PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1.4. JUSTIFICATION DES CHOIX

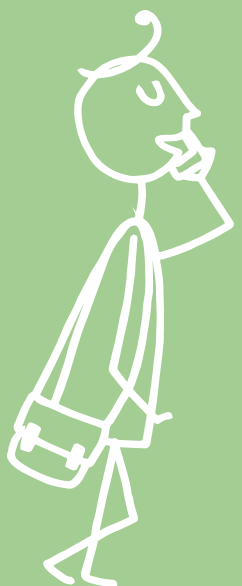
À JOUR DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI SUR LES COMMUNES DE TRÉLAZÉ ET DE LOIRE-AUTHION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de communauté d'Angers Loire Métropole en date du 14 mars 2024.

Pour le président,
Le vice-président délégué,

ROCH BRANCOUR

Ce document tient compte de l'arrêté préfectoral DCPPAT-BPEF-2025 N°210 du 14 février 2025".



angers loire métropole
communauté urbaine

La Justification des Choix

SOMMAIRE

INTRODUCTION GÉNÉRALE 7

1.1 LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXÉS PAR L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME 8

1.2 LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » POUR LES PLANS LOCAUX D'URBANISME 9

1.3 ARTICULATION DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES 11

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD 13

2.1 LES TROIS AXES DU PADD 15

AXE 1 : CONSTRUIRE LE TERRITOIRE DE DEMAIN EN PORTANT SUR LUI UN NOUVEAU REGARD 15

AXE 2 : PROMOUVOIR UNE MÉTROPOLE D'AVENIR ATTRACTIVE ET AUDACIEUSE.....17

AXE 3 : ORGANISER LE TERRITOIRE MULTIPOLAIRE POUR BIEN VIVRE ENSEMBLE 20

2.2 LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL. 23

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 25

3.1. LES ENJEUX DE LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 25

3.2 ANALYSE DES POTENTIELS DE RENOUVELLEMENT AU REGARD DES BESOINS RÉSIDENTIELS ET ÉCONOMIQUES..... 27

3.2.1 ANALYSE AU REGARD DES BESOINS RÉSIDENTIELS 27

3.2.2 ANALYSE AU REGARD DES BESOINS ÉCONOMIQUES 28

3.3 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE 31

3.4 EXPOSÉ DE LA MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DE LA CONSOMMATION 34

EXPOSÉ DES MOTIFS RETENUS POUR ÉLABORER LE POA ET LES OAP 35

4.1 INTRODUCTION 35

4.1.1 L'OBJET DES OAP ET POA 35

4.1.2 LA PORTÉE DES OAP ET DES POA 36

4.1.3 L'ARTICULATION DES OAP ET DU POA AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLU 36

4.1.4 L'ORGANISATION DES OAP AU SEIN DU PLUI 36

4.2 JUSTIFICATION DES POLITIQUES DES DÉPLACEMENTS ET DE L'HABITAT AU SEIN DU POA ET DES OAP 37

4.2.1 JUSTIFICATION DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS 38

Volet transports / déplacements 38

Volet habitat 44

4.2.2 JUSTIFICATION DES OAP THÉMATIQUES 51

Volet transports / déplacements 51

Volet habitat 51

4.3 JUSTIFICATION DES OAP TRANSVERSALES ET DES OAP AMÉNAGEMENT 56

4.3.1 JUSTIFICATION DE L'OAP VAL DE LOIRE 56

4.3.2 JUSTIFICATION DE L'OAP CENTRALITÉS 58

4.3.3 JUSTIFICATION DE L'OAP BIOCLIMATISME ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE 60

4.4 JUSTIFICATION DES OAP LOCALES 62

EXPOSÉ DES MOTIFS RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT 67

5.1 INTRODUCTION 67

5.2 JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DE LA DÉFINITION DES RÈGLES QUI LEURS SONT APPLICABLES 70

5.2.1 LES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES COMMUNS À TOUTES LES ZONES ET LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS D'URBANISME ANTÉRIEURS 70

5.2.2 ZONES URBAINES ET À URBANISER 77

5.2.2.1 Présentation des indices communs aux zones urbaines et à urbaniser 77

5.2.2.2 Les zones urbaines 81

- La zone UA 81
- La zone UC 83
- La Zone UD 85
- La zone UD Gare 86
- La zone UDru 87
- La zone UE 88
- La zone UM 89
- La zone UP 90
- La zone US 91
- La zone UX 92
- La Zone UY 94

5.2.2.3 Les zones à urbaniser 102

- La zone 1AU 108
- La zone 2AU 114

5.2.3 LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 117

5.2.3.1. Présentation des indices communs aux zones agricoles et naturelles 120

5.2.3.2. Les zones agricoles 124

- Les secteurs indicés en zone A 128

5.2.3.3. Les zones naturelles et forestières 131

- Les secteurs indicés en zone N 135

5.2.3.4. Tableau des surfaces des documents d'urbanisme antérieurs 142

5.3 LA RÉGLEMENTATION DES HAUTEURS ET LE PLAN DES HAUTEURS 146

5.4 LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES FIGURANT DANS LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES OU SUR LE PLAN DE ZONAGE 152

Trame Verte et Bleue et composantes végétales 152

Composantes bâties 170

Bâtiments identifiés au titre du L151-11 à 13 du code de l'urbanisme 186

Règles de stationnement et périmètres d'attractivité des transports en commun 187

Linéaires commerciaux 194

Outils de mixité sociale 195

Emplacements réservés 196
Périmètres d'attente de projet global 199
Secteurs de plan masse 201
Marges de recul ou de retrait spécifiques et lignes d'implantation pour des motifs urbains et/ou paysagers ... 202
Marges de recul et autres prescriptions réglementaires liées à certaines grandes infrastructures routières ... 203
Zones humides 207
Risques 234
Dispositions relatives aux affouillements/exhaussements 238
Dispositions relatives aux divisions foncières 239
Dispositions relatives à la reconstruction après sinistre 240
Dispositions relatives aux secteurs non-aedificandi 241

ANNEXES 243

ANNEXE 1 : SECTEURS Nl ET Np 244

ANNEXE 2 : CONSTRUCTIONS FAISANT L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (ART. L. 151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME) 259

1 INTRODUCTION GÉNÉRALE

Ce chapitre expose les motifs des changements apportés par rapport aux précédents documents d'urbanisme. Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il justifie les objectifs de modération de la consommation de terres agricoles, naturelles et boisées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites.

Nota Bene :

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

Par délibération en date du 13 février 2017, Angers Loire Métropole approuvait son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. **Ce document d'urbanisme, dont le projet a été arrêté le 14 décembre 2015, ne tenait pas compte des dernières évolutions territoriales intervenues au sein du territoire d'ALM :**

- Intégration de la commune de Pruillé, le 21 décembre 2015 ;
- Création de la commune nouvelle de Longuenée-en-Anjou, le 1er janvier 2016 (composée des communes déléguées de La Meignanne, La Membrolle-sur-Longuenée, Le Plessis-Macé et Pruillé) ;
- Création de la commune nouvelle de Verrières-en-Anjou, le 1er janvier 2016 (composée de Pellouailles-les-Vignes et de Saint-Sylvain-d'Anjou) :
- Intégration de la commune nouvelle de Loire-Authion, le 1er janvier 2018 (composée de Andard, Bauné, Brain-sur-l'Authion, Corné, La Bohalle, La Daguenière et de Saint-Mathurin-sur-Loire) ;
- Création des communes nouvelles de Rives-du-Loir-en-Anjou et de Saint-Léger-de-Linières, le 1er janvier 2019 (composées des communes déléguées de Soucelles et Villevêque pour la première et Saint-Jean-de-Linières et Saint-Léger-des-Bois pour la deuxième).

Depuis son approbation en février 2017, le PLUI a fait l'objet de trois modifications, trois modifications simplifiées, deux mises à jour et une mise en compatibilité suite à DUP (Déclaration d'Utilité Publique).

La révision n°1, dont l'Arrêt de Projet est intervenu le 13/01/2020, a pour ambition de prendre en compte ces évolutions et de couvrir toutes les communes d'ALM d'un seul et même document d'urbanisme. Les pièces du PLUi font donc référence à l'ensemble des 29 communes qui composent aujourd'hui le territoire communautaire. L'objectif de la révision est de disposer d'un document unique sur l'ensemble du périmètre de la communauté urbaine en harmonisant la prise en compte des objectifs assignés au PLU tout en tenant compte des spécificités locales. De plus, la révision générale du PLUi permet d'apporter des actualisations et évolutions ponctuelles ou localisées liées à l'avancement des projets sur le territoire : zonage, règlement, OAP, etc. Enfin, la révision vise également à tenir compte des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2015, afin notamment de renforcer la prise en compte des enjeux écologiques sur le territoire.

1.1 LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXÉS PAR L'ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme : équilibre, diversité et préservation.

- Equilibre :

Le projet définit un développement territorial qui intègre le renouvellement urbain, promeut un développement urbain maîtrisé, etc. ; tout en s'attachant à une utilisation économe des espaces naturels, une préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et une protection des sites, des milieux et paysages, naturels et urbains, en favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, notamment des entrées de ville ;

- Diversité :

Le projet assure la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

- Préservation :

Le projet participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du projet de PLUi d'Angers Loire Métropole a été guidée à la fois par :

- Les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Mais également par des dispositions réglementaires (lois-cadre) et spatiales (documents de planification supra-communaux) de normes supérieures.

1.2 LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » POUR LES PLANS LOCAUX D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme d'Angers Loire Métropole décline les objectifs des «lois-cadre» adoptées par le législateur ces trente dernières années.

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 fixe une série de dispositions auxquelles les collectivités doivent répondre en assurant:

- L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

Depuis cette loi, les objectifs du développement durable s'imposent aux plans locaux d'urbanisme. La charte de l'Environnement, promue principe constitutionnel en 2005, oblige d'ailleurs à les traduire dans les politiques publiques, et notamment dans les documents d'urbanisme.

La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement, dite « ENL » du 13 juillet 2006.

Les lois du 3 août 2009 de programmation relatives à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle I) et du 10 juillet 2010 d'Engagement National pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II ou loi ENE) fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, pour préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.

Elles imposent au PLU intercommunal d'intégrer le Programme Local de l'Habitat (PLH) et, le cas échéant, le Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Créé par la loi du 7 janvier 1983 (loi relative à la répartition des compétences entre les communes et les départements, les régions et l'Etat), le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques afin de répondre tant aux besoins en logement qu'en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain.

Créé par la loi du 30 décembre 1982, la loi d'orientation des transports intérieurs (dite loi LOTI) est un document de planification qui détermine, dans le cadre d'un périmètre de transport urbain (PTU), l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement. Son contenu a été enrichi par la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (AUR), qui impose aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics de mettre en œuvre le droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014 réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité. Elle rend optionnelle l'intégration des PLH et PDU dans le PLUi. Elle enrichit le contenu du PLUi d'un nouveau document, le Programme d'Orientation et d'Actions (POA), lorsque le document d'urbanisme tient lieu de PLH ou de PDU.

De plus, la loi «ALUR» encadre également la constructibilité en zones agricoles et naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

La loi de simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014 a également modifié à la marge le Code de l'Urbanisme, notamment en fixant des plafonds en matière de stationnement des véhicules dans les secteurs bien desservis en transports en commun.

La loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron ») et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte enrichissent la boîte à outils du PLU afin d'encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement. De plus, la loi « Macron » permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles. En outre, la loi de transition énergétique comprend diverses mesures visant à promouvoir l'utilisation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 a recodifié le livre Ier de la partie législative du Code de l'Urbanisme. Elle est entrée en vigueur au 1er janvier 2016, les références aux articles ont donc été actualisées. Par ailleurs, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre a recodifié le livre Ier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

La loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite «LCAP» a notamment unifié les outils de protection du patrimoine en remplaçant les ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), les AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) et les secteurs sauvegardés par le Site Patrimonial Remarquable. Ce périmètre de protection délimité par arrêté ministériel a vocation à être doté d'un outil de gestion, soit un PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur), soit un PVAP (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine), soit les deux.

Les lois n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages et n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi «ELAN» n'ont modifié qu'à la marge les dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux plans locaux d'urbanisme. A ce titre, la première introduit les notions d'espaces de continuité écologique afin de permettre au PLU de déployer des outils de préservation et de remise en bon état. La seconde précise quant à elle les conditions de constructibilité en zone agricole et naturelle et les critères de délimitations des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

1.3 ARTICULATION DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) du Syndicat Mixte de la Région Angevine[1] : il s'agit du document le plus intégrateur.

Le territoire d'Angers Loire Métropole fait partie du Pôle Métropolitain Loire Angers, lequel regroupe 3 EPCI. C'est à cette échelle que peuvent être appréhendées les dynamiques démographiques, sociales et économiques en œuvre sur le territoire. Au-delà, l'agglomération s'inscrit dans un bassin de vie plus large, qui se matérialise notamment au travers de l'aire urbaine d'Angers.

Approuvé le 9 décembre 2016, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) définit les grandes orientations d'aménagement et de développement à mettre en œuvre sur son territoire.

Il comporte, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), un certain nombre de prescriptions pour lesquelles le PLUi se doit d'être compatible. Sont notamment fixés en matière d'habitat et d'économie des objectifs quantitatifs à respecter: objectifs de production annuelle de logements, part de logements locatifs aidés, densités moyennes de logements par commune, part de production de logements en renouvellement urbain, types de formes d'habitat et jauges de surfaces dédiées aux zones d'activités économiques. Ces prescriptions, qui fixent un cadre concret au PLUi, sont déclinées dans le DOO en fonction des types de territoire de projet : Pôle Centre, Polarités et autres communes.

Elles sont reprises et, pour certaines, précisées dans le PADD du PLUi, avec l'ensemble des autres prescriptions territorialisées du SCoT (trame verte et bleue, hiérarchisation commerciale, localisation des principales extensions urbaines, priorité donnée aux transports en commun et aux modes doux, l'adaptation du réseau viaire et de la gestion du stationnement etc.).
Le PLU devant être compatible avec le SCoT, il en résulte que les principes d'aménagement et de développement retenus dans le cadre du projet constituent en grande partie la déclinaison des orientations générales de ce document de planification stratégique.

- Le projet de **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pôle Métropolitain Loire Angers**, qui sera approuvé courant 2020, définit une stratégie d'action en matière de qualité de l'air, d'énergie et de climat. Il s'articule autour de cinq axes stratégiques : tendre vers un parc immobilier sobre et performant pour permettre aux habitants et entreprises de moins et mieux consommer et concourir à un cadre de vie agréable ; passer du territoire consommateur d'énergie au territoire producteur ; aménager le territoire pour favoriser les proximités et les mobilités décarbonées et en améliorant le cadre de vie et la santé humaine ; adopter des pratiques et usages adaptés ; piloter, animer et évaluer le PCAET. Le PLUi prend en compte en compte le PCAET et participe à la mise en œuvre de son programme d'action, au travers de divers outils (POA Déplacements-Habitat ; OAP Bioclimatisme et Transition Écologique ; règles sur les énergies renouvelables ; règles sur le coefficient de pleine terre...).
- Le **Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement** et le **Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées** sont devenus un document unique. Il a pour objectif la facilitation des parcours résidentiels en développant une offre accessible à tous et en particulier aux personnes défavorisées, en mettant en œuvre des actions conduites dans une logique de prévention de ruptures des parcours et en renforçant la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Le PLUi est compatible avec le document arrêté à l'automne 2019.
- Le **Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage**, approuvé en 2018, fixe des prescriptions pour l'accueil des gens du voyage sur le territoire d'Angers Loire Métropole.
- L'articulation du PLUi avec les autres plans et programmes relevant plutôt de politiques de protection de l'environnement est exposée dans le chapitre « évaluation environnementale ».

1 Le Syndicat Mixte de la Région Angevine est devenu le Pôle Métropolitain Loire Angers le 14/10/2013.

2 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Le PLU devant être compatible avec le SCoT, il en résulte que les principes d'aménagement et de développement retenus dans le cadre du projet constituent en grande partie la déclinaison des orientations générales de ce document de planification stratégique.

- Le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pôle Métropolitain Loire Angers**, approuvé en 2020 : il définit une stratégie d'action en matière de qualité de l'air, d'énergie et de climat. Les axes de la stratégie territoriale du PCAET visent notamment à tendre vers une sobriété et une efficacité énergétique des bâtiments ; à produire des énergies renouvelables sur le territoire ; à aménager le territoire pour favoriser les proximités et les mobilités décarbonnées et à améliorer le cadre de vie et la santé humaine. Le PLUi prend en compte l'ensemble de ces enjeux.
- Le **Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement** (2008) et le **Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées** (juillet 2013) ont pour objectif la facilitation des parcours résidentiels en développant une offre accessible à tous et en particulier aux personnes défavorisées, en mettant en oeuvre des actions conduites dans une logique de prévention de ruptures des parcours et en renforçant la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. Ils sont devenus un document unique. Le PLUi est compatible avec le document arrêté à l'automne 2019.
- Le **Schéma Départemental d'Accueil des Gens du voyage**, approuvé en 2018, fixe des prescriptions pour l'accueil des gens du voyage sur le territoire d'Angers Loire Métropole.
- L'articulation du PLUi avec les autres plans et programmes relevant plutôt de politiques de protection de l'environnement est exposée dans le chapitre « évaluation environnementale ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet politique de développement du territoire angevin. Il a pour objet de répondre aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire, tout en tenant compte des enjeux d'échelle supra communale. Le PADD décline également les objectifs liés à la mise en oeuvre des politiques sectorielles et des plans/programmes (Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains, Plan Climat Energie Territorial, etc.), dans une logique de développement durable (art. L101-2 (ancien article L.121-1) du Code de l'Urbanisme). Il tient compte de la stratégie de transition écologique approuvée par Angers Loire Métropole en 2019.

Plusieurs grandes ambitions ont guidé l'élaboration du projet de développement de territoire exprimé dans le PLU Communautaire :

- **Changer de regard** : cela consiste à penser autrement le développement du territoire afin de l'inscrire plus « durablement » dans le temps et dans l'espace. Les principes sont simples : appuyer le développement sur les caractéristiques et richesses du territoire angevin, qu'elles soient paysagères, environnementales, économiques, sociales, etc. Ainsi le projet vise-t-il à mettre en avant les différentes composantes patrimoniales (végétales et bâties), à valoriser leur potentiel économique (activité agricole à forte valeur ajoutée, tourisme, filières scientifiques, recherche dans le domaine du végétal, etc.), à préserver une qualité du cadre de vie qui participe à l'image positive de l'agglomération et à être facteur d'attractivité. Changer de regard c'est d'abord valoriser ces atouts et s'en servir comme base de projet notamment dans un objectif de meilleure prise en compte des enjeux liés à la santé environnementale.
- **Lutter contre l'étalement urbain** : depuis plusieurs années s'opère la prise de conscience, à différentes échelles de territoires (du local au national et international), de la finitude de certaines ressources (sol, énergie, etc.). Elle conduit la collectivité à oeuvrer pour réduire l'impact de son développement urbain sur l'environnement. Le développement territorial antérieur n'a pas toujours pris la mesure de ces enjeux et a conduit à la réduction et la fragmentation des espaces, notamment agricoles, à un départ des populations vers la deuxième couronne de l'agglomération en les éloignant des pôles d'emplois et de services du centre de l'agglomération. Au-delà de l'économie de nos ressources et de la préservation de la biodiversité, il s'agit de promouvoir la ville des courtes distances (permettre à la majeure partie de la population d'accéder aux emplois, services, équipements au plus près de chez elle sans réaliser de longs déplacements), d'affirmer le rôle structurant des centralités, tant dans l'organisation spatiale de notre

territoire que comme espace de bien vivre ensemble. Il s'agit enfin de promouvoir le renouvellement urbain avant de développer des extensions urbaines, consommatrices de foncier agricole, naturel ou forestier.

