

CONCERTATION PRÉALABLE



PLAN LOCAL
D'URBANISME

INTERCOMMUNAL
RG1

MODIFICATION N°2 DU PLUI (RÉVISÉ) D'ANGERS LOIRE MÉTROPOLE

ANGERSLOIREMETROPOLE.FR/PLU

un TERRITOIRE
EN MOUVEMENT



angers loire
métropole
communauté d'agglomération

- 1. Ouvertures à l'urbanisation**
- 2. Création d'OAP en zone U**
- 3. Evolutions réglementaires**

1. OUVERTURES À L'URBANISATION

Elles induisent une évolution du :

- Plan de zonage : évolution du zonage de 2AU en 1AU ou UC
- Plan des hauteurs : ajout de règles encadrant la hauteur des constructions
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) locale pour accompagner la bonne insertion urbaine et environnementale des futurs projets et la programmation

Cette modification n°2 prévoit une ouverture à l'urbanisation à :

- Ecuillé secteur « Les Bruyères » pour 30 logements minimum
- Sarrigné « secteur Mixte de la Vallée » pour 40 logements environ
- Saint-Lambert-la-Potherie :
 - « Chantoiseau » pour 28 logements environ
 - « Gagné » pour 7 logements environ

1. OUVERTURE À L'URBANISATION : ECUILLÉ – LES BRUYÈRES

Contexte communal

- 1 zone 1AU « route de Cheffes » en cours d'urbanisation,
- 1 zone 1AU « Centre-bourg » en cours d'acquisition,
- 1 zone 2AU « Les Bruyères » foncier maîtrisé



Plan de localisation



Objectifs recherchés

- Répondre à la demande forte en logements
- Maintenir des services publics adaptés à la population

Objet de la modification

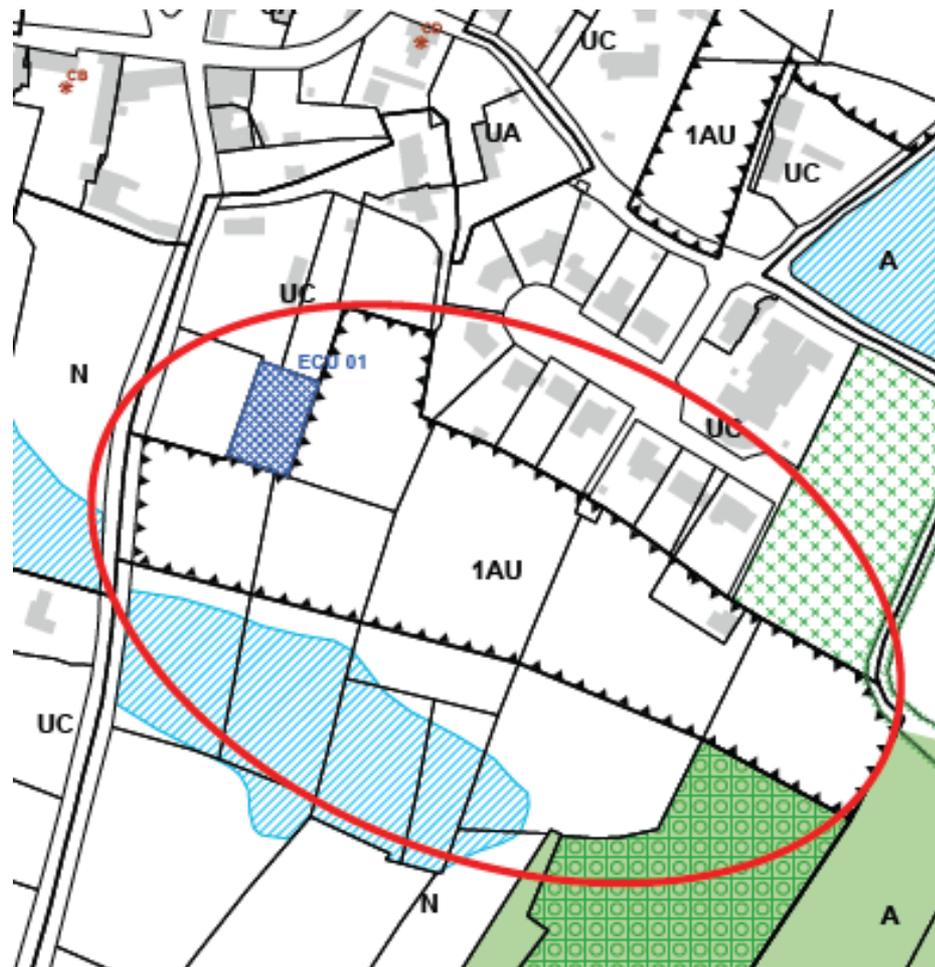
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en 1AU pour 30 logements minimum
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de programmation locale
- Définition du plafond de hauteur
- Actualisation des objectifs de production de logements sur Ecuillé au sein de l'OAP Habitat

