonage



Plan des hauteurs



Plan des hauteurs



CHEMIN DES BRUYÈRES VERRIERES-EN-ANJOU (SAINT-SYLVAIN-D'ANJOU)

Contexte et enjeux

Le site de projet du chemin des Bruyères localisé au nord de la zone d'activités des Fousseaux couvre une surface d'environ 0,8 hectare.

Le site identifié est composé de deux habitations individuelles existantes et des espaces de jardins associés à l'arrière.

Il est également bordé :

- au nord et à l'ouest, par le chemin des Fousseaux et les quartiers d'habitat à dominante individuelle;
- au sud, par la zone d'activités des Fousseaux et deux entreprises de transport routier;
- à l'est, par la pépinière Jacques Briant également rattachée à la ZA des Fousseaux.

L'arrêt de transport le plus proche est situé à moins de 500 mètres à l'est du site, à proximité de la Haie Joulain.

Le site présente un caractère arboré singulier, participant à une identité paysagère visant à être préservée. De plus, le plan de zonage identifie un alignement d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de ce secteur viendra conforter la vocation résidentielle environnante tout en cherchant à structurer le tissu urbain existant.

Orientations et principes d'aménagement

Structurer et densifier le site

- L'accès de l'opération devra être réalisé au nord de l'opération depuis le chemin des Bruyères. Il devra permettre de desservir convenablement l'ensemble des futures constructions à vocation d'habitat.
- L'accès à l'opération devra être aménagé de manière sécurisée, avec des cônes de visibilité adaptés. A ce titre la haie existante sur la frange nord-ouest du secteur le long du chemin des Bruyères pourra être diminuée en vue de dégager le champ de vision de l'accès à créer. L'enjeu étant d'améliorer la visibilité en direction du sud du chemin des Bruyères.
- Les futures constructions devront prendre en compte les habitations existantes.

Minimiser le risque de nuisances sonores dues à la proximité avec la zone d'activités

- La haie existante en partie sud du site devra être préservée, voire renforcée si nécessaire, afin de limiter les nuisances sonores et proposer un filtre visuel et acoustique nécessaire pour offrir aux futurs habitant un cadre de vie qualitatif.

Assurer l'insertion paysagère de l'opération

- Le projet devra préserver les principaux arbres existants afin de conserver l'identité végétale du secteur, et notamment le linéaire d'arbres identifié au plan de zonage.
- Un chêne identifié sur le schéma d'aménagement, au nord du secteur, participe à la qualité paysagère du site et devra être conservé.
- Les franges avec le tissu environnant déjà construit devront être traitées afin de limiter les covisibilités.

Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Programmation

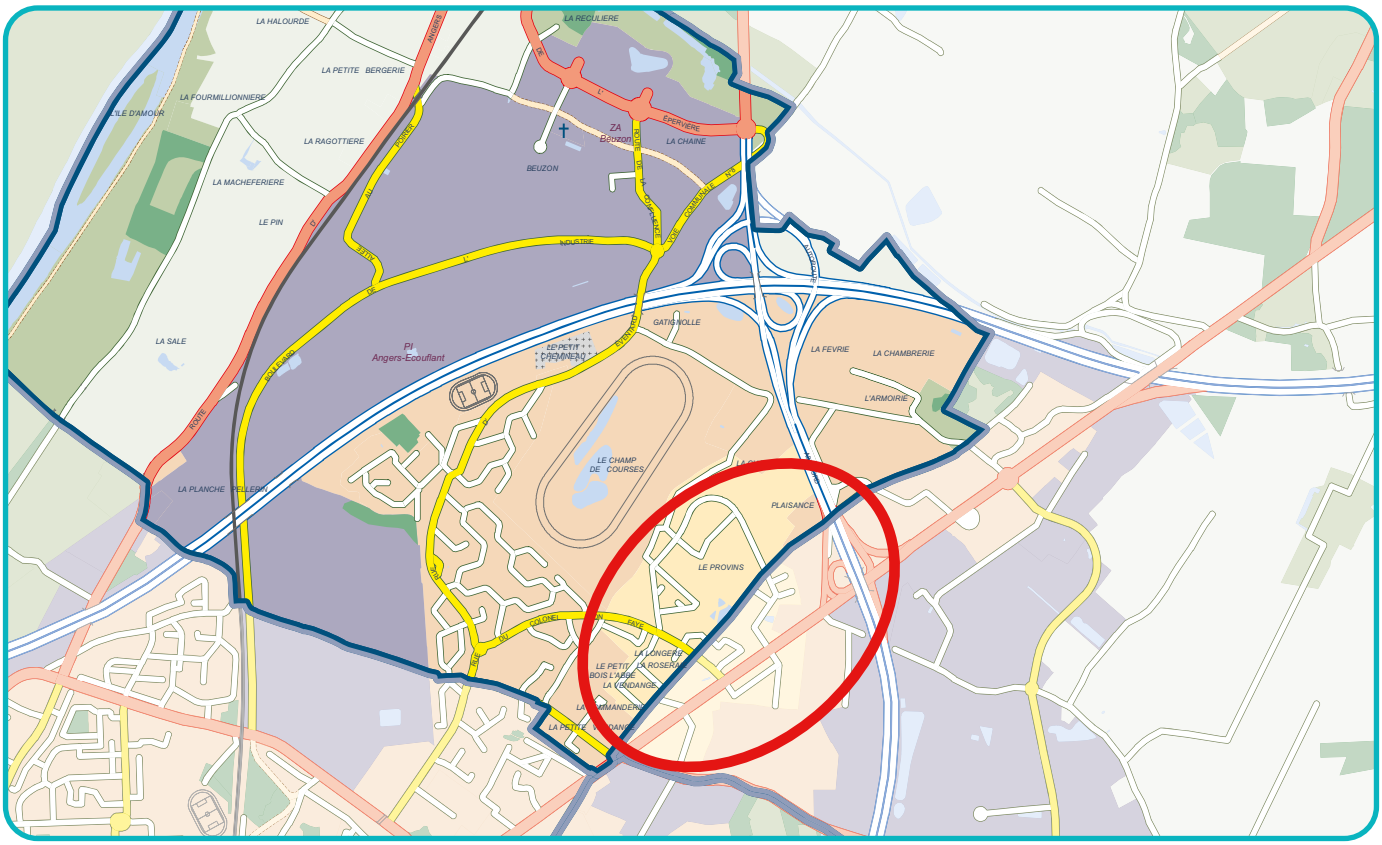
- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle.
- Le potentiel de logements est estimé à 4 à 5 logements à horizon 2027.
- La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

Carte des orientation et principes d'aménagement

Voir légende générale

© ALM - Service DADT

PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Une Orientation d'aménagement et de programmation locale (OAP) définit les principes d'aménagement du secteur stratégique constitué à la limite urbaine Nord-Est du Pôle-Centre. Elle s'étend sur plusieurs communes : Écouflant, Verrières-en-Anjou, Saint-Barthélemy-d'Anjou et Angers et représente une surface d'environ 190 hectares.

L'aménagement du secteur Provins-Vendange et Baronnerie, situé sur les communes d'Ecouflant et de Verrières-en-Anjou, s'est affiné et nécessite une évolution de cette OAP locale pour prendre en compte l'esquisse d'aménagement globale du site et des travaux déjà réalisés à Provins.

Le long de la RD 323, le Triangle de la Petite Baronnerie n'est pas inclus dans le périmètre de la ZAC et son aménagement doit être précisé à une échelle plus fine.

Carte de l'OAP locale Entrée Nord-Est et secteur concerné par la modification

Esquisse de l'aménagement Provins-Vendange-Baronnerie

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Afin de tenir compte des aménagements réalisés sur le site Provins et de l'esquisse d'aménagement du secteur Vendange-Petite Baronnerie, il est proposé de modifier à la marge les objectifs d'aménagement par rapport aux points suivants :

Précisions apportées sur le schéma d'aménagement à Provins-Petite Baronnerie:

Au sein du schéma d'aménagement de l'OAP locale, il est proposé d'intégrer les aménagements paysagers prévus au sein de l'opération Provins-Petite Baronnerie, dont une partie est déjà réalisée à Provins. Ces aménagements participent à la liaison et la continuité paysagère entre les différents quartiers aménagés et ne sont pas identifiés sur le schéma d'aménagement du PLUi révisé.

De plus, les secteurs résidentiels à développer pourront être ajustés par rapport à l'esquisse d'aménagement.

La création de l'aménagement d'un parvis de part et d'autre de la RD 323 pourra également être précisée.

Esquisse de l'aménagement Provins-Vendange-Baronnerie

Création d'un zoom au sein de l'OAP locale spécifiant l'aménagement du Triangle de la Petite Baronnerie

Ce secteur situé le long de la RD 323 bénéficie d'une situation stratégique et d'une bonne desserte. L'enjeu est de définir des orientations d'aménagement précises identifiant les zones de développement résidentielles, les principes d'accès, de liaisons douces, le traitement paysager en s'appuyant sur les espaces arborés existants notamment.

Pour mettre en cohérence les principes d'aménagement du zoom «Triangle de la Petite Baronnerie», l'OAP générale Entrée Nord-Est sera mise en cohérence par quelques modifications apportées sur le schéma d'aménagement général :

- la liaison douce au Sud reliant Provins à Vendange sera supprimée,
- des espaces verts et paysagers à créer seront ajoutés,
- la vocation résidentielle existante au Sud du Triangle sera à conforter (et non à développer) en vue de préserver les constructions existantes.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000...), ni par la trame verte et bleue. De plus, l'évaluation environnementale du PLUi dans l'analyse des incidences des OAP locales sur l'environnement identifie cette OAP locale «sans enjeux environnementaux» par l'absence de TVB, ZH, périmètre UNESCO, SPR, ZNIEFF, Natura 2000, PPRi, risque effondrement, PPRT, périmètre captage eau potable.

Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

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

Urbanisme, paysage et patrimoine

Au niveau urbanistique, les principes et orientations d'aménagement de l'OAP locale sont conservés et actualisés afin d'être en cohérence avec les voies, traitements paysagers et aménagements existants et projetés à Provins et la Petite Baronnerie.

Le zoom proposé dans l'OAP locale sur le site du Triangle de la Petite Baronnerie affine l'aménagement de ce secteur. La carte de l'OAP locale du PLUi en vigueur prévoit de développer la vocation résidentielle avec une densité croissante indiquée sur l'ensemble du site. Le zoom apporté propose de diminuer la densité sur les espaces qui ne sont pas situés le long de la RD 323, et ce, en cohérence avec le tissu urbain moins dense (habitations individuelles) à Provins et le long du chemin de Provins.

L'espace vert existant identifié dans l'OAP locale sera préservé, et le traitement végétalisé concernera également la liaison douce prévue au nord du site. Une protection complémentaire propose de préserver les platanes implantés le long de la RD 323 et de s'appuyer sur les haies et arbustes existants lors de l'aménagement de la frange paysagère.

Ainsi, les orientations d'aménagement sont adaptées et le plan des hauteurs n'est pas modifié afin d'assurer une insertion harmonieuse par rapport aux formes urbaines environnantes (hauteur totale maximale autorisée à 18 m).

De plus, le secteur Provins-Baronnerie est situé le long d'un arrêt de deux lignes de transports en commun desservant le centre-ville d'Angers et Rives-du-Loir-en-Anjou/Briollay. Cela participera à limiter l'usage de l'automobile et l'émission de gaz à effet de serre (GES).

Le projet de modification n'a pas d'impact en matière d'urbanisme, paysage et patrimoine.

Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

Les nuisances sonores générées par la proximité avec la RD 323 seront limitées par le traitement paysager évoqué dans l'OAP locale en s'appuyant sur la végétation existante.

Le projet de modification proposé par l'actualisation du schéma de l'OAP locale «Entrée Nord-Est» et le zoom créé pour l'aménagement du Triangle de la Petite Baronnerie n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

ENTRÉE NORD-EST ANGERS / ÉCOUFLANT / SAINT-SYLVAIN-D'ANJOU / SAINT-BARTHÉLEMY-D'ANJOUI

Contexte et enjeux

Ce secteur stratégique constitue la limite urbaine Nord-Est du Pôle-Centre. Il s'étend sur plusieurs communes : Écouflant, Saint-Sylvain-d'Anjou, Saint-Barthélemy-d'Anjou et Angers et représente une surface d'environ 190 hectares.

Localisé au carrefour d'infrastructures majeures (A11 / A87 / RD323), ce secteur bénéficie d'une très bonne accessibilité routière locale et au grand territoire. Ces infrastructures viennent toutefois fragmenter le site et engendrent des obstacles au fonctionnement urbain. L'accessibilité par les modes alternatifs y est ainsi beaucoup moins performante. Une ligne métropole dessert aujourd'hui le site à partir de la RD 323. Plus au Nord, une ligne citadine traverse le quartier de Provins.

Le site s'insère au sein de quartiers résidentiels : Éventard au Nord-Ouest, Châtenay à l'Ouest et de quartiers mixtes au Sud : La Claverie sur Saint-Barthélemy-d'Anjou.

Le caractère résidentiel de ce secteur se renforcera avec l'opération urbaine Provins / Petite Baronnerie / Vendange en cours de développement sur 35 hectares de part et d'autre de la RD323.

Ce site se localise également à proximité de deux pôles majeurs d'activités : Pôle 49 et la ZI Angers-Ecouflant.

Le site de projet est composé d'un tissu mixte :

- des espaces d'activités (industrielles, logistiques et artisanales) en frange Sud-Est: La ZA du Bon Puits
- trois équipements métropolitains majeurs: l'hippodrome, le parc des expositions en cours de restructuration et le pôle d'enseignement Saint-Aubin-La-Salle (historiquement La Baronnerie, pôle conforté par le transfert de l'institution Jeanne d'Arc en 2013)
- à l'Ouest un tissu résidentiel hétérogène et distendu présentant des potentiels important d'évolution et de densification

Bien que profitant d'une bonne accessibilité routière, certains de ces espaces bordant la RD 323 sont aujourd'hui relativement vieillissants, peu qualitatifs et lisibles.

Ce secteur représente un enjeu majeur pour l'agglomération. Aujourd'hui, cette entrée d'agglomération déstructurée et en pleine mutation n'est pas à la hauteur de la vocation métropolitaine du site. Son développement devra ainsi permettre la requalification de secteurs peu qualitatifs, un développement résidentiel cohérent et le renforcement des grands équipements présents.

Orientations et principes d'aménagement

Conforter le rayonnement des équipements métropolitains existants

Le rayonnement des équipements métropolitains du secteur doit être renforcé. Pour cela :

- Le Parc des expositions sera restructuré pour renforcer son activité et améliorer son fonctionnement avec notamment une amélioration de l'accessibilité et une réorganisation de la circulation interne et de l'offre en stationnement
- Le pôle d'enseignement de Saint-Aubin-La-Salle sera ouvert vers la RD 323 avec le prolongement du parc urbain du site. Son accessibilité tous modes depuis cette voie structurante sera améliorée. Une desserte piétonne qualitative depuis l'arrêt de transport en commun le plus proche implanté sur la RD 323 est déjà présente mais sera confortée dans l'aménagement paysager de la ZAC « La Vendange » .
- L'hippodrome verra son accessibilité améliorée et son offre de stationnement renforcée dans le cadre du projet Provins. L'accessibilité en transport en commun de ce secteur sera assurée par une ligne de bus citadine qui desservira l'hippodrome et le quartier Provins.
- L'implantation d'activités stratégiques sera également impulsée sur ce secteur afin de contribuer à son rayonnement. A ce titre la « Cité des Objets Connectés » viendra trouver place sur la zone d'activités du Bon Puits, en face du Parc des Expositions

ENTRÉE NORD-EST ANGERS / ÉCOUFLANT / SAINT-SYLVAIN-D'ANJOU / SAINT-BARTHÉLEMY-D'ANJOUI

Contexte et enjeux

Ce secteur stratégique constitue la limite urbaine Nord-Est du Pôle-Centre. Il s'étend sur plusieurs communes : Écouflant, Saint-Sylvain-d'Anjou, Saint-Barthélemy-d'Anjou et Angers et représente une surface d'environ 190 hectares.

Localisé au carrefour d'infrastructures majeures (A11 / A87 / RD323), ce secteur bénéficie d'une très bonne accessibilité routière locale et au grand territoire. Ces infrastructures viennent toutefois fragmenter le site et engendrent des obstacles au fonctionnement urbain. L'accessibilité par les modes alternatifs y est ainsi beaucoup moins performante. Une ligne métropole dessert aujourd'hui le site à partir de la RD 323. Un enjeu de requalification de la RD 323 et de l'insertion des modes doux autour de cet axe est à souligner.

Le site s'insère au sein de quartiers résidentiels : Éventard au Nord-Ouest, Châtenay à l'Ouest et de quartiers mixtes au Sud : La Claverie sur Saint-Barthélemy-d'Anjou.

Le caractère résidentiel de ce secteur se renforcera avec l'opération urbaine Provins / Petite Baronnerie / Vendange en cours de développement sur 35 hectares de part et d'autre de la RD323.

Ce site se localise également à proximité de deux pôles majeurs d'activités : Pôle 49 et la ZI Angers-Ecouflant.

Le site de projet est composé d'un tissu mixte :

- des espaces d'activités (industrielles, logistiques et artisanales) en frange Sud-Est: La ZA du Bon Puits
- trois équipements métropolitains majeurs: l'hippodrome, le parc des expositions en cours de restructuration et le pôle d'enseignement Saint-Aubin-La-Salle (historiquement La Baronnerie, pôle conforté par le transfert de l'institution Jeanne d'Arc en 2013)
- à l'Ouest un tissu résidentiel hétérogène et distendu présentant des potentiels important d'évolution et de densification

Bien que profitant d'une bonne accessibilité routière, certains de ces espaces bordant la RD 323 sont aujourd'hui relativement vieillissants, peu qualitatifs et lisibles.

Ce secteur représente un enjeu majeur pour l'agglomération. Aujourd'hui, cette entrée d'agglomération déstructurée et en pleine mutation n'est pas à la hauteur de la vocation métropolitaine du site. Son développement devra ainsi permettre la requalification de secteurs peu qualitatifs, un développement résidentiel cohérent et le renforcement des grands équipements présents.