- **Pouvoir s'adapter aux changements climatiques** : les territoires doivent de plus en plus faire face aux conséquences du réchauffement climatique avec notamment l'aggravation des risques naturels et des dommages causés aux biens et aux personnes. A l'échelle du territoire, des actions peuvent être mises en oeuvre pour réduire les impacts sur le réchauffement climatique. Ainsi les politiques de l'agglomération concernant les déplacements, le développement territorial et la valorisation de la nature en ville permettront de mieux faire face aux évolutions climatiques à venir.

En s'appuyant sur ces principales lignes directrices, le PADD a été organisé en trois axes :

- **Construire le territoire de demain en portant sur lui un nouveau regard** : la collectivité a fait le choix d'exprimer en premier lieu cette idée forte qui structure son projet de développement territorial. L'identification d'une Trame Verte et Bleue, la préservation et la valorisation du patrimoine (végétal et bâti), l'application de la séquence Éviter - Réduire - Compenser en terme de préservation des zones humides et la contribution à la relève des défis énergétiques et environnementaux sont autant de grandes orientations précisées dans cet axe.

- **Promouvoir une métropole d'avenir attractive et audacieuse** : l'emploi et la création de richesses économiques sont des priorités pour le développement du territoire. En renforçant les fonctions métropolitaines, en participant au rayonnement de l'agglomération et en favorisant le développement d'activités économiques, c'est toute une dynamique économique qui doit être alimentée.

- **Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble** : le développement multipolaire du territoire, développé plus particulièrement dans l'axe 3 mais ayant une résonance sur tout le projet, est l'autre point fort de ce PADD. Initiée dans le projet d'agglomération de 2003 et encadrée par les dispositions du SCOT du Pôle Métropolitain Loire Angers, l'organisation multipolaire à l'échelle du territoire de l'agglomération trouve, avec le PLUi, une affirmation de sa déclinaison spatiale. A un niveau plus local, l'organisation polycentrique (autour des centralités/ pôles de vie) constitue un choix de développement qui doit contribuer à structurer les futures zones à urbaniser, à améliorer le cadre de vie des habitants, à réduire la consommation foncière et à limiter les besoins de déplacements. En complément des orientations concernant l'attractivité du territoire, cet axe comporte les orientations générales du PLUi en matière d'habitat et de transports/déplacements qui sont déclinées au sein du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le territoire.

D'une façon générale, il ressort dans ce projet une volonté forte d'articuler environnement, déplacements, habitat, économie et urbanisme.

2.1 LES TROIS AXES DU PADD

AXE 1 : CONSTRUIRE LE TERRITOIRE DE DEMAIN EN PORTANT SUR LUI UN NOUVEAU REGARD

Le territoire angevin dispose aujourd'hui d'une richesse paysagère, agricole et environnementale reconnue (UNESCO, Natura 2000, etc.) mais parfois fragilisée par le développement urbain. Les récentes lois traduisent une prise de conscience collective : nos ressources ne sont pas infinies, il convient donc de penser autrement notre mode de développement et **d'agir au plus juste de nos besoins.**

Préalablement à tout projet de développement, Angers Loire Métropole souhaite asseoir son identité et ses spécificités territoriales. C'est pourquoi le PADD définit un développement urbain prenant en compte la qualité des espaces naturels, agricoles et paysagers. Il porte comme orientation forte de **pérenniser les atouts du territoire**, en milieu rural et urbain, afin **de préserver le cadre de vie des habitants** :

- **Les principales composantes végétales identitaires** (haies, ripisylves, bois, parcs arborés de grandes propriétés, arbres remarquables, etc.), qui constituent le socle de la diversité paysagère du territoire , doivent être préservées afin de sauvegarder les particularités des différentes unités paysagères du territoire et d'enrayer la banalisation des paysages observée ces dernières décennies.
- L'évolution des **composantes patrimoniales bâties identifiées** est encadrée afin de maintenir la diversité et la qualité du tissu bâti de l'agglomération, notamment dans les Sites Patrimoniaux Remarquables identifiés (SPR). Au-delà des principes urbains, il s'agit de créer des quartiers au cadre de vie agréable, fonctionnels, en lien avec les tissus urbains existants, procurant des espaces de vie de qualité. Ainsi, les composantes végétales et patrimoniales préservées et valorisées doivent participer et inspirer la conception des nouveaux quartiers ou zones d'aménagement.
- **L'eau, élément identitaire du territoire,** est mise au cœur du projet avec la préservation environnementale et paysagère des vallées du territoire. Le projet définit, notamment sur le Val de Loire, des orientations spécifiques pour garantir un développement qualitatif et respectueux de cet espace ligérien inscrit au patrimoine mondial UNESCO. La Maine, traversant la ville-centre, fait également l'objet d'orientations d'aménagement répondant à l'enjeu fort de rétablir la relation de la ville à la Maine tout en améliorant la qualité environnementale et paysagère du site.

Pour asseoir le projet de territoire sur les composantes identitaires structurantes (végétales et bâties) qui lui sont propres, une méthodologie spécifique et détaillée a été mise en place dans le cadre du PLUi. Les fondements de la démarche mise en œuvre sont les suivants :

- Déployer une approche cohérente à l'échelle de l'ensemble du territoire d'ALM
- Relever les éléments spécifiques qui contribuent à l'identité du territoire angevin, et les rassembler dans des catégories qui font sens au regard du projet de territoire.

Cette méthodologie est développée au chapitre 5.4 du présent document, tant pour les composantes végétales et la Trame Verte et Bleue que pour les composantes bâties. Elle a été étendue aux nouveaux territoires à l'occasion de la présente révision.

Afin d'enrayer l'érosion de la biodiversité observée au niveau local, **une Trame Verte et Bleue identifiant les principales continuités écologiques du territoire est affirmée**. La reconnaissance de ce réseau écologique fonctionnel basée sur l'identification d'habitats favorables à la faune et la flore **doit permettre de lutter contre la fragmentation des milieux, facteur de perte de biodiversité**. Le projet délimite ainsi de façon précise (échelle parcellaire) les différents éléments constitutifs du réseau écologique (réservoirs et corridors écologiques) afin de préserver au mieux la biodiversité du territoire. La restauration des continuités écologiques altérées est également un enjeu auquel tente de répondre le projet. Les actions déjà engagées pour améliorer la qualité écologique des milieux sont poursuivies et diversifiées. En milieu urbain, la prise en compte du patrimoine végétal majeur contribue par ailleurs à maintenir les conditions favorables au maintien de la biodiversité en ville et à la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

La diminution de l'espace de production agricole et l'artificialisation des sols sont des tendances qu'il est nécessaire de ralentir. Le projet vise à préserver des terres agricoles pour **maintenir une agriculture dynamique.**

Le diagnostic a identifié des espaces agricoles spécifiques tels que des pôles horticoles spécialisés ou des vignobles dont le fonctionnement, le niveau d'équipement collectif (système d'irrigation) et l'importance du terroir nécessitent une visibilité sur le devenir à plus long terme. Le projet identifie ces espaces de production spécialisée et/ou à forte valeur agronomique et pérennise leur existence en incitant à leur renforcement pour l'installation de nouvelles entreprises spécialisées. Plus généralement, pour l'ensemble des espaces agricoles, le projet favorise le maintien d'une agriculture traditionnelle (polyculture/élevage) sur le territoire, indispensable dans la gestion des espaces agricoles de grande qualité environnementale, en prenant en compte le schéma de déplacements des engins agricoles et en proscrivant le mitage de ces espaces.

Le diagnostic a identifié comme enjeu la nécessité de maîtriser l'étalement urbain, celui-ci rendant de plus en plus complexe la lecture des différentes entités paysagères. **Le projet définit par conséquent des limites à l'urbanisation** sur plusieurs secteurs de territoire (entre le Pôle Centre et les Polarités Nord-Ouest, Ouest, Nord –Est et Est) afin de maintenir des coupures à long terme.

La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est un élément principal du PADD du PLUi d'Angers Loire Métropole. Durant la période 2005-2018, près de 93 ha/an ont été consommés pour le développement urbain (habitat, activités et infrastructures). Pour pouvoir maintenir une agriculture dynamique et préserver les espaces naturels, tout en conservant un potentiel de développement, le projet vise à réduire le rythme de la consommation foncière. **L'objectif optimal fixé est de 73 ha/an à l'horizon 2027.**

Dans l'objectif d'œuvrer pour un développement respectueux de l'environnement et pour répondre aux enjeux de santé environnementale, **le projet s'inscrit dans le sillage de politiques sectorielles déjà engagées** :

- Les politiques de **gestion de la ressource en eau** mises en œuvre à l'échelle du territoire angevin ont permis d'améliorer la qualité de l'eau distribuée et ont incité à une moindre consommation de la ressource. **Le maintien de certaines composantes végétales** (haies, ripisylves) dans les bassins versants aidera à lutter contre l'érosion et le ruissellement et facilitera l'épuration des eaux. Ces mesures participent aux actions menées par la collectivité pour atteindre les objectifs de bonne qualité des eaux de rivières et **permettent également de répondre notamment aux objectifs de préservation, d'amélioration de la ressource du SDAGE**.
- L'évolution vers un territoire « durable » passe également par la **préservation des zones humides** du territoire qui jouent un rôle essentiel pour la ressource en eau (épuration, filtration, stockage, etc.) et la biodiversité.
- De même, la **gestion des déchets est optimisée** selon le programme local de prévention des déchets[1], afin d'atteindre les objectifs de réduction des ordures ménagères fixés par les lois ENE. Le Contrat d'Objectif Déchets et Économie Circulaire (CODEC) que la collectivité a signé avec l'ADEME en 2019 vient renforcer cette volonté de réduire les déchets à la source et d'étendre son action à l'économie circulaire. La question de la gestion des déchets des professionnels, notamment du BTP, nécessite également que des solutions soient apportées, bien que cette question ne ressorte pas des compétences de la Communauté Urbaine. Le projet d'aménagement prend donc en compte les orientations définies par les différents documents cadres élaborés. De plus, les éventuelles implantations de plateformes de stockage/valorisation nouvelles des déchets du BTP devront répondre à des objectifs qualitatifs précisés dans le PADD.
- Consciente des enjeux liés à **la santé environnementale**, à l**a qualité de l'air**, à **la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)** et à **la transition énergétique**, la collectivité s'est dotée en 2020 d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui définit à l'échelle du Pôle Métropolitain Loire Angers, les actions à mener pour répondre à ces défis. Par ailleurs, cette même année la collectivité a validé sa politique en faveur de la transition écologique et ses orientations stratégiques pour la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique. Enfin, le projet de «territoire intelligent», lancé en 2018 par la collectivité vient lui aussi asseoir la volonté d'optimiser l'utilisation des ressources, notamment énergétiques. Le projet de PLUi répond à ces engagements en définissant des actions directement liées à son champ d'application, dans le domaine des transports, de l'aménagement et de la construction principalement.
-

1 Elaboration d'Angers Loire Métropole, en collaboration avec l'ADEME

- Le projet a également pour ambition de **favoriser le développement des énergies renouvelables**. Cette ambition se traduit par des dispositions réglementaires permettant le développement des installations de production, individuelles ou collectives, dans la mesure où leur localisation ne porte pas atteinte au patrimoine, au potentiel de production des espaces agricoles et aux espaces naturels d'intérêt (zone Natura 2000 ou périmètre Unesco notamment).Voir aussi les parties 5.2.1 et 5.2.3)

En conclusion, le projet s'organise autour de la (re)connaissance de ses richesses naturelles et patrimoniales pour fonder le développement futur du territoire. La prise en compte et la valorisation des spécificités locales, qui font l'identité de l'agglomération, permettent de définir un projet urbain qualitatif qui vient s'insérer dans son environnement.

La finalité de ce projet, par ces choix de développement, est de transmettre aux générations futures un territoire durable et dynamique qui a su tirer parti de ses atouts territoriaux.

AXE 2 : PROMOUVOIR UNE MÉTROPOLE D'AVENIR ATTRACTIVE ET AUDACIEUSE

Outre ses ressources paysagères et environnementales, Angers Loire Métropole dispose aujourd'hui d'atouts conséquents pour faire valoir son identité : centres d'affaires reconnus, fonctions métropolitaines développées, équipements à fort rayonnement, etc. Pour être compétitive, la métropole angevine entend faire valoir ses richesses pour accroître sa visibilité et attirer naturellement des emplois, des compétences et des talents.

Le diagnostic a mis en exergue la présence sur le territoire, et en particulier sur le Pôle Centre, de nombreux grands équipements et services de rayonnement métropolitain. La promotion de ces éléments phares ressort comme un enjeu majeur pour conforter le positionnement de la métropole angevine. Ainsi, les grandes institutions, les établissements d'enseignement supérieur, de recherche et les équipements de grand rayonnement sont identifiés dans le PADD. Cet affichage vise à améliorer leur lisibilité et leur ancrage dans le territoire et à marquer la nécessité de les maintenir voire de les renforcer.

Par ailleurs, certains secteurs stratégiques revêtent une vocation métropolitaine particulièrement poussée grâce à la présence d'équipements touristiques, culturels et/ou à leur poids ou rayonnement démographique et économique. C'est le cas par exemple du centre-ville d'Angers mais aussi de secteurs de grands projets urbains (Mayenne-Capucins etc.). Le projet identifie spécifiquement ces secteurs et les décline, pour la plupart, au travers des OAP locales. Leur identification permet ainsi d'asseoir leur légitimité et d'assurer leur cohérence dans l'organisation urbaine du territoire.

L'accessibilité au grand territoire et **l'intégration de l'agglomération dans des réseaux de communications et d'échanges** sont des facteurs d'attractivité essentiels. Le PADD vise dans un premier temps à inscrire le territoire dans le renforcement des liaisons ferroviaires à grandes vitesses permettant non seulement d'intensifier ses échanges mais aussi d'asseoir sa position dans le réseau régional et national. Il a également pour ambition de créer les conditions favorables à la valorisation du Pôle d'Échanges Multimodal de la gare Saint-Laud afin notamment d'améliorer ses performances (capacités, fonctionnements, attractivité et connexions).

L'articulation des liaisons routières avec le réseau métropolitain structurant est également primordiale pour renforcer l'attractivité de l'agglomération. Les actions engagées en faveur du renforcement des infrastructures seront poursuivies.

En matière de **couverture numérique**, le projet définit des orientations prévoyant notamment la réduction de la fracture numérique par la mise en œuvre d'une stratégie à long terme assurant au sein de nombreux secteurs un accès performant Très Haut Débit. Ainsi, le règlement du PLUi permettra l'installation des équipements nécessaires pour atteindre cet objectif.

Tout comme les objectifs de modération de la consommation foncière, les objectifs de production de logements correspondent à un axe fort et essentiel du projet de PLUi. Sur la base de plusieurs scénarios démographiques réalisés par l'AURA et la Direction Aménagement et Développement des Territoires, Angers Loire Métropole a opté pour le scénario de la dynamique renouvelée et entend mettre en œuvre les moyens de l'atteindre.

Ce scénario s'appuie sur un certain nombre d'hypothèses :

- Des quotients de natalité et de mortalité stables ;
- Une taille moyenne des ménages qui diminue, mais qui globalement sur le territoire, connait un rythme de diminution moins fort que celui observé ces dernières années. Ce rythme de diminution est adapté au rythme de desserrement constaté de chaque commune. Ainsi, une commune qui a connu un fort desserrement des ménages verra son desserrement prolongé ralenti, tandis qu'une commune qui a connu un desserrement des ménages peu important verra ce phénomène prendre de l'importance pour les besoins de la projection;
- Une vacance relativement stable sur la période ;
- Une installation plus durable des actifs sur l'agglomération ;
- Un ralentissement du départ des familles vers le périurbain (voire un retour de ménages installés en périurbain vers l'agglomération).

Ce scénario se base également sur des hypothèses qualitatives déclinées dans le projet de PLUi : développement multipolaire, optimisation des équipements, maintien d'une attractivité économique, renforcement des aménités liées au cadre de vie, etc.

Ainsi, Angers Loire Métropole entend aujourd'hui renouer avec une croissance démographique qui lui permette de réaffirmer son rôle métropolitain au sein d'un département dynamique. C'est pourquoi le scénario choisi doit permettre de poursuivre le développement d'Angers Loire Métropole, tout en proposant des solutions pour que davantage de ménages qui travaillent sur l'agglomération y trouvent des logements correspondant à leurs attentes. L'ambition du PLUi est par conséquent d'offrir une offre de logements suffisante et adaptée, en affichant un objectif de production de logements neufs cohérent avec l'attractivité économique.

Si Angers Loire Métropole accueille aujourd'hui 36% de la population du département, elle accueille 35% de ses actifs et 42,5% de ses emplois. Le projet vise donc à rééquilibrer ces proportions afin que le poids démographique d'ALM dans le département soit sensiblement le même que son poids en nombre d'emplois.

Sur la base d'une prospective de la DREAL à 2040 qui permet d'estimer le nombre de logements pour le Département du Maine-et-Loire à environ 5 000 logements/an, un scénario théorique permettrait de traduire l'ambition du territoire à environ 2100 logements/an (42,5% de 5 000 logements).

Ce scénario théorique a été complété par des analyses de la production effective passée, notamment au regard des objectifs des précédents PLH et charte d'aménagement pour Loire-Authion. Par ailleurs, cette prospective théorique est complétée par une approche pragmatique, basée sur la capitalisation des projets engagés ou envisagés dans chaque commune.

Lors du précédent PLUi, le travail itératif avec les communes, les partenaires et les opérateurs, a permis progressivement de ramener les ambitions initiales (47 000 nouveaux logements) à un objectif de programmation qui correspond aux besoins estimés pour Angers Loire Métropole. C'est en effet la mise en perspective des scénarios théoriques traduisant le projet politique (adéquation attractivité économique/production logements neufs) et des projets lancés ou envisagés dans chaque commune (réalités de terrain, réalités de l'aménagement), qui a permis la définition d'un objectif de production de logements neufs. Ce travail d'ajustement s'est poursuivi avec l'arrivée de Pruillé et de Loire-Authion. Le bilan triennal (2015-2017) a en effet permis de constater une production légèrement en-deçà des objectifs (-7% en moyenne lissée), ce qui s'explique notamment par :
- la durée du bilan : 3 ans seulement
- le fait que le bilan ne porte, en réalité, que sur des opérations déjà engagées et sur des fonciers immédiatement urbanisables (U et 1 AU).