1. OUVERTURE À L'URBANISATION : ECUILLÉ – LES BRUYÈRES

Document approuvé soumis à modification



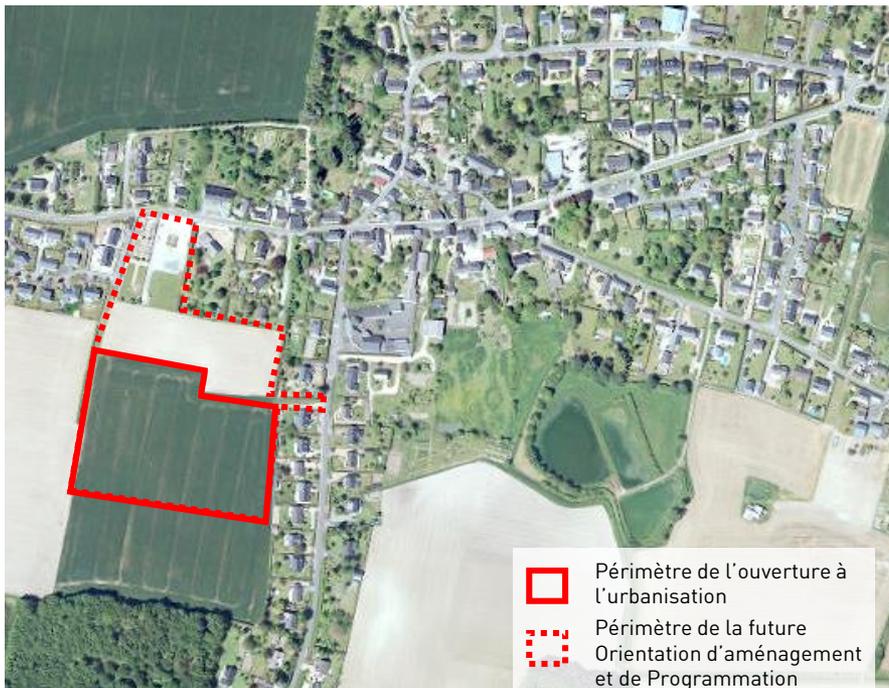
Modification proposée



1. OUVERTURE À L'URBANISATION : SARRIGNÉ – SECTEUR MIXTE DE LA VALLÉE

Le contexte

Le secteur Mixte de la Vallée est le principal site de développement de la commune.



Plan de localisation



Objectif recherché

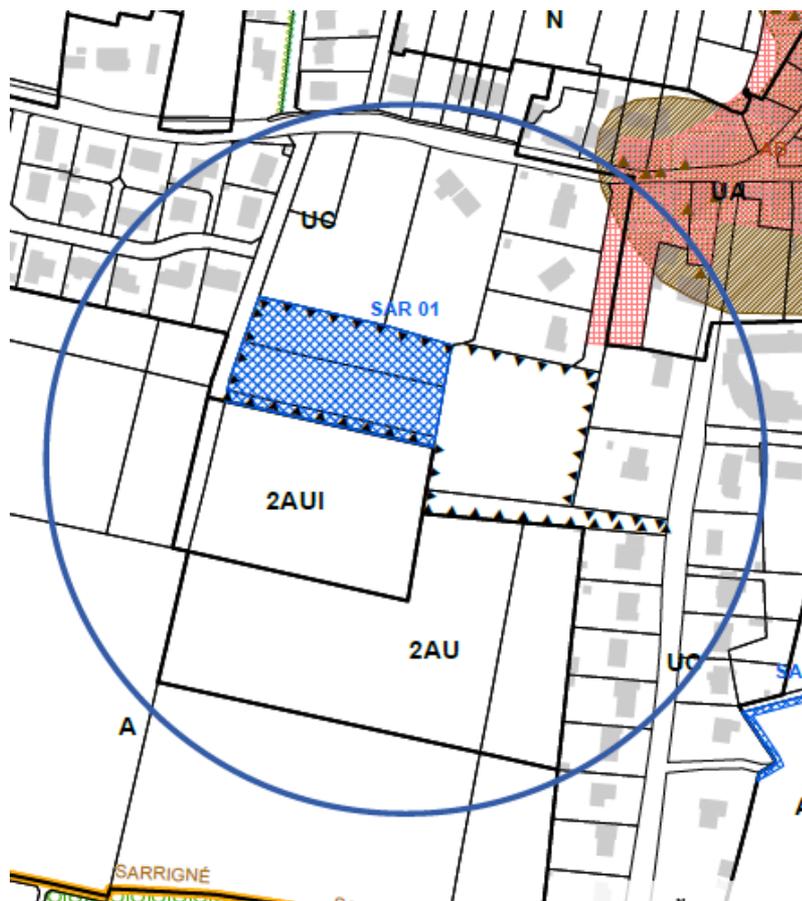
Permettre l'urbanisation de la phase 1 de ce secteur et encadrer son aménagement via une OAP