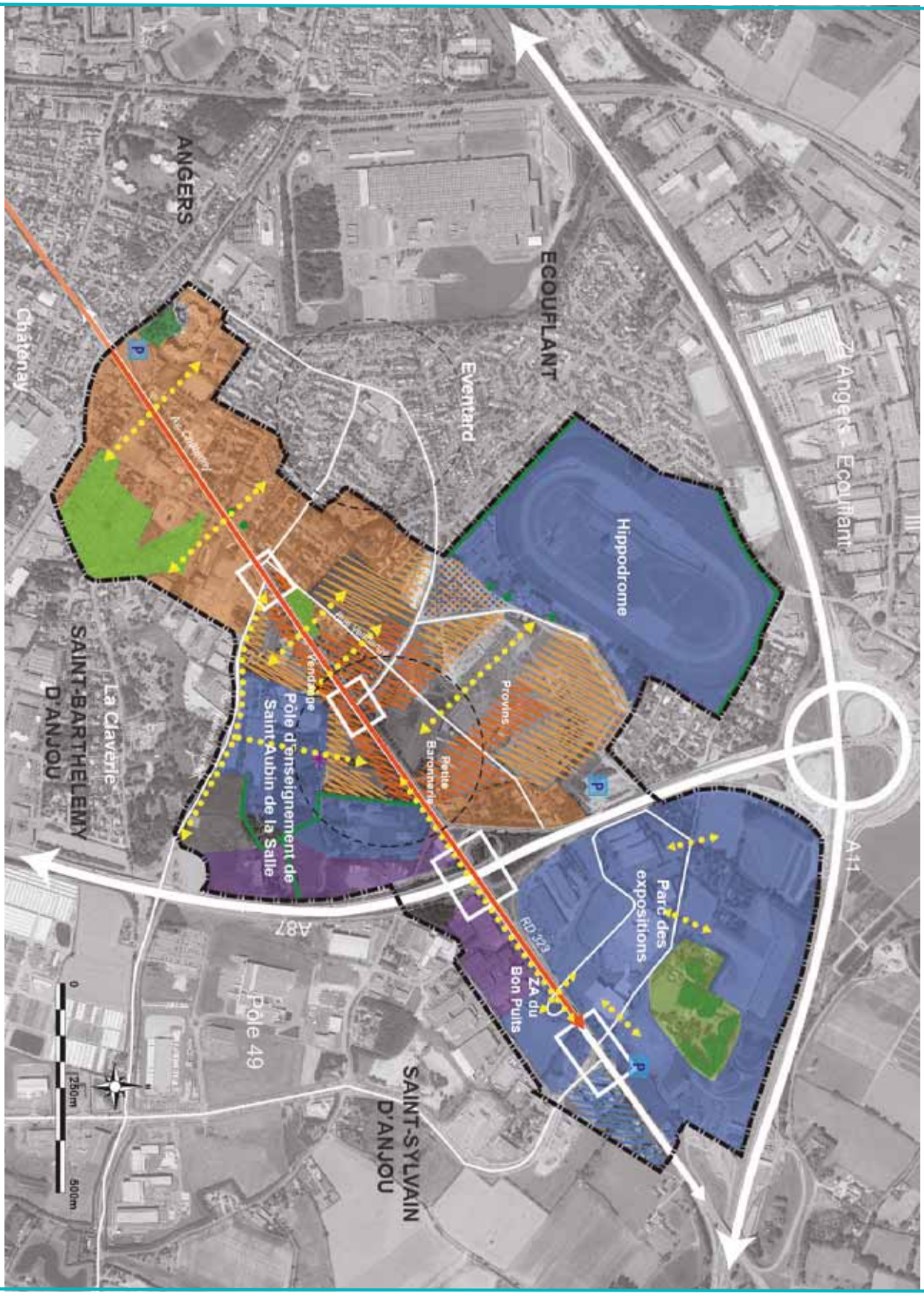
Orientations et principes d'aménagement

Conforter le rayonnement des équipements métropolitains existants

Le rayonnement des équipements métropolitains du secteur doit être renforcé. Pour cela :

- Le Parc des expositions sera restructuré pour renforcer son activité et améliorer son fonctionnement avec notamment une amélioration de l'accessibilité et une réorganisation de la circulation interne et de l'offre en stationnement
- Le pôle d'enseignement de Saint-Aubin-La-Salle sera ouvert vers la RD 323 avec le prolongement du parc urbain du site. Son accessibilité tous modes depuis cette voie structurante sera améliorée. Une desserte piétonne qualitative depuis l'arrêt de transport en commun le plus proche implanté sur la RD 323 est déjà présente mais sera confortée dans l'aménagement paysager de la ZAC « La Vendange » .
- L'hippodrome verra son accessibilité améliorée et son offre de stationnement renforcée dans le cadre du projet Provins. L'accessibilité en transport en commun de ce secteur sera assurée par une ligne de bus qui desservira le quartier Provins.
- L'implantation d'activités stratégiques sera également impulsée sur ce secteur afin de contribuer à son rayonnement. A ce titre la « Cité des Objets Connectés » viendra trouver place sur la zone d'activités du Bon Puits, en face du Parc des Expositions, et un nouvel équipement d'envergure intercommunale pourra être implanté à proximité du Parc des Exposition.

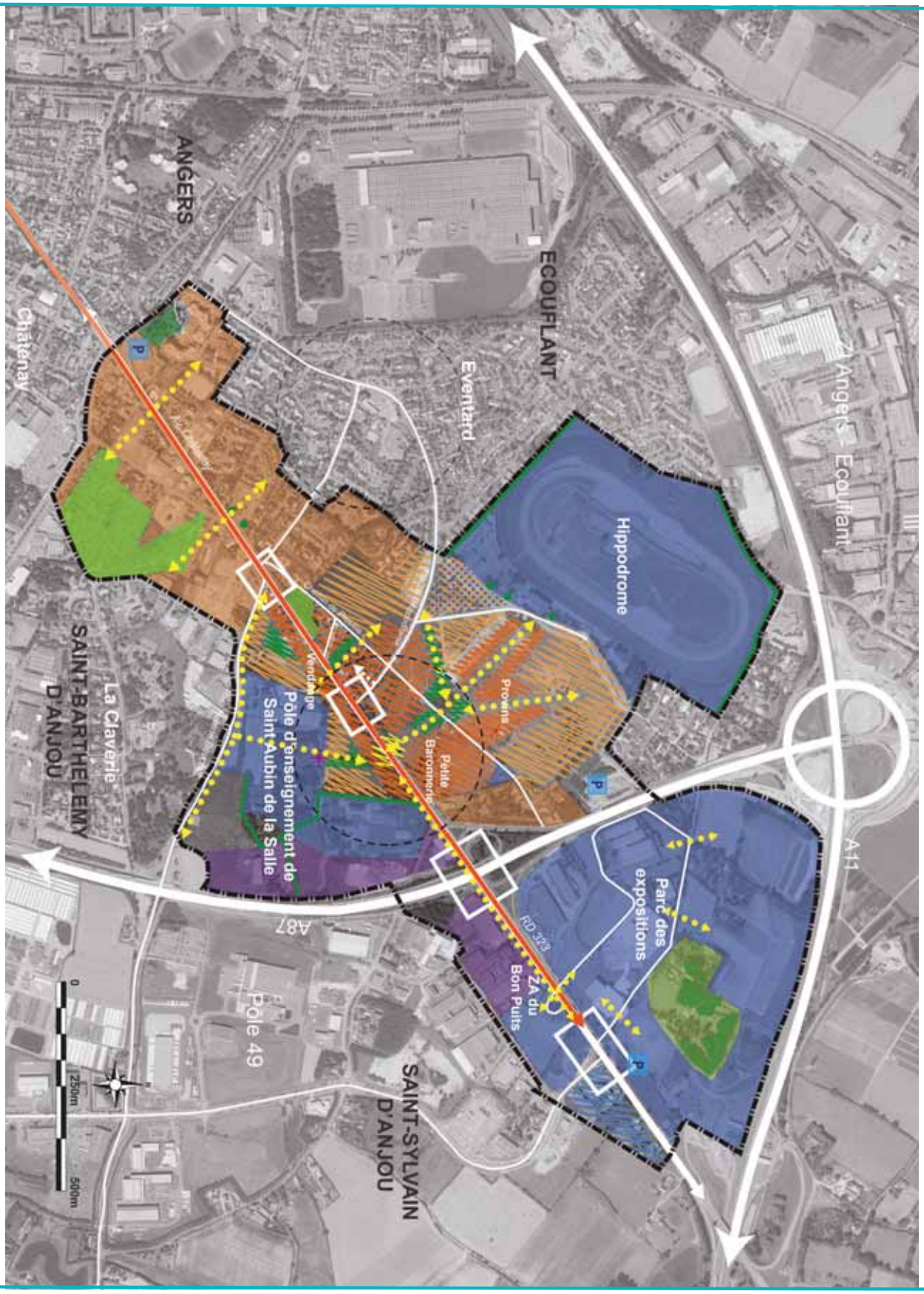
Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Carte des orientations et principes d'aménagement



Voir légende générale

© ALM - Service DADT

Concevoir un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

Le projet développé sur ce secteur de renouvellement urbain sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique

Améliorer la qualité des paysages d'entrée de ville

L'avenue Victor Chatenay / RD 323 sera requalifiée en boulevard urbain. Plusieurs séquences composent cette entrée de ville et nécessitent des orientations spécifiques :

La séquence 1 (au Nord-Est de l'A87) correspond à un paysage hétérogène de zones d'activité qui nécessite :

- Une valorisation du parc des expositions / Amphitéa par un aménagement de qualité des espaces publics, une amélioration de la visibilité depuis l'A11 avec le traitement qualitatif des parkings et l'A87 avec le projet de reconstruction en cours des halls A et B
- La requalification de la zone d'activités du Bon Puits en vis-à-vis du parc des expositions par un traitement qualitatif de sa façade sur RD323 et des espaces libres aujourd'hui non aménagés.

La séquence 2 (de l'A87 au carrefour RD 323 / rue Hélène Boucher), aujourd'hui peu urbanisée, devra exprimer une nouvelle urbanité. Pour cela :

- Les conditions d'implantation du bâti devront être maîtrisées le long de la voie. Des marges de recul suffisantes et harmonisées devront être préservées tout au long de la voie afin de garantir la cohabitation des fonctions circulatoires avec les autres fonctions urbaines. De plus, l'implantation de gabarits relativement hauts (R+4) le long de la RD 323 permettra de structurer l'entrée dans le Pôle-Centre en affirmant un paysage urbain fort.
- L'aménagement des secteurs Provins, Petite Baronnerie et Vendange permettra l'émergence d'une nouvelle centralité. L'architecture des nouvelles constructions autour de celle-ci devra être particulièrement soignée, et être accompagnée d'aménagements paysagers de qualité.

La séquence 3 (au carrefour RD 323 / rue Hélène Boucher au carrefour des sept sonnettes) porte des enjeux d'intensification, ainsi :

- L'offre résidentielle devra se diversifier au fur et à mesure des opportunités de renouvellement urbain vers davantage de logements collectifs et intermédiaires
- L'entrée de ville devra être marquée par un front urbain et des gabarits plus hauts prenant néanmoins en compte les transitions avec le tissu d'habitat individuel environnant
- Un principe d'aménagement paysager devra être assuré le long de la RD 323, identifiée en tant qu'axe structurant paysager au plan de zonage.

Renforcer l'accessibilité tous modes du secteur

- L'accessibilité routière du secteur et des équipements métropolitains sera améliorée
- L'augmentation des flux sur les voies de desserte principales liés au développement des nouveaux quartiers nécessitera un réaménagement et une sécurisation des carrefours entre l'avenue Chatenay et les rues Faye, le chemin de Provins et Hélène Boucher. Au niveau de la centralité, un aménagement en plateau sécurisera les traversées
- L'efficacité des transports en commun sera facilitée par une amélioration de la desserte de la ligne structurante. A terme, la requalification de la RD 323 pourra accueillir un transport en commun en site propre (TCSP).
- La requalification de la RD 323 permettra également un traitement qualitatif des espaces publics améliorant la prise en compte des déplacements doux.
- Le réseau de liaisons douces devra être prolongé et complété. Les continuités douces devront être assurées à plusieurs niveaux:
  - Entre le nouveau quartier et les quartiers environnants
  - Entre les différents équipements, les pôles d'emplois et la future centralité
  - A l'intérieur des nouveaux secteurs résidentiels notamment par une sécurisation des échanges de part et d'autre de l'avenue Chatenay / RD323.
  - A l'intérieur du site du parc des expositions afin de sécuriser les traversées piétonnes entre les lieux de stationnement et les bâtiments accueillant les manifestations

Concevoir un quartier durable et participer à la transition écologique du territoire

Le projet développé sur ce secteur de renouvellement urbain sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique

Améliorer la qualité des paysages d'entrée de ville

L'avenue Victor Chatenay / RD 323 sera requalifiée en boulevard urbain. Plusieurs séquences composent cette entrée de ville et nécessitent des orientations spécifiques :

La séquence 1 (au Nord-Est de l'A87) correspond à un paysage hétérogène de zones d'activité qui nécessite :

- Une valorisation du parc des expositions / Amphitéa par un aménagement de qualité des espaces publics, une amélioration de la visibilité depuis l'A11 avec le traitement qualitatif des parkings et l'A87 avec le projet de reconstruction en cours des halls A et B
- La requalification de la zone d'activités du Bon Puits en vis-à-vis du parc des expositions par un traitement qualitatif de sa façade sur RD323 et des espaces libres aujourd'hui non aménagés.

La séquence 2 (de l'A87 au carrefour RD 323 / rue Hélène Boucher), aujourd'hui peu urbanisée, devra exprimer une nouvelle urbanité. Pour cela :

- Les conditions d'implantation du bâti devront être maîtrisées le long de la voie. Des marges de recul suffisantes et harmonisées devront être préservées tout au long de la voie afin de garantir la cohabitation des fonctions circulatoires avec les autres fonctions urbaines. De plus, l'implantation de gabarits relativement hauts (R+4) le long de la RD 323 permettra de structurer l'entrée dans le Pôle-Centre en affirmant un paysage urbain fort.
- L'aménagement des secteurs Provins, Petite Baronnerie et Vendange permettra l'émergence d'une nouvelle centralité. L'architecture des nouvelles constructions autour de celle-ci devra être particulièrement soignée, et être accompagnée d'aménagements paysagers de qualité.

La séquence 3 (au carrefour RD 323 / rue Hélène Boucher au carrefour des sept sonnettes) porte des enjeux d'intensification, ainsi :

- L'offre résidentielle devra se diversifier au fur et à mesure des opportunités de renouvellement urbain vers davantage de logements collectifs et intermédiaires
- L'entrée de ville devra être marquée par un front urbain et des gabarits plus hauts prenant néanmoins en compte les transitions avec le tissu d'habitat individuel environnant
- Un principe d'aménagement paysager devra être assuré le long de la RD 323, identifiée en tant qu'axe structurant paysager au plan de zonage.

Renforcer l'accessibilité tous modes du secteur

- L'accessibilité routière du secteur et des équipements métropolitains sera améliorée
- L'augmentation des flux sur les voies de desserte principales liés au développement des nouveaux quartiers nécessitera un réaménagement et une sécurisation des carrefours entre l'avenue Chatenay et les rues Faye, le chemin de Provins et Hélène Boucher. Au niveau de la centralité, un aménagement en plateau sécurisera les traversées
- L'efficacité des transports en commun sera facilitée par une amélioration de la desserte de la ligne structurante. A terme, la requalification de la RD 323 pourra accueillir un transport en commun en site propre (TCSP).
- La requalification de la RD 323 permettra également un traitement qualitatif des espaces publics améliorant la prise en compte des déplacements doux, notamment les liaisons vélo.
- Le réseau de liaisons douces devra être prolongé et complété. Les continuités douces devront être assurées à plusieurs niveaux:
  - Entre le nouveau quartier et les quartiers environnants
  - Entre les différents équipements, les pôles d'emplois et la future centralité
  - A l'intérieur des nouveaux secteurs résidentiels notamment par une sécurisation des échanges de part et d'autre de l'avenue Chatenay / RD323.
  - A l'intérieur du site du parc des expositions afin de sécuriser les traversées piétonnes et cycles entre les lieux de stationnement et les bâtiments accueillant les manifestations

- Afin d'inciter à l'utilisation des transports en commun, un P+R devra être positionné au niveau du parc des expositions, préférentiellement du côté de l'équipement. Un autre P+R devra également être aménagé au carrefour des 7 sonnettes

Développer un nouveau quartier résidentiel mixte

- La vocation résidentielle du secteur sera affirmée. La programmation résidentielle du nouveau quartier Provins / Vendange / Petite Baronnerie prévoit à terme environ 1400 logements. Les secteurs de densité renforcée en matière de logements s'implanteront aux abords de la RD 323
- Le nouveau quartier Provins / Vendange / Petite Baronnerie s'organisera autour d'une nouvelle centralité implantée le long de la RD 323. Son animation urbaine sera garantie par l'implantation d'activités tertiaires, de commerces et de services en RDC des constructions.
- Le quartier pourra accueillir également de nouveaux équipements. Sur Provins des emprises sont réservées pour l'accueil d'un équipement de quartier.

Aménager des espaces publics et paysagers structurants

- La nouvelle centralité s'appuiera sur une place urbaine se prolongeant de part et d'autre de la RD 323 qui sera le trait d'union entre les deux parties du nouveau quartier.
- Un parc sera aménagé au Nord de la RD 323. Il permettra de relier la nouvelle centralité à l'hippodrome. Cet aménagement paysager proposera une offre de nature qualitative pour les habitants de ces nouveaux quartiers.
- Les continuités végétales seront assurées par la préservation du cœur végétal de l'îlot des ZAC Provins et Petite Baronnerie vers l'ensemble Saint-Aubin-La-Salle.