L'objectif a ainsi été réévalué d'ici à 2027, avec une baisse moyenne lissée des objectifs initiaux de chaque commune d'environ 7 % (tout en tenant compte des réalités de chaque territoire), soit en moyenne 2 100 logements par an. Il est décliné ensuite par groupe de commune : Pôle Centre, Polarités et Communes.

L'objectif tient compte également de l'évolution de la taille moyenne des ménages et du renouvellement du parc.

Il est également cohérent avec :

- Le projet multipolaire du territoire, porté par le SCoT et le PLUi.
- Les capacités constructives des communes. Celles-ci ont été recensées précisément et identifiées, et sont reprises dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur l'habitat (fiches communales), permettant ainsi une territorialisation fine de ces objectifs globaux.
- La maîtrise de l'étalement urbain et des extensions urbaines, en priorisant la production dans le tissu existant et au plus près des services et équipements afin de maintenir des conditions territoriales avantageuses face à la détérioration des milieux écologiques.

Pour les besoins d'évaluation du projet[1] et surtout pour estimer les besoins fonciers nécessaires à la réalisation des objectifs de production neuve de logements, le temps zéro est fixé au 01/01/2018. Les besoins en logements nouveaux couvrent donc 10 années, entre le 01/01/2018 et le 31/12/2027.

Parallèlement au renforcement du rôle métropolitain de l'agglomération dans l'accueil de populations, le projet vise à **renforcer l'attractivité et l'identité économiques du territoire**. Le diagnostic a ainsi montré la diversité du tissu économique présent sur Angers Loire Métropole. Les activités issues des pôles d'excellence, les activités liées à l'économie résidentielle ou encore aux secteurs économiques en devenir sont autant d'atouts pour créer des emplois diversifiés et durables. Le PLUi au travers de son projet entend offrir les conditions propices à leur bon développement. Cette orientation passe à la fois par le développement de projets urbains à vocation économique, et par la définition d'une nouvelle offre foncière attractive et équilibrée qui doit répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs.

En matière de commerce, le projet vise à conforter l'attractivité commerciale du territoire qui a connu par le passé un développement important des surfaces de vente, avec une tendance de consommation foncière croissante et un étalement urbain en périphérie du Pôle Centre. L'évolution plus récente des surfaces de plancher commerciales montre un ralentissement net avec la disparition en particulier de commerces de moins de 300m² et la dégradation de certains sites commerciaux.

L'offre commerciale demeure cependant satisfaisante et permet de répondre aux besoins de la population. Il ne s'agit plus aujourd'hui d'augmenter les surfaces commerciales du territoire, mais plutôt d'assurer un équilibre et une diversité dans l'offre de commerces.

C'est pourquoi le PLUi intègre l'organisation hiérarchisée portée par le SCoT, pour permettre de maintenir un équilibre en articulation avec les projets de développement démographique des communes. Le cœur d'agglomération est affirmé comme pôle commercial majeur du territoire au regard des pôles généralistes et spécialisés. De plus, il s'agit prioritairement de développer les centralités du territoire.

Il paraît nécessaire de limiter les extensions urbaines de zones commerciales et de favoriser un renouvellement des zones existantes. Les pôles généralistes sont limités dans leur développement et l'accent est mis sur leur modernisation. Les pôles spécialisés du territoire sont ajustés au contexte actuel, avec notamment le maintien du pôle thématique en développement de Moulin Marcille et la réduction des possibilités de développement commercial pour le pôle thématique existant du Buisson. Il n'est pas prévu de nouvelle zone commerciale en extension urbaine.

De plus, les conflits d'usage observés au sein des zones d'activités économiques, où des activités commerciales non souhaitées s'implantent parfois de façon anarchique, ont conduit les auteurs du PLUi à encadrer réglementairement les implantations de commerces dans les zones industrielles et artisanales.
Enfin, pour s'adapter aux nouvelles pratiques commerciales observées à l'échelle nationale depuis quelques années et notamment à la consommation via des drives, le PLUi tient à clarifier l'implantation des constructions qui y sont liées.

1 dont les évaluations obligatoires au titre des articles L153-28 à 29 (ancien article L.123-12-1) du Code de l'Urbanisme et L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

AXE 3 : ORGANISER LE TERRITOIRE MULTIPOLAIRE POUR BIEN VIVRE ENSEMBLE

Angers Loire Métropole envisage son développement autour d'une nouvelle organisation urbaine conciliant vie de proximité avec qualité de vie et recherche d'une meilleure articulation entre urbanisme et déplacement.

Le développement multipolaire du territoire, qui doit permettre de répondre aux enjeux du développement durable, est prescrit par le Schéma de Cohérence Territoriale. Cette organisation poursuit plusieurs objectifs majeurs :

- **Apporter une réponse aux besoins des habitants en matière de commerces, équipements et services tout en optimisant les ressources.**

  Les communes identifiées comme faisant partie du Pôle Centre ont déjà un niveau de logements, d'équipements et d'activités important qui leur permet d'assurer un rôle majeur pour l'accueil des populations, pour l'offre d'emplois, pour la qualité de vie proposée et pour des mobilités plus durables. Le projet entend donc renforcer son rôle majeur dans l'organisation territoriale.
  L'émergence des Polarités répond également à un objectif de développement harmonieux (mutualisation des équipements et services, proximité entre habitat, emplois et mixité fonctionnelle), de moindre consommation d'espaces et de réduction de notre empreinte sur l'environnement (limitation des déplacements). Conçues comme des pôles de vie rayonnant à l'échelle de bassins de vie, les Polarités doivent être renforcées.

  Enfin, au-delà de ces grands équilibres territoriaux, le projet identifie à une échelle plus locale des secteurs d'attractivité prioritaire assurant un cadre de vie de proximité aux habitants. Le renforcement des centralités permet également d'assurer le maintien et la synergie de certaines fonctions urbaines (notamment le commerce) au sein des quartiers et des communes. Il permet aussi de garantir le rapprochement entre habitat et lieux de vie afin d'éviter un recours systématique à la voiture individuelle. Les centralités sont identifiées comme secteur d'accueil prioritaire des commerces, notamment ceux de quotidienneté, afin de participer à l'animation urbaine des communes et des quartiers.

  Articuler le développement urbain avec les déplacements afin de limiter l'étalement urbain, la consommation d'espaces naturels et agricoles et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Il s'agit à la fois d'assurer une desserte performante en transports en commun dans les secteurs en projet et de recentrer le développement urbain autour des axes majeurs de transports collectifs afin de rationaliser l'offre d'accessibilité et minimiser les impacts des déplacements notamment automobiles sur l'environnement. Le projet identifie à ce titre les axes desservis par des lignes de transport en commun à haut niveau de service qui doivent être prioritairement support du développement urbain futur.

- **Favoriser la proximité emplois/espaces de vie** grâce :
  - à un maillage de zones d'activités respectant l'organisation multipolaire. La localisation des sites économiques majeurs du territoire est affirmée de façon préférentielle, au sein du Pôle Centre.

    Des extensions ciblées de certains sites sont prévues afin d'être en mesure de répondre aux besoins d'accueil de nouvelles entreprises. Le projet offre également les conditions propices à l'optimisation des sites vieillissants. Une nouvelle offre foncière sera également développée dans les Polarités.
  - à l'implantation d'activités non nuisantes en tissu urbain. Il s'agit de maintenir sur le territoire des conditions économiques favorables au développement des activités artisanales tout en maintenant la mixité fonctionnelle des quartiers.

Au-delà du projet multipolaire, les orientations principales des différentes politiques publiques sont également développées dans cet axe du PADD.

Afin d'adapter le parc de logements existant aux nouvelles attentes des ménages, le projet porte des orientations qualitatives fortes en matière d'habitat. Pour **satisfaire les parcours résidentiels de tous**, et notamment des actifs et des familles sur le territoire, le projet promeut un accès facilité aux parcs de logements que ce soit en termes de coûts, de types, de variétés et de formes.

Le volet social du développement durable est ici relayé dans les politiques urbaines par la recherche d'une mixité et diversité de l'offre en logement. Par ailleurs, le projet met notamment l'accent sur les orientations prises en faveur de l'adaptation et la requalification du parc de logements existants.

L'enjeu est de définir une politique en faveur de l'habitat aidé et de son intégration dans la ville afin de garantir un cadre de vie propice à l'équilibre et la cohésion. Les besoins spécifiques de certains publics, notamment les personnes défavorisées, les jeunes ménages et les personnes déficientes sont par ailleurs pris en compte. Il s'agit de poursuivre les actions engagées dans les dispositifs partenariaux existants et de continuer à mener les opérations de soutien aux bailleurs sociaux conformément aux objectifs précédents. La population des gens du voyage est également appréhendée dans le projet afin d'assurer leur intégration sur notre territoire et d'apporter une déclinaison au schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

La rationalisation des équipements au regard des perspectives résidentielles envisagées et des besoins de populations est un enjeu auquel répond le projet. Il s'agit de raisonner notre développement en apportant une réponse la plus adaptée à nos besoins afin d'enrayer notamment les surcoûts (entretien, gestion) et la consommation d'espaces naturels. Il s'agit aussi de repenser les équipements au plus près des habitants dans une logique de proximité et/ou d'accessibilité.

La mise en œuvre d'une politique de déplacements contribuant à satisfaire les enjeux du développement durable est le dernier volet majeur du projet de PLUi. Les déplacements quotidiens, tous modes confondus, réalisés par les habitants de l'agglomération ont connu une augmentation importante depuis 1998 (+18%) avec une croissance plus marquée en seconde couronne (+40%). Aussi, **l'amélioration de la desserte en transports collectifs** du territoire par un maillage performant du réseau à tous les niveaux d'organisation (Pôle Centre, Polarités, communes) doit permettre de minimiser l'empreinte de nos déplacements sur l'environnement. A ce titre, le renforcement des lignes structurantes du Pôle Centre doit endiguer le recours systématique à la voiture individuelle. La mise en œuvre de liaisons secondaires doit quant à elle permettre d'assurer une desserte de proximité performante.

Le développement d'une offre en transports alternatifs à la voiture individuelle doit permettre de poursuivre la tendance positive observée de report modal (essor de la marche à pied, stabilité de la part modale voiture). C'est pourquoi l'intégration de la marche à pied dans les politiques de déplacements et d'aménagement permettra de promouvoir les mobilités douces et de faciliter la place du piéton dans le partage viaire.

L'accessibilité des lieux et espaces publics est un enjeu ciblé par le projet. Il s'agit d'assurer dans les choix d'aménagement l'intégration des personnes dépendantes ou éprouvant des difficultés d'accès afin de garantir leur sécurité et leur confort et participant à l'amélioration de leur cadre de vie. Il s'agit aussi de poursuivre les actions engagées en faveur de l'amélioration de la desserte cyclable du territoire afin de faciliter l'intégration du vélo dans les déplacements quotidiens de courtes distances. Le projet prône ainsi les réseaux de proximité et les mobilités douces face aux enjeux de dépenses énergétiques et de meilleure articulation entre aménagement et déplacements.

La redistribution des systèmes de mobilités implique de **repenser la place de l'automobile dans nos différents modes de déplacements**. Le nombre de véhicules sur le réseau viaire est en constante augmentation, notamment aux frontières de l'agglomération (flux d'échanges). Cette augmentation tend à créer des dysfonctionnements récurrents en heures de pointe concentrés à proximité du cœur de l'agglomération. Le projet définit donc un nouveau partage viaire afin de minimiser l'impact de l'automobile sur les autres modes de déplacement et d'attribuer un rôle spécifique à chacun des axes en fonction de leurs usages. Le stationnement est un levier d'action favorisant le recours aux modes de transports alternatifs et valorisant les enjeux de proximité.

L'offre intermodale de l'agglomération est essentiellement concentrée sur le Pôle d'Échanges Multimodal Saint-Laud. **Le développement de l'intermodalité** sur le territoire répond à un enjeu d'optimisation des pratiques en transports collectifs : il permet de fluidifier le déplacement et favorise l'équilibre territorial par la réduction du coût des déplacements dans le budget des ménages. Le projet favorise l'accompagnement de ces pratiques intermodales sur le territoire par la poursuite des mesures d'information et de sensibilisation et par des mesures facilitant son fonctionnement.

La prise en compte du transport de marchandises dans les politiques de déplacements contribue au développement économique et à l'amélioration du cadre de vie. Il s'agit de créer notamment les conditions d'une mise en cohérence des politiques entre urbanisme et déplacements par une organisation et une gestion raisonnée des flux de marchandises. Il s'agit aussi d'assurer la livraison des biens et marchandises sur le territoire en trouvant des solutions alternatives innovantes facilitant la distribution et répondant aux objectifs de développement durable (mutualisation des approvisionnements, utilisation de véhicules propres, etc.).

Le potentiel multimodal du territoire est une chance pour l'organisation d'une mobilité durable, tant pour la satisfaction des besoins en déplacements des habitants que pour les transports de marchandises. La présence d'un réseau ferré en étoile et de voies navigables, aujourd'hui sous exploités, d'un maillage de voiries structurantes, support de transports collectifs sont des atouts indéniables pour réguler les déplacements motorisés actuellement majoritaires.

2.2 LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL

Le PLUi à travers ses différents documents doit répondre aux enjeux de développement durable précisés au cours des différents sommets internationaux, européens et nationaux, traitant tout particulièrement des problématiques environnementales. Le projet d'Angers Loire Métropole s'inscrit dans cette optique en intégrant les différents enjeux relatifs à la transition écologique.

- **la préservation de la biodiversité et des paysages :**

Le projet porte une attention particulière à ces questions. Ainsi l'axe 1 consiste à changer de regard sur le territoire pour mieux prendre en compte ses richesses patrimoniales :

- la Trame Verte et Bleue est définie et inscrite au plan de zonage, accompagnée de prescriptions réglementaires ;
- les zones d'intérêt (Natura 2000...) sont intégrées dans cette trame et de fait bénéficient de cette protection ;
- les éléments structurants du paysage (composantes végétales, bâties) ont été identifiés au plan de zonage et disposent d'une réglementation adaptée à l'enjeu fort de préservation et de mise en valeur.

L'ensemble de ces éléments est décrit en détail dans l'État Initial de l'Environnement et est analysé au regard des projets, ainsi que vis-à-vis des dispositifs du règlement dans le cadre de l'évaluation environnementale.

- **la préservation de la ressource en eau :**

Le territoire de la communauté urbaine est particulièrement concerné par cette question, au regard de sa situation à la confluence de grandes masses d'eaux (Vallée de la Loire, Basses Vallées Angevines). Le projet participe à la politique de préservation de cette ressource par :

- la limitation du ruissellement, en favorisant l'infiltration à la parcelle et le maintien d'espaces de pleine terre (règlement du PLUi et du zonage pluvial réalisé sur Angers Loire Métropole) ;
- la préservation des espaces inondables ;
- la préservation des zones humides.

- **la limitation des risques et des nuisances :**

Le projet intègre les enjeux de santé publique face aux nuisances, aux risques naturels et technologiques dans sa déclinaison territoriale. Ainsi, l'organisation multipolaire, la répartition des zones résidentielles et d'activités ainsi que l'objectif affiché de développer l'utilisation et la pratique des modes actifs permettent de répondre aux besoins de développement du territoire tout en réduisant la part des personnes et biens exposés à des risques et nuisances sur Angers Loire Métropole. Aussi, différentes pièces du PLUi (Etat Initial de l'Environnement, règlement, annexes) informent la population de la présence de risques et/ou de nuisances sur le territoire, permettant ainsi une prise en compte de ces risques dans les aménagements.

- **la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ses effets :**

Cet enjeu constitue un axe fort dans la construction du projet de territoire. Le projet de PLUi participe à répondre aux objectifs nationaux de réduction des émissions des gaz à effet de serre, d'efficacité et de sobriété énergétique, de production d'énergies renouvelables... En effet, l'organisation multipolaire, la limitation de l'étalement urbain, les orientations en matière de bioclimatisme, les règles en matière d'installations de production d'énergies renouvelables, l'objectif affiché de développer l'utilisation et la pratique des modes actifs, le maintien des champs d'expansion des crues et des principales composantes végétales du territoire sont autant d'actions qui permettent de répondre à ces enjeux.

3 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

3.1. LES ENJEUX DE LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le PLUi doit répondre aux enjeux de développement du territoire. Il doit en particulier favoriser l'accueil et le maintien des activités économiques afin de conforter l'offre d'emplois, et permettre aux populations (actifs, familles, étudiants, personnes âgées, etc.) de se loger en limitant les déplacements quotidiens (coûts, pollutions, etc.).

La modération de la consommation foncière est une exigence de premier ordre. Pour atteindre cet objectif, le projet met la priorité sur **le renouvellement urbain**, il privilégie **l'intensification des espaces déjà urbanisés**, et favorise **des densités renforcées**. Ce renouvellement de la ville sur elle-même, évolution progressive de la ville et des quartiers, est constitutif de son dynamisme et de son attractivité. Le PLUi traduit le projet de développement multipolaire du territoire, avec un développement différencié. Il s'agit d'intensifier le développement du Pôle Centre et des Polarités et de promouvoir un développement adapté pour les communes.

Dans un premier temps, **une analyse des capacités de renouvellement urbain** a été réalisée, tant à vocation résidentielle qu'économique (cf EIE, chap 6).

Le projet vise également à permettre **des densités urbaines adaptées** aux territoires et à reconsidérer **le choix des formes urbaines**. Durant plusieurs décennies, en lien avec le développement de l'usage de la voiture individuelle et de la croissance exponentielle des déplacements, le développement urbain s'est fait généralement sous forme de quartiers peu denses, que ce soit pour l'habitat (tissus pavillonnaires) ou pour l'activité économique (extension de l'emprise des zones d'activités, en particulier le long des axes routiers et des échangeurs). Le projet favorise donc des formes urbaines moins consommatrices d'espace, tout en assurant leur intégration dans l'environnement bâti et paysager dans lequel elles viennent s'inscrire. Ainsi, les nouvelles opérations, tant en renouvellement qu'en extension, sont pour leur grande majorité encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui traduisent les orientations du projet et les formes urbaines privilégiées.