Objet de la modification

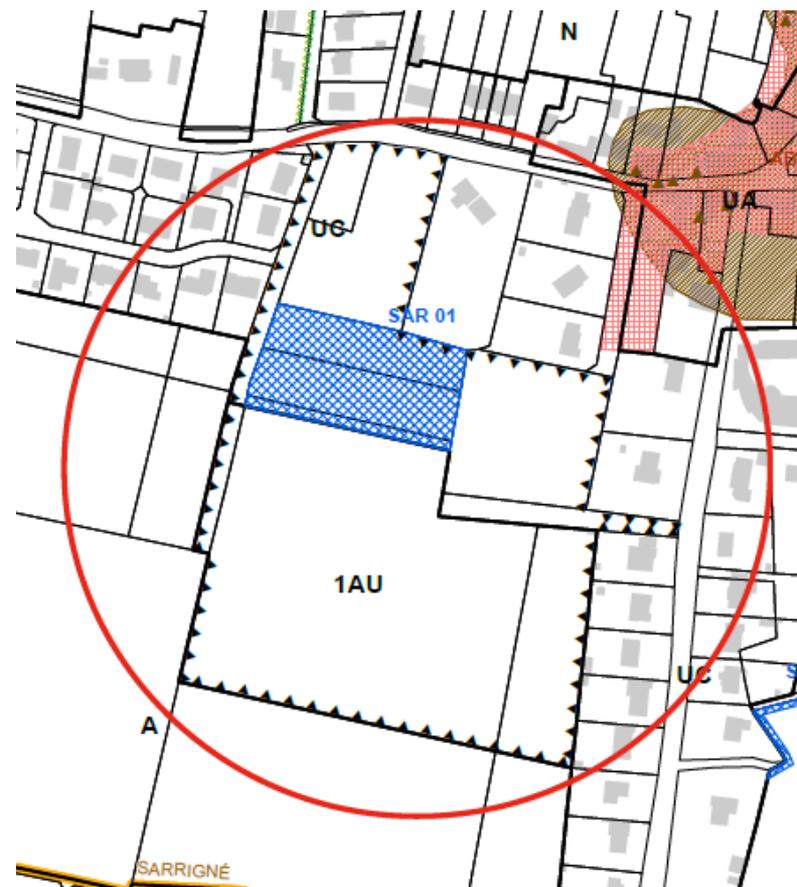
Evolution de zonage de 2AU et 2AUL en 1AU (2,5 ha) pour 40 logements environ
Extension et modification de l'OAP Zone Mixte de la Vallée (4,2 ha) et de l'OAP Habitat
Définition du plafond de hauteur