Programmation

- Ce secteur bénéficie d'une programmation mixte avec l'implantation à court, moyen et long terme de logements, services, commerces et équipements.
- En matière de logements, il est prévu à terme 1 400 logements environ : 720 logements sur Provins (Écouflant) et 400 logements sur le secteur Petite Baronnerie et Vendange (Verrières-en-Anjou) dans le temps du PLUi.- Environ 280 à 300 logements seront construits sur la période post-PLUi sur les secteurs de Petite Baronnerie et Vendange (Verrières-en-Anjou).
- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération. La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat de chaque commune : 25% de PLUS / PLAi.
- Une mixité urbaine et fonctionnelle du quartier sera également favorisée dans le cadre de l'affectation des îlots à construire. Certains îlots seront réservés pour l'implantation de programmes tertiaires, en lien notamment avec le pôle d'enseignement Saint Aubin la Salle

- Afin d'inciter à l'utilisation des transports en commun, un P+R devra être positionné au niveau du parc des expositions, préférentiellement du côté de l'équipement. Un autre P+R devra également être aménagé au carrefour des 7 sonnettes

Développer un nouveau quartier résidentiel mixte

- La vocation résidentielle du secteur sera affirmée. La programmation résidentielle du nouveau quartier Provins / Vendange / Petite Baronnerie prévoit à terme environ 1400 logements. Les secteurs de densité renforcée en matière de logements s'implanteront aux abords de la RD 323
- Le nouveau quartier Provins / Vendange / Petite Baronnerie s'organisera autour d'une nouvelle centralité implantée le long de la RD 323. Son animation urbaine sera garantie par l'implantation d'activités tertiaires, de commerces et de services en RDC des constructions.
- Le quartier pourra accueillir également de nouveaux équipements. Sur Provins des emprises sont réservées pour l'accueil d'un équipement de quartier.

Aménager des espaces publics et paysagers structurants

- La nouvelle centralité s'appuiera sur un parvis se prolongeant de part et d'autre de la RD 323 qui sera le trait d'union entre les deux parties du nouveau quartier.
- Un parc sera aménagé au Nord de la RD 323. Il permettra de relier la nouvelle centralité à l'hippodrome. Cet aménagement paysager proposera une offre de nature qualitative pour les habitants de ces nouveaux quartiers.
- Les continuités végétales seront assurées par la préservation du cœur végétal de l'îlot des ZAC Provins et Petite Baronnerie vers l'ensemble Saint-Aubin-La-Salle.

Programmation

- Ce secteur bénéficie d'une programmation mixte avec l'implantation à court, moyen et long terme de logements, services, commerces et équipements.
- En matière de logements, il est prévu à terme 1 400 logements environ : 720 logements sur Provins (Écouflant) et 400 logements sur le secteur Petite Baronnerie et Vendange (Verrières-en-Anjou) dans le temps du PLUi.- Environ 280 à 300 logements seront construits sur la période post-PLUi sur les secteurs de Petite Baronnerie et Vendange (Verrières-en-Anjou).
- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération. La programmation privilégiera une diversité de l'offre en logement compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat de chaque commune : 25% de PLUS / PLAi.
- Une mixité urbaine et fonctionnelle du quartier sera également favorisée dans le cadre de l'affectation des îlots à construire. L'implantation de programmes tertiaires, commerces et services pourront compléter la programmation d'habitat en étant situé au rez-de-chaussée des constructions par exemple.

Zoom sur l'aménagement Triangle de la Petite Baronnerie

Contexte et enjeux

Le triangle de la Petite Baronnerie est situé entre Provins, la Petite Baronnerie et Vendange le long de la RD 323.

Il est desservi par la rue de l'hippodrome au nord-est, le chemin de Provins à l'ouest, la rue du Bois l'Abbé au sud-ouest et la rue Rose Quatre Cœurs existante traverse le secteur en reliant Provins à la RD 323. Le site bénéficie d'une bonne accessibilité depuis Angers et se connecte aux opérations d'aménagement environnantes.

Ce site représente une surface d'environ 2 hectares, sur laquelle sont implantées plusieurs habitations dans un tissu urbain peu dense, arboré dans les espaces de jardins privatifs.

La situation en front de RD 323 nécessite une attention particulière pour faciliter la lisibilité du site en intégrant le caractère arboré existant.

Orientations et principes d'aménagement

Structurer et densifier le site en le connectant au tissu environnant

- L'intégration du quartier sera assurée en favorisant des connexions entre les quartiers environnants et en travaillant sur des formes urbaines qui garantiront la transition entre le tissu existant et l'aménagement futur du secteur. Le long de la RD 323, des gabarits plus hauts permettront de structurer le front bâti et une attention sera portée dans l'harmonisation des marges de recul.
- Une desserte viaire connectée à la rue de l'hippodrome devra être aménagée pour desservir le Nord du site. De plus, la Rose Quatre Cœurs sera maintenue.
- Une liaison douce végétalisée traversant la partie Nord du Triangle sera créée et reliera le quartier de Provins à Vendange.
- Une attention sera portée sur les traversées de la RD 323 par le réaménagement des carrefours situés aux extrémités Est et Ouest du secteur et la sécurisation de la traversée de la liaison piétonne créée.

Prendre en compte les spécificités du site

- L'espaces arboré identifié sur le schéma d'aménagement participe à l'identité végétale du site et devra être préservé. Des espaces paysagers complémentaires pourront également être aménagés en partie Nord du secteur.
- Le linéaire de platanes existant le long de la RD 323 est à préserver dans la mesure du possible. Afin de limiter les nuisances sonores, l'aménagement paysager le long de cet axe structurant pourra s'appuyer sur les haies et arbustes existants.

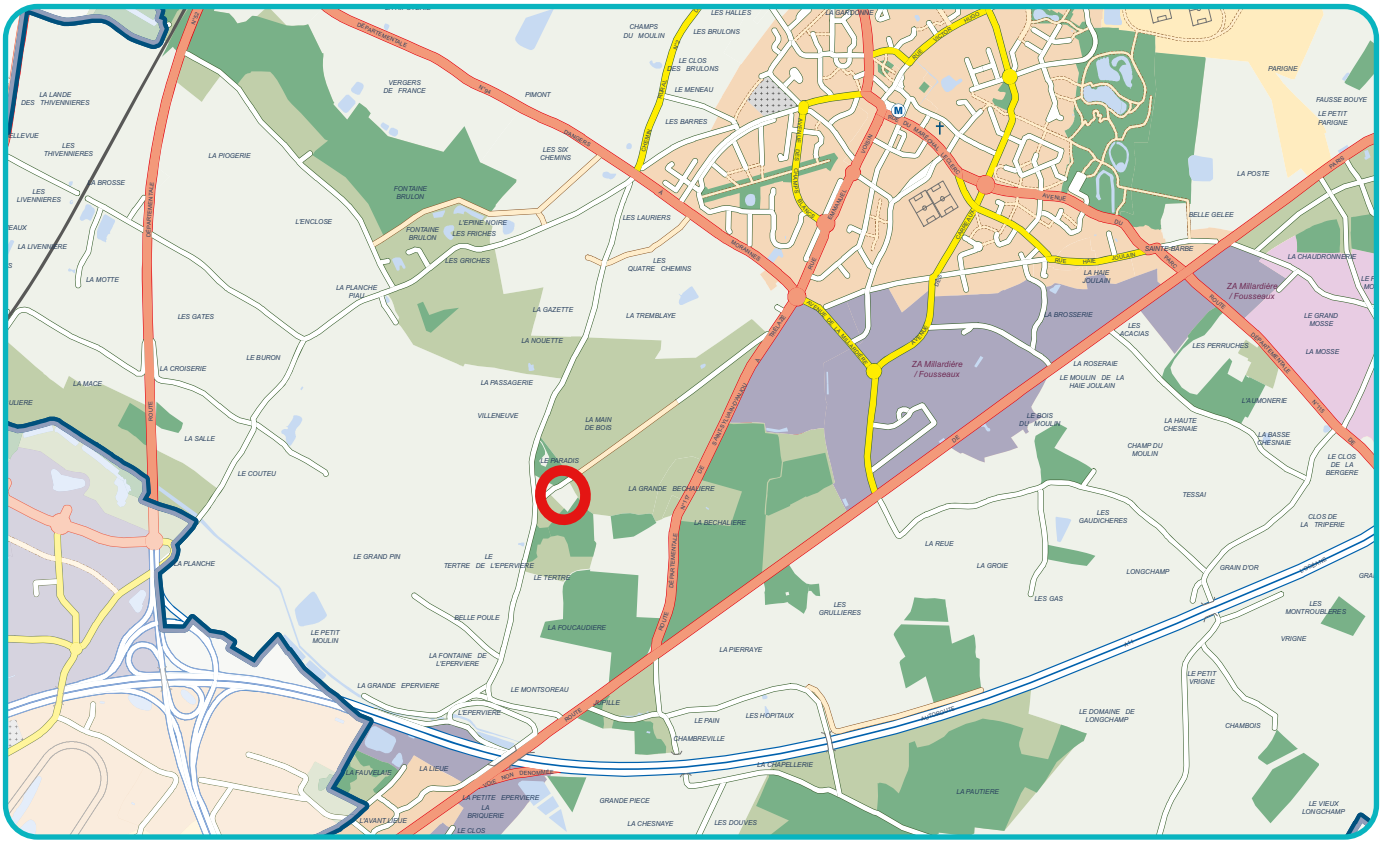
Globalement, le projet sera en cohérence avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bioclimatisme et Transition Écologique.

Carte des orientations et principes d'aménagement

Programmation

- La vocation principale de ce secteur sera résidentielle
- Une offre de logements diversifiée tant sur la forme que sur la nature des logements sera recherchée afin d'assurer une diversité au sein de l'opération.

PLAN DE LOCALISATION



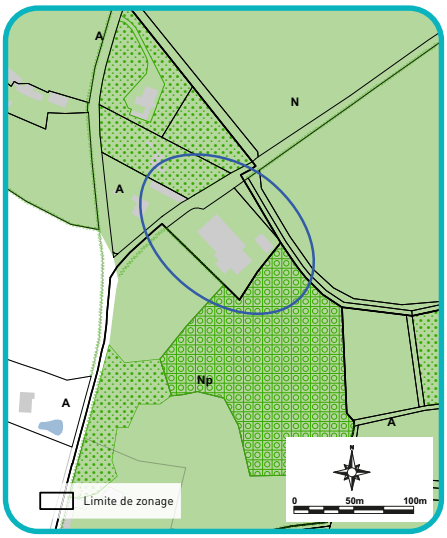
1) CONTEXTE

Sur la commune déléguée de Saint-Sylvain-d'Anjou, le site Miko-Relais d'Or est localisé au lieu-dit la Main de Bois, à proximité immédiate du golf (classé en Nl à l'est) et du château de l'Epervière (zone Np au sud).

Ce site est classé en zone agricole au PLUi révisé (zone A), mais il est déjà artificialisé sur 4 500m² de foncier avec 1 200m² de bâtiments dédiés à une plateforme logistique pour le stockage de produits (chambres froides) et une partie de bureaux. Des espaces de stationnements pour poids-lourds sont également aménagés au nord-est de la parcelle.

La société arrêtant son activité, la commune de Verrières-en-Anjou souhaite un changement de zonage vers le secteur Az pour ne pas laisser le site devenir une friche.

En effet, le site étant classé en zone agricole, cela contraint les nouvelles activités à respecter la sous-destination existante (entrepôt), sans possibilité d'évolution des bâtiments existants ou de nouvelles constructions, rendant compliqué le changement d'activité sur ce site spécialisé.



Plan de zonage du PLUi révisé

Le changement de zonage proposé vers le secteur Az vise à reconnaitre le caractère artificialisé du site en vue d'autoriser les activités isolées sans lien avec le caractère de la zone, en s'appuyant sur le site déjà existant.

Vue du site Miko-relais d'or (Google Street view)

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Afin d'éviter que le site Miko relais d'Or ne devienne une friche, et qu'une nouvelle activité puisse s'implanter sur le site, il est proposé de modifier le plan de zonage en passant de la zone A au secteur Az sur la parcelle ZO 83.

Cette zone autorise les activités isolées sans lien avec le caractère de la zone. Le règlement autorise notamment l'extension mesurée des constructions existantes sous condition, le changement de destination des bâtiments existants vers la sous-destination d'industrie, d'entrepôt et de bureau (accessoire à l'activité).

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000...).

Le site est inclus dans le périmètre de trame verte et bleue au PLUi (au titre de l'article R 151-43 4° du Code de l'urbanisme), prévoyant la préservation des continuités écologiques identifiées par la trame verte et bleue.

Le site est également concerné par une haie/alignement d'arbres en bordure ouest, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, dont la préservation voire le renforcement de cette composante végétale est indiqué dans la réglementation du PLUi. Il est situé à proximité immédiate d'un espace boisé classé et de présence arborée reconnue situés au sud du site Miko, sur la parcelle ZO 83. Le projet devra respecter les mesures de protection indiquées dans le règlement écrit visant à préserver les composantes végétales identifiées, en appliquant également la séquence Eviter/Réduire/Compenser (cf. dispositions communes).

La parcelle ZO 83 a une surface de 0,44 ha, ce qui représente 0,0013% de la zone agricole (33 718 ha). Au vu de l'activité héritée de Miko Relais d'Or et des constructions existantes, seule l'extension mesurée des constructions existantes sera possible, à savoir maximum 30% d'emprise au sol de la construction principale existante, dans la limite de 50m² toutes extensions confondues. Ici, cette extension possible serait limitée à 50m² vu l'emprise au sol de la construction existante (environ 1 120m²), ce qui représente 1% de la taille de la parcelle ZO 83.

Toutefois, il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers au regard du caractère déjà artificialisé du site. De plus, les composantes végétales et la trame verte et bleue ne sont pas impactées par ce changement de zonage car le site identifié en Az est déjà artificialisé et la reprise d'activité s'inscrira dans le respect des composantes végétales identifiées et de la trame verte et bleue (cf. règlement écrit).

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

Urbanisme, paysage et patrimoine

Le passage en secteur Az vient identifier la vocation existante du site Miko Relais d'or sur la parcelle ZO 83 déjà artificialisée et desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux pluviales) et en assainissement non collectif. Au regard de l'occupation du sol actuelle, le projet permettra de limiter la consommation d'espaces agricoles puisqu'il concerne une parcelle déjà artificialisée, située à proximité de la RD 323, axe stratégique pour relier Angers et se connecter ensuite à l'autoroute A11.

Le site est bordé au sud par une zone Np identifiant le château du Tertre de l'Epervière, mais la densité de la végétation identifiée par des espaces boisés classés et une présence arborée reconnue au PLUi révisé empêchent les co-visibilités entre le site Miko et ce site patrimonial.

Cette parcelle s'inscrit dans un paysage arboré et au sud des vues ouvertes directement vers le golf de Saint-Sylvain-d'Anjou. La construction existante est composée de bardages métalliques rouges perceptibles depuis les vues ouvertes du golf. Le changement de zonage rendra possible les modifications de façades ce qui pourrait permettre d'améliorer l'intégration paysagère des constructions existantes.

Par ailleurs, les prescriptions réglementaires du secteur Az autorisent uniquement les changements de destination et l'évolution mesurée des constructions existantes. Le projet de reprise de l'activité de l'ancien site Miko Relais d'or veillera à s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant, en préservant les continuités écologiques environnantes identifiées et protégées par le PLUi.

Le projet de modification n'a donc pas d'impact en matière d'urbanisme, paysage et patrimoine.

Risques et nuisances

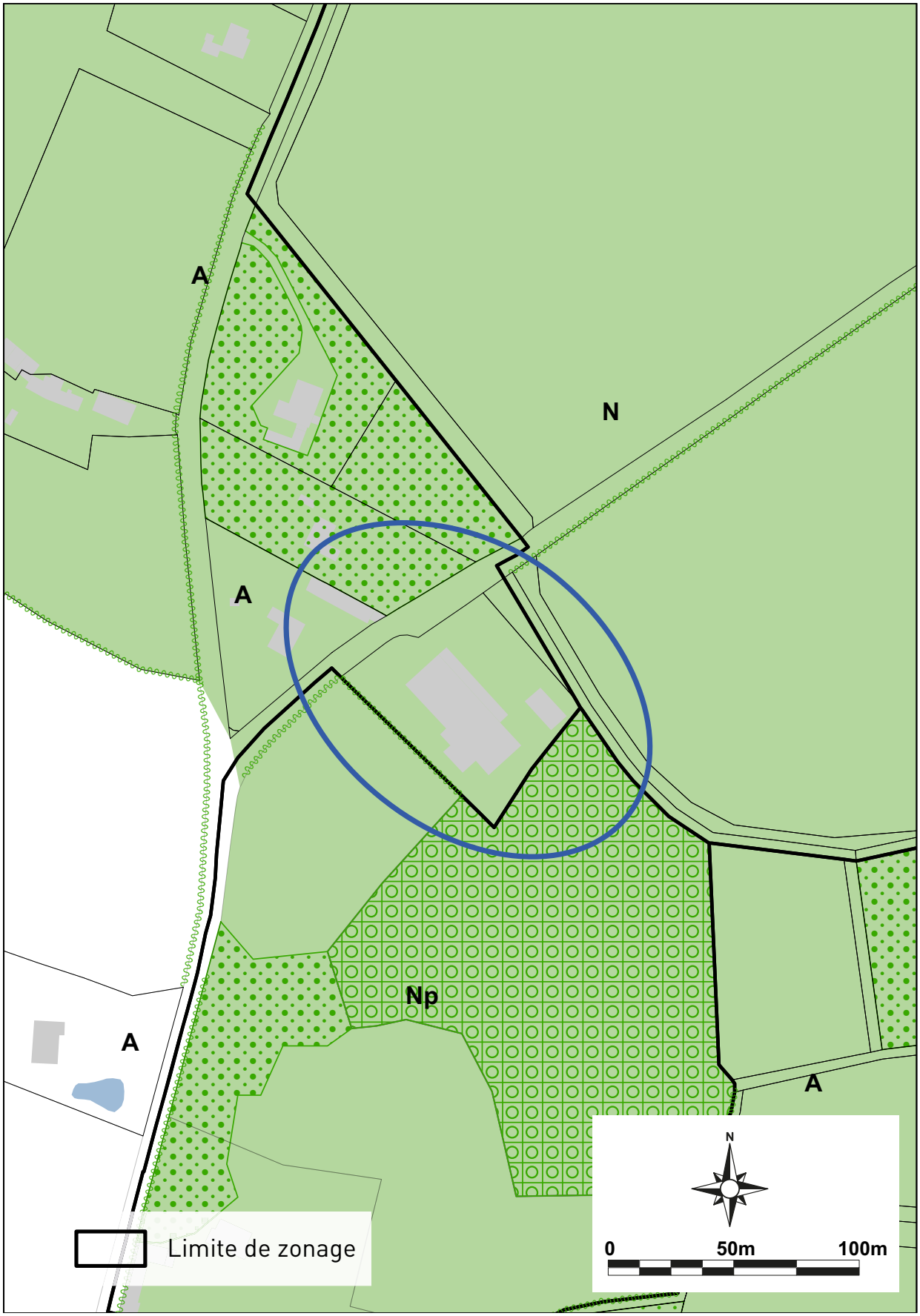
Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

Ce secteur ne se situe pas le long de voies ou de zones ayant un impact négatif sur la qualité de l'air. Il est toutefois situé à l'ouest de la RD 323, voie structurante à l'échelle de l'agglomération permettant de relier Angers à Verrières-en-Anjou.