Pour l'habitat par exemple, des densités adaptées au tissu bâti sont recherchées selon les types de territoires (Pôle Centre, Polarités, autres Communes), en déclinaison des prescriptions du SCoT, des orientations du PADD et de l'OAP Habitat. Parce qu'Angers et les communes du Pôle Centre bénéficient de niveaux d'équipements et de services plus importants (notamment en transport en commun) et que leur morphologie urbaine revêt déjà un caractère plus dense, les densités recherchées dans leurs opérations d'ensemble seront plus élevées (ou renforcées), variant entre 30 logements/ha et 60 logements/ha. Dans le reste du territoire, notamment dans les Polarités, les objectifs de densité sont adaptés au contexte géographique, social et économique. En s'installant en deuxième et troisième couronnes, les habitants recherchent un mode de vie principalement basé sur un logement en maison individuelle. Le projet pourra ainsi permettre de répondre à cette demande tout en ayant conscience des efforts à réaliser en matière de consommation foncière. Les objectifs de densité sont fixés entre 15 et 20 logements/ha pour ces territoires afin de traduire cette recherche d'équilibre entre adaptation au marché et

économie du territoire. La production de formes urbaines plus compactes doit par ailleurs faciliter la mise en œuvre de ces densités. C'est pourquoi, dans certains sites de projets urbains qui possèdent un environnement urbain propice à recevoir des bâtiments à étage, les OAP formulent des objectifs de formes urbaines. Les nouveaux tissus à dominante individuelle doivent également être conçus dans des formes et des organisations moins lâches.

En incitant à une intensification résidentielle aux abords des centralités, le PLUi traduit également la volonté de prioriser le renouvellement urbain. C'est pourquoi, dans la majorité des cas, les quartiers de centralités sont concernés par des hauteurs réglementaires plus importantes que les autres tissus résidentiels des communes, 12/16 m et 16/20 m dans certaines communes du Pôle Centre et 10/14m dans certaines communes de Polarités par exemple.

Par ailleurs, en matière d'économie, l'optimisation des zones d'activités sera recherchée, notamment à travers la rédaction de règles permettant l'optimisation des parcelles, tout en favorisant également la qualité de leur insertion urbaine et paysagère (notamment le traitement des façades sur voies).

En matière d'habitat comme en économie, les extensions urbaines sont définies au regard des besoins qui ne peuvent être satisfaits dans l'enveloppe urbaine. L'identification d'axes de développement au-delà de l'horizon 2027 permet d'anticiper d'ores et déjà les moyens d'action de la collectivité dans un souci de cohérence, d'information, et de gestion financière.

3.2 ANALYSE DES POTENTIELS DE RENOUVELLEMENT AU REGARD DES BESOINS RÉSIDENTIELS ET ÉCONOMIQUES

3.2.1 ANALYSE AU REGARD DES BESOINS RÉSIDENTIELS

Rappel de l'estimation des besoins en logements

A l'horizon 2027, l'objectif total de production de logements est estimé à 2 100 logements/an, afin de répondre à l'enjeu de la dynamique démographique d'Angers Loire Métropole.

L'objectif logements est réparti sur le territoire en fonction de l'organisation multipolaire :

	Répartition par territoire	Objectif logements à produire 2018 - 2027
Pôle Centre	70 %	14 840
Polarités	21 %	4 440
Autres communes	9 %	1 920
Total ALM	100 %	21 200

Source : ALM/DADT

Les capacités de renouvellement mobilisables pour répondre aux besoins à vocation résidentielle

Promouvoir le renouvellement urbain est un choix affirmé pour le développement du territoire, au regard du projet d'organisation multipolaire, avec l'objectif de réaliser dans l'enveloppe urbaine :

- 50 % de la production du Pôle Centre
- 20 % de la production des Polarités
- 10 % de la production des autres communes.

Ces objectifs sont cohérents avec les prescriptions du SCoT et de l'OAP Habitat du PLUi.

Estimation des capacités de densification et de mutation à vocation résidentielle retenues pour le PLUi (cf EIE, chap 6) :

L'estimation des potentiels de logements en renouvellement urbain retenus pour le PLUi s'appuie sur :

- l'identification des projets prévus ou envisagés sur les communes à échéance 2027 (programmation de projets de ZAC, projets d'initiatives privées connus, etc.) ;
- l'analyse des potentiels de densification et des secteurs mutables identifiés, croisés avec l'objectif de densité adapté au secteur (voir OAP habitat), et leur faisabilité technique et financière ;
- l'analyse de la production moyenne de logements en diffus par commune dans les années passées.

Le tableau suivant permet d'illustrer les capacités de densification et de mutation retenues pour le PLUi.

Objectif et potentiels de renouvellement urbain à vocation résidentielle

	Rappel de l'objectif de renouvellement retenu pour le PLUi (et prescription du SCoT)	Potentiels de densification ou de mutation retenus pour le PLUi (% de l'objectif/ nb de logements env)	
Secteur Pôle Centre	50 %	83 %	12 350
Secteur Polarités	20 %	50 %	2 250
Secteur communes	10 %	55 %	1 050

Source : ALM/DADT

L'analyse des potentiels de logements liés à la densification ou la mutation de certains secteurs a permis :

- d'estimer la contribution possible de ce potentiel aux objectifs de construction de nouveaux logements de chaque commune,
- de préciser les besoins en logement ne pouvant être satisfaits par densification et mutation des espaces bâtis, et donc de définir les besoins en extensions.

La consommation foncière prévisionnelle plus forte sur les polarités se justifie par la volonté de créer de nouveaux morceaux de ville attractifs (services, équipements à dominante résidentielle), en continuité du tissu urbain existant.

La réflexion sur la densification en secteur urbain se poursuit au fil du temps et des projets ; elle peut se traduire à l'occasion des évolutions du PLUi. Ainsi, par exemple, l'OAP centre-bourg de Saint-Lambert-la-Potherie (dans la RG1) prend en compte un secteur plus important de renouvellement urbain que les secteurs d'OAP du PLUi antérieur (OAP initiale en 2017 et deux secteurs OAP ajoutés dans les modifications).

3.2.2 ANALYSE AU REGARD DES BESOINS ÉCONOMIQUES

Rappel de l'estimation des besoins pour l'activité économique

Les besoins en matière d'activités ont été définis pour pouvoir répondre aux attentes des acteurs économiques.

Le calcul de ces besoins se base sur la moyenne annuelle des surfaces cédées dans les zones d'activités principales et de proximité du territoire sur la période 2008-2018. Selon l'observatoire des zones d'activités économiques de l'AURA et de la DDT49 (cf. diagnostic du PLUi), cette moyenne annuelle des surfaces cédées est de 21,8 hectares sur les 10 années de la période.

En conservant les mêmes dynamiques, **les besoins minimum du territoire en matière économique sont de 218 ha pour la période 2018 – 2027 (10 ans)**. Il s'agit de surfaces cessibles excluant notamment les surfaces de voiries nécessaires à la desserte des zones.

Les disponibilités foncières en première main au sein des zones d'activités économiques (ZAE) aménagées

Il s'agit des parcelles aménagées et disponibles à la vente mais encore non vendues au sein des ZAE au 31 décembre 2018. Ces données sont issues de l'Atlas des espaces d'activités de l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA) qui reprend les données de l'observatoire de la DDT49 (cf. diagnostic du PLUi - Chapitre 4).

Disponibilités foncières en première main au sein des zones d'activités économiques aménagées		
Zones d'activités principales	UY	51 ha
	1AUY	83 ha
Zones d'activités de proximité	UY	5 ha
	1AUY	7 ha
Total	UY et 1AUY	**146 ha**

Source : AURA / DDT49 - Observatoire des zones d'activités économiques et ALM/DADT

Les capacités de densification et de mutation en seconde main au sein des zones d'activités économiques aménagées.

Une analyse a été menée en 2019 par les services d'Angers Loire Métropole et l'agence de développement économique du territoire (ALDEV) pour mesurer le potentiel de densification et de mutation au sein des ZAE. Il s'agit de potentiel en seconde main qui se compose des éléments suivants :

Capacités de densification et de mutation en seconde main au sein des zones d'activités économiques aménagées	
Dents creuses	34 ha Soit 10 % des 344 hectares recensés dans l'analyse 2019 des zones d'activités économiques (cf. Etat initial de l'environnement du PLUi - Chapitre 6)
Réserves foncières	
Division parcellaires	
Bâtiments vacants	
Friches industrielles	24 ha
Total	**58 ha**

Source : ALM/DADT

Le potentiel en renouvellement urbain dans les espaces urbanisés à vocation économique

Promouvoir l'optimisation des zones d'activités déjà aménagées et leur amélioration qualitative est un choix affirmé par Angers Loire Métropole dans le développement du territoire.

L'analyse des disponibilités foncières et les capacités de densification et de mutation permet de mesurer le potentiel du territoire pour l'implantation ou le développement d'entreprises. **Ce potentiel est de 204 hectares**, en cumulant les 146 hectares de disponibilités en première main et les 58 hectares de capacités en seconde main.

Ce potentiel répond à 93 % aux 218 hectares de besoins estimés pour le territoire dans les 10 années à venir.

Identification d'un stock de réserve en matière économique

Cependant, comme le précise l'Axe 2 du PADD, la communauté urbaine souhaite anticiper de futurs besoins en matière de foncier économique, dans le temps du PLUi et au-delà, post 2027.

Dans le respect des recommandations du SCoT, l'aménagement d'une nouvelle zone économique ou tranche de zone ne s'engagera que lorsque le stock disponible au sein des zones d'activités aménagées sera inférieur à une consommation moyenne de 7 ans. En conservant le rythme de commercialisation actuel de surfaces cédées (21.8 ha/an), le territoire doit maintenir un niveau de disponibilités foncières et de capacité de densification et de mutation de 150 hectares, correspondant à 7 années de consommation moyenne.

Le PLUi a donc anticipé et identifié un stock de réserve sur le territoire. Ce stock est constitué de secteurs d'extension urbaine non aménagés et n'offrant pas de disponibilités foncières économiques immédiates aux entreprises. Ils se situent en dehors de l'enveloppe urbaine et ils sont identifiés au plan de zonage en zone 1AU et 2AU.

Ce stock de réserves est de 98 hectares et se répartit de la manière suivante :

- 48 ha pour les zones principales
- 50 ha dans les zones de proximité

STOCK DE RESERVE DU TERRITOIRE EN MATIERE ECONOMIQUE				
Type de zones	**Communes**	**Noms de zones**	**1AUY**	**2AUY**
Zones principales	Angers	Port Meslet	6 ha	
	Avrillé	La Baratonnière	20 ha	
	Beaucouzé	La Bourrée		12 ha
Zones de proximité	Cantenay-Epinard	La Croix de Sarthe - Bellevue	3 ha	
	Feneu	Extension Le Petit Port	1,5 ha	
	Longuenée-en-Anjou	Rue d'Anjou		2,5 ha
		Extension La Chesnaie		4 ha
	Mûrs-Erigné	Extension de l'Eglantier	6 ha	
	Saint-Barthélemy-d'Anjou	Les Hardouinières		11,5 ha
	Saint-Clément-de-la-Place	Extension Les Alouettes		1 ha
	Saint-Martin-du-Fouilloux	Pré Bergère		1 ha
	Sainte-Gemmes-sur-Loire	Extension Bernay	4 ha	
	Soulaire-et-Bourg	Extension ZA Soulaire et Bourg	8 ha	1 ha
	Rives-du-Loir-en-Anjou	L'Aurore	7,5 ha	
	Loire-Authion	La Lande Valin	3 ha	
TOTAL DU STOCK DE RESERVE INSCRIT AU PLUi			**54 ha**	**44 ha**
			98 ha	
Source : ALM/DADT				

A noter que ce stock correspond à des surfaces inscrites au plan de zonage et ne distingue pas le futur foncier cessible, des voiries et des aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Les surfaces disponibles pour les entreprises seront donc moins importantes une fois les zones aménagées.

3.3 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Pour répondre aux enjeux de développement du territoire, le PLUi prévoit, complémentairement au renouvellement urbain, des espaces en **extensions urbaines**. Ces sites sont localisés en continuité des centres urbains existants, sauf contraintes particulières (par exemple : protection viticole AOC, zones inondables).

L'urbanisation des enclaves (plus ou moins grandes) situées à l'intérieur de l'enveloppe est recherchée, afin de limiter les extensions au-delà des espaces urbanisés.
Le processus de « mitage » des espaces agricoles et naturels, déjà amorcé, est enrayé.

Ce sont ces extensions urbaines qu'il s'agit de maîtriser. L'objectif de diminution de la consommation foncière pour le territoire est fixé à un maximum de 73 ha/an, alors que la consommation sur la période antérieure est de 93,3 ha/an. Cet objectif est défini dans la continuité du PADD du PLUi approuvé en 2017.

La période de référence du PLUi de 2017 était 2005/2015. Sur cette période 2005/2015, la consommation d'espaces naturels et agricoles observée sur le territoire d'Angers Loire Métropole (élargi avec intégration de Loire-Authion et Pruillé) est de 103 ha/an.

Durant les 3 années suivantes 2015/2018, il est constaté un ralentissement de la consommation annuelle (59 ha/ an) ; ce constat est une première résultante des efforts engagés au regard de la prise en compte des enjeux et sous l'impulsion du SCOT et du PLUi. En conséquence, ce ralentissement se traduit par une atténuation de la consommation observée sur la période étendue 2005/2018 : moyenne annuelle 93 ha/an.

Dans le cadre de la présente révision, Angers Loire Métropole fait le choix dans son PADD de poursuivre le ralentissement de la consommation d'espace en fixant un objectif maximal de 73 ha/an. Cette limitation de la consommation d'espace est dans la continuité de l'objectif fixé dans le cadre de l'élaboration du PLUi d'Angers Loire Métropole approuvé en 2017. En effet, si l'objectif alors défini était de 66 ha/an, il était établi pour un territoire plus petit (les communes de Loire-Authion et de Pruillé n'étaient pas intégrées, et leur consommation était comptabilisée par ailleurs). Ainsi, l'objectif maximal défini par le PADD de 73 ha/an s'explique par un périmètre étendu sur ces communes à caractère rural.

A noter que les zones 2AU2 n'ont pas été appréhendées comme un facteur de consommation d'espace pendant la temporalité du PLU dans la mesure où ces zones n'ont pas vocation à être urbanisées avant 2027.

Objectifs de limitation de la consommation foncière et analyse des 13 dernières années

Angers Loire Métropole	Consommation 2005-2018	Objectif Horizon 2027
	Moyenne annuelle	Moyenne annuelle
Dominante résidentielle	56,7 ha/an	57 ha/an
Dominante économique	27,5 ha/an	12 ha/an
Infrastructures	7,3 ha/an	3 ha/an
Extractions de matériaux, décharges	1,8 ha/an	1 ha/an
Total	93,3 ha/an	73 ha/an

Source : ALM/DADT

En matière résidentielle, l'objectif maximal fixé pour la consommation foncière à venir est similaire à celle de la période 2005-2018 (environ 57 ha/an). Cependant, à emprise équivalente, le nombre de logements prévus sera supérieur dans les prochaines années compte tenu des objectifs de densité de l'OAP Habitat (cf Justification des choix, 4.2.1. partie Habitat).

En matière économique, si l'ambition du territoire reste forte, la manière de répondre aux besoins a évolué par rapport aux années précédentes. En effet, en matière économique, les nouveaux besoins fonciers en extension ont été volontairement limités. Le souhait d'accueillir de nouvelles entreprises est bien présent mais l'enjeu d'économie de terres agricoles et naturelles l'est aussi.

Angers Loire Métropole a fait le choix d'un règlement sur les zones économiques qui permet de faciliter l'optimisation de ces tissus au sein des zones d'activités aménagées ou en cours d'aménagement (UY et 1AUY). Les objectifs sont d'accueillir plus d'entreprises sur une surface moindre et d'éviter les délaissés inutiles. Ces zones sont localisées en majorité sur le Pôle-Centre et les Polarités et à proximité d'axes de desserte structurants. Elles présentent ainsi des aménités permettant de répondre aux besoins des entreprises.

De plus, au regard du contexte économique actuel, alternant entre des années de ventes de foncier économique faibles et des années plus fortes, ainsi que des disponibilités foncières et des capacités de densification et de mutation au sein des zones d'activités aménagées ou en cours d'aménagement (UY et 1AUY), Angers Loire Métropole a choisi d'incrire à l'urbanisation seulement 98 ha (zones 1AUY et 2AUY non aménagées). Il s'agit de répondre aux besoins recensés et d'envisager les nouvelles ouvertures à l'urbanisation éventuellement nécessaires par des procédures d'évolution du PLUi ultérieurement, lorsque des besoins nouveaux seront connus et selon les résultats d'études en cours ou à venir.

Toutefois, en évoquant la possibilité que les besoins du territoire atteignent la fourchette haute définie au SCOT, la collectivité se laisse une marge de manœuvre pour pouvoir, si besoin il y a, ouvrir de nouvelles zones économiques d'ici 2027.

Concernant la consommation foncière pour l'habitat et les activités :

Les objectifs de modération de la consommation foncière sont définis conformément aux orientations du SCoT et du PADD du PLUi.
Le PLUi prévoit une localisation des extensions futures à vocation d'habitat pour environ 40 % au sein du Pôle Centre, 40% au sein des Polarités et 20% au sein des autres communes.
Extensions futures (habitat et activités) par typologies de territoires :
Au sein du **Pôle Centre**, il s'agit de poursuivre l'effort de réduction de la consommation déjà bien amorcé au cours des dernières années : 33ha/an constatés sur la période élargie 2005/2018 (contre 41ha/an sur 2005/2015) pour un objectif maximal d'environ 31ha/an fixé pour les prochaines années. L'effort doit également être poursuivi à l'échelle des **Polarités** d'Angers Loire Métropole : en effet, il est constaté une consommation de 37ha/an sur la période élargie 2005/2018 (contre 44ha/an entre 2005 et 2015), l'objectif maximal de consommation pour les années à venir est estimé à environ 24ha/an.
NB: La réalisation de plusieurs parcs d'activités a été engagée durant la dernière décennie : les espaces viabilisés/aménagés, pris sur les espaces agricoles et naturels, ont été dès lors comptabilisés comme « consommés » : cependant des disponibilités d'accueil y existent encore et seront considérées comme étant dans l'enveloppe.

La consommation foncière pour réalisation d'infrastructures et extractions de matériaux a été importante au cours des années antérieures (notamment avec la réalisation de l'A11, le contournement RD 775). L'objectif fixé est de réduire de moitié ce poste durant les années à venir.
Ainsi, les enjeux de desserte viaire tendront à limiter la consommation pour de nouvelles infrastructures.

Concernant l'installation de nouvelles activités d'extraction ou de stockage de déchets inertes, l'objectif est de tendre vers plus d'autonomie des territoires en matières premières, au vu des potentiels présents et de la recherche de limitation des transports liés à ces matériaux. Ainsi, tout en répondant aux besoins du territoire en matière de stockage et valorisation de déchets inertes, ces installations devront également se réaliser en tenant compte des objectifs de limitation de la consommation foncière, de la limitation des déplacements automobiles et de la préservation des sites naturels et agricoles sensibles.

3.4 EXPOSÉ DE LA MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DE LA CONSOMMATION

Le projet de territoire d'Angers Loire Métropole vise à conforter les espaces urbanisés agglomérés des communes. Les extensions urbaines ne sont prévues qu'en continuité des espaces agglomérés existants.