1. OUVERTURE À L'URBANISATION : SARRIGNÉ – SECTEUR MIXTE DE LA VALLÉE

Document approuvé soumis à modification

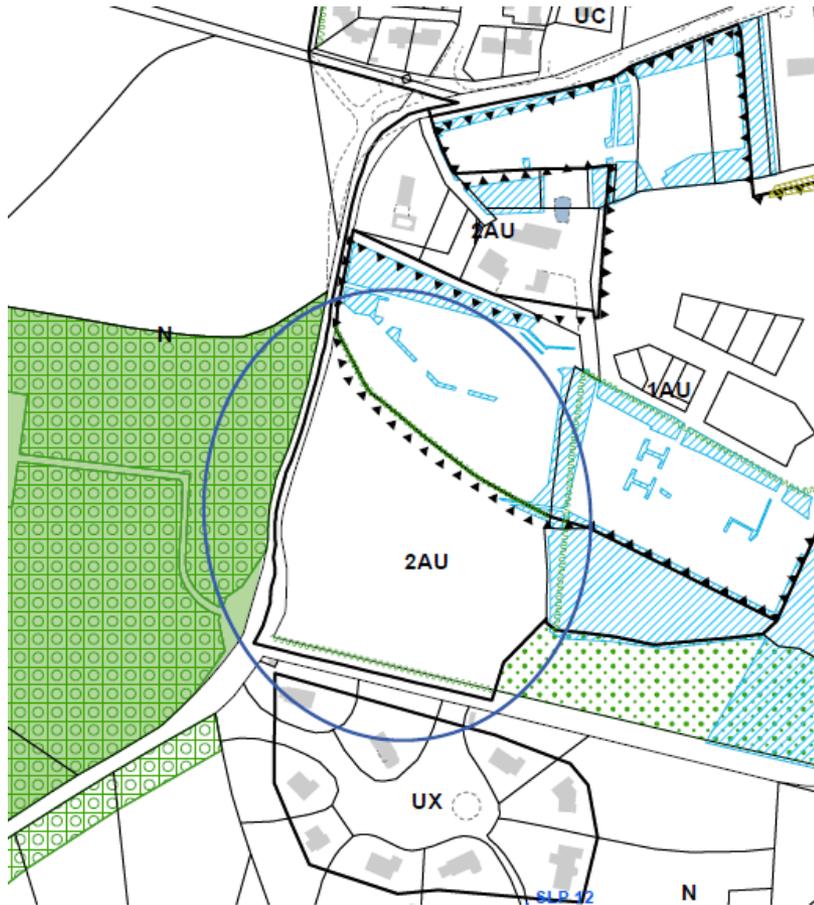


Modification proposée

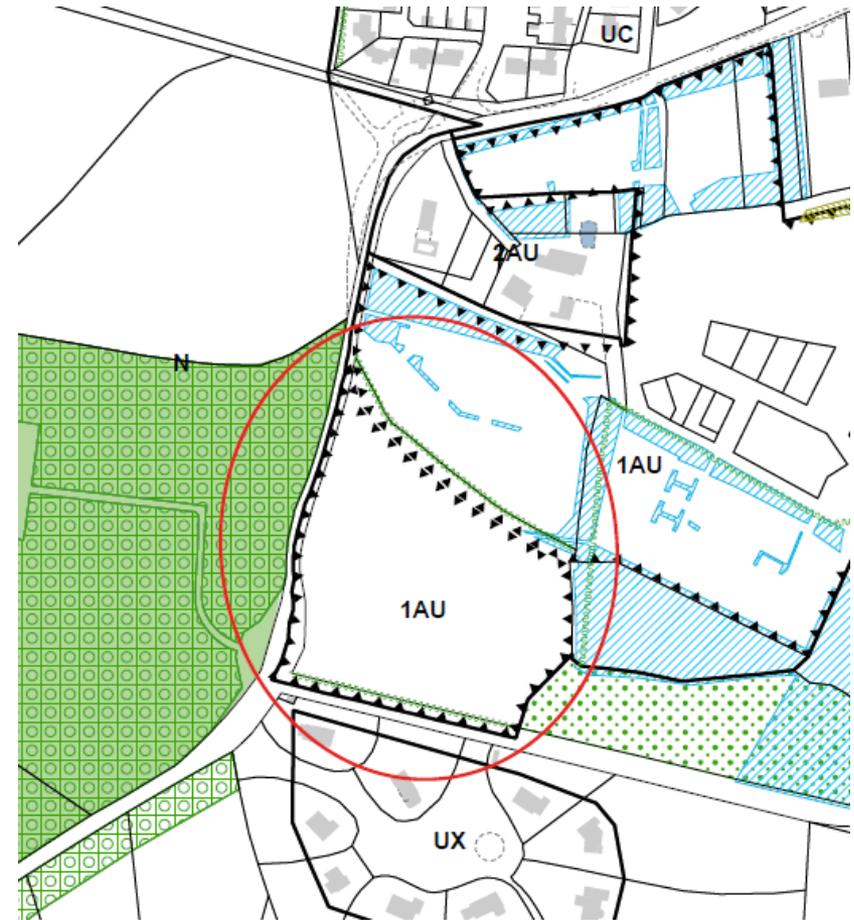


1. OUVERTURE À L'URBANISATION : SAINT-LAMBERT-LA-POThERIE – SECTEUR CHANTOISEAU

Document approuvé soumis à modification



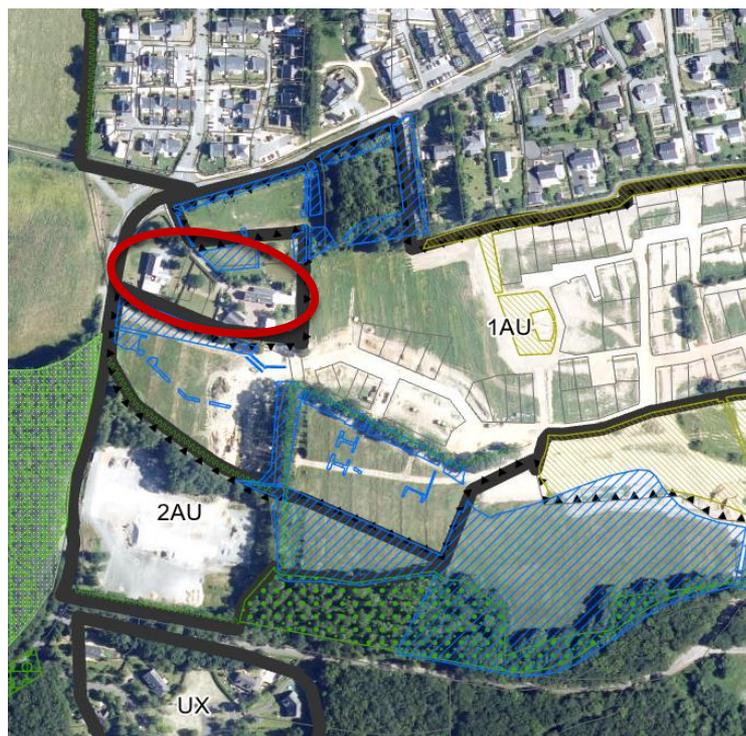
Modification proposée



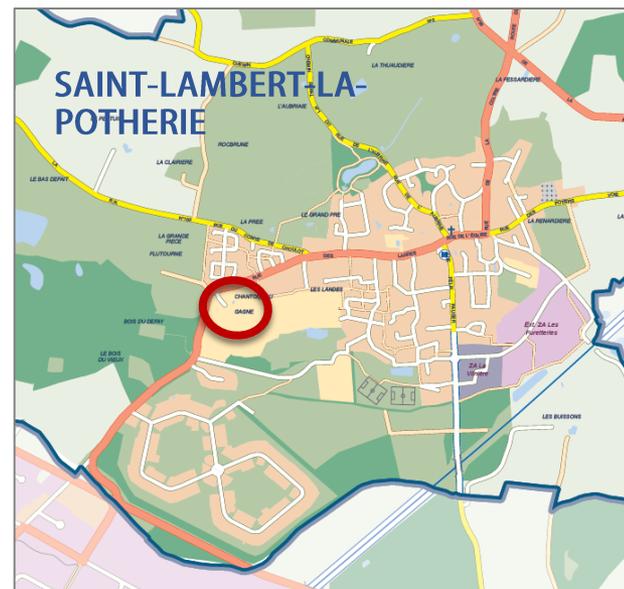
1. OUVERTURE À L'URBANISATION : SAINT-LAMBERT-LA-POThERIE – SECTEUR LA FERME GAGNÉ

Le contexte

Le secteur de la Ferme de Gagné est enclavé dans la ZAC.