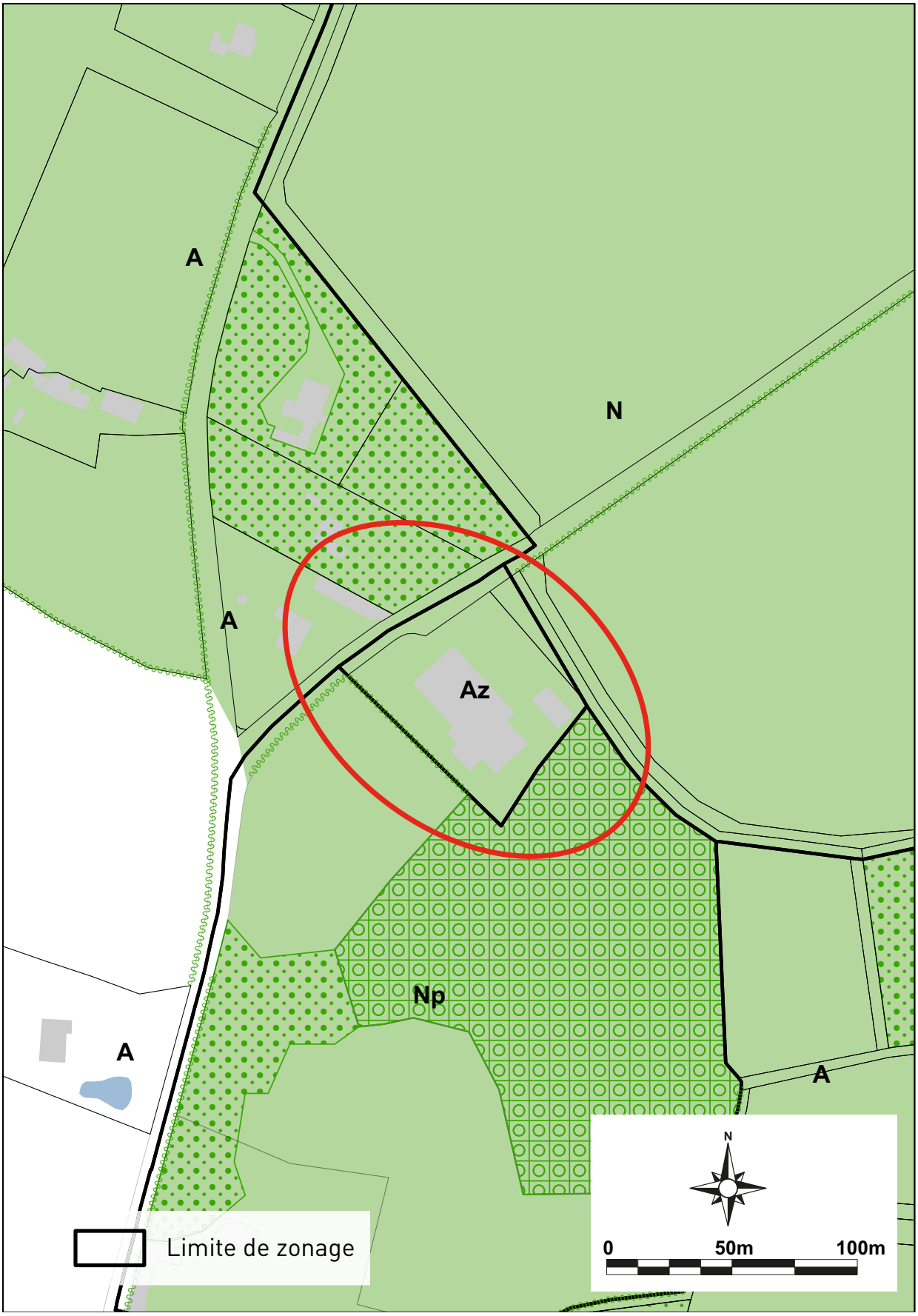
La localisation du site génère des déplacements en dehors des centralités et enveloppes urbaines, mais l'activité précédente de Relais Miko induisait déjà des déplacements de poids-lourds frigorifiques transportant des marchandises. La nouvelle activité qui s'implantera sur ce site ne créera pas de nouveaux flux, au vu de ces déplacements pré-existants. De plus, la population à proximité du site est restreinte : il y a seulement 3 habitations dans un rayon de 100 m autour du site, séparées par la route et bénéficiant d'un caractère arboré dans les espaces de jardins.

Le projet de modification par ce changement de zonage n'a pas d'incidence majeure sur l'environnement. Cette modification permettra d'éviter la création d'une friche sur une construction d'activité spécialisée, ne pouvant évoluer en zone A et contribuant à ne pas participer à la consommation d'espaces agricoles ou naturels sur ce site artificialisé, desservi par les réseaux.

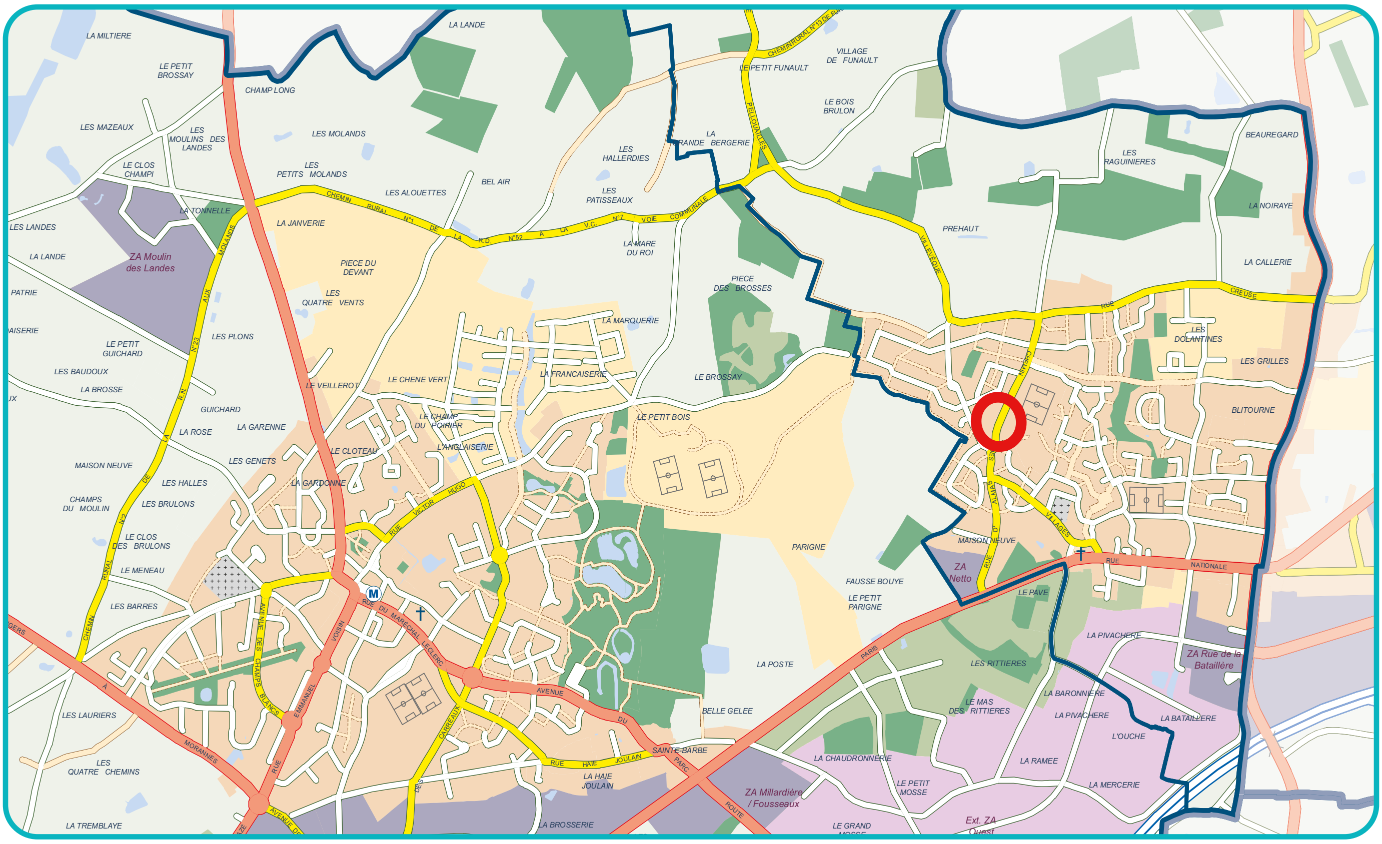
Plan de zonage



Plan de zonage



PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

La commune de Verrières-en-Anjou souhaite restructurer le site du complexe sportif René Boublin situé à Pellouailles-les-Vignes.

Ce site est actuellement en zone UCl sur la partie terrain de sport et bâtiment associé qui a pour projet d'être démoli ou réhabilité (parcelle 238 AA 678).

Toutefois, des espaces actuellement à vocation sportive et associés au complexe sont situés en zone UC sur le plan de zonage (parcelle 238 AC 538 avec un terrain de tennis notamment)

Afin de conforter le complexe sportif René Boublin, la commune souhaite que soit identifié en zone UCl cet espace sportif situé dans le prolongement de la zone UCl existante.

Extrait plan de zonage

2) OBJET DE LA MODIFICATION

En vue de réaliser ce projet de complexe sportif, il est proposé de modifier le plan de zonage en passant de la zone UC à UCl sur la parcelle 238 AC 538, élargissant ainsi la zone UCl existante.

Le plan des hauteurs sera modifié pour prévoir la possibilité de réaliser un bâtiment sportif (passage d'une hauteur maximale de 10 mètres à 12 mètres).

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000...), ni par la trame verte et bleue. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La parcelle 238 AC 538 est bordée au Nord et à l'Est par une haie/alignement d'arbres à préserver inscrite dans le plan de zonage du PLUi au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Le projet lié au complexe sportif s'inscrira dans la réglementation du PLUi visant à préserver cette composante végétale.

Urbanisme, paysage et patrimoine

Le projet d'évolution du plan des hauteurs et du zonage vise à conforter la vocation sportive existante et peut avoir un impact sur le paysage futur par une augmentation des hauteurs. Néanmoins, cette modification n'est pas de nature à remettre en cause la qualité du paysage existant. Au contraire, la construction d'un nouvel équipement en substitution d'un équipement plus vétuste, viendra conforter la vocation existante du complexe sportif René Boublin, en s'inscrivant dans le prolongement des hauteurs maximales dans le tissu urbain plus à l'Est (hauteur maximale à 12 m).

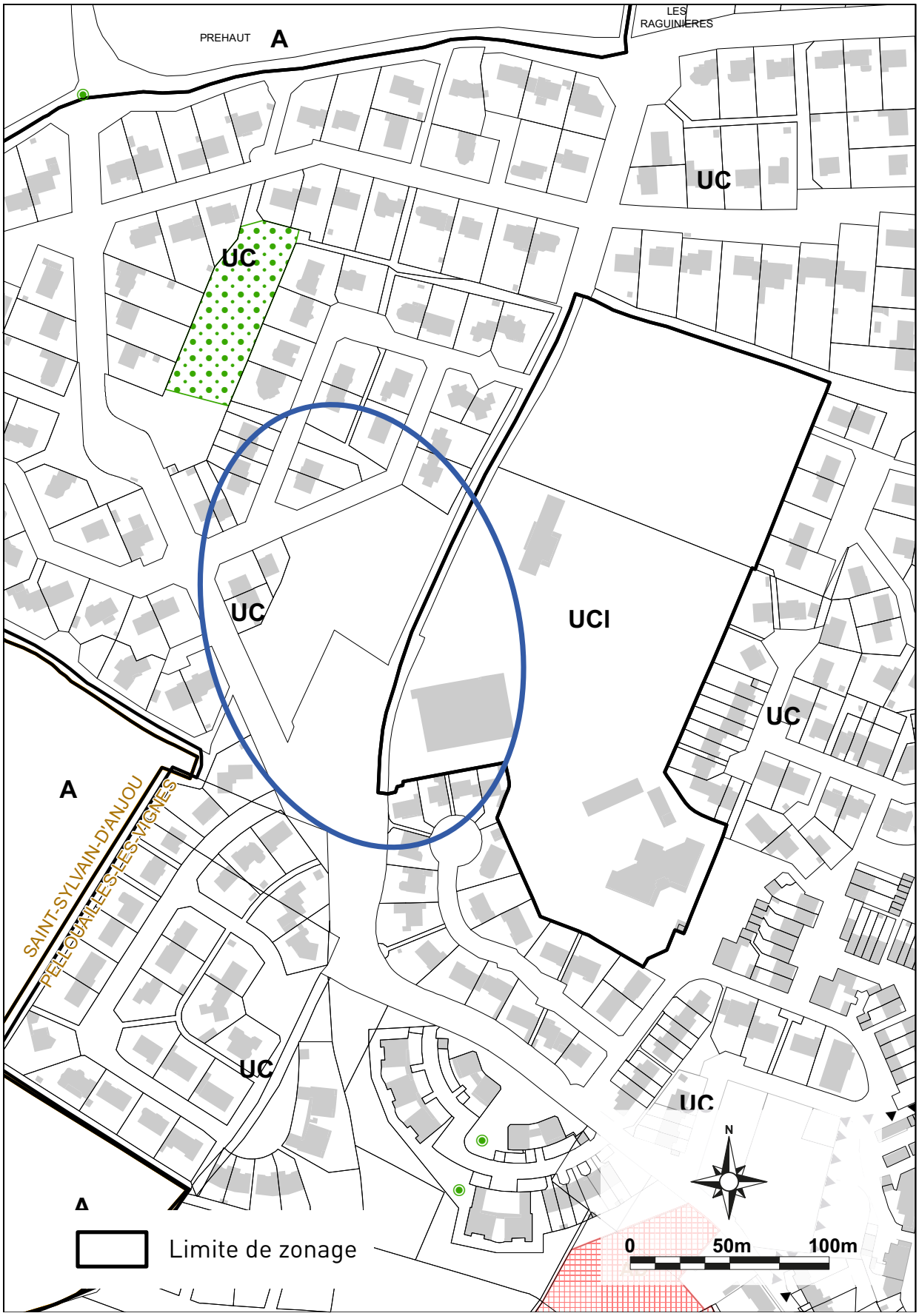
Risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

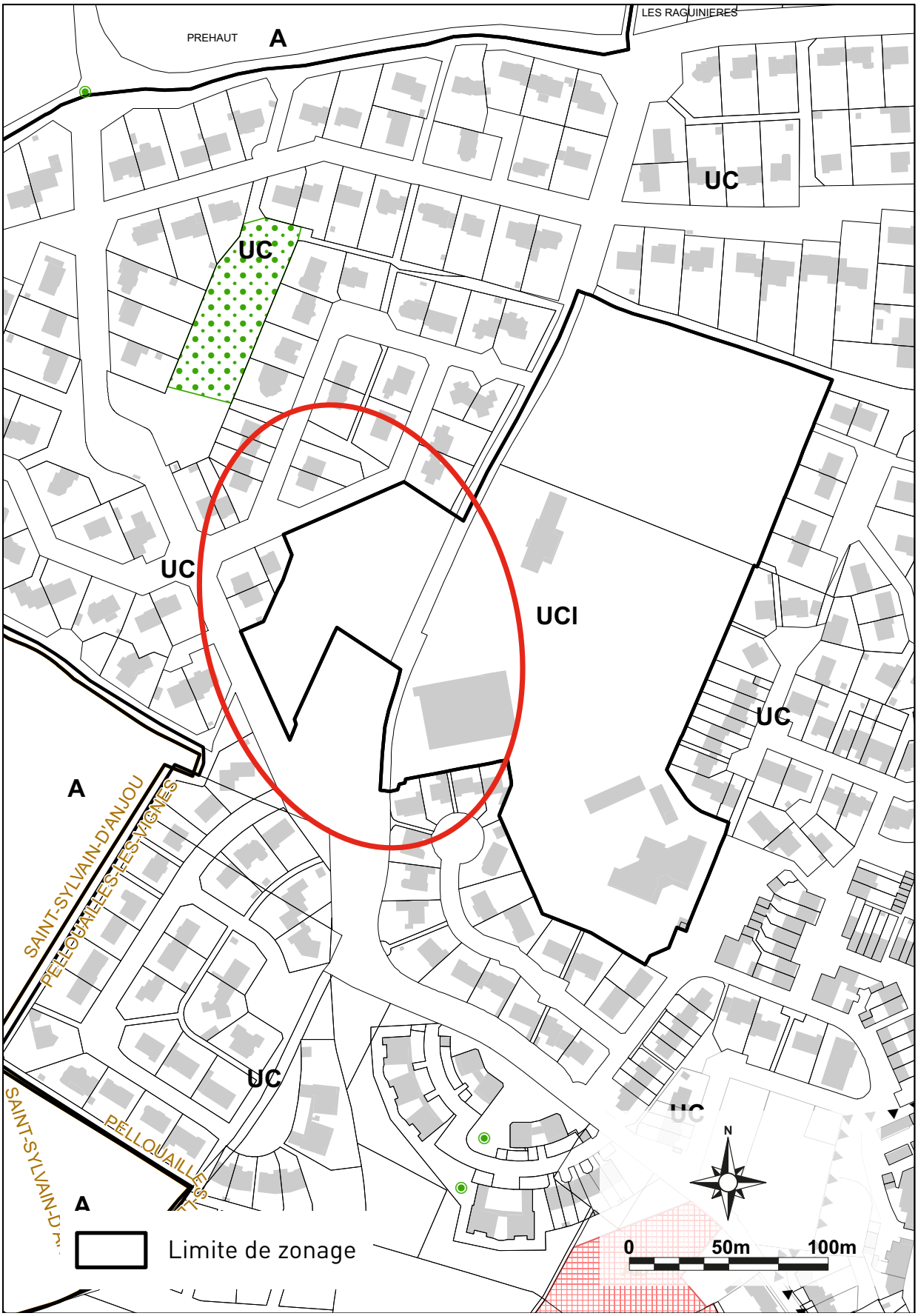
Le projet de modification n'est pas de nature à produire des nuisances urbaines.