La mesure de la consommation foncière doit donc être mise en œuvre autour des espaces agglomérés des villes et bourgs du territoire. Il n'y aura pas de consommation foncière nouvelle dans les années à venir autour des groupements d'habitation en milieu rural, quelle que soit leur classification au zonage. Leurs enveloppes bâties resteront les mêmes, hormis dans des cas très exceptionnels de contraintes fortes au développement de ces villes ou bourgs (risques naturels : zones inondables, ou protections environnementales ou agricoles : viticulture AOC, ...).

La méthodologie proposée s'appuie sur une image de l'enveloppe urbaine des espaces agglomérés en 2015 (cf. EIE, chap 5). Ainsi, l'«enveloppe urbaine» de référence est celle de juin 2015 définie par le SCoT.

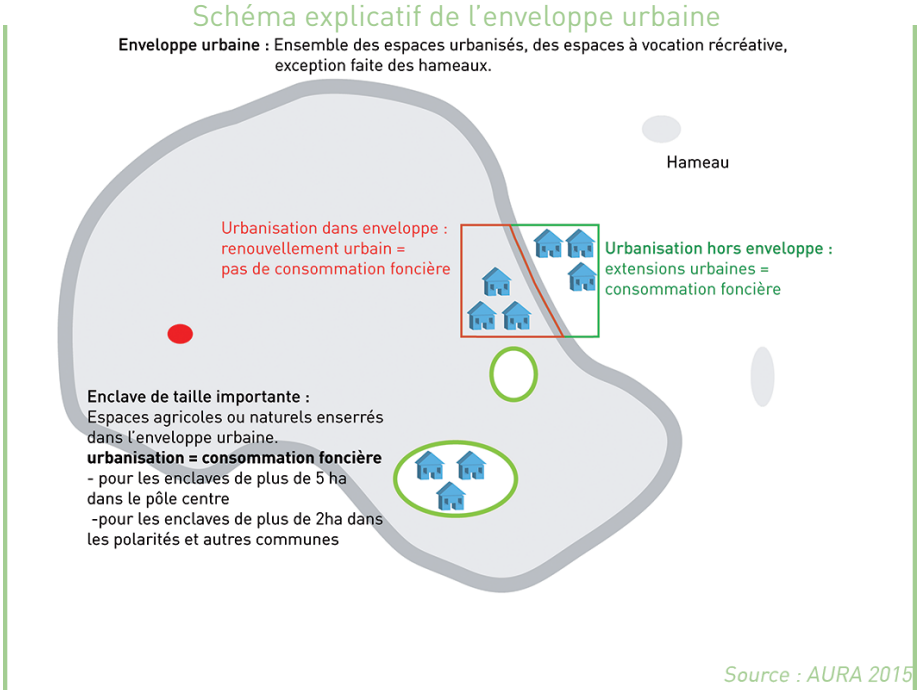
Pour Angers Loire Métropole, l'enveloppe urbaine intègre donc les espaces agglomérés :

- de la ville d'Angers et des communes voisines,
- des bourgs des communes périphériques.

L'analyse de la consommation foncière sur la période 2015/2018/2027 permettra de vérifier à terme que les objectifs définis auront bien été tenus. Seront considérés comme générateurs de consommation les développements urbains localisés :

- en dehors de l'enveloppe urbaine 2015
- à l'intérieur des secteurs en « enclaves » significatives au sein de l'enveloppe. En effet, aujourd'hui, quelques poches à vocation agricole ou naturelle sont insérées au sein des espaces urbanisés. Une enclave est considérée comme significative lorsqu'elle représente une unité d'une emprise de plus de 5 ha dans le Pôle Centre, et de plus de 2 ha dans les Polarités et autres communes. Leur urbanisation correspond à une réduction effective de terres agricoles ou naturelles. Cependant, au vu de la pression urbaine exercée sur ces espaces enclavés, et dans la mesure où leur urbanisation est sans effet sur le périmètre de l'enveloppe, la consommation de ces espaces a un effet moindre sur l'impact de l'étalement urbain.

Schéma explicatif de l'enveloppe urbaine



Source : AURA 2015

4 EXPOSÉ DES MOTIFS RETENUS POUR ÉLABORER LE POA ET LES OAP

4.1 INTRODUCTION

4.1.1 L'OBJET DES OAP ET POA

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé aux articles L151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme :

«*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

Lorsque le PLU tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et de Plan de Déplacements Urbains (PDU), il doit contenir un Programme d'Orientations et d'Actions (POA). Cette nouvelle pièce, créée par la loi «ALUR» du 24 mars 2014, a complété les pièces constitutives de ce document (rapport de présentation, PADD, OAP, règlement et annexes).

Le POA est un instrument de mise en œuvre de la politique de l'habitat, des transports et déplacements. Il comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat ou de Plan de Déplacements Urbains (articles L151-44 à L151-48 du Code de l'Urbanisme). Il contient ainsi les éléments du PLH et du PDU qui ne trouvent pas leur place dans les dispositions des OAP, celles-ci ne conservant que les éléments ayant un impact direct sur l'urbanisme.

4.1.2 LA PORTÉE DES OAP ET DU POA

L'article L152-1 du Code de l'Urbanisme établit la portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation : «*ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement*».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Ainsi, les projets réalisés dans les secteurs concernés par les OAP ne peuvent remettre en cause les options fondamentales des orientations définies. Ils doivent au contraire contribuer à leur mise en œuvre.

L'opposabilité des OAP leur attribue donc un rôle majeur au sein du PLUi pour encadrer et organiser le développement d'Angers Loire Métropole.

Contrairement aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, le POA n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation et les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier doivent être compatibles avec les dispositions du PLU valant PDU.

4.1.3 L'ARTICULATION DES OAP ET DU POA AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLU

Articulation avec le PADD :
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) sont établis dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU communautaire. Ils viennent préciser et détailler les orientations et objectifs inscrits dans le PADD.

Articulation avec le règlement :
A l'instar des OAP et du POA, le règlement écrit et graphique permet de mettre en œuvre les orientations du PADD. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter les dispositions inscrites dans le règlement écrit et graphique du PLU. De même, le règlement vient dans certains cas appuyer les orientations des OAP et du POA par l'instauration de dispositions tels que, par exemple, des emplacements réservés.

4.1.4 L'ORGANISATION DES OAP AU SEIN DU PLUi

Afin de préciser les politiques de l'habitat et des déplacements et d'encadrer le développement urbain de certains secteurs, le PLUi comprend :

- une OAP Thématique avec un volet Habitat et un volet Déplacements
- des OAP Aménagement déclinées en OAP Centralités, OAP Val de Loire, OAP bioclimatisme et transition écologique et OAP Locales.

4.2 JUSTIFICATION DES POLITIQUES DES DÉPLACEMENTS ET DE L'HABITAT AU SEIN DU POA ET DES OAP

Conformément à la possibilité ouverte par le Code de l'Urbanisme, et afin de répondre à l'enjeu d'articulation entre urbanisme, transports/déplacements et habitat, Angers Loire Métropole intègre le Programme Local de L'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacements Urbains (PDU) au sein de son PLUi.

Le PLU d'Angers Loire Métropole tient ainsi lieu de PLH et de PDU.
En ce sens, c'est l'ensemble du PLUi qui poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, pour le volet habitat, et aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du Code des Transports, pour le volet transports/déplacements.

Cette intégration du PLH et du PDU dans le PLUi se traduit par un enrichissement du contenu des différentes pièces du PLU en matière d'habitat et de transports/déplacements, notamment le diagnostic, le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle implique également une nouvelle pièce : un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) avec deux volets : transports/déplacements et habitat.

Le cœur des politiques en matière d'habitat et de transports/déplacements et notamment les orientations et actions qui sont programmées jusqu'en 2027 se retrouvent dans :

- Le **Programme d'Orientations et d'Actions** qui comprend toutes les mesures et éléments d'information nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l'habitat et des transports et des déplacements.
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui comprennent les éléments liés et/ou opposables aux actions et opérations d'aménagement.

Le règlement quant à lui, contient les éléments de mise en œuvre nécessaires aux opérations.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les politiques des transports/déplacements et de l'habitat sont ventilées de la manière suivante dans ces deux documents :

- Les OAP contiennent les dispositions pouvant avoir un impact direct sur une action ou opération d'aménagement. Ces dispositions sont réparties dans :
  - Les **OAP locales.** Elles peuvent comporter des principes en matière de :
    - o Maillage viaire
    - o Desserte en transports en commun
    - o Développement des modes doux
    - o Programmation de logements (nature et volume)
  - L'**OAP thématique Déplacements.** Elle comporte les orientations à respecter pour tout projet sur l'ensemble du territoire. Elle est complémentaire aux OAP locales qui précisent et territorialisent ces orientations dans les secteurs qui comportent des enjeux particuliers.
  - L'**OAP thématique Habitat.** Elle comporte les orientations qui ont une incidence sur les actions ou opérations d'aménagement du territoire qui ne peuvent pas être cantonnées aux OAP locales. On retrouve notamment dans ce chapitre un zoom *à l'échelle de chaque commune* d'ALM en matière de :
    - o Volume de logements à construire sur la période de référence (à savoir 2018-2027)
    - o Nature des logements à produire
    - o Éléments relatifs à l'optimisation du tissu urbain (objectifs de densité et de l'offre nouvelle au sein des tissus existants)
    - o Localisation des principales opérations ou secteurs de développement (sur le territoire de chaque commune)
- Le POA contient les éléments afférents au cœur des politiques de transports et déplacements et d'habitat, qui, sans avoir un impact direct sur l'urbanisme, permettent de mettre en œuvre les orientations du PADD.

4.2.1 JUSTIFICATION DU PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

Le POA contient la déclinaison des orientations figurant dans le PADD en matière d'habitat et de transports/déplacements. Il est organisé en deux chapitres :

- Le volet déplacements
- Le volet habitat

Ces deux volets sont structurés en plusieurs orientations opérationnelles comportant des actions identifiant les moyens qui seront mis en œuvre dans chacune des politiques.

Volet transports / déplacements

Le scénario retenu en matière d'évolution de la mobilité :

La définition des orientations et actions en matière de transports et déplacements inscrites dans le PLU communautaire s'est appuyée sur la construction d'un **scénario cible d'évolution de la mobilité à l'horizon 2027** sur Angers Loire Métropole. Ce scénario est composé de deux éléments :

- L'évolution de la mobilité individuelle : évolution du nombre de déplacements par jour et par habitant
- L'évolution des parts modales des différents modes de déplacements dans les déplacements quotidiens : voiture, deux-roues motorisés, transports en commun, vélos, marche à pied, autre.

Concernant la mobilité individuelle, l'hypothèse retenue à horizon 2027 est celle d'une **stabilité de la mobilité individuelle à 3,87 déplacements par jour et par habitant**. Cela signifie que l'on estime que les habitants d'ALM ne se déplaceront pas plus quotidiennement qu'aujourd'hui.

Cette hypothèse s'appuie sur plusieurs constats et analyses :

Tendance constatée sur Angers Loire Métropole	• Une croissance de la mobilité individuelle depuis 1989, qui s'accélère entre 1998 et 2012. • Mais une mobilité individuelle déjà très élevée par rapport aux autres agglomérations de même taille.
Tendance constatée sur d'autres agglomérations	• Des constats de baisse de la mobilité dans les grandes agglomérations durant la dernière décennie (Rouen, Lyon, Toulouse, etc.)
Tendances sociétales	• Un vieillissement de la population qui ne présage pas une croissance de la mobilité individuelle (les tranches d'âges les plus élevées sont les moins mobiles). • Un contexte économique et social délicat qui fragilise le budget des ménages. • Le développement des nouvelles technologies de l'information et de communication, facteurs de diminution des obligations de déplacements (télétravail, achats en ligne, etc.).
Temps consacré aux déplacements par les ménages : - Par jour : 52 min - Par déplacement : 17 min	• Des temps moyens consacrés aux déplacements qui ont très peu évolué depuis les dernières enquêtes. • Une hypothèse d'augmentation de la mobilité nécessiterait un budget temps par jour en augmentation (dépend de l'acceptation des ménages) ou un temps moyen par déplacement qui diminue.

© Source : EDGT 2012

Concernant l'évolution de la répartition des parts modales entre les différents modes de déplacements à horizon 2027, plusieurs scénarios ont été envisagés à partir de la situation de 2012 (chiffres issus de l'Enquête Déplacements Grand Territoire de 2012) avec comme constante un objectif de diminution de la part modale de l'automobile. Loire-Authion ne faisait pas partie d'Angers Loire Métropole au moment de l'enquête de 2012, pour autant le périmètre enquêté étant le Pôle Métropolitain Loire Angers, les chiffres concernant ce territoire sont intégrés.

Pour définir les objectifs d'évolution des parts modales, ont été pris en compte :

- Les objectifs de réduction des obligations de déplacements, de diminution du trafic automobile, de développement des transports en commun et des modes doux, etc. fixés par la législation nationale et les documents stratégiques locaux ;
- Les projets urbains et les projections démographiques sur le territoire ;
- Les projets structurants d'infrastructures, notamment le projet de nouvelles lignes de tramway ;
- Les caractéristiques et particularités des différents secteurs du territoire ;
- Le réalisme des objectifs à atteindre au regard de phénomènes et de tendances en matière de mobilité, des capacités financières des collectivités, des évolutions récentes de pratiques de déplacements et des évolutions sociétales pouvant impacter les pratiques de déplacements (coût de l'énergie, contexte économique, vieillissement de la population, développement des nouvelles technologies, etc.).

Les pratiques de déplacements des habitants sont différentes selon les territoires (Angers / 1ère couronne / 2ème couronne). Ainsi, les objectifs sont fixés à l'échelle d'ALM pour donner un cap global en matière de déplacements, mais sont également déclinés par secteurs pour adapter les objectifs aux particularités des territoires (ville centre / 1ère couronne / 2ème couronne).

Le scénario retenu est à la fois ambitieux, au regard de l'effort qui sera porté sur la réduction de la part de la voiture individuelle, mais également réaliste compte tenu de la stratégie de développement urbain adoptée. Il répond aux obligations légales de diminution du trafic automobile, de développement des modes alternatifs à la voiture individuelle et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

- **Pour les transports en commun**, ALM se fixe l'objectif d'inverser les tendances antérieures en augmentant de +4,8 points la part modale des transports en commun. Les objectifs traduisent un effort important sur le nombre de déplacements quotidiens supplémentaires à réaliser. Cette projection s'appuie sur la mise en service d'un réseau de tramway complet (lignes ABC) et sur la dynamique actuelle de croissance continue de la fréquentation du réseau de transports en commun.
- **Pour le vélo** l'objectif de 6% de part modale à horizon 2027 vise à doubler la part modale de 2012 et ainsi inverser la tendance à la baisse observée lors de la dernière période (- 0,6 points entre 1998 et 2012 à échelle d'ALM 2012). Cet objectif s'appuie notamment sur les Plans vélo adoptés par ALM et la ville d'Angers.
- **Pour la marche** : avec une augmentation de +4.4 points à horizon 2027, il s'agit d'une accélération des tendances positives observées sur les périodes précédentes (+2 points de part modale entre 1998 et 2012 à échelle d'ALM 2012). L'objectif tient compte de la stratégie en matière de développement urbain du PLUi (renforcement des centralités, construction de plus de 70% des logements sur le Pôle Centre, aménagement des espaces publics, etc.)
- **Pour la part modale de la voiture**, il s'agit d'une baisse ambitieuse. Un objectif d'évolution de la part modale automobile de 61,1% à 48,5% à horizon 2027 constitue une baisse de 12,6 points de cette part modale, correspondant à une baisse d'environ 90 000 déplacements/jour en voiture. A cet objectif en termes de parts modales, s'ajoute la volonté de développer la pratique du covoiturage, qui aura un impact sur le taux d'occupation des véhicules (établi en 2012 à 1,36 personne/véhicule).

A l'échelle des différents secteurs :

- **Pour la ville d'Angers** l'objectif est de diminuer fortement l'usage de la voiture individuelle (plus qu'1/3 des déplacements des habitants à horizon 2027) au profit du vélo et des transports en commun notamment qui doublent leur part modale
- **En première et deuxième couronne**, l'ambition est forte également puisqu'il s'agit d'inverser la tendance pour la voiture dont l'objectif est à la baisse à horizon 2027. L'objectif pour le vélo est d'avoir un doublement de part modale et pour la marche à pied de poursuivre les tendances positives.

Le réalisme de ces projections a été évalué au regard :

- De la stratégie de développement urbain (développement multipolaire, mixité et densité notamment pour le Pôle Centre) favorable au développement des modes doux, d'autant plus pour la marche à pied qui a connu une évolution positive sur la période 1998-2012 ;
- Des potentiels de croissance de la demande sur le réseau de transports en commun avec la mise en service des nouvelles lignes de tramway ;
- Des actions engagées par les collectivités sur les modes alternatifs (Plans vélo par exemple).

Ce scénario cible d'évolution des mobilités a alimenté les réflexions sur les actions à programmer jusqu'en 2027 en matière de transports et déplacements.

Les actions et projets retenus :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales de la politique des déplacements sur Angers Loire Métropole. Le Programme d'Orientations et d'Actions décline ces orientations politiques de façon plus opérationnelle.

Le choix a été fait de faire figurer dans ce document l'ensemble des actions, mesures et opérations ainsi que leur programmation de sorte qu'il constitue l'instrument de mise en œuvre de la politique de transports et de déplacements d'Angers Loire Métropole.
Les actions contenues dans le POA sont en lien direct avec le scénario d'évolution des parts modales retenu à horizon 2027. En effet, ces actions constituent les moyens qui seront mis en œuvre par les collectivités pour atteindre les objectifs du scénario cible d'évolution des parts modales. Elles ne peuvent être analysées seules puisque plus globalement c'est le modèle de développement proposé par le PLUi (organisation multipolaire autour du Pôle Centre et des Polarités, renforcement des centralités, articulation de l'urbanisation avec l'offre de transports en commun, nouveaux projets qui prennent en compte les mobilités actives, etc.) qui permettra d'atteindre les objectifs fixés.

L'enjeu d'opérationnalité du POA a orienté les choix de mise en forme du document qui s'organise autour de 23 fiches-actions regroupées au sein de huit axes qui permettent de traiter tous les modes de déplacements :

1. Favoriser et encourager la pratique du vélo ;
2. Faciliter les déplacements piétons sur le territoire ;
3. Développer les transports collectifs ;
4. Développer l'intermodalité et la multimodalité ;
5. Organiser le réseau viaire et réduire le recours à la voiture individuelle ;
6. Organiser les flux de marchandises et limiter le recours au mode routier ;
7. Garantir des modes de déplacements et des espaces publics accessibles et sécurisés pour tous les publics ;
8. Etre facilitateur des changements de comportements en matière de mobilité.