Plan de localisation



Objectif recherché

Permettre la densification de cette enclave de 8.000 m², maintenant qu'elle est desservie par les réseaux.

Objet de la modification

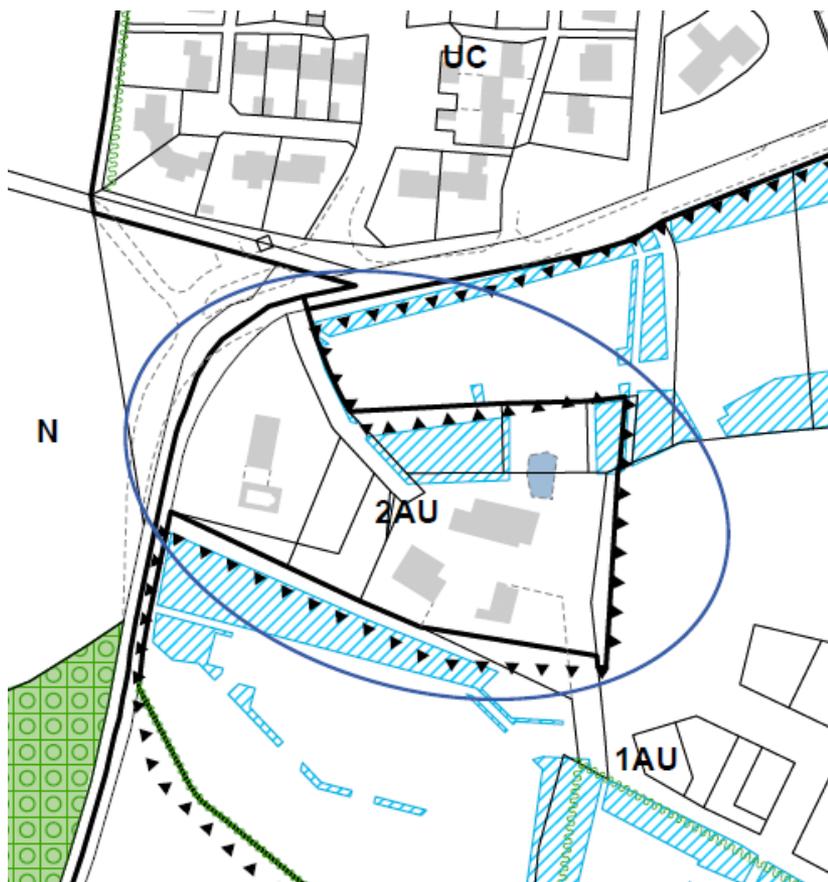
Evolution de zonage de 2AU en UC pour 7 logements environ