Le projet de modification par ce changement de zonage et l'adaptation de plan des hauteurs n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

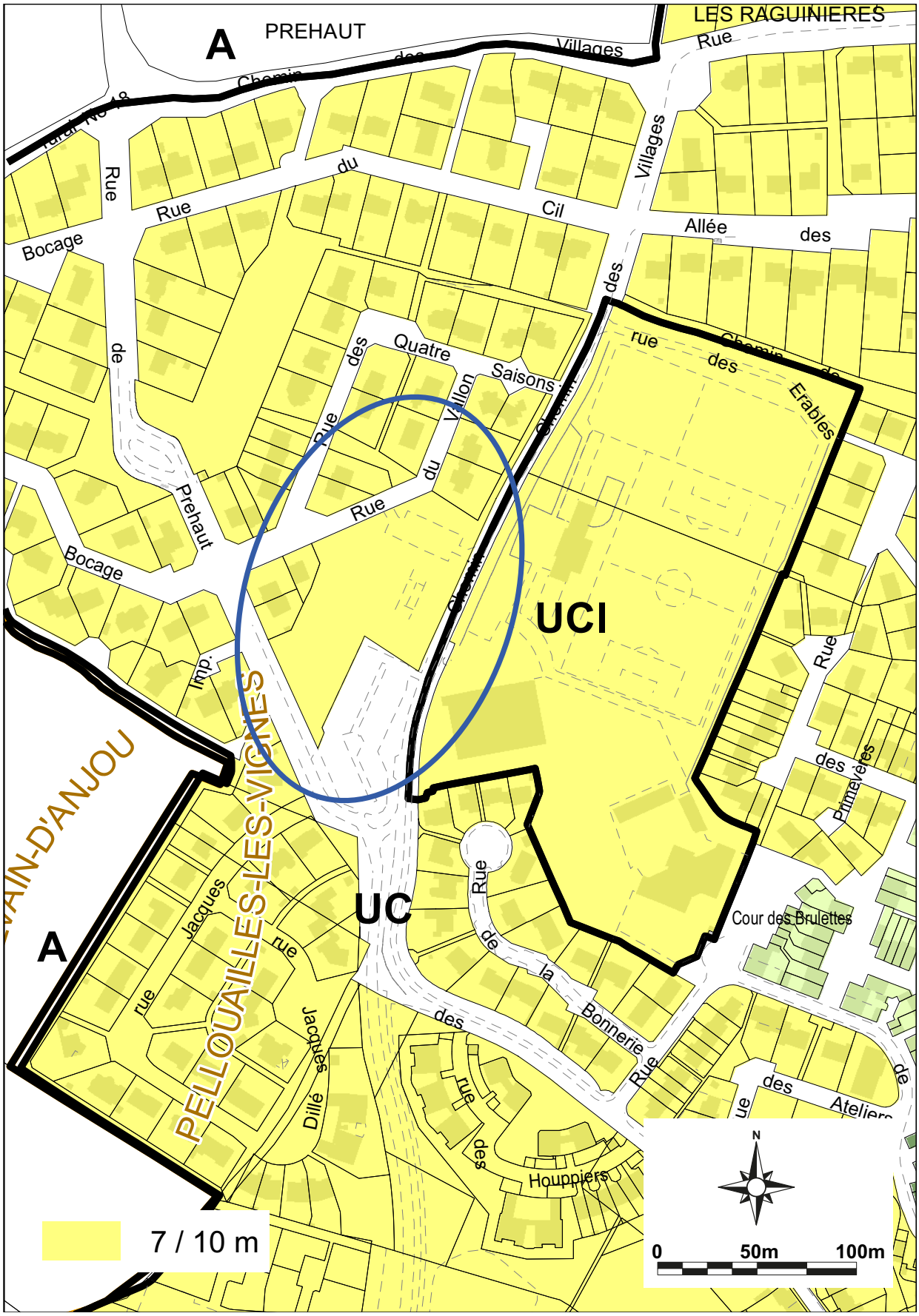
Plan de zonage



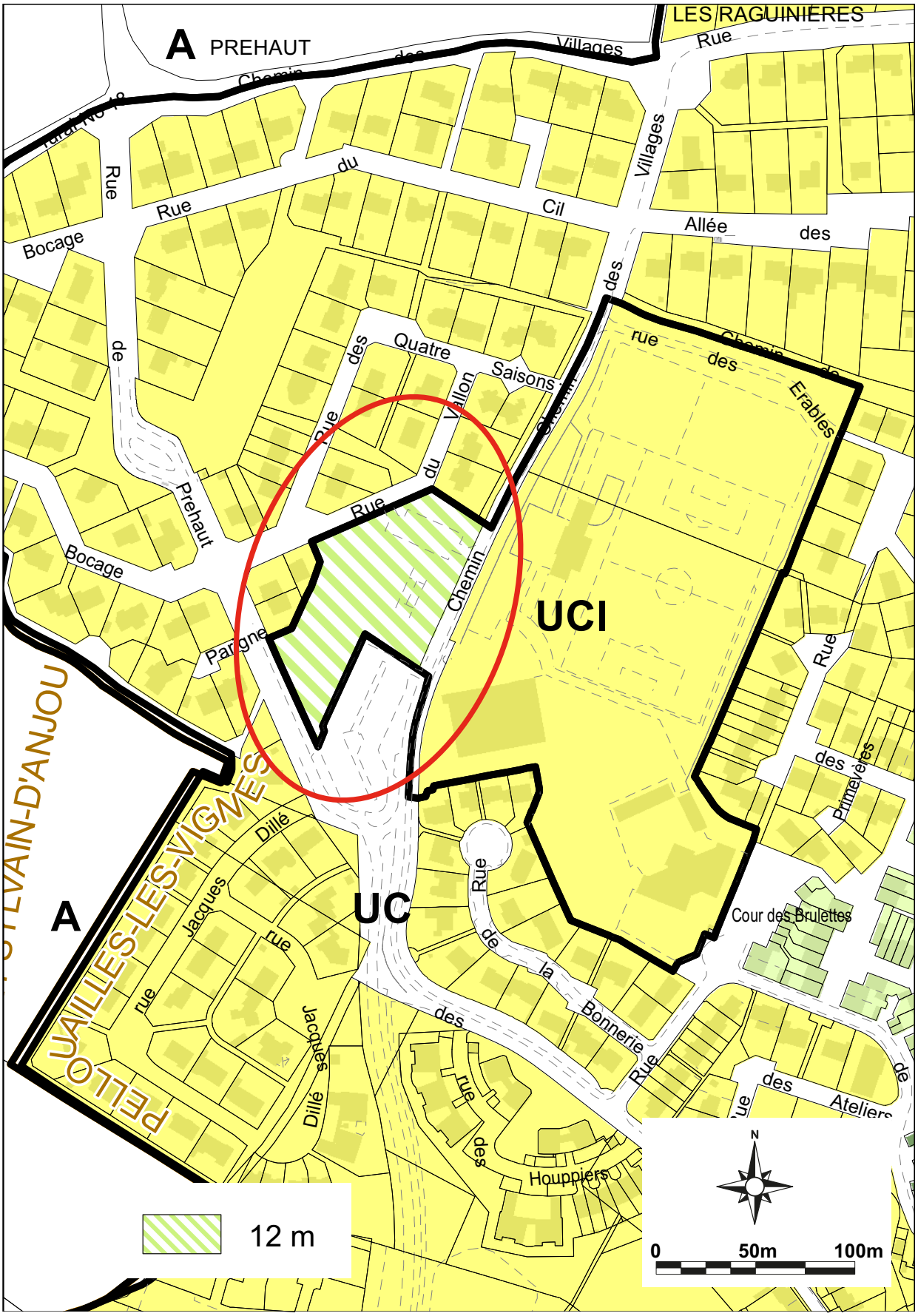
Plan de zonage



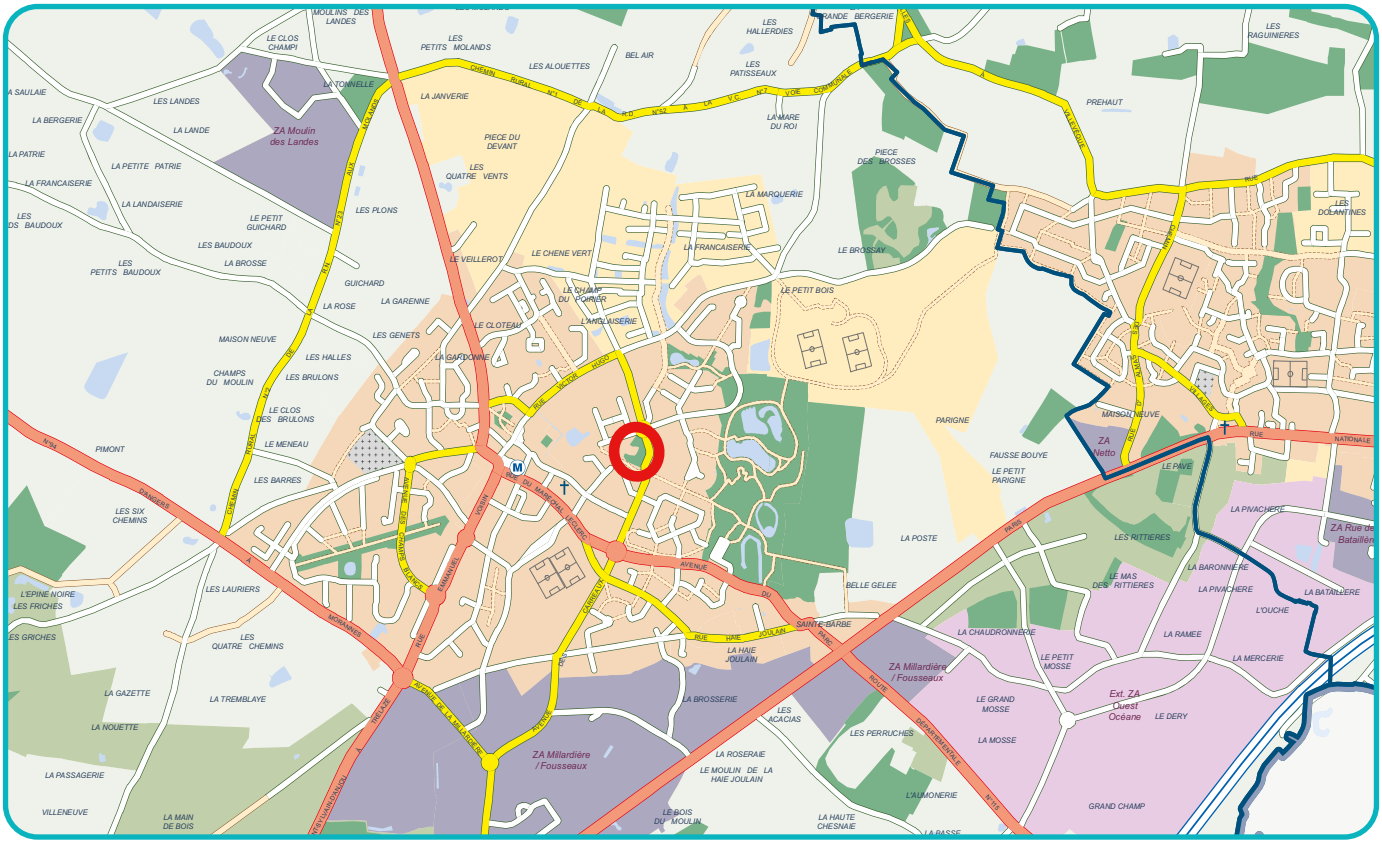
Plan des hauteurs



Plan des hauteurs



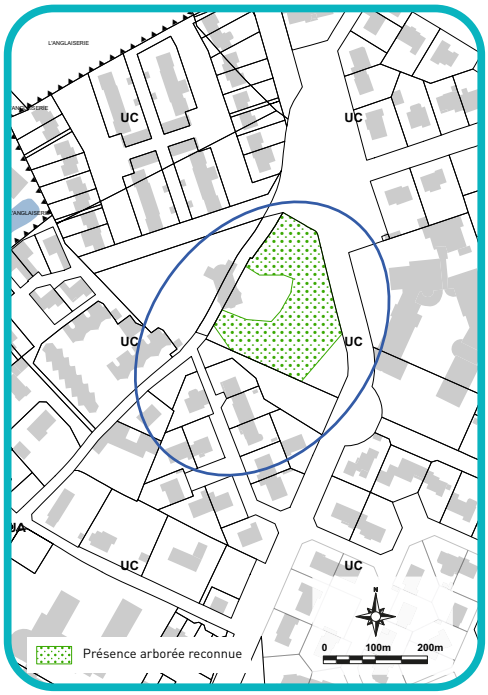
PLAN DE LOCALISATION



1) CONTEXTE

Sur le secteur des Blés d'Or dans la commune déléguée de Saint-Sylvain-d'Anjou, le plan de zonage du PLUi révisé identifie une présence arborée reconnue inscrite sur la parcelle AD 172 située à l'Ouest du collège Jeanne d'Arc, et entourée par une zone résidentielle. Cette composante végétale est identifiée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Afin de conforter la préservation du caractère arboré du site, la commune souhaite élargir le périmètre d'identification de la présence arborée reconnue dans un contexte où la pression foncière est importante. L'objectif est de préserver le caractère arboré de ces espaces et de conserver leur effet de masse boisée tout en permettant, sous conditions strictes, leur évolution partielle.



Plan de zonage du PLUi révisé

Vue depuis la rue des Blés d'or

2) OBJET DE LA MODIFICATION

Afin de préserver cet ensemble arboré participant à l'identité paysagère du quartier des Blés d'or, il est proposé d'étendre l'identification de la présence arborée reconnue au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les parcelles concernées par cet agrandissement du périmètre sont les parcelles AD 172, AC 1 et AC 16.

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu naturel

Le secteur n'est pas concerné par un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000...), ni par la trame verte et bleue. Il n'y a pas de consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'agrandissement du périmètre de la présence arborée reconnue vient préserver les arbres concernés.

Urbanisme, paysage et patrimoine

L'agrandissement de ce périmètre de présence arborée reconnue vise à préserver le massif arboré identifié participant au maintien de la biodiversité en milieu urbain, à l'enjeu d'îlot de fraicheur, ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales par la non imperméabilisation des sols et la présence du végétal.

Le règlement écrit fixe des dispositions visant à préserver la caractère arboré de ces espaces. A ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'en l'absence d'alternative avérée, et uniquement si des conditions cumulatives sont réunies : servir un projet ayant un caractère d'intérêt général, préserver les sujets majeurs existants, limiter l'impact du projet sur la végétation existante, conserver une présence arborée manifeste. Par exception, des constructions, installations et aménagements sont autorisés au sein de la présence arborée, s'il est démontré qu'ils ne compromettent pas la conservation de la végétation existante.

Le projet de modification n'a pas d'impact en matière d'urbanisme, paysage et patrimoine.

Risques et nuisances

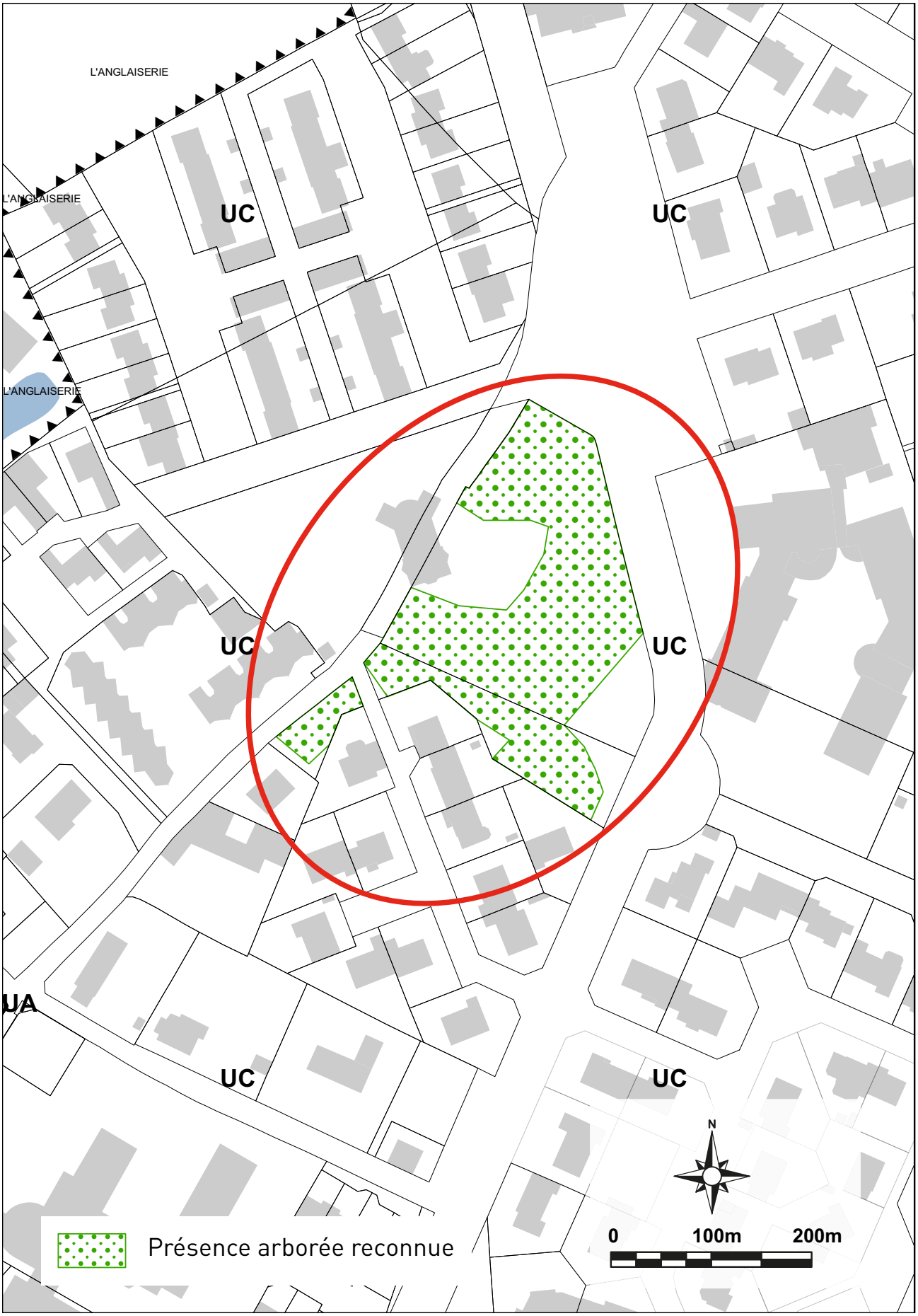
Le projet de modification n'est pas concerné par des risques couverts par un PPRN ou PPRT et n'est pas soumis à d'autres risques majeurs.