Le choix a été fait de traiter dans les quatre premiers axes les modes alternatifs à la voiture individuelle pour afficher la volonté de changement des pratiques. Par rapport au PLUi de 2017, ces 4 parties du POA ont été réorganisées pour prendre en compte les priorités de la politique des déplacements. Le projet de tramway, projet phare du précédent PLUi, est en phase travaux et sera mis en service en 2022. Les modes actifs (vélo, piétons) sont les prochaines priorités des collectivités.

Les actions du POA, comme les PDU, ont vocation à constituer un cadre global d'intervention, elles seront déclinées de façon plus opérationnelle sur le terrain.

Certaines actions identifiées dans le volet Déplacements du POA peuvent avoir des impacts importants sur les milieux naturels et les paysages. Il s'agit en particulier des grandes infrastructures de transport. Certaines sont directement proposés par le POA alors que d'autres sont issues de réflexions antérieures mais pleinement intégrées au projet.

Cependant, les projets de création de ces infrastructures nouvelles intègrent la réalisation d'études d'impact sur l'environnement chargées notamment d'évaluer les incidences de ces projets sur l'ensemble des composantes de l'environnement mais aussi de les réduire par des mesures d'accompagnement.
Les études d'impact de ces projets établiront des mesures de réduction et d'accompagnement. Les mesures visant à limiter l'effet de coupures généré par les infrastructures et ainsi à préserver les continuités écologiques devront être définies en priorité.

Dans le PADD, plusieurs objectifs sont énoncés en matière de transports et déplacements qui trouvent leur traduction opérationnelle au sein des actions du POA :

- **Limiter les avantages relatifs des déplacements automobiles pour réduire le recours à ce mode et faciliter le report vers les autres modes de déplacements**

Le PADD prône la maîtrise des déplacements automobiles, qui avec le transport routier de marchandises, contribuent à faire des déplacements le poste qui émet la moitié des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire d'Angers Loire Métropole. Il s'agit ainsi de rééquilibrer les avantages offerts à la voiture, au profit des autres modes de déplacements.

Cette orientation a été déclinée en plusieurs actions qui visent à :

- Une meilleure organisation des circulations sur le réseau viaire du territoire : l'idée étant d'organiser le réseau en fonction du type de flux (échanges/transit/local) et de rendre moins attractifs les itinéraires directs empruntant des secteurs urbanisés (centres-ville, centres-bourg, etc.) pour renforcer les performances des autres modes et améliorer la sécurité des déplacements ;
- Une priorité donnée à l'optimisation du réseau viaire existant par rapport à la création de nouvelles infrastructures. Il s'agit de réaménagements pour fluidifier le trafic sur certains axes (réseau express ou autoroutier) et/ou pour favoriser l'insertion des autres modes de déplacements par un meilleur partage modal des voies. Une attention particulière est portée sur l'intégration de l'ensemble des modes dans l'espace public et en particulier sur les voies de circulation ;
- Une gestion optimisée du stationnement public et privé, en prenant en compte le fait que disposer d'une offre de stationnement « à destination » (pour le travail ou les études) incite fortement à l'usage de l'automobile mais que, malgré tout, les habitants ont besoin de garer leurs véhicules à proximité de leur domicile ;
- Un développement d'usages différents de la voiture individuelle par le covoiturage et l'autopartage. Pour le covoiturage, il s'agira notamment de s'appuyer sur les innovations en cours et de travailler sur le développement de cette pratique sur les courtes distances.

En complément de ces actions, il s'agira de mener une veille et expérimenter des innovations en matière de mobilités (action 8.3) afin de promouvoir de nouvelles motorisations (réduction de la dépendance au pétrole des bus, accompagnement du développement des véhicules électriques, etc.).

- **Des modes actifs attractifs pour les déplacements quotidiens : un principe de ville de la proximité favorable à la marche et au vélo**

La marche à pied constitue aujourd'hui le deuxième mode le plus utilisé après la voiture individuelle. Il est également celui qui a connu sur la période 1998-2012 la croissance la plus importante avec deux points de part modale. Aussi, plus que le PDU de 2005, le PLUi mise sur ce mode pour atteindre les objectifs de diminution des émissions de gaz à effet de serre et de limitation du recours à la voiture.

Pour parvenir à une augmentation de plus de quatre points de la part modale de la marche à pied, au-delà de la stratégie de développement urbain, un travail d'identification des difficultés pour les piétons et un accompagnement des communes et des porteurs de projets sera mis en œuvre. Des itinéraires stratégiques sont d'ores et déjà identifiés dans le POA, mais la mise en œuvre d'un Schéma de promotion de la marche à pied répondra à l'ensemble des enjeux pour ce mode.

Concernant les déplacements cyclables, si ce mode a connu une baisse de part modale sur la période 1998-2012, ALM reste parmi les territoires de même strate où la pratique est la plus développée. Pour autant, les marges de manœuvre restent importantes.

Misant sur la dynamique portée par les Plans vélo, les actions retenues visent à agir sur plusieurs éléments complémentaires pour encourager cette pratique au quotidien :

- L'augmentation des possibilités de stationnement des vélos au domicile, à destination et sur l'espace public en prenant en compte les enjeux qualitatifs (accessibilité, confort, sécurité) ;
- L'amélioration des itinéraires (continuité, sécurité) et le développement de services aux cyclistes à la fois pour la pratique quotidienne mais également pour les cyclotouristes ;
- La sensibilisation, l'information et la formation à la pratique du vélo.

Au-delà des axes 1 et 2 du POA qui contiennent clairement les actions en faveur de la pratique du vélo et de la marche à pied sur le territoire, d'autres actions contribuent au développement de ces modes de déplacements. C'est le cas notamment de l'axe 7 qui contient des actions visant à garantir des espaces publics accessibles et sécurisés pour tous les publics et de l'axe 8 qui identifie des actions pour favoriser les changements de comportements pour des déplacements plus durables.

L'objectif de développer des modes actifs pour les déplacements quotidiens trouve également sa traduction dans d'autres pièces du PLUi : le règlement écrit (normes minimales pour le stationnement des vélos), les OAP locales qui contiennent par exemple des liaisons douces existantes à conserver et des liaisons à créer, etc.

- **Développer les transports en commun et compléter le réseau structurant : mise en service des nouvelles lignes de tramway et renforcement de la desserte bus**

La mise en service de nouvelles lignes de tramway constituait un projet pivot de la politique des déplacements du PLUi de 2017. La mise en service de cette infrastructure lourde en 2020 pour une partie, puis 2022 pour la totalité du tracé, s'accompagne d'une restructuration du réseau de bus.
D'autres actions contenues dans le POA visent aussi à dynamiser le réseau structurant de bus (par des aménagements viaires favorables à ce mode par exemple) mais également à garantir un réseau de maillage en transports en commun complémentaire et adapté au développement urbain.
Ces actions permettront d'atteindre les objectifs envisagés en matière de part modale des transports en commun à horizon 2027.

Du reste, au-delà de l'offre, les services facilitant l'utilisation des transports collectifs sont retenus comme des actions importantes du POA : tarification intégrée, renforcement de l'information, poursuite du développement des outils numériques, etc.

- **Optimiser le transport de marchandises**

Le trafic lié au transport de marchandises est en constante augmentation sur Angers Loire Métropole. La gestion de ces flux relève à la fois d'enjeux économiques, environnementaux et de cadre de vie.
Pour favoriser une optimisation de ces transports de marchandises, les actions retenues dans le POA visent à agir à la fois sur les itinéraires et la réglementation, tout en anticipant d'éventuelles évolutions permettant l'usage de modes alternatifs à la route (tel que le transport ferroviaire par exemple).

Le chiffrage des actions et des projets inscrits au POA a été réalisé par projet et non pas par mode de déplacement. En effet, un projet sert généralement à plusieurs modes de déplacements. C'est particulièrement le cas pour les « projets viaires » qui ne sont pas le support exclusif des déplacements automobiles. Ils visent notamment à donner plus de place à tous les modes de déplacements par un retraitement multimodal (vélo, piéton, mise en accessibilité), à mieux organiser les flux pour éviter par exemple le transit en zone urbaine et à sécuriser les infrastructures.

Globalement, par rapport au PLUi précédent, les actions du POA ont été modifiées pour tenir compte :

- Des nouvelles priorités de la politique des déplacements
- Des nouveaux plans ou programmes arrêtés par les collectivités (Plans vélo)
- De l'élargissement du périmètre d'Angers Loire Métropole : à l'Est du territoire par exemple, un nouveau projet est ajouté «l'accessibilité et la sécurisation de la RD347» pour prendre en compte les enjeux liés à Loire-Authion sur cet axe.
- De l'avancée des projets :
  - Les projets prévus dans le PLUi de 2017 et déjà réalisés ont été supprimés des fiches action. C'est le cas par exemple pour le retraitement de l'entrée Est Montaigne/Montrejeau, l'opération cœur de Maine dans le secteur Molière Poissonnerie, l'amélioration de l'accès à la zone de Moulin Marcille, la mise en service du pôle d'échanges Leclerc/Mairie ou l'ouverture de la halte ferroviaire de Trélazé.
  - Certaines actions qui ont été en partie réalisées ont été reformulées. Il s'agit par exemple de l'aménagement du chemin des Trois Paroisses (l'aménagement de l'avenue De Lattre de Tassigny a été réalisé mais pas la reprise du Chemin des 3 Paroisses), de la mise en service de certains tronçons du réseau de Boucle Verte ou de l'extension du réseau de tramway.
- Du résultat de certaines études en matière de déplacements : c'est le cas par exemple pour le «complément de l'échangeur Saint-Serge» pour lequel des études et une réalisation étaient prévues à horizon 2027 par Cofiroute pour le compte d'ALM (100% du financement). Les récentes études de trafic menées montrent que la réalisation de cet échangeur (concomitante à la mise à 2x3 voies de l'A11) n'impacterait qu'à la marge le trafic en bords de Maine. Ainsi, ALM a décidé de ne pas maintenir ce projet au nouveau PLUi.

  Pour la mise à 2x3 voies de l'A11, ce projet est sous maîtrise d'ouvrage Etat. Ainsi, le Président d'Angers Loire Métropole a adressé un courrier à la Ministre de la Transition Écologique en avril 2021 lui demandant, au regard des résultats d'études présentées ci-avant, de suspendre l'enquête publique, de poser l'opportunité d'un moratoire sur ce projet, voire de libérer Cofiroute de cette obligation contractuelle. Dans le volet déplacements du POA, ce projet reste inscrit étant donné qu'il s'agit d'un projet sous maîtrise d'ouvrage Etat et qu'à ce jour l'État n'a pas acté l'abandon du projet.

Dans le secteur Trélazé / Saint-Barthélemy-d'Anjou, le projet de «Barreau Trélazé / Saint-Barthélemy-d'Anjou / RD347» est reformulé en «Amélioration des déplacements Trélazé (Quantinière) / Saint-Barthélemy-d'Anjou / RD347» pour favoriser des aménagements multimodaux dans ce secteur.
L'objectif est de conduire un certain nombre d'études opérationnelles à court terme (études de trafic, géométriques, environnementales, etc.) et de mettre en oeuvre les solutions adaptées pour apaiser la traversée de Saint-Barthélemy-d'Anjou et mieux accompagner le développement du quartier de la Quantinière. Ces solutions pourront être en faveur des modes doux, des transports en commun et/ou être routières (création d'une liaison routière Trélazé - RD347).

Dans le secteur de la Baumette, le projet de réalisation d'un nouvel accès à la gare depuis la RD 323, a évolué pour prendre en compte les échanges avec les riverains du quartier de la Blancheraie. Il s'agit dans un premier temps de réaliser des études d'opportunité d'ici 2027 et d'examiner les possibilités d'améliorer les connexions pour tous les modes à la gare depuis le secteur de la Baumette. Cette étude d'opportunité fera l'objet d'une concertation avec la population.

Volet habitat

Le volet Habitat du POA propose une vision de l'ensemble de la politique de l'Habitat. Cette pièce du PLUi permet ainsi de rendre la politique locale de l'Habitat claire et lisible ; l'ensemble des orientations, principes, actions, et programmations qu'elles soient opposables ou non, traduites territorialement ou non se retrouvent dans un seul document. Le volet Habitat du POA intègre donc des éléments qui peuvent se retrouver ponctuellement dans d'autres pièces du PLUi. Ce nouveau document constitue en quelque sorte l'équivalent du programme d'actions des Programmes Locaux de l'Habitat.

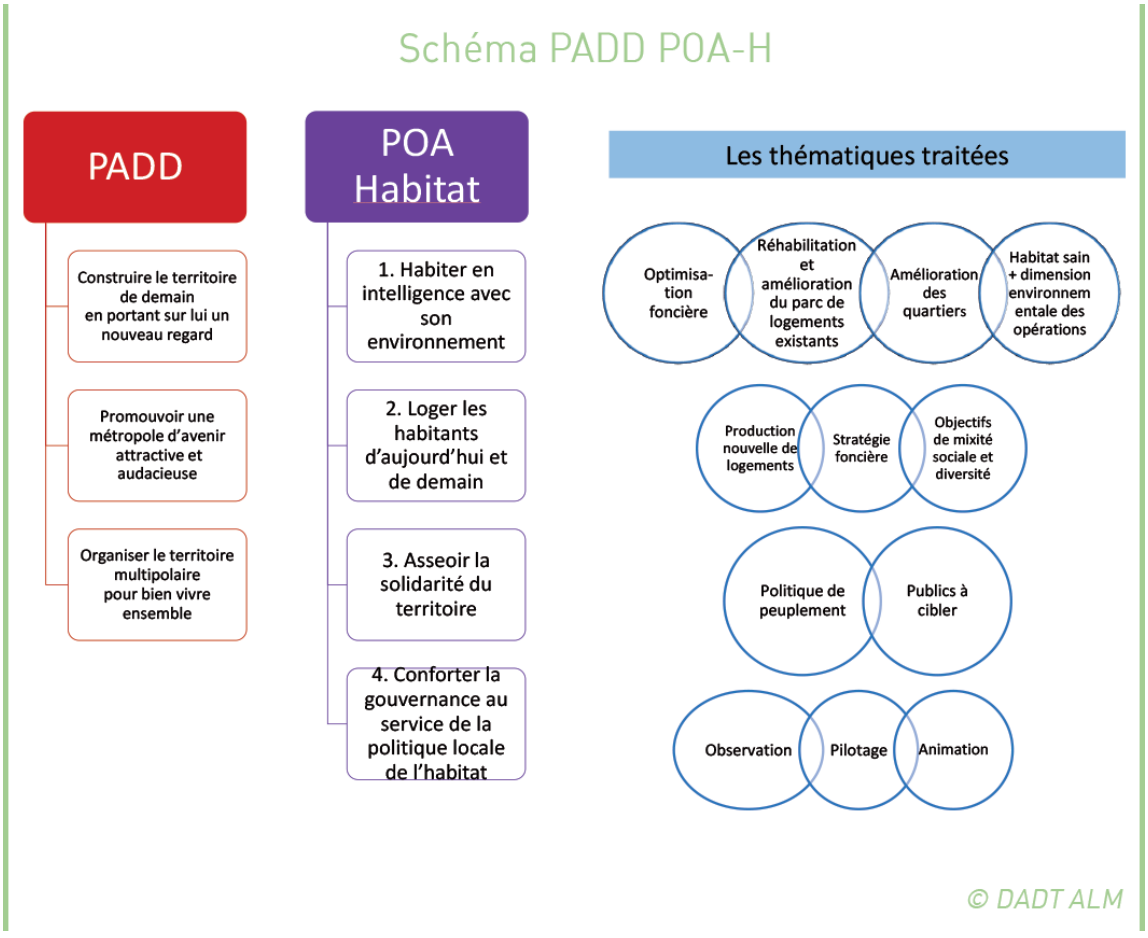
Articulation POA/PADD :

Le volet habitat du POA est construit :

- En miroir des orientations du PADD, car la politique locale de l'habitat participe au projet de territoire. Pour rendre plus lisible ce lien, le POA est ainsi organisé en orientations, déclinaison du PADD ;

  Chaque orientation est composée d'objectifs. Chaque objectif est composé de cibles d'actions à atteindre, chaque cible contient des modalités de mise en œuvre. Le document est construit selon le modèle «ex ante» : c'est la mise en œuvre des cibles qui permettra d'évaluer au final si l'objectif initialement visé est atteint.
- tout en reprenant les items visés aux articles L302-1 et R302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, eux-mêmes visés par l'article L151-46, L151-48 et R151-54 du Code de l'Urbanisme ;
- dans la continuité de la politique locale de l'habitat menée par Angers Loire Métropole, tout en s'adaptant aux nouveaux enjeux urbains, territoriaux et socio-économiques du territoire.

Le volet habitat du POA précise ainsi comment la politique locale de l'habitat participe au développement et à l'aménagement d'Angers Loire Métropole et répond aux enjeux intrinsèques de la politique de l'habitat.



Justification des choix retenus :

Retrouver et maintenir un dynamisme démographique constitue l'un des principaux enjeux pour le territoire dans les prochaines années. L'enjeu porte donc sur la mise en œuvre de conditions favorables pour que les ménages puissent continuer à habiter sur Angers Loire Métropole (=maintenir la population), et sur l'accueil dans de bonnes conditions de nouveaux ménages (=être attractif).

Aussi pour réunir toutes les conditions propices à une dynamique démographique, ce qui se traduit a minima par une stabilisation de sa population, voire une hausse de celle-ci, Angers Loire Métropole se saisit des outils de la politique locale de l'habitat :

- une large offre d'habitat prenant en compte la diversité des attentes et des moyens financiers des ménages, en insistant sur l'amélioration, voire la remise à niveau du parc de logements existants pour éviter les décrochages de qualité ;
- le renforcement du renouvellement urbain non seulement dans les secteurs mutables (friches économiques, etc) mais aussi dans le tissu urbain diffus (exemple «dent creuse»), en facilitant, lorsque cela est opportun (centralités, grands axes de déplacement, etc.), l'intensité et la mixité urbaines ;
- une offre neuve importante, et complémentaire à ce que propose le marché immobilier existant ;
- une approche globale de l'espace public visant à s'appuyer sur un cadre de vie reconnu (accès à la nature, y compris en ville, patrimoine, intensité des commerces et des services autour du réseau de transports collectifs, etc.), et concourant à la douceur de vivre, la qualité de vie et l'attractivité du territoire en général ;
- une approche fine des besoins et logements et/ou en hébergements des publics ayant des difficultés à se loger.

Justification des choix retenus par orientation :

Orientation 1 : habiter en intelligence avec son environnement

L'attractivité de l'agglomération et la satisfaction des besoins en logements reposent pour partie sur la capacité à mobiliser et à valoriser le parc de logements existants, et à conforter voire accroître la qualité résidentielle et urbaine de cet habitat.