Création de l'OAP Ferme de Gagné

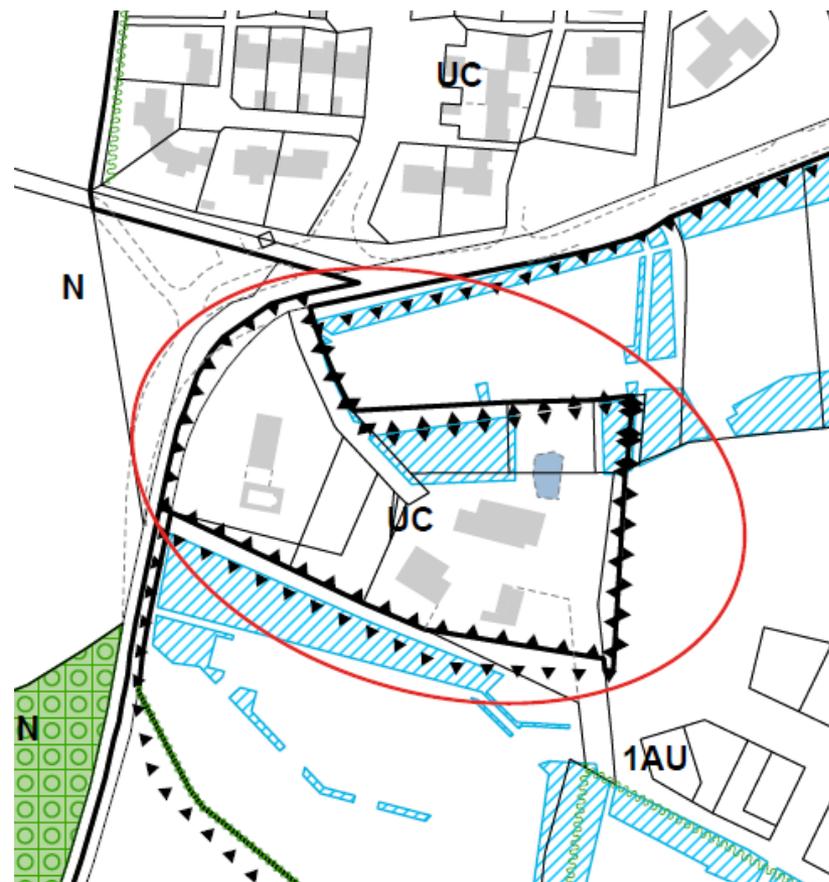
Définition du plafond de hauteur

1. OUVERTURE À L'URBANISATION : SAINT-LAMBERT-LA-POThERIE – SECTEUR LA FERME GAGNÉ

Document approuvé soumis à modification



Modification proposée



2. CRÉATION D'OAP LOCALES EN ZONE URBANISÉE

2. CRÉATION D'OAP LOCALES EN ZONE URBANISÉE (ZONE U)

La création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans certaines zones urbaines a pour objectif :

- d'encadrer la mutation du tissu urbain,
- d'encourager sa densification tout en préservant la biodiversité et le cadre de vie,
- de limiter *in fine* la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- d'accompagner la qualité et la bonne insertion des projet au regard des enjeux locaux

Cette modification n°2 prévoit la création d'une OAP locale à :

- Feneu - rue des Granges : secteur non bâti en zone U
- Les-Ponts-de-Cé - secteur Portes de Cé
- Saint-Barthélemy-d'Anjou - secteur de la Huetterie

➔ *Evolutions soumises à évaluation environnementale au motif de divers critères selon les secteurs*

- justification du choix de densité,
- enjeux environnementaux,
- zones humides éventuelles,
- qualité végétale et biodiversité,
- ...

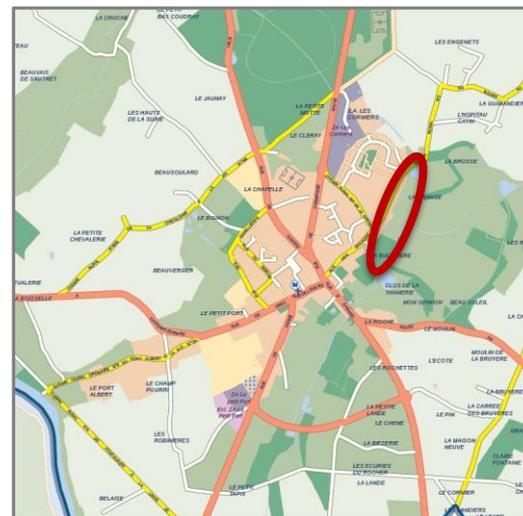
2. CRÉATION D'OAP LOCALE EN ZONE U : FENEU - RUE DES GRANGES

Le contexte

- Secteur de 0,8 ha, actuellement non bâti, situé en zone constructible UC
- Présence d'un emplacement réservé longeant l'ensemble du secteur pour l'élargissement de la voirie



Plan de localisation



Objectif recherché

Assurer la cohérence et la qualité des aménagements à venir, leur bonne intégration urbaine et paysagère
Garantir l'optimisation du foncier constructible, et le bon fonctionnement du secteur (organisation de la desserte, des accès, etc. le long de cette voie étroite)

Objet de la modification

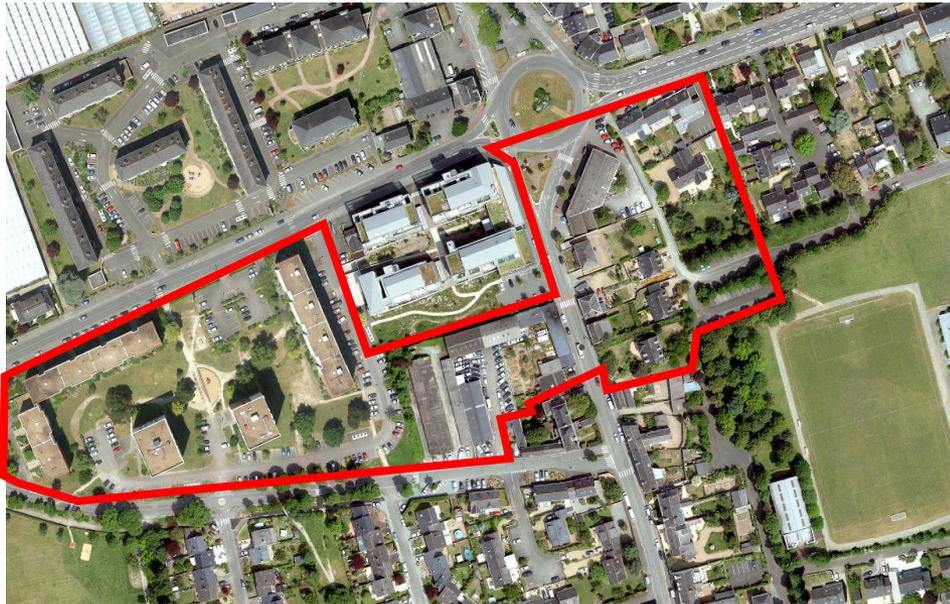
Instauration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale fixant notamment des principes d'accès et de desserte des lots, des prescriptions paysagères