Le projet de modification n'est pas de nature à produire des nuisances urbaines. Au contraire, l'extension du périmètre de cette composante végétale identifiée au PLUi contribue à la qualité de l'air.

Le projet de modification, par l'inscription d'une «présence arborée reconnue» au titre des composantes végétales, est de nature à apporter une incidence positive sur l'environnement.

Plan de zonage

Plan de zonage



I. ÉVOLUTIONS TERRITORIALES

I.2. ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Extraits du tableau des emplacements réservés d'Angers

ANGERS

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
ANG 01	710 m²	Commune	Accès piéton chemin des Capucins
ANG 03	526 m²	Commune	Passage piéton à la promenade du Bout du Monde
ANG 04	**4 243 m²**	**Commune**	**Réalisation d'un parc (angle rue de la Madeleine/ rue des Trois Moulins)**
ANG 07	114 m²	Commune	Liaison douce entre la rue Auguste Gautier et le square Maurice Blanchard
ANG 08	62 m²	Commune	Liaison piétonne de la rue de l'Aubépin à la rue de la Quenillière
ANG 09	362 m²	Commune	Accès au niveau du n° 60 avenue Victor Châtenay

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
ANG 42	301 m²	Commune	Aménagement d'espaces et d'équipements publics
ANG 43	10 645 m²	ALM	Création de logements adaptés pour les gens du voyage
ANG 44	4 356 m²	Commune	Accès au site Cussonneau depuis la rue Larevellière
ANG 46	1 133 m²	Commune	Accès parking relais et site Cussonneau depuis l'avenue Montaigne
ANG 47	6 346 m²	ALM	Voie verte (ER intercommunal avec St-Barthélemy-d' Anjou)
ANG 48	2 875 m²	Commune	Prolongement de la rue Vaucanson
ANG 49	1 539 m²	Commune	Création d'un bassin d'eaux pluviales
ANG 50	1 639 m²	ALM	Voie cyclable le long du boulevard Ramon

Extraits du tableau des emplacements réservés d'Angers

ANGERS

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
ANG 01	710 m²	Commune	Accès piéton chemin des Capucins
ANG 03	526 m²	Commune	Passage piéton à la promenade du Bout du Monde
ANG 04	**3 919 m²**	Commune	Réalisation d'un parc (angle rue de la Madeleine/ rue des Trois Moulins)
ANG 07	114 m²	Commune	Liaison douce entre la rue Auguste Gautier et le square Maurice Blanchard
ANG 08	62 m²	Commune	Liaison piétonne de la rue de l'Aubépin à la rue de la Quenillière
ANG 09	362 m²	Commune	Accès au niveau du n° 60 avenue Victor Châtenay

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
ANG 42	301 m²	Commune	Aménagement d'espaces et d'équipements publics
ANG 43	10 645 m²	ALM	Création de logements adaptés pour les gens du voyage
ANG 44	4 356 m²	Commune	Accès au site Cussonneau depuis la rue Larevellière
ANG 46	1 133 m²	Commune	Accès parking relais et site Cussonneau depuis l'avenue Montaigne
ANG 47	6 346 m²	ALM	Voie verte (ER intercommunal avec St-Barthélemy-d' Anjou)
ANG 48	2 875 m²	Commune	Prolongement de la rue Vaucanson
ANG 49	1 539 m²	Commune	Création d'un bassin d'eaux pluviales
ANG 50	1 639 m²	ALM	Voie cyclable le long du boulevard Ramon
ANG 51	**2 967 m²**	**ALM**	**Voie de desserte interne MIN Sud**
ANG 52	**1 829 m²**	**ALM**	**Création de logement locatif social**

BOUCHEMAINE

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
BOU 01	32 729 m²	Commune	Aménagement des Bords de Maine
BOU 02	1 112 m²	Commune	Aménagement permettant les déplacements des engins agricoles
BOU 03	3 161 m²	Commune	Aménagement d'une liaison douce
BOU 05	87 598 m²	Commune	Aménagement des Bords de Maine
BOU 06	1 184 m²	Commune	Aménagement de l'espace public et de stationnement

Extraits du tableau des emplacements réservés de Briollay

BRIOLLAY

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
BRI 11	391 m²	Commune	Création d'un accès au secteur du Grand Pressoir (Route de la Héripière)
BRI 12	799 m²	Commune	Création d'un accès au secteur du Grand Pressoir (Route de la Héripière)
BRI 13	1 091 m²	Commune	Élargissement de la voie du Clos des Tricottières
BRI 14	481 m²	Commune	Création d'un accès au secteur du Grand Pressoir (Route de la Chansonnière)
BRI 15	1 096 m²	Commune	Aménagement d'une liaison douce vers la gare
BRI 17	2 724 m²	Commune	Aménagement d'un parking public pour la gare
BRI 18	4 693 m²	Département	RD 52, aménagement de la levée

BOUCHEMAINE

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
BOU 01	32 729 m²	Commune	Aménagement des Bords de Maine
BOU 02	1 112 m²	Commune	Aménagement permettant les déplacements des engins agricoles
BOU 03	3 161 m²	Commune	Aménagement d'une liaison douce
BOU 05	87 598 m²	Commune	Aménagement des Bords de Maine
BOU 06	1 184 m²	Commune	Aménagement de l'espace public et de stationnement
BOU 07	**424 m²**	**Commune**	**Création d'une installation d'intérêt général ou ouvrage public**

Extraits du tableau des emplacements réservés de Briollay

BRIOLLAY

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
BRI 11	391 m²	Commune	Création d'un accès au secteur du Grand Pressoir (Route de la Héripière)
BRI 12	799 m²	Commune	Création d'un accès au secteur du Grand Pressoir (Route de la Héripière)
BRI 13	1 091 m²	Commune	Élargissement de la voie du Clos des Tricottières
BRI 14	481 m²	Commune	Création d'un accès au secteur du Grand Pressoir (Route de la Chansonnière)
BRI 15	1 096 m²	Commune	Aménagement d'une liaison douce vers la gare
BRI 17	2 724 m²	Commune	Aménagement d'un parking public pour la gare
BRI 18	4 693 m²	Département	RD 52, aménagement de la levée
BRI 19	**236 m²**	**ALM**	**Création d'une liaison douce au secteur route de Soucelles (chemin des Joncs)**

ÉCOUFLANT

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
ECO 01	118 m²	Commune	Aménagement d'un sentier pédestre
ECO 03	968 m²	Commune	Aménagement d'un équipement public et d'espace public
ECO 04	35 696 m²	Commune	Aménagement des bords de Sarthe
ECO 05	1 358 m²	Commune	Élargissement et aménagement paysager de la CV15, réalisation d'une liaison douce
ECO 07	357 m²	Commune	Extension de la base nautique
ECO 08	248 m²	Commune	Développement touristique des bords de Sarthe
ECO 09	239 m²	ALM	Emprises de canalisations pluviales existantes

FENEU

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
FEN 01	**3 511 m²**	Commune	Élargissement CR n°4 bis
FEN 02	**4 530 m²**	Commune	Aménagement du centre-bourg
FEN 03	**1 840 m²**	Commune	Aménagement d'espace public et d'un parking
FEN 04	**1 080 m²**	Commune	Élargissement du chemin des granges
FEN 05	**1 298 m²**	Commune	Extension du cimetière
FEN 06	**952 m²**	Commune	Création d'un accès (Chemin du Port Albert)

LOIRE-AUTHION

CORNÉ

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
COR 01	11 145 m²	ALM	Extension de la station d'épuration
COR 02	3 521 m²	Commune	Création d'une passerelle
COR 03	**2 498 m²**	**Commune**	**Aménagement d'un espace vert**

ÉCOUFLANT

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
ECO 01	118 m²	Commune	Aménagement d'un sentier pédestre
ECO 03	968 m²	Commune	Aménagement d'un équipement public et d'espace public
ECO 04	35 696 m²	Commune	Aménagement des bords de Sarthe
ECO 05	1 358 m²	Commune	Élargissement et aménagement paysager de la CV15, réalisation d'une liaison douce
ECO 07	357 m²	Commune	Extension de la base nautique
ECO 08	248 m²	Commune	Développement touristique des bords de Sarthe
ECO 09	239 m²	ALM	Emprises de canalisations pluviales existantes
ECO 10	**817 m²**	**Commune**	**Maintien du boulodrome (jeu de boules de fort)**

FENEU

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
FEN 01	**3 514 m²**	Commune	Élargissement CR n°4 bis
FEN 02	**4 494 m²**	Commune	Aménagement du centre-bourg
FEN 03	**1 877 m²**	Commune	Aménagement d'espace public et d'un parking
FEN 04	**1 037 m²**	Commune	Élargissement du chemin des granges
FEN 05	**1 263 m²**	Commune	Extension du cimetière
FEN 06	**939 m²**	Commune	Création d'un accès (Chemin du Port Albert)

LOIRE-AUTHION

CORNÉ

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
COR 01	11 145 m²	ALM	Extension de la station d'épuration
COR 02	3 521 m²	Commune	Création d'une passerelle

Extraits du tableau des emplacements réservés des Ponts-de-Cé

LES PONTS-DE-CÉ

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
PDC 27	485 m²	Commune	Aménagement du carrefour entre l'Avenue de l'Europe et la rue David d'Angers
PDC 28	4 528 m²	Commune	Complément de stationnement à proximité de la salle de la Monnaie
PDC 29	3 888 m²	Commune	Élargissement de la rue David d'Angers
PDC 30	1 281 m²	Commune	Accès viaire à la zone des Hauts de Loire
PDC 31	203 m²	Commune	Liaison douce entre la rue du 11 Novembre et la zone des Hauts de Loire
PDC 32	562 m²	Commune	Liaison entre le chemin de la Brosse et la zone d'activités Jean Boutton
PDC 33	820 m²	Commune	Liaison douce entre l'Avenue de l'Europe et le Parc Sainte-Anne
PDC 34	756 m²	Commune	Aménagement de voirie et réseaux avenue Gallieni
PDC 35	435 m²	Commune	Requalification de la voirie rue Halopé Frères
PDC 36	485 m²	ALM	Requalification de l'échangeur de Sorges

LE PLESSIS-GRAMMOIRE

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
PLG 01	25 279 m²	Commune	Aménagement d'une voie de contournement du bourg
PLG 02	1 694 m²	Commune	**Aménagement de carrefour du Clos Doreau et réalisation d'un équipement public**
PLG 03	169 m²	Commune	Aménagement de carrefour rue de Baulieu
PLG 04	3 211 m²	Commune	Aménagement et élargissement de voirie rue de Beaulieu
PLG 07	4 996 m²	Commune	Extension du bassin de gestion des eaux

Extraits du tableau des emplacements réservés des Ponts-de-Cé

LES PONTS-DE-CÉ

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
PDC 27	485 m²	Commune	Aménagement du carrefour entre l'Avenue de l'Europe et la rue David d'Angers
PDC 28	4 528 m²	Commune	Complément de stationnement à proximité de la salle de la Monnaie
PDC 29	3 888 m²	Commune	Élargissement de la rue David d'Angers
PDC 30	1 281 m²	Commune	Accès viaire à la zone des Hauts de Loire
PDC 31	203 m²	Commune	Liaison douce entre la rue du 11 Novembre et la zone des Hauts de Loire
PDC 32	562 m²	Commune	Liaison entre le chemin de la Brosse et la zone d'activités Jean Boutton
PDC 33	820 m²	Commune	Liaison douce entre l'Avenue de l'Europe et le Parc Sainte-Anne
PDC 34	756 m²	Commune	Aménagement de voirie et réseaux avenue Gallieni
PDC 35	435 m²	Commune	Requalification de la voirie rue Halopé Frères
PDC 36	485 m²	ALM	Requalification de l'échangeur de Sorges
PDC 37	**1 321 m²**	**ALM**	**Agrandissement du giratoire pour faciliter l'accés à de nouveaux quartiers**

LE PLESSIS-GRAMMOIRE

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
PLG 01	25 279 m²	Commune	Aménagement d'une voie de contournement du bourg
PLG 02	1 694 m²	Commune	**Logements (sociaux et privés) et réaménagement de voiries en vue de renforcer la mixité fonctionnelle de la centralité communale**
PLG 03	169 m²	Commune	Aménagement de carrefour rue de Baulieu
PLG 04	3 211 m²	Commune	Aménagement et élargissement de voirie rue de Beaulieu
PLG 07	4 996 m²	Commune	Extension du bassin de gestion des eaux
PLG 08	**1 250 m²**	**Commune**	**Logements (sociaux et privés) en vue de renforcer la mixité fonctionnelle de la centralité communale**
PLG 09	**5 980 m²**	**Commune**	**Logements (séniors et ordinaires) en vue de densifier le centre-bourg**

RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU

SOUCELLES

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SOU 01	356 m²	Commune	Aménagement d'une liaison piétonne entre la rue des jardins et le chemin des vignes
SOU 02	**1 927 m²**	**Commune**	**Création d'un accès depuis le chemin des Coulevroux**
SOU 03	**3 167 m²**	**Commune**	**Création d'une liaison douce vers le domaine de l'Hermitage**
SOU 04	130 m²	Commune	Création d'un accès depuis la RD 109 de l'Ortier
SOU 05	265 m²	Commune	Création d'une liaison douce (secteur de l'Ortier)
SOU 06	2 468 m²	Commune	Densification du centre-bourg

VILLEVÊQUE

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
VIL 01	178 m²	Commune	Aménagement d'une liaison piétonne entre le parking de la mairie et la rue du Général de Gaulle
VIL 02	**444 m²**	**Commune**	**Aménagement d'une liaison piétonne entre la rue Neuve et le passage du Tiboué**
VIL 03	1 536 m²	Commune	Aménagement d'une liaison piétonne
VIL 04	1 548 m²	Commune	Aménagement d'une liaison piétonne rue Jean de Beauvau-chemin des Vignes d'Oules
VIL 05	**191 m²**	**Commune**	**Aménagement de carrefour rue Jean de Rely-chemin des Vignes d'Oules**
VIL 06	1 001 m²	Commune	Prolongation du chemin de la rue Jean de Beauvau
VIL 07	1 377 m²	Commune	Prolongation du Chemin des Bosquets
VIL 08	394 m²	Commune	Aménagement d'une liaison piétonne Côte de Beaulieu - les Rochebruères
VIL 09	458 m²	Commune	Aménagement de carrefour
VIL 10	4 531 m²	Commune	Aménagement de voirie communale 10 (Hôtellerie-Giraudières)
VIL 11	103 m²	Commune	Création d'une liaison douce depuis la RD 113
VIL 12	265 m²	Commune	Création d'une liaison douce depuis la RD 113
VIL 13	**453 m²**	**Commune**	**Aménagement d'une liaison piétonne et cyclable**

RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU

SOUCELLES

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SOU 01	356 m²	Commune	Aménagement d'une liaison piétonne entre la rue des jardins et le chemin des vignes
SOU 04	130 m²	Commune	Création d'un accès depuis la RD 109 de l'Ortier
SOU 05	265 m²	Commune	Création d'une liaison douce (secteur de l'Ortier)
SOU 06	2 468 m²	Commune	Densification du centre-bourg

VILLEVÊQUE

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
VIL 01	178 m²	Commune	Aménagement d'une liaison piétonne entre le parking de la mairie et la rue du Général de Gaulle
VIL 03	1 536 m²	Commune	Aménagement d'une liaison piétonne
VIL 04	1 548 m²	Commune	Aménagement d'une liaison piétonne rue Jean de Beauvau-chemin des Vignes d'Oules
VIL 06	1 001 m²	Commune	Prolongation du chemin de la rue Jean de Beauvau
VIL 07	1 377 m²	Commune	Prolongation du Chemin des Bosquets
VIL 08	394 m²	Commune	Aménagement d'une liaison piétonne Côte de Beaulieu - les Rochebruères
VIL 09	458 m²	Commune	Aménagement de carrefour
VIL 10	4 531 m²	Commune	Aménagement de voirie communale 10 (Hôtellerie-Giraudières)
VIL 11	103 m²	Commune	Création d'une liaison douce depuis la RD 113
VIL 12	265 m²	Commune	Création d'une liaison douce depuis la RD 113

SAVENNIÈRES

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SAV 01	**157 m²**	**Commune**	**Aménagement de stationnement**
SAV 02	376 m²	Commune	Aménagement de stationnement
SAV 03	137 188 m²	Conseil Général	Réaménagement de la RD 106 / RD 126 (emplacement réservé intercommunal avec Saint-Martin-du-Fouilloux)
SAV 04	116 m²	Commune	Création de liaison douce
SAV 05	239 m²	Commune	Création de liaison douce
SAV 06	236 m²	Commune	Création de liaison douce

Extraits du tableau des emplacements réservés de St-Barthélemy-d'Anjou

SAINT-BARTHÉLEMY-D'ANJOU

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SBA 14	319 m²	Commune	Desserte technique secteur route d'Angers / rue de la Rillerie
SBA 15	**92 m²**	**Commune**	**Accès à la future voie verte**
SBA 16	4 425 m²	Commune	Liaison entre la rue de la Paperie et la rue Joliot Curie
SBA 17	1 049 m²	Commune	Extension de la zone spectateurs du stade des Ardoises
SBA 18	210 m²	Commune	Réalisation d'un aménagement cyclable / piéton, giratoire, rue Bois Rinier
SBA 19	150 m²	Commune	Aménagement du carrefour entre la rue Jean-Jaures, rue Pasteur et route de Beaufort
SBA20	3 775 m²	Commune	Extension du Parc de l'Europe
SBA 21	22 461 m²	ALM	Voie verte (ER intercommunal avec Angers)