L'un des enjeux du projet porte sur une moindre consommation des espaces naturels et agricoles, le renouvellement urbain, la ville des proximités. La politique locale de l'habitat participe à mettre en œuvre le projet, en mettant l'accent sur l'optimisation du tissu existant (ou comment «faire la ville sur la ville»), qui s'est traduite entre autres par l'analyse fine des secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions de logements au sein de chaque commune (cf. EIE, ch. 7). Cette analyse a conduit à la réalisation de certains projets pendant l'élaboration du PLUi et à la définition d'une quarantaine de secteurs à encadrer en renouvellement urbain (par des Orientations d'Aménagement et de Programmation locales). De plus, le règlement favorise, par l'application des règles qu'il définit, la construction de la ville sur la ville.

Afin de répondre en outre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de sobriété et d'efficacité énergétique du Plan Climat Air Énergie Territorial, et dans la perspective de la poursuite des actions déjà engagées, Angers Loire Métropole s'engage à amplifier la rénovation énergétique de son parc existant et à renforcer tous les outils et moyens au service de ces objectifs.

En synthèse, pour l'axe 1 du POA :

Constat	Projet	Modalités
Éléments de diagnostic	**Choix retenus pour le POA**	**Objectifs du POA**
Consommation foncière, étalement urbain	Privilégier le renouvellement urbain aux extensions Organiser le développement pour qu'il se concentre prioritairement autour des pôles de vie Développement multipolaire	Objectif 1 : Favoriser la ville des proximités Cible 1 : Limiter la consommation foncière Cible 2 : Optimiser l'utilisation et l'occupation de la parcelle
Parc de logements existants : le plus grand potentiel pour l'accueil des habitants. Des marges d'amélioration du bâti (confort, thermique, adaptation, etc.), des ménages pour la plupart modestes et très modestes, des ménages (propriétaires comme locataires) de plus en plus nombreux en proie à des difficultés sociales et économiques et sensibles aux coûts des charges liées au logement, notamment d'énergie	Mettre en place des actions dont l'objectif est la constitution d'un parc de qualité et avec des loyers/ quittances maîtrisés, Encourager la réduction de la vacance en particulier sur certains segments (parc privé locatif) Participer à la lutte contre la précarité énergétique en particulier pour les ménages les plus modestes, Prévenir la dégradation des situations sociales et urbaines déjà fragiles, Éviter le décrochage de certains territoires	Objectif 2 : Améliorer l'ensemble du parc privé et ancien Cible 1 : Agir en faveur du parc de logements existants Cible 2 : Poursuivre la régénération des quartiers d'habitat les plus en difficulté
Qualité de vie, dégradation sur certains secteurs des conditions d'habitabilité	Prise en compte de la qualité de vie dans les deux aspects de l'habitat : cellule logement et opération d'aménagement	Objectif n°3 : Développer un habitat sain et durable Cible 1 : Promouvoir un habitat sain Cible 2 : Promouvoir un habitat durable

Orientation 2 : loger les habitants d'aujourd'hui et de demain

Maintenir un dynamisme démographique constitue l'un des principaux enjeux pour les prochaines années notamment pour Angers et les communes du Pôle Centre. Compte tenu de la dynamique constatée à l'échelle de l'aire urbaine d'Angers, il s'agit d'abord d'un enjeu de rééquilibrage. Angers Loire Métropole, qui accueille 42% des emplois du département et seulement 35% des actifs, veut réunir toutes les conditions propices à une dynamique démographique permettant un accueil réel de sa population active, par une recherche de qualité résidentielle.

Outre les efforts sur le parc existant, cela passe également par la constitution d'une offre nouvelle, répartie territorialement (cf. PADD) dans la perspective d'un développement multipolaire. Ainsi, l'enjeu est de répartir les nouveaux logements sur le territoire d'ALM, afin de répondre à la diversité des attentes (géographiques) des habitants actuels et futurs et dans la perspective de réduire les déplacements automobiles, coûteux économiquement et écologiquement.

Le projet affirme également la nécessité d'offrir une large panoplie de logements (cf PADD), y compris dans la production nouvelle : accession en secteur libre, accession aidée, locatif en secteur libre, locatif aidé. L'offre nouvelle doit ainsi correspondre aux besoins des ménages et favoriser la cohésion sociale sur les trois types de territoire (Pôle Centre, Polarités, autres communes).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat précise les objectifs à l'échelle de chaque commune.

En synthèse, pour l'axe 2 du POA :

Constat	Projet	Modalités
Éléments de diagnostic	**Choix retenus pour le POA**	**Objectifs du POA**
Éloignement des actifs des pôles d'emplois du département (proportion de choix contraints)	Scénario de l'offre nouvelle (en volume) qui prend en compte la part emplois/habitants (ALM/ département) Développement multipolaire Stratégie foncière	Objectif 1 : Maintenir un niveau soutenu de construction de logements dans l'agglomération 1.1: Construire 2 100 logements par an 1.2 : Répartir les efforts de production au sein des territoires 1.3 : Développer une stratégie foncière à la hauteur des ambitions exprimées
Près d'un tiers des ménages à revenus modestes Éloignement des ménages à revenus intermédiaires pour accéder à la propriété dans le périphérique lointain	Développer une offre de logements diversifiée dans ses formes, ses statuts et sa localisation, mais aussi abordable en niveau de prix (loyer, mensualités) notamment pour des ménages actifs Scénario de mixité sur l'offre nouvelle complémentaire à l'existant	Objectif 2 : Produire une offre de logements attractive et diversifiée Cible 2.1 : Proposer une offre diversifiée sur toutes les communes Cible 2.2 : Proposer une offre locative à loyer et quittances maîtrisés
Augmentation du desserrement des ménages Éloignement des ménages à revenus intermédiaires pour accéder à la propriété dans le périphérique lointain	Le retour à l'équilibre démographique est lié, pour partie, à la capacité de l'agglomération à maintenir les familles et en accueillir de nouvelles, toutes catégories sociales confondues. Afin de concilier cet enjeu démographique, la satisfaction des attentes des ménages et la nécessité d'optimiser la consommation foncière, Angers Loire Métropole entend développer une offre de logements familiaux diversifiés (formes urbaines), tout en mettant l'accent sur une offre d'accession à la propriété « abordable », en particulier pour les primo-accédants	Objectif 3 : Fidéliser les actifs et leur famille Cible 3.1 : Développer une offre abordable Cible 3.2 : Proposer une offre adaptée aux familles

Orientation 3 : asseoir la solidarité du territoire pour un équilibre social à l'échelle communautaire

Si la finalité de la politique communautaire de l'habitat est bien de mettre œuvre les conditions permettant à tous les ménages de l'agglomération de trouver un logement en fonction de leurs besoins, il n'en reste pas moins qu'elle doit agir également en faveur des populations qui rencontrent des difficultés. En effet, ces dernières sont captives dans leur choix résidentiel et sont confrontées, dans la plupart des cas, au blocage de leur parcours résidentiel. En d'autres termes, les difficultés qu'elles connaissent les privent de choisir le logement ou l'hébergement qu'elles sont susceptibles d'occuper. Aux problématiques économiques de ces ménages peuvent, de plus, s'ajouter des difficultés spécifiques, telles que la perte de la mobilité, des situations de handicap, des fragilités sociales (etc.), et des besoins particuliers.

De plus, la politique communautaire de l'habitat doit faire face aux déséquilibres sociaux et territoriaux et lutter contre l'amplification des tendances spontanées défavorables à la mixité sociale.

En synthèse, pour l'axe 3 du POA :

<table>
<tr><th>Constat</th><th>Projet</th><th>Modalités</th></tr>
<tr><th>Éléments de diagnostic</th><th>Choix retenus pour le POA</th><th>Objectifs du POA</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Des ménages qui connaissent des difficultés d'accès à un logement ou à un hébergement compte-tenu de leur précarité potentielle et de leurs particularités (vieillissement, handicap, entrée dans la vie active, etc.).

Parcours résidentiels bloqués pour certains de ces publics : accès ou maintien dans un logement ou un hébergement difficile

L'analyse statistique accompagnée des «dires d'experts» montre que les obstacles sont plus grands pour les publics qui cumulent les difficultés</td><td>Prendre en compte le vieillissement de la population et les différentes formes de handicaps dans les politiques d'habitat, d'urbanisme, etc. = vision transversale</td><td rowspan="3">Objectif 1 : Renforcer la solidarité en faveur des publics en difficulté ou ayant des besoins particuliers en matière de logement et d'hébergement

Cible 1.1 : Prendre en compte les besoins liés au vieillissement et faciliter le parcours résidentiel des personnes âgées
Cible 1.2 : Contribuer aux réponses pour les personnes en situation de handicap
Cible 1.3 : Faciliter les parcours résidentiels des jeunes
Cible 1.4 : Participer aux solutions pour les personnes défavorisées
Cible 1.5 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage</td></tr>
<tr><td>Sur le parc existant : adapter le parc aux évolutions sociétales (confort, colocation, etc)
Sur l'offre nouvelle : accompagner les porteurs de projets (offre = besoins)</td></tr>
<tr><td>Solidarité communautaire (offre territoriale sur l'ensemble de l'agglomération) pour l'accueil des gens du voyage, en prenant en compte les différents besoins</td></tr>
<tr><td>Spécialisation des territoires

Répartition inégale du parc aidé sur les territoires</td><td>Vision globale, considérant la politique de peuplement comme le faisceau des interventions des différents acteurs institutionnels et opérationnels recherchant un meilleur équilibre social de l'habitat, de l'occupation du parc social, une production de logements adaptés, une lutte constante contre la fragilisation de certains quartiers</td><td>Objectif 2 : Lutter contre les déséquilibres sociaux et territoriaux

Cible 2.1 : Définir et mettre en œuvre une politique de peuplement à l'échelle intercommunale
Cible 2.2 : Améliorer la mixité sociale dans les quartiers en difficulté</td></tr>
</table>

Orientation 4 : conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat

Les actions prévues dans le Programme d'Orientations et d'actions volet Habitat visent à fluidifier les parcours résidentiels aux différentes étapes de la vie, notamment par l'accroissement et la diversification de l'offre en logement, l'amélioration du parc existant, la contribution à un cadre de vie de qualité. Aussi, le suivi de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat devra apporter d'une part, la garantie de la cohérence des actions entre elles, et d'autre part la vérification de leur réalisation. Dans une démarche de concertation, la sensibilisation des acteurs (bailleurs sociaux, aménageurs, partenaires institutionnels, etc.), voire leur association, selon les thèmes, s'avère indispensable.

Avec la gestion des crédits d'aides à la pierre de l'État et de l'ANAH, depuis 2007, Angers Loire Métropole a acquis, en plus de la responsabilité d'élaborer les orientations stratégiques de la politique locale de l'habitat, les moyens pour la mettre en œuvre.

Avec sa responsabilité croissante en matière de logement, Angers Loire Métropole est désormais positionnée en tant que chef de file de l'habitat. Il s'avère nécessaire en conséquent d'organiser et animer une véritable gouvernance locale, fondée sur le principe d'une organisation multipolaire et qui renforce le dialogue avec les communes.

En synthèse, pour l'axe 4 du POA :

Constat	Projet	Modalités
Éléments de diagnostic	**Choix retenus pour le POA**	**Objectifs du POA**
Éléments du bilan du dernier Programme Local de l'Habitat : des efforts à faire sur les partenariats (dans la durée)	Partenariats à consolider et développer Sensibilisation des acteurs	Objectif 1 : Faire vivre la politique locale de l'habitat Cible 1.1 : Bien observer pour aider à la décision et ajuster les actions Cible 1.2 : Partager, fédérer les acteurs autour des enjeux Cible 1.3 : Informer pour faciliter l'accès à un logement pour tous Cible 1.4 : Communiquer et sensibiliser aux enjeux de l'habitat
		Objectif 2 : Renforcer la gouvernance et les partenariats Cible 2.1 : Conforter la gouvernance Cible 2.2 : Renforcer les partenariats Cible 2.3 : Se donner les moyens de piloter la production à l'échelle communautaire
Sans objet	Réalisme : adaptation aux capacités financières	Synthèse : évaluation des moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre des actions

En synthèse, tableau récapitulatif des choix retenus avec les références réglementaires

Orientations	Objectifs	Cibles	Références : (CU : Code de l'Urbanisme ; CCH : Code de la Construction et de l'Habitation)
Habiter en intelligence avec son environnement	Objectif 1 : Favoriser la ville des proximités	Cible 1.1 : Limiter la consommation foncière Cible 1.2 Optimiser l'utilisation et l'occupation de la parcelle	CU : L 101-2 CCH : R302-1-2 e) ; R302-1-3 c) et d)
	Objectif 2 : Améliorer l'ensemble du parc privé et public ancien	Cible n°2.1 : Agir en faveur du parc de logements existants Cible n°2.2 : Poursuivre la régénération des quartiers d'habitat les plus en difficulté	
	Objectif n°3 : Développer un habitat sain et durable	Cible 3.1 : Promouvoir un habitat sain Cible 3.2 : Promouvoir un habitat durable	
Loger les habitants d'aujourd'hui et de demain	Objectif 1 : Maintenir un niveau soutenu de construction de logements dans l'agglomération	Cible 1.1 : Construire 2 100 logements par an Cible 1.2 : Répartir les efforts de production au sein des territoires 1.3 : Développer une stratégie foncière à la hauteur des ambitions exprimées	CU : R151-54-3° CCH : R. 302-1-3 b) ; R. 302-1-3 e)
	Objectif 2 : Produire une offre de logements attractive et diversifiée	Cible 2.1 : Proposer une offre diversifiée sur toutes les communes Cible 2.2 : Proposer une offre locative à loyer et quittances maîtrisés	CCH: R302-1-2
	Objectif 3 : Fidéliser les actifs et leur famille	Cible 3.1 : Développer une offre abordable Cible 3.2 : Proposer une offre adaptée aux familles	CCH : R302-1-2 a à d
Asseoir la solidarité du territoire pour un équilibre à l'échelle communautaire	Objectif 1 : Renforcer la solidarité en faveur des publics en difficulté ou ayant des besoins particuliers en matière de logement et d'hébergement	Cible 1.1 : Prendre en compte les besoins liés au vieillissement et faciliter le parcours résidentiel des personnes âgées	CU : R151-54-3° CCH : L302-1 ; R302-1-2-c ; R302-1-2-f
		Cible 1.2 : Contribuer aux réponses pour les personnes en situation de handicap	CU : R151-54-3° CCH : L302-1 ; R302-1-2-f ; R302-1-2-c
		Cible 1.3 : Faciliter les parcours résidentiels des jeunes	CU : R151-54-3° CCH : L302-1 ; R302-1-2-c R302-1-2-g
		Cible 1.4 : Participer aux solutions pour les personnes défavorisées	CU : R151-54-3° CCH : L302-1
		Cible 1.5 : Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage	CU : R151-54-3° CCH : L302-1
	Objectif 2 : Lutter contre les déséquilibres sociaux et territoriaux	Cible 2.1 : Définir et mettre en œuvre une politique de peuplement à l'échelle intercommunale	CU : R151-54-3° CCH : articles L 441-2-8, L 441-1-5 et suivants
		Cible 2.2 : Améliorer la mixité sociale dans les quartiers en difficulté	
Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat	Objectif 1 : Faire vivre la politique locale de l'habitat	Cible 1.1 : Bien observer pour aider à la décision et ajuster les actions Cible 1.2 : Partager, fédérer les acteurs autour des enjeux Cible 1.3 : Informer pour faciliter l'accès à un logement pour tous Cible 1.4 : Communiquer et sensibiliser aux enjeux de l'habitat	CU : R151-54-3° CCH : R. 302-1-3 a) ; R302-1-4 ; R302-1-2-c
	Objectif 2 : Renforcer la gouvernance et les partenariats	Cible 2.1 : Conforter la gouvernance Cible 2.2 : Renforcer les partenariats Cible 2.3 : Se donner les moyens de piloter la production à l'échelle communautaire	CCH : R. 302-1-3 a)
Synthèse : évaluation des moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre des actions			CCH : R. 302-1-3, dernier alinéa

4.2.2 JUSTIFICATION DES OAP THÉMATIQUES

Volet transports / déplacements

Une OAP Déplacements a été réalisée afin de donner des orientations-cadre en matière de transports et déplacements à tout projet qui est réalisé sur le territoire afin de favoriser le développement de projets qualitatifs qui prennent en compte les différents enjeux liés aux déplacements.

Cette OAP permet de mettre en œuvre les orientations générales du PADD, particulièrement celle qui vise à « organiser un développement urbain cohérent avec les déplacements ».

L'OAP Déplacements encadre par thématique les points essentiels à aborder lors de la réalisation d'une opération d'aménagement :

- Voirie / accès / desserte : pour des voies adaptées au projet qui s'intègrent au réseau viaire du territoire et favorisent un partage des différents modes de déplacements
- Transports en commun : pour des projets qui prennent en compte la desserte en transports collectifs
- Modes doux : pour des projets qui incitent à leur usage au quotidien
- Stationnement : pour des projets qui favorisent un traitement qualitatif du stationnement
- Gestion des livraisons : pour une organisation cohérente du trafic poids-lourd et des livraisons

Elle complète les actions qui figurent au POA et est déclinée de façon plus précise dans les secteurs qui font l'objet d'une OAP aménagement locale dans lesquels sont territorialisées et précisées les orientations à respecter.

Volet habitat

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat vise à répondre aux articles L302-1, R. 302-1-2 et R. 302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat reprend donc les objectifs, à la commune, ayant des incidences sur les opérations d'aménagement :

- Le volume de logements à construire sur la période de référence (2018-2027)
- La nature de logements à produire
- Les éléments relatifs à l'optimisation du tissu urbain (renouvellement urbain, densité)
- La localisation des principales opérations ou secteurs de développement

L'analyse du volume de logements à produire (ou produits) sur la période de référence :
Seuls seront « comptés » les logements nouveaux.
Ainsi, pour les opérations comprenant de la démolition, ne sera pris en compte que le solde positif, c'est-à-dire quand la production neuve excède la simple reconstitution de l'offre démolie.
Pour rappel, le volume de logements est basé sur la production de logement ordinaire, que ceux-ci soient aidés ou non. Ce qui n'est pas compté au titre des objectifs logements de chaque commune, ce sont les hébergements visés par le CCH, tels que les résidences autonomie, les CHRS, etc.

Produire 2 100 logements en moyenne par an

Parmi les grandes tendances observées, la communauté urbaine perd des habitants au profit des communes du département de plus en plus éloignées. Cette périurbanisation lointaine touche particulièrement les grands ménages et les plus modestes.

Par ailleurs, il a été fait le constat d'un desserrement des ménages important sur Angers Loire Métropole : le nombre des ménages augmente plus vite que le nombre d'habitants. Cette tendance devrait se poursuivre dans les prochaines années.