2. CRÉATION D'OAP LOCALE EN ZONE U : LES-PONTS-DE-CÉ — PORTES DE CÉ

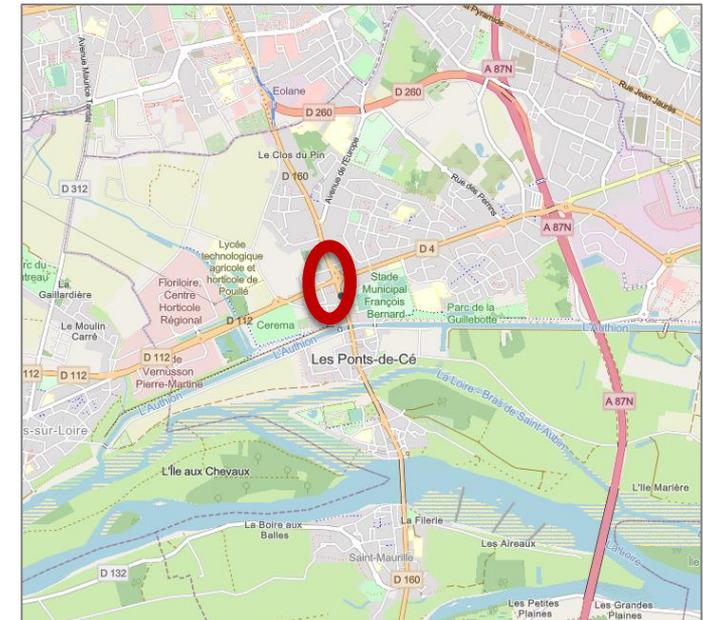
Le contexte

Le périmètre d'attente expire le 25 mars 2022.

Un plan Guide existe déjà et a fait l'objet d'un avis très favorable de l'ABF



Plan de localisation



Objet de la modification

Transformer le périmètre d'attente en OAP

Création d'une OAP locale pour environ 166 logements

Modification de l'OAP Habitat

2. CRÉATION D'OAP LOCALE EN ZONE U : SAINT-BARTHÉLEMY-D'ANJOU – LA HUETTERIE

Le contexte

Secteur de la Huetterie, mutation potentielle d'une parcelle d'une superficie de 8000 m². L'objectif est de donner les orientations-cadre pour son évolution, qui participe au renouvellement urbain, au regard :

- des enjeux de maîtrise de la consommation foncière recherchée
- du contexte urbain dans lequel elle est située (quartier pavillonnaire),
- des composantes paysagères du site.

En parallèle, identification au titre des composantes végétales d'une haie d'arbres structurante le long du bd Bahonneau (témoin d'une haie bocagère ancienne)



Plan de localisation



Objet de la modification

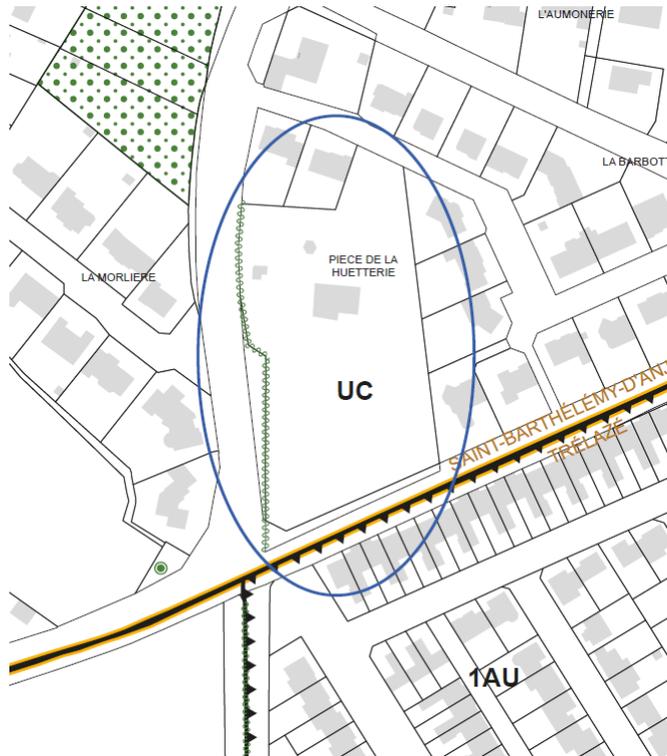
Création de l'OAP « Huetterie »