SAVENNIÈRES

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SAV 02	376 m²	Commune	Aménagement de stationnement
SAV 03	137 188 m²	Conseil Général	Réaménagement de la RD 106 / RD 126 (emplacement réservé intercommunal avec Saint-Martin-du-Fouilloux)
SAV 04	116 m²	Commune	Création de liaison douce
SAV 05	239 m²	Commune	Création de liaison douce
SAV 06	236 m²	Commune	Création de liaison douce

Extraits du tableau des emplacements réservés de St-Barthélemy-d'Anjou

SAINT-BARTHÉLEMY-D'ANJOU

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SBA 14	319 m²	Commune	Desserte technique secteur route d'Angers / rue de la Rillerie
SBA 16	4 425 m²	Commune	Liaison entre la rue de la Paperie et la rue Joliot Curie
SBA 17	1 049 m²	Commune	Extension de la zone spectateurs du stade des Ardoises
SBA 18	210 m²	Commune	Réalisation d'un aménagement cyclable / piéton, giratoire, rue Bois Rinier
SBA 19	150 m²	Commune	Aménagement du carrefour entre la rue Jean-Jaures, rue Pasteur et route de Beaufort
SBA20	3 775 m²	Commune	Extension du Parc de l'Europe
SBA 21	22 461 m²	ALM	Voie verte (ER intercommunal avec Angers)
SBA 22	**244 m²**	**Commune**	**Installation d'intérêt général et/ou services publics, logements, etc., ayant pour objectif la confortation de la centralité Centre-Ville**
SBA 23	**2 150 m²**	**Commune**	**Logements collectifs (logements seniors, logements adaptés insertion handicap, logements sociaux et ordinaires) contribuant à la confortation de la centralité du Centre-Ville**
SBA 24	**125 m²**	**ALM**	**Gestion eau pluviale et aménagement de voirie, chemin du Colombier**
SBA 25	**1 793 m²**	**ALM**	**Gestion eau pluviale**

SAINT-CLÉMENT-DE-LA-PLACE

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SCP 01	**406 m²**	**Commune**	**Élargissement de voie, rue du Tabuteau**
SCP 02	7 623 m²	ALM	Extension de la station d'épuration
SCP 03	671 m²	Commune	Élargissement de la voie communale du Ménil
SCP 04	972 m²	Commune	Aménagement d'une aire de stationnement public et création d'une maison médicale
SCP 05	3 141 m²	Commune	Création d'un équipement sanitaire
SCP 06	123 m²	Commune	Aménagement d'une liaison douce
SCP 07	33 m²	Commune	Création d'un abri bus

SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SLP 01	1 132 m²	Commune	Création d'un accès
SLP 03	125 m²	Commune	Création d'un accès pour desserte de l'îlot bâti
SLP 04	387 m²	Commune	Aménagement Centre Bourg
SLP 05	285 m²	Commune	Création d'un accès pour desserte de l'îlot bâti
SLP 06	187 m²	Commune	Création d'un accès
SLP 07	354 m²	Commune	Création d'un parking et aménagement du Centre Bourg
SLP 08	**73 m²**	**Commune**	**Aménagement Centre Bourg**
SLP 10	9 187 m²	Commune	Création de jardins familiaux
SLP 12	72 m²	Commune	Réseaux
SLP 13	6 488 m²	Commune	Aménagement d'un espace public intercommunal *(aire de covoiturage, points TOM, etc.)*
SLP 14	928 m²	Commune	Création d'une liaison douce depuis l'aire de covoiturage jusqu'aux Ecots
SLP 15	6617 m²	Commune	Continuité et maintien de la liaison douce
SLP 16	877 m²	Commune	Aménagement du Centre Bourg et Création d'une liaison en coeur d'îlot

SAINT-CLÉMENT-DE-LA-PLACE

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SCP 02	7 623 m²	ALM	Extension de la station d'épuration
SCP 03	671 m²	Commune	Élargissement de la voie communale du Ménil
SCP 04	972 m²	Commune	Aménagement d'une aire de stationnement public et création d'une maison médicale
SCP 05	3 141 m²	Commune	Création d'un équipement sanitaire
SCP 06	123 m²	Commune	Aménagement d'une liaison douce
SCP 07	33 m²	Commune	Création d'un abri bus

SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SLP 01	1 132 m²	Commune	Création d'un accès
SLP 03	125 m²	Commune	Création d'un accès pour desserte de l'îlot bâti
SLP 04	387 m²	Commune	Aménagement Centre Bourg
SLP 05	285 m²	Commune	Création d'un accès pour desserte de l'îlot bâti
SLP 06	187 m²	Commune	Création d'un accès
SLP 07	354 m²	Commune	Création d'un parking et aménagement du Centre Bourg
SLP 10	9 187 m²	Commune	Création de jardins familiaux
SLP 12	72 m²	Commune	Réseaux
SLP 13	6 488 m²	Commune	Aménagement d'un espace public intercommunal *(aire de covoiturage, points TOM, etc.)*
SLP 14	928 m²	Commune	Création d'une liaison douce depuis l'aire de covoiturage jusqu'aux Ecots
SLP 15	6617 m²	Commune	Continuité et maintien de la liaison douce
SLP 16	877 m²	Commune	Aménagement du Centre Bourg et Création d'une liaison en coeur d'îlot
SLP 17	**580 m²**	**Commune**	**Aménagement de voie douce et espaces publics en vue de recomposer le Centre-Bourg**

SAINT-MARTIN -DU-FOUILLOUX

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SMF 01	65 082 m²	Commune	Aménagement d'un espace de loisirs
SMF 02	**1 139 m²**	**Commune**	**Création d'un accès entre la rue du Petit Anjou et l'opération de la Moinerie**
SMF 03	5 484 m²	Conseil Général	Réaménagement de la RD 106 / RD 126 (emplacement réservé intercommunal avec Savennières)

SAINT-MARTIN -DU-FOUILLOUX

DÉNOMINATION	EMPRISE	BÉNÉFICIAIRE	OBJET
SMF 01	65 082 m²	Commune	Aménagement d'un espace de loisirs
SMF 03	5 484 m²	Conseil Général	Réaménagement de la RD 106 / RD 126 (emplacement réservé intercommunal avec Savennières)

I. ÉVOLUTIONS TERRITORIALES

I.3. ÉVOLUTIONS DE L'OAP HABITAT

Synthèse des évolutions

L'OAP thématique Habitat prévoit la possibilité, grâce à la mise en place d'un dispositif de suivi et d'évaluation, de prendre en compte les marchés de l'habitat, et l'avancement des opérations en continu. L'objectif est ainsi d'adapter et mettre à jour les objectifs de chaque commune, en fonction de son groupe d'appartenance (pôle centre, polarités, autres communes).

Les modifications de l'OAP Habitat consécutives aux évolutions territoriales sont le résultat de ces ajustements, soit au sein des objectifs de chaque commune, soit au sein de chaque groupe d'appartenance.

L'essentiel des ajustements des objectifs territoriaux provient de créations ou modifications d'OAP.

Modifications d'OAP

Dans le cas de modifications d'OAP :

- Soit l'augmentation de densité entraîne une hausse des objectifs de production associés aux opérations (Camus-Meignanne à Angers, Ancienne Minoterie à Loire-Authion, L'Aurore et l'Ortier Ouest à Rives-du-Loir en Anjou).

- Soit la programmation est décalée post-PLUi (Centre-bourg et Les Bruyères à Ecuillé, Hauts du Loir à Rives-du-Loir-en-Anjou) et / ou revue à la baisse (Hauts-de-Loire aux Ponts-de-Cé, où l'intégration des contraintes environnementales et des risques naturels entraîne à la fois un glissement dans le temps et un redimensionnement du périmètre constructible).

Créations ou extensions d'OAP, ou augmentations de la densité dans les OAP

Dans le cas de création d'OAP locales, les tableaux sont modifiés par l'ajout d'une ligne d'opération (Rêveries-Meignanne à Angers, Ancienne Minoterie à Loire-Authion, Chemin des Bruyères à Verrières-en-Anjou).

En cas de modification de la programmation des opérations, d'extensions ou de créations d'OAP, l'objectif initialement prévu en « Diffus et autres opérations » a été réduit d'autant (Saint-Exupéry / Montaigne, Camus / Meignanne et Rêverie-Meignanne à Angers, Ancienne Minoterie à Loire-Authion, Chemin des Bruyères à Verrières-en-Anjou) ou augmenté (Hauts-de-Loire aux Ponts-de-Cé).

Pour la commune de Loire-Authion, la modification de cette ligne permet également de corriger une erreur matérielle, la somme des opérations différant de l'objectif total de la commune. La ligne « diffus » aurait dû totaliser un objectif de 142, et ne mentionnait que 121 logements à réaliser.

Pour la commune de Rives-du-Loir-en-Anjou, la ligne diffus n'est pas modifiée, le décalage d'une partie de la programmation de l'opération Hauts du Loir post 2027 permettant de rééquilibrer les objectifs communaux (augmentation de le densité des 4 opérations Rue des jardins, L'Ortier Ouest, l'Aurore et Centre-bourg de Soucelles).

Suppressions d'OAP

Certaines suppressions d'OAP ont simplement entraîné une mise à jour du tableau récapitulatif, et une modification du zonage associé aux opérations, sans incidence sur la programmation (Clos de la Pelleterie au Plessis-Grammoire, Allée des Jardins à Ecouflant).

Ajustements des objectifs territoriaux

Une réaffectation d'objectif territorial de 10 logements a été opérée au sein du groupe « autres communes »: la réduction de 5 logements initialement prévus à horizon 2027 par les communes de Loire-Authion et Soulaines-sur-Aubance permet à Ecuillé de préparer une ouverture à l'urbanisation de son Extension Sud renommée «Les Bruyères», qui fera l'objet d'une prochaine procédure de modification.

Cela représente moins de 0.05% de l'objectif de production de logements du territoire, et 0.5% de l'objectif de cette strate territoriale.

Les modifications n'entraînent pas de changement sur les objectifs de production d'offre aidée, exprimés en pourcentage de l'offre nouvelle créée.

Plus globalement, les modifications de l'OAP Habitat ne remettent pas en cause les orientations du PADD, à savoir la création de 2 100 logements par an d'ici à 2027, et la répartition de cet objectif de production entre les 3 échelles de territoire.

Objectifs par commune

Nom des communes	Nombre de logements «ordinaires» en offre nouvelle	*soit en moyenne lissée par an (arrondi)*
Briollay	135	*14*
Cantenay-Epinard	200	*20*
Ecouflant (secteur «commune»)	140	*14*
Ecuillé	**50** +10	*5*
Feneu	140	*14*
Loire-Authion (partie «communes»)	**200** - 5	*20*
Longuenée-en-Anjou (partie «communes»)	50	*5*
Le Plessis-Grammoire	120	*12*
Rives-du-Loir-en-Anjou (partie «communes»)	100	*10*
Saint-Clément-de-la-Place	100	*10*
Sainte-Gemmes-sur-Loire	310	*31*
Sarrigné	105	*10*
Savennières	90	*9*
Soulaines-sur-Aubance	**100** - 5	*10*
Soulaire-et-Bourg	80	*8*
Total «autres Communes»	***1 920***	***192***
Loire-Authion (secteur «polarités»)	775	*77*
Longuenée-en-Anjou (secteur «polarités»)	815	*81*
Mûrs-Erigné	470	*47*
Rives-du-Loir-en-Anjou (secteur «polarités»)	310	*31*
Saint-Lambert-la-Potherie	305	*30*
Saint-Léger-de-Linières	615	*61*
Saint-Martin-du-Fouilloux	170	*17*
Verrières-en-Anjou (partie «polarités»)	980	*98*
Total «Polarités»	***4 440***	***444***
Avrillé	1 265	*126*
Beaucouzé	470	*47*
Bouchemaine	460	*46*
Ecouflant (secteur «Pôle Centre»)	565	*56*
Montreuil-Juigné	595	*59*
Les-Ponts-de-Cé	1 265	*126*
Saint-Barthélemy-d'Anjou	930	*93*
Trélazé	1 215	*121*
Verrières-en-Anjou (secteur «Pôle Centre»)	370	*37*
Angers	7 705	*770*
Total «Pôle Centre»	***14 840***	***1 480***
Angers Loire Métropole	***21 200***	***2100***

Objectifs par commune

Nom des communes	Nombre de logements «ordinaires» en offre nouvelle	*soit en moyenne lissée par an (arrondi)*
Briollay	135	*14*
Cantenay-Epinard	200	*20*
Ecouflant (secteur «commune»)	140	*14*
Ecuillé	**60**	*5*
Feneu	140	*14*
Loire-Authion (partie «communes»)	**195**	*20*
Longuenée-en-Anjou (partie «communes»)	50	*5*
Le Plessis-Grammoire	120	*12*
Rives-du-Loir-en-Anjou (partie «communes»)	100	*10*
Saint-Clément-de-la-Place	100	*10*
Sainte-Gemmes-sur-Loire	310	*31*
Sarrigné	105	*10*
Savennières	90	*9*
Soulaines-sur-Aubance	**95**	*10*
Soulaire-et-Bourg	80	*8*
Total «autres Communes»	***1 920***	***192***
Loire-Authion (secteur «polarités»)	775	*77*
Longuenée-en-Anjou (secteur «polarités»)	815	*81*
Mûrs-Erigné	470	*47*
Rives-du-Loir-en-Anjou (secteur «polarités»)	310	*31*
Saint-Lambert-la-Potherie	305	*30*
Saint-Léger-de-Linières	615	*61*
Saint-Martin-du-Fouilloux	170	*17*
Verrières-en-Anjou (partie «polarités»)	980	*98*
Total «Polarités»	***4 440***	***444***
Avrillé	1 265	*126*
Beaucouzé	470	*47*
Bouchemaine	460	*46*
Ecouflant (secteur «Pôle Centre»)	565	*56*
Montreuil-Juigné	595	*59*
Les-Ponts-de-Cé	1 265	*126*
Saint-Barthélemy-d'Anjou	930	*93*
Trélazé	1 215	*121*
Verrières-en-Anjou (secteur «Pôle Centre»)	370	*37*
Angers	7 705	*770*
Total «Pôle Centre»	***14 840***	***1 480***
Angers Loire Métropole	***21 200***	***2100***

ANGERS

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2018-2027, hors sites NPNRU)*

Quartier	Nom	Nb lgts 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Locale	Opération de logts se poursuivant après 2027
Centre-ville	Cœur de ville/Thiers-Boisnet/ Arborescence (IA)	150	U	oui	
	Faidherbe	0	U	oui	
	Cours St Laud/Pôle Gare	226	U	oui	
	Auguste Gautier	A préciser	U	oui (avec périm attente projet global)	
St-Serge/Ney/ Chalouère	Jeanne Jugan	80	U	oui	
Deux Croix/ Banchais/ Grand Pigeon	Cussonneau	(400 à) 460	U	oui	
	Montrejeau/Lekeu	260	U	oui	
	Climax (IA)	45	U		
Justices/ Madeleine/St Léonard	Bourg La Croix	30	U	oui	
	Eclateries Est	66	AU	oui	
	Parmentier-Pyramide	150	AU	oui	
	Plan Ornemental	170	U	oui	
Belle-Beille	Croix Pelette	100	U	oui (Belle-Beille)	
Doutre/St Jacques/Naza-reth	Bon Pasteur/Nazareth	120	U	oui	
	Bon Pasteur/rue Brault	180	U		
	Front de Maine (IA)	180	U		
	Nazareth - ex SDIS	45	U		
	Camus/Meignanne	80	U	oui	
	Grandes Pannes	50	U	oui	
Hauts-de-St-Aubin	Plateau des Capucins-Verneau-IA	2 498	1 AU	oui	580
	Plateau Mayenne (Angers)	1 055	1 AU	oui	356
Diffus (tout Angers)		1 760			

ÉCOUFLANT

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2018-2027)*

Nom	Nb lgts 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Les Ongrois	59	1 AU 2 AU2	oui	250
Allée des jardins	15	**1 AU**	**oui**	
Rue des landes	20	U	oui	
Diffus et autres opé-rations	46	U		
Provins	565	1 AU	oui «entrée Nord-est»	

ANGERS

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2018-2027, hors sites NPNRU)*

Quartier	Nom	Nb lgts 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Locale	Opération de logts se poursuivant après 2027
Centre-ville	Cœur de ville/Thiers-Boisnet/ Arborescence (IA)	150	U	oui	
	Faidherbe	0	U	oui	
	Cours St Laud/Pôle Gare	226	U	oui	
	Auguste Gautier	A préciser	U	oui (avec périm attente projet global)	
St-Serge/Ney/ Chalouère	Jeanne Jugan	80	U	oui	
Deux Croix/ Banchais/ Grand Pigeon	Cussonneau	(400 à) 460	U	oui	
	Montrejeau/Lekeu	260	U	oui	
	Climax (IA)	45	U		
	Saint-Exupéry / Montaigne	100	U	oui	
Justices/ Madeleine/St Léonard	Bourg La Croix	30	U	oui	
	Eclateries Est	66	AU	oui	
	Parmentier-Pyramide	150	AU	oui	
	Plan Ornemental	170	U	oui	
Belle-Beille	Croix Pelette	100	U	oui (Belle-Beille)	
Doutre/St Jacques/Naza-reth	Bon Pasteur/Nazareth	120	U	oui	
	Bon Pasteur/rue Brault	180	U		
	Front de Maine (IA)	180	U		
	Nazareth - ex SDIS	45	U		
	Camus/Meignanne	120	U	oui	
	Grandes Pannes	50	U	oui	
	Rêverie-Meignanne	120	U	oui	
Hauts-de-St-Aubin	Plateau des Capucins-Verneau-IA	2 498	1 AU	oui	580
	Plateau Mayenne (Angers)	1 055	1 AU	oui	356
Diffus (tout Angers)		1 500			

ÉCOUFLANT

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2018-2027)*

Nom	Nb lgts 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Les Ongrois	59	1 AU 2 AU2	oui	250
Allée des jardins	15	U		
Rue des landes	20	U	oui	
Diffus et autres opé-rations	46	U		
Provins	565	1 AU	oui «entrée Nord-est»	

ÉCUILLÉ

Le programme d'actions pour l'offre nouvelle

Objectifs

		OBJECTIF	Traduction en nombre de logements de l'offre neuve
Objectif quantitatif logements commencés		50	
OBJECTIFS QUALITATIFS	Objectif accession aidée	15%	8
	Objectif PLUS-PLAi (ou équivalent)	25%	13
Objectif part de l'offre nouvelle en renouvellement urbain		10%	
Objectif de gestion économe de l'espace		au moins 15 lgts/ha	

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2018-2027)*

Nom	Nb lgts 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Centre bourg	20	1 AU	oui	
Route de Cheffes	15	1 AU	oui	
Extension Sud Ecuillé	15	2 AU		15

ÉCUILLÉ

Le programme d'actions pour l'offre nouvelle

Objectifs

		OBJECTIF	Traduction en nombre de logements de l'offre neuve
Objectif quantitatif logements commencés		60	
OBJECTIFS QUALITATIFS	Objectif accession aidée	15%	9
	Objectif PLUS-PLAi (ou équivalent)	25%	15
Objectif part de l'offre nouvelle en renouvellement urbain		10%	
Objectif de gestion économe de l'espace		au moins 15 lgts/ha	

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2018-2027)*

Nom	Nb lgts 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Centre bourg	15	1 AU	oui	5
Route de Cheffes	15	1 AU	oui	
Les Bruyères	30	2 AU		~~15~~

Il apparaît que l'opération du Centre-bourg d'Ecuillé ne sera pas réalisée dans le calendrier initialement prévu (acquisitions foncières pour l'heure incomplètes et négociations qui se poursuivent, empêchant la réalisation du projet), tandis que l'opération des Bruyères, anciennement dénommée Extension sud, est maitrisée en totalité et a suffisamment avancé pour pouvoir envisager prochainement une ouverture à l'urbanisation, et modifier le phasage de la programmation en conséquence.