Composante végétale : protection d'une haie bocagère Bahonneau

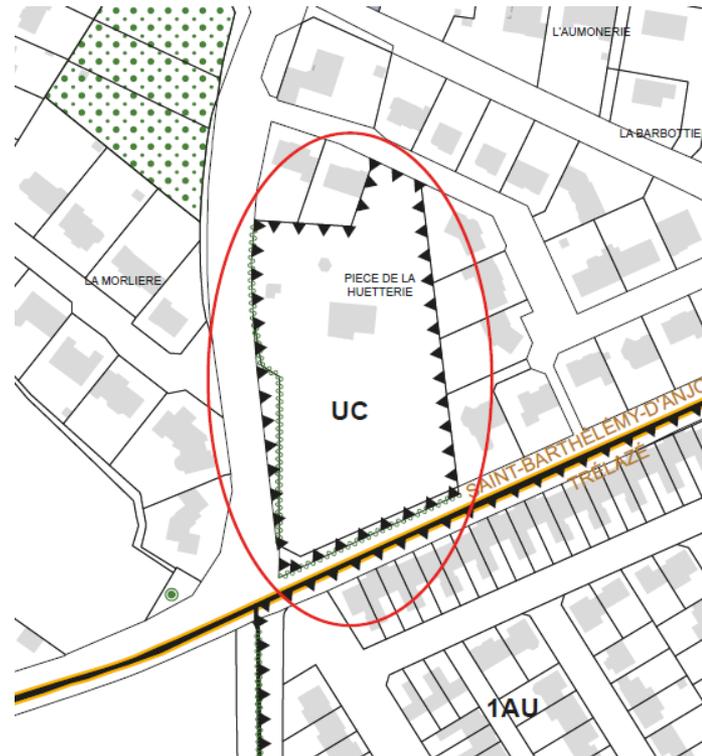
2. CRÉATION D'OAP LOCALE EN ZONE U : SAINT-BARTHÉLEMY-D'ANJOU – LA HUETTERIE

Evolution du plan de zonage

Document approuvé soumis à modification



Modification proposée



+ création d'une OAP Locale

3. EVOLUTIONS RÈGLEMENTAIRES

- **Permettre la restructuration d'activité en zone Ny**

Seulement deux secteurs Ny sont présents sur ALM :

- Secteur du carrefour des 5 routes (Saint-Lambert/Beaucouzé) qui évolue dans le cadre de cette modification n°2 de Nz en Ny
- Secteur situé à Rives du Loir en Anjou, déjà existant et qui n'évolue pas dans cette modification n°2

Evolution réglementaire apportée au sein de ces secteurs :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 30% maximum contre 10% initialement (art N6)

3. EVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES – MODIFICATION D'UN SECTEUR NZ EN NY

Le contexte

La scierie Retif, bien implantée sur le territoire, souhaite agrandir son bâtiment actuel, et construire un nouveau bâtiment.

Objectif recherché

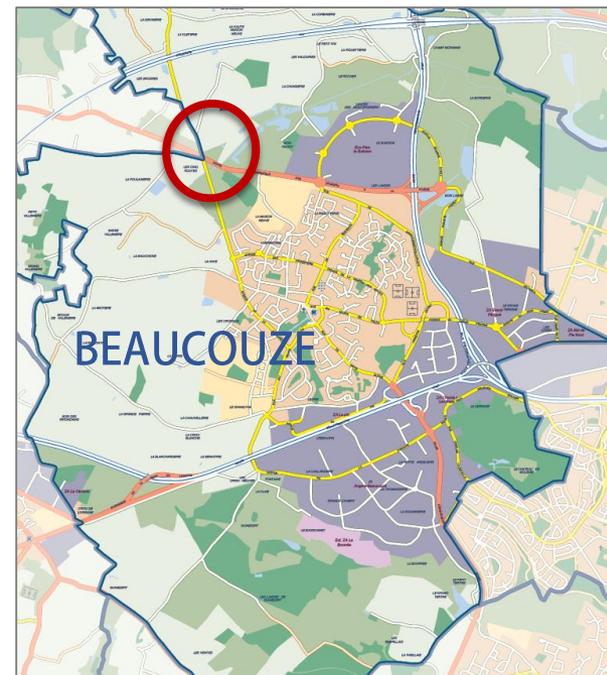
Permettre à l'entrepreneur de rénover le bâtiment actuel, et de s'étendre sur une zone déjà artificialisée.



Objet de la modification

Changement de zonage et des règles de constructibilité associées.

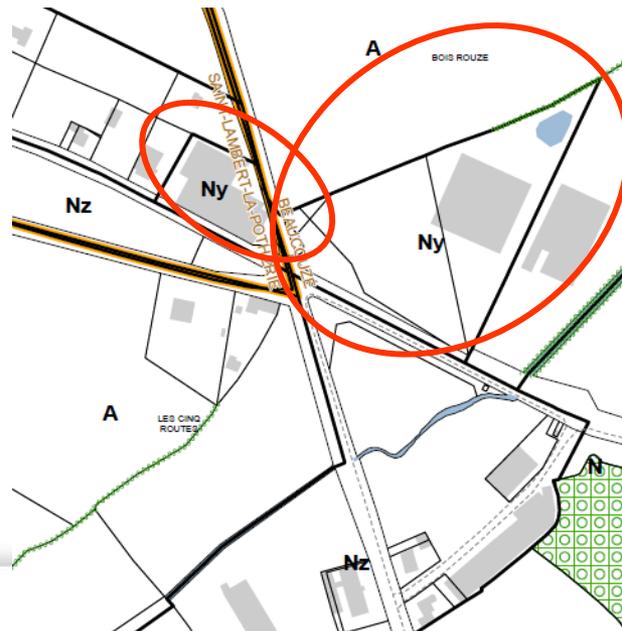
Plan de localisation



Document approuvé soumis à modification



Modification proposée



Ny : Secteur destiné aux activités isolées en lien avec l'exploitation forestière (débit, stockage, etc.)