Au regard de la forte dynamique actuelle de la commune en matière de production de logements, une réaffectation de quelques objectifs territoriaux est ainsi opérée, afin de lui permettre de réaliser l'opération des Bruyères d'ici 2027.

10 logements lui sont donc attribués, issus des objectifs territoriaux affectés au groupe «autres communes».

LOIRE-AUTHION

Le programme d'actions

Objectifs

		OBJECTIF	Traduction en nombre de logements de l'offre neuve
Objectif quantitatif logements commencés		200 pour le secteur «communes» 775 pour le secteur «Polarités»	975
OBJECTIFS QUALITATIFS	Objectif accession aidée	15%	30 lgts pour le secteur «communes» 116 lgts pour le secteur «Polarités»
	Objectif PLUS-PLAi (ou équivalent)	35%	70 lgts pour le secteur «communes» 271 lgts pour le secteur «Polarités»
Objectif part de l'offre nouvelle en renouvellement urbain		10 % pour le secteur «communes» 20% pour le secteur «Polarités»	
Objectif de gestion économe de l'espace		15 lgts/ha pour le secteur communes» 20 lgts/ha pour le secteur «Polarités»	

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2018-2027)*

Nom	Nombre de logements 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nombre de logements estimés
La Prioulière/Bauné	8	1 AU	oui	
Chemin du verger/ Bauné	4	U	oui	
ZAC Gantières-Buissons-Belles/Brain	287	1 AU	oui	
Centre-ville/Brain	22	U	oui	
Clos du Pé/Corné	44	U	oui	
Champeza/Corné	10	U	oui	
Maïs angevins/Corné	37	U		
Chemin neuf/Corné	16	U		
Clos de la Motte IV	32	U		
Les Rimoux II/Corné	50	1 AU	oui	
Clos Gasnier/Corné	7	U	oui	
Chemin des champs/ La Daguenière	5	1 AU	oui	
Ancienne minoterie/St Mathurin	20	U	oui	
Site Léon Mousseau/ St Mathurin	25	U		
Site stratégique/Brain	80	2 AU		non connu
Le Gué-Les Fourneaux/Andard	42	2 AU		
Le Grand Bois/Andard	88	U		
Extension Ouest/ Bauné	50	2 AU		
Rue Cendreuse/ La Bohalle	6	U	oui	
Diffus et autres opérations	121			

LOIRE-AUTHION

Le programme d'actions

Objectifs

		OBJECTIF	Traduction en nombre de logements de l'offre neuve
Objectif quantitatif logements commencés		195 pour le secteur «communes» 775 pour le secteur «Polarités»	970
OBJECTIFS QUALITATIFS	Objectif accession aidée	15%	29 lgts pour le secteur «communes» 116 lgts pour le secteur «Polarités»
	Objectif PLUS-PLAi (ou équivalent)	35%	68 lgts pour le secteur «communes» 271 lgts pour le secteur «Polarités»
Objectif part de l'offre nouvelle en renouvellement urbain		10 % pour le secteur «communes» 20% pour le secteur «Polarités»	
Objectif de gestion économe de l'espace		15 lgts/ha pour le secteur communes» 20 lgts/ha pour le secteur «Polarités»	

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2018-2027)*

Nom	Nombre de logements 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nombre de logements estimés
La Prioulière/Bauné	8	1 AU	oui	
ZAC Gantières-Buissons-Belles/Brain	287	1 AU	oui	
Centre-ville/Brain	22	U	oui	
Clos du Pé/Corné	44	U	oui	
Champeza/Corné	10	U	oui	
Maïs angevins/Corné	37	U		
Chemin neuf/Corné	16	U		
Clos de la Motte IV	32	U		
Les Rimoux II/Corné	50	1 AU	oui	
Clos Gasnier/Corné	7	U	oui	
Ancienne minoterie/St Mathurin	47	U	oui	
Site Léon Mousseau/ St Mathurin	25	U		
Site stratégique/Brain	80	2 AU		non connu
Le Gué-Les Fourneaux/Andard	42	2 AU		
Le Grand Bois/Andard	88	U		
Extension Ouest/ Bauné	50	2 AU		
Rue Cendreuse/ La Bohalle	6	U	oui	
Diffus et autres opérations	119			

LE PLESSIS-GRAMMOIRE

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2018-2027)*

Nom	Nb lgts 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Clos de la Pelleterie	19	1 AU	oui	
Terrena	30	1 AU	oui	
Acerola	42	1 AU	oui	
Maugarderies II	15	1 AU	oui	
Diffus	14			

LES PONTS-DE-CÉ

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2017-2028)*

Nom	Nb lgts 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
La Brosse	20	U	oui	
David d'Angers/les Grandes Maisons	210	1 AU	oui	
Les Hauts de Loire	700	1 AU	oui	4 300
La Monnaie/Mazeries/ Rousseau	220	1 AU	oui	0
Diffus et autres opérations	115	U		0

RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2018-2027)*

Nom	Nombre de logements 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Centre bourg/SOU	**10**	U	oui	0
Rue des jardins	**10**	U	oui	0
Rochebruères	15	U	oui	
L'Ortier Ouest	**27**	1 AU	oui	0
L'Ortier Nord	26	2 AU	0	45
l'Aurore	**80**	1 AU	oui	
Blanchar / Hauts du Parc/Centre-Bourg (Vil)	50	U 1 AU	oui	
Ecotières	57	1 AU	oui	
Hauts du Loir	**100**	1 AU	oui	**50**
Diffus	35			

LE PLESSIS-GRAMMOIRE

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2018-2027)*

Nom	Nb lgts 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Clos de la Pelleterie	19	U		
Terrena	30	1 AU	oui	
Acerola	42	1 AU	oui	
Maugarderies II	15	1 AU	oui	
Diffus	14			

LES PONTS-DE-CÉ

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2017-2028)*

Nom	Nb lgts 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
La Brosse	20	U	oui	
David d'Angers/les Grandes Maisons	210	1 AU / U	oui	
Les Hauts de Loire	600	1 AU	oui	3 200
La Monnaie/Mazeries/ Rousseau	220	1 AU	oui	0
Diffus et autres opérations	215	U		0

La première phase de l'opération des Hauts de Loire étant diminuée de 100 logements au vu de l'avancement du projet, cet objectif est affecté à la ligne «diffus et autres opérations», ce qui correspond à la dynamique actuelle de construction de logements neufs sur la commune (nombreux projets en diffus, et quelques autres opérations en cours, dont l'opération «Portes de Cé», qui fera l'objet d'une prochaine ouverture à l'urbanisation dans une procédure ultérieure).

RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2018-2027)*

Nom	Nombre de logements 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Centre bourg/SOU	25-30	U	oui	
Rue des jardins	20	U	oui	
Rochebruères	15	U	oui	
L'Ortier Ouest	32	1 AU	oui	
L'Ortier Nord	26	2 AU		45
l'Aurore	90	1 AU	oui	
Blanchar / Hauts du Parc/Centre-Bourg (Vil)	50	U 1 AU	oui	
Ecotières	57	1 AU	oui	
Hauts du Loir	60	1 AU	oui	90
Diffus	35			

SOULAINES-SUR-AUBANCE

Le programme d'actions pour l'offre nouvelle

Objectifs 2018-2027

		OBJECTIF	Traduction en nombre de logements de l'offre neuve
Objectif quantitatif logements commencés		100	
OBJECTIFS QUALITATIFS	Objectif accession aidée	25%	25
	Objectif PLUS-PLAi (ou équivalent)	25%	25
Objectif part de l'offre nouvelle en renouvellement urbain		10%	
Objectif de gestion économe de l'espace		au moins 15 lgts/ha	

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2018-2027)*

Nom	Nombre de logements 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Centre bourg	15	U	oui	
SE du Bourg	40	2 AU	non	
La Goilinière	10	U	oui	
Diffus et autres opérations	35	U	oui pour certains secteurs	

VERRIERES EN ANJOU

Projets et opérations 2015-2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2018-2027)*

Nom	Nombre lgts 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Aménagement	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Anglaiserie/Centre bourg	150	U	oui	
Haie Joulain	7	U	oui	
Centre-Bourg (PEL)	125	U	oui	
diffus et autres opérations SSA	155	U	oui	
diffus et autres opérations PEL	79	U		
Les Dolantines	164	1 AU	oui	
Chêne Vert	300	1 AU 2 AU2	oui	400
Baronnerie/Vendanges	370	1 AU	oui (Entrée Est)	300

SOULAINES-SUR-AUBANCE

Le programme d'actions pour l'offre nouvelle

Objectifs 2018-2027

		OBJECTIF	Traduction en nombre de logements de l'offre neuve
Objectif quantitatif logements commencés		95	
OBJECTIFS QUALITATIFS	Objectif accession aidée	25%	24
	Objectif PLUS-PLAi (ou équivalent)	25%	24
Objectif part de l'offre nouvelle en renouvellement urbain		10%	
Objectif de gestion économe de l'espace		au moins 15 lgts/ha	

Projets et opérations à échéance 2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2018-2027)*

Nom	Nombre de logements 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Centre bourg	15	U	oui	
SE du Bourg	35	2 AU	non	5
La Goilinière	10	U	oui	
Diffus et autres opérations	35	U	oui pour certains secteurs	

L'état d'avancement de l'opération au sud-est du bourg (absence de maîtrise foncière), et les réflexions en cours sur le mode de développement de la commune, amènent à reporter une partie de l'opération post 2027.

Cela permet de redistribuer cet objectif de 5 logements au sein du groupe «autres Communes».

VERRIERES EN ANJOU

Projets et opérations 2015-2027 *(comprend le diffus, les coups partis et les opérations priorisées potentiellement opérationnelles sur la période 2018-2027)*

Nom	Nombre lgts 2018-2027	Zonage	Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Aménagement	Opération se poursuivant post PLUi : nbre de logements estimés
Anglaiserie/Centre bourg	150	U	oui	
Haie Joulain	7	U	oui	
Centre-Bourg (PEL)	125	U	oui	
diffus et autres opérations SSA	150	U	oui	
diffus et autres opérations PEL	79	U		
Les Dolantines	164	1 AU	oui	
Chêne Vert	300	1 AU 2 AU2	oui	400
Baronnerie/Vendanges	370	1 AU	oui (Entrée Est)	300
Chemin des Bruyères	5	U	oui	

Synthèse «offre nouvelle aidée»

Nom des communes	Nombre de logements offre nouvelle	Objectif accession aidée	Objectif offre locative publique (de type PLUS-PLAi)	Offre locative aidée intermédiaire de type PLS
Briollay	135	*15%*	*25%*	*2,5%*
Cantenay-Epinard	200	*25%*	*15%*	
Ecouflant (secteur «commune»)	140	*25%*	*25%*	
Ecuillé	50	*15%*	*25%*	
Feneu	140	*15%*	*25%*	
Loire-Authion (partie «communes»)	200	*15%*	*35%*	
Longuenée-en-Anjou (partie «communes»)	50	*15%*	*35%*	
Le Plessis-Grammoire	120	*25%*	*15%*	
Rives-du-Loir-en-Anjou (partie «communes»)	100	*15%*	*35%*	
Saint-Clément-de-la-Place	100	*15%*	*25%*	
Sainte-Gemmes-sur-Loire	310	*15%*	*35%*	
Sarrigné	105	*15%*	*25%*	
Savennières	90	*25%*	*15%*	
Soulaines-sur-Aubance	100	*25%*	*25%*	
Soulaire-et-Bourg	80	*15%*	*25%*	
Total «autres Communes»	***1 920***	***350***	***511***	***48***
Loire-Authion (secteur «polarités»)	775	*15%*	*35%*	*5%*
Longuenée-en-Anjou (secteur «polarités»)	815	*15%*	*35%*	
Mûrs-Erigné	470	*15%*	*35%*	
Rives-du-Loir-en-Anjou (secteur «polarités»)	310	*15%*	*35%*	
Saint-Lambert-la-Potherie	305	*25%*	*25%*	
Saint-Léger-de-Linières	615	*15%*	*35%*	
Saint-Martin-du-Fouilloux	170	*25%*	*15%*	
Verrières-en-Anjou (partie «polarités»)	980	*25%*	*25%*	
Total «Polarités»	***4 440***	***810***	***1 392***	***222***
Avrillé	1 265	*25%*	*25%*	*5%*
Beaucouzé	470	*15%*	*35%*	
Bouchemaine	460	*15%*	*35%*	
Ecouflant (secteur «Pôle Centre»)	565	*25%*	*25%*	
Montreuil-Juigné	595	*25%*	*25%*	
Les-Ponts-de-Cé	1 265	*25%*	*25%*	
Saint-Barthélemy-d'Anjou	930	*25%*	*25%*	
Trélazé	1 215	*25%*	*25%*	
Verrières-en-Anjou (secteur «Pôle Centre»)	370	*25%*	*25%*	
Angers	7 705	*10%*	*25%*	*7,5%*
Total «Pôle Centre»	***14 840***	***2 461***	***3 893***	***742 à 1 113***
Angers Loire Métropole	***21 200***	***3 621***	***5 709***	***1 012 à 1 383***

Synthèse «offre nouvelle aidée»

Nom des communes	Nombre de logements offre nouvelle	Objectif accession aidée	Objectif offre locative publique (de type PLUS-PLAi)	Offre locative aidée intermédiaire de type PLS
Briollay	135	*15%*	*25%*	*2,5%*
Cantenay-Epinard	200	*25%*	*15%*	
Ecouflant (secteur «commune»)	140	*25%*	*25%*	
Ecuillé	60	*15%*	*25%*	
Feneu	140	*15%*	*25%*	
Loire-Authion (partie «communes»)	195	*15%*	*35%*	
Longuenée-en-Anjou (partie «communes»)	50	*15%*	*35%*	
Le Plessis-Grammoire	120	*25%*	*15%*	
Rives-du-Loir-en-Anjou (partie «communes»)	100	*15%*	*35%*	
Saint-Clément-de-la-Place	100	*15%*	*25%*	
Sainte-Gemmes-sur-Loire	310	*15%*	*35%*	
Sarrigné	105	*15%*	*25%*	
Savennières	90	*25%*	*15%*	
Soulaines-sur-Aubance	95	*25%*	*25%*	
Soulaire-et-Bourg	80	*15%*	*25%*	
Total «autres Communes»	***1 920***	***350***	***511***	***48***
Loire-Authion (secteur «polarités»)	775	*15%*	*35%*	*5%*
Longuenée-en-Anjou (secteur «polarités»)	815	*15%*	*35%*	
Mûrs-Erigné	470	*15%*	*35%*	
Rives-du-Loir-en-Anjou (secteur «polarités»)	310	*15%*	*35%*	
Saint-Lambert-la-Potherie	305	*25%*	*25%*	
Saint-Léger-de-Linières	615	*15%*	*35%*	
Saint-Martin-du-Fouilloux	170	*25%*	*15%*	
Verrières-en-Anjou (partie «polarités»)	980	*25%*	*25%*	
Total «Polarités»	***4 440***	***810***	***1 392***	***222***
Avrillé	1 265	*25%*	*25%*	*5%*
Beaucouzé	470	*15%*	*35%*	
Bouchemaine	460	*15%*	*35%*	
Ecouflant (secteur «Pôle Centre»)	565	*25%*	*25%*	
Montreuil-Juigné	595	*25%*	*25%*	
Les-Ponts-de-Cé	1 265	*25%*	*25%*	
Saint-Barthélemy-d'Anjou	930	*25%*	*25%*	
Trélazé	1 215	*25%*	*25%*	
Verrières-en-Anjou (secteur «Pôle Centre»)	370	*25%*	*25%*	
Angers	7 705	*10%*	*25%*	*7,5%*
Total «Pôle Centre»	***14 840***	***2 461***	***3 893***	***742 à 1 113***
Angers Loire Métropole	***21 200***	***3 621***	***5 709***	***1 012 à 1 383***

Impression imprimerie Ville d'Angers - Angers Loire Métropole • Version du 3 juillet 2023

ANGERS LOIRE MÉTROPOLE
Direction Aménagement et Développement des Territoires
83 rue du mail - BP 80011 - 49020 Angers cedex 02
www.angersloiremetropole.fr