Pour déterminer le volume de logements à commencer, l'analyse prospective s'est notamment appuyée sur :

- Plusieurs études socio-démographiques et prospectives issues de sources différentes (Omphale pour SCoT, analyses agence d'urbanisme de la région angevine, DREAL, etc.)
- L'analyse du marché immobilier
- L'analyse « de terrain» des opérations engagées ou prévues sur la période
- L'analyse des capacités d'accueil des communes sur une durée longue passée (1990-2011, soit 22 ans et les 5 dernières années pour Loire-Authion et Pruillé)
- La prescription du SCoT liée au volume de logements à produire

Le scénario choisi tient compte de l'ensemble des éléments analysés et vise à accueillir une proportion équivalente habitants/emplois[1]. L'un des principaux objectifs porté par le projet est l'accueil des actifs qui travaillent sur ALM afin de limiter les déplacements (principalement automobiles) entre ALM et les autres communes plus éloignées (périurbain lointain). La définition du volume de constructions nouvelles permet donc de répondre à cette orientation du PADD.

Le volume de constructions nouvelles à terme représente une croissance annuelle moyenne d'environ 1.4% du parc de résidences principales de 2015.

Répartir le volume de logements par territoire et à la commune

En déclinaison du projet multipolaire, le volume de logements global est décliné par groupe de territoire (Pôle Centre, Polarités, Communes), dans le respect de la prescription du SCoT sur la distribution territoriale de la production nouvelle. 14 840 logements seront ainsi à produire dans le Pôle Centre (soit 70 % de l'objectif), 4 440 logements dans les Polarités (soit 21% de l'objectif) et 1 920 logements dans les communes (soit 9% de l'objectif).

L'objectif du groupe de territoire (Pôle Centre, Polarités, Communes) est ensuite décliné à la commune, conformément à la réglementation (R302-1-3 b du CCH). L'objectif communal tient compte des opérations engagées ou déjà connues et de la capacité d'accueil de la commune (part des résidences principales au sein du groupe de territoire, analyse de la production passée).

Le périmètre communal et les projets de développement (pas uniquement résidentiels) induisent que certaines communes appartiennent à plusieurs groupes : Pôle Centre et Polarités pour Verrières-en-Anjou (Saint-Sylvain-d'Anjou), Loire-Authion, Longuenée-en-Anjou ; Pôle Centre et Communes pour Écouflant ; Polarités et Communes pour Rives-du-Loir-en-Anjou . L'objectif communal total prend en compte ces différents groupes d'appartenance.

Ainsi, les objectifs de production nouvelle déclinés au groupe de territoire et à la commune répondent aux orientations du PADD, en particulier « organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble » et « bien vivre ensemble partout, un logement pour tous ».

Mettre en œuvre un scénario de diversité et de mixité qui donne du sens au projet de territoire

Une volonté affirmée en matière de diversification de l'habitat dans l'offre nouvelle[2]

Un effort important est porté sur l'amélioration du parc existant. Pour autant, l'offre nouvelle doit participer au bon fonctionnement du marché local : un logement pour tous, à tous les âges et dans chaque commune. En effet, l'objectif recherché est d'offrir la possibilité à chaque habitant de trouver un logement qui corresponde à ses besoins et à son budget. Ainsi, chaque commune, en fonction de ses capacités d'accueil, doit pouvoir offrir une large gamme de logements (acquisition comme location).

Dans la poursuite du Programme Local de l'Habitat approuvé en 2007, et ***au global*** sur Angers Loire Métropole, la moitié de l'offre nouvelle sera une offre aidée, l'autre moitié sera une offre de secteur libre.
Chaque commune, via l'offre neuve, et en fonction des besoins et des dynamiques constatées, participe à la diversification de l'offre d'habitat.

1 En 2015, Angers Loire Métropole accueille 36% de la population du département, 35% des actifs et 42% des emplois du département (source : RGPP)

2 La diversification de l'offre dans l'ancien est dans le POA

Des objectifs adaptés à la situation de chaque commune

Le projet vise à créer les conditions qui permettent à la population angevine d'opérer son parcours résidentiel sur le territoire et à accueillir de nouvelles populations, en particulier des actifs qui s'éloignent de plus en plus, notamment pour accéder à la propriété.

C'est pourquoi Angers Loire Métropole met l'accent sur un objectif d'accession aidée (PSLA, PTZ, etc.). Par accession aidée, sont pris en compte les logements aidés par l'État, collectivité ou Angers Loire Métropole, de type PSLA, PTZ, TVA à taux réduit en zone ANRU ou autre dispositif équivalent.

- **Pour l'accession aidée** : l'incapacité du territoire à loger ses actifs est principalement due à l'inadéquation entre les capacités financières des ménages et les biens proposés, en particulier sur le marché de l'accession. Pour répondre à cet enjeu, il est donc nécessaire de doubler l'objectif de logements locatifs d'un objectif d'accession aidée, répondant aux attentes des ménages et en rapport avec leurs moyens financiers. En tenant compte du marché, y compris marché foncier, de la faisabilité économique des projets, et des capacités des financeurs (ALM, collectivités, etc.), le potentiel d'accession aidée est estimé à environ 350 logements par an. Chaque commune, en tenant compte de cette jauge moyenne, devra donc être en mesure de proposer sur son territoire des logements dit « abordables » permettant à des ménages modestes et à revenus intermédiaires de s'installer durablement sur l'agglomération.

  Pour déterminer l'objectif d'accession aidée de chaque commune, plusieurs études (internes, études externes dont Adéquation) ont montré que pour une acquisition (neuf ou ancien, individuel ou collectif), le montant de 180 000€ constituait un « taquet » au-delà duquel un grand nombre de ménages ne pouvait plus accéder à la propriété. Par ailleurs, les élus ont souhaité mettre l'accent sur l'accession à la propriété, en particulier dans des formes urbaines plus individuelles.

  Sur la base de ces éléments statistiques («taquet 180 000€»), une analyse fine du montant moyen des ventes de maison sur trois ans a été réalisée, afin d'établir un niveau (en montant) moyen du marché dans l'ancien sur chaque commune. Ce choix méthodologique permet de faire une photographie du marché, pour éclairer les orientations futures sur la production nouvelle. **L'objectif visé est que la part de l'offre nouvelle soit complémentaire au marché immobilier actuel**. Ainsi, dans une commune où le marché immobilier propose des biens à la vente dont le montant moyen est comparable au montant d'un logement dit abordable (ici estimé ≤ 180 000€), l'objectif d'accession aidée de la commune sera faible (= **maintien de la dynamique)**. A contrario, dans les communes où le marché immobilier propose des biens à la vente dont le montant moyen est plus élevé, l'objectif d'accession aidée dans l'offre nouvelle sera plus important (=**effort**), permettant ainsi une offre nouvelle complémentaire au marché actuel.
- **Pour le logement social (de type PLUS et PLAi)** : les objectifs à la commune sont attachés à la nature des logements, c'est-à-dire qu'il s'agit d'un objectif de logement locatif de type PLUS et/ou PLAi. En tenant compte du contexte de l'opération, et au regard de l'analyse financière du projet (subvention d'équilibre, Aides à la Pierre, etc.), la programmation à l'opération permet de déterminer la part de la production de nature PLUS et celle de nature PLAI.

En ce sens, le programme de la politique locale de l'habitat affiche un objectif quantitatif volontaire qui respecte la prescription du SCoT.

Pour autant, des objectifs plus fins ont été établis à la commune. Il s'agit de prendre en compte le contexte local. La part de logements PLUS - PLAi[1] au 01/01/2015 a été établie pour chaque commune et chaque groupe de territoire (Pôle Centre, Polarités, Communes). L'objectif de logements locatifs de type PLUS - PLAi de chaque commune est déterminé en fonction de la part moyenne de ce type de logements du groupe. Ainsi, si la part de logements de type PLUS - PLAI de la commune est inférieure à la moyenne du groupe, l'objectif de la commune traduira un **effort**, tandis que si la part de logements de type PLUS - PLAI de la commune est supérieure à la moyenne du groupe, l'objectif de la commune traduira un **maintien de la dynamique**.

1 Cf prescription SCoT attachée à la nature de logements PLUS - PLAi
A noter par ailleurs : PLUS et PLAI sont décomptés au titre de l'article 55 de la loi SRU, mais n'en constituent pas les uniques composants

Aussi, cette répartition permet à terme d'atteindre une part moyenne de logements de type PLUS - PLAi par groupe de territoire.
Les communes qui ont une part de logements sociaux déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU ont un objectif de construction de logements de type PLUS - PLAi de 35% (dans la production nouvelle). Cet objectif offre les conditions qui permettraient le rattrapage en 2025[1] ou en 2035[2] de l'offre sociale au sens de l'article 55 de la loi SRU des communes ciblées, grâce à la production en nombre suffisant de ce type de logements. La durée longue des conventions des logements PLUS - PLAi permet en effet d'assurer dans le temps une part de logements répondant aux critères de l'article 55 de la loi SRU.

La commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire n'est plus «déficitaire» depuis le 01/01/2014. En 2019, la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire atteint ainsi un taux de 20.66%. Au regard de la production nouvelle projetée jusqu'en 2027, des démolitions de logements sociaux et du volume récent de production en libre, le même taux (35%) est appliqué pour la production nouvelle de Sainte-Gemmes-sur-Loire (dont l'objectif de production totale est de 310 lgts). Il s'agit en effet, par le maintien d'un objectif volontariste et constant de 35% :

- de poursuivre la dynamique enclenchée dans ces communes (nature des logements produits)
- d'assurer, par la production de logements de nature PLUS - PLAi, que l'objectif au titre de l'article 55 de la loi SRU atteint en 2014 sera maintenu dans le temps.

Les communes nouvelles de Saint-Léger-de-Linières et de Rives-du-Loir-en-Anjou ont désormais atteint une population de 3 500 habitants, et leur taux de logements de type PLUS - PLAi est entre 10% et 15%. Aussi, par anticipation du premier décompte SRU auquel ces communes–sont soumises à partir de 2020, le PLUi anticipe un rattrapage de production de logements locatifs sociaux. L'objectif de production de logements de type PLUS - PLAi est de 35% pour ces communes.

D'autres modulations peuvent intervenir pour tenir compte de la localisation des opérations ou des dynamiques enclenchées dans les communes.

Ainsi, l'objectif de l'offre neuve aidée à la commune oscille entre 40% et 50% (hors PLS). Cette part est variable en fonction des besoins (y compris réglementaires), la localisation et la nature des opérations projetées, les dynamiques à poursuivre engagées dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en 2007.

- **Pour le logement locatif intermédiaire (de type PLS)** : les logements à loyers intermédiaires constituent un segment de l'offre globale relativement faible compte tenu de la structure même du marché immobilier du territoire. Les loyers intermédiaires et libres sont proches les uns des autres (secteur fiscal de zone moyennement tendue). Aussi, les objectifs de logements de type PLS ont été déclinés par groupe de territoire et pour Angers. C'est un produit qui sera probablement essentiellement réservé pour le financement des structures, de type logement-foyer pour personnes âgées et/ou personnes handicapées, logements étudiants, logements saisonniers, etc.

Articulation OAP Habitat et OAP locales

L'ensemble des opérations, y compris celles qui ne sont pas encadrées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale, concourent à atteindre les objectifs communaux (accession aidée, PLUS - PLAi) précisés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat. A titre d'exemple, seulement un tiers des opérations potentielles d'Angers font l'objet d'O.A.P. Locales.

A noter : pour tenir compte du contexte dans lequel s'inscrit une opération, certains secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation locale ont une programmation qui diffère des objectifs globaux de la commune. Ainsi, par exemple, pour tenir compte de la petite superficie du site ou de son éloignement par rapport à la centralité, certains secteurs ont une programmation 100% en marché libre (Puits Trouflet à Trélazé par exemple). Il existe d'autres exemples où les programmations sont plus adaptées à la localisation (exemple secteur Jeanne Jugan à Angers, où l'accent est mis sur l'accession aidée-20% dans un projet qui favorise les formes urbaines de type habitat individuel dense) et diffèrent ainsi des objectifs globaux de la fiche communale de l'OAP Habitat.

1 Communes d'Angers Loire Métropole devant atteindre, en 2025, une part de 20% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU du parc total de logements
2 pour les communes nouvelles

Dans d'autres secteurs, le volet programmation de l'OAP locale permet de préciser s'il est prévu ou non des offres vers des publics spécifiques (logements étudiants, résidences personnes âgées, offre pour les personnes en perte d'autonomie,etc). C'est le cas par exemple pour l'OAP Entrée Est d'Angers où trois secteurs de mutation urbaine sont distingués.

C'est bien l'ensemble des opérations qui concourt à atteindre l'objectif communal prescrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat.

La partie programmation des Orientations d'Aménagement et de Programmation locales permet de décliner efficacement le scénario de mixité et de diversité de l'offre dans les secteurs à enjeux.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

Par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

La partie programmation des Orientations d'Aménagement et de Programmation locales permet dorénavant une traduction effective des objectifs de mixité et de diversité : toutes les OAP locales à vocation résidentielle comprennent, dans la partie programmation, un objectif lié à la nature des nouveaux logements à produire.

Même si l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n'entretient qu'un rapport de compatibilité avec les autorisations du droit des sols délivrées dans le cadre des opérations d'aménagement, la couverture du territoire par celles-ci permet d'envisager une mise en œuvre des objectifs plus efficace. Les outils de type emplacements réservés ou secteurs de mixité sociale (visés à l'article L151-15 et L151-41 du Code de l'Urbanisme) sont donc peu mobilisés (voir également ch 5.4, «outils de mixité sociale»).

4.3 JUSTIFICATION DES OAP TRANSVERSALES ET DES OAP AMÉNAGEMENT

Concernant l'aménagement, ces orientations *« peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».* (Article L151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme).

Les OAP transversales et aménagement concernent un nombre important de secteurs aux échelles, problématiques et enjeux variables. Elles permettent d'encadrer, dans le respect des orientations du SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers et du PADD du PLU communautaire, le développement des différents secteurs identifiés. En complément du règlement et de l'OAP Déplacements et Habitat, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

Pour répondre à la diversité des secteurs à encadrer, plusieurs types d'OAP ont été définis, à savoir :

- **trois OAP transversales** :
  - l'OAP Val de Loire qui définit les enjeux et axes de valorisation du territoire classé au patrimoine mondial de l'UNESCO;
  - l'OAP Centralités qui vient préciser l'organisation urbaine souhaitée en déclinant au niveau de chaque centralité identifiée des orientations transversales d'aménagement;
  - l'OAP Bioclimatisme et transition écologique.
- **les OAP aménagement (locales)** qui encadrent l'évolution de secteurs présentant des enjeux d'échelle d'agglomération, intercommunale ou communale et qui participent au développement du territoire.

4.3.1 JUSTIFICATION DE L'OAP VAL DE LOIRE

Caractère et localisation

L'inscription du Val de Loire dans sa globalité (toutes les composantes) sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en 2000 a permis une reconnaissance cohérente visant à valoriser la singularité des paysages et des patrimoines qui composent ce site. Un document cadre, intitulé «plan de gestion» et élaboré par les services de l'État, a été défini dans un objectif de gestion de ce territoire fondée sur une responsabilité partagée de l'ensemble des acteurs du Val de Loire.

Ce plan de gestion est un référentiel technique qui comprend quatre volets : les deux premiers établissent un diagnostic et un état des lieux, à partir desquels les orientations sont élaborées. Il définit la Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E), fondement de l'inscription du site au patrimoine mondial de l'UNESCO et analyse les menaces et les risques d'impacts susceptibles d'altérer cette V.U.E. Le troisième volet précise des orientations déclinées en objectifs et propositions d'actions afin de garantir la pérennité de la V.U.E. Enfin, le quatrième volet est une présentation des engagements de l'État.

Angers Loire Métropole a fait le choix d'inscrire une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la partie de son territoire concernée par cette inscription afin de prendre en compte les orientations du plan de gestion. Ainsi, une définition de la V.U.E. de notre territoire est caractérisée dans l'état initial de l'environnement du PLUi en distinguant trois volets:

- Le grand paysage de Loire
- L'héritage économique de la vallée
- Le bâti patrimonial dans son environnement paysager

Sur le territoire, **huit communes sont concernées** par cette inscription : Savennières, Bouchemaine, Sainte-Gemmes-sur-Loire, Mûrs-Érigné, Les Ponts-de-Cé, Trélazé, Béhuard et Loire-Authion (secteur de La Daguenière, La Bohalle, Saint-Mathurin-sur-Loire et Brain-sur-Authion).

L'OAP Val de Loire permet de mettre en exergue toutes les dispositions mises en œuvre dans le PLU communautaire pour garantir des principes de préservation, de valorisation des spécificités et de la qualité du site (relevés dans la Valeur Universelle Exceptionnelle) sans pour autant figer ou entraver le développement de projets urbains et suivant les trois grandes orientations du PADD.

Elle permet d'afficher à l'échelle du site inscrit des orientations, des principes pour prendre en compte les particularités et les enjeux de ce site singulier dans sa globalité.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières

- Le périmètre de cette OAP correspond au coeur du site Unesco inscrit
- A l'appui des orientations du plan de gestion, d'une étude paysagère menée par le C.A.U.E. et d'une étude de recensement du patrimoine bâti menée par les services de l'inventaire du Département du Maine-et-Loire et de la Région des Pays de la Loire sur différents territoires concernés, trois grandes orientations ont été identifiées :

ORIENTATION N°1- Révéler les grands équilibres paysagers
1. Conforter une armature paysagère et environnementale
2. Améliorer la lecture des paysages

ORIENTATION N°2 – Développer de nouveaux projets au regard de la richesse des formes urbaines existantes
1. Prendre en compte les compositions urbaines ligériennes
2. Maîtriser et organiser les secteurs de développement

ORIENTATION N°3 – Qualifier les axes d'entrées dans le site et les axes de traversées du site
1. Les axes d'entrées dans le site
2. Les axes de franchissements du site
3. Les axes de traversées du site

Les enjeux liés à l'inscription du Val de Loire dans sa globalité sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO trouvent une réponse au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation locales mais pas uniquement. Les différents outils du PLUi sont mobilisés :

- Dans l'OAP Val de Loire, par l'identification:
  - Sur la carte de l'orientation n° 1 (armature paysagère et environnementale) :
    - Des coupures d'urbanisation,
    - Des limites paysagères à pérenniser
  - Sur la carte de l'orientation n° 1 (parcours et lisibilité) :
    - Des points de vue panoramiques et lointains,
    - La future boucle verte
  - Sur la carte de l'orientation n° 2 :
    - Des morphologies singulières des entités urbaines
    - Des secteurs de développement
  - Sur la carte de l'orientation n° 3 : des axes de franchissement, de traversées, d'entrées et les levées, modulées suivant la qualité de l'ambiance ligérienne perçue.

- Par la délimitation d'OAP locales sur les secteurs de développement dans le site UNESCO : ces OAP développent des principes d'intégration des projets dans l'environnement afin d'éviter d'altérer la V.U.E. Ainsi, elles identifient des points de vue à l'échelle de proximité sur des secteurs de développement. Une exigence particulière sera portée sur la qualité des projets dans toutes leurs dimensions (paysagère, urbaine, architecturale) sur ces secteurs.

Sur le plan de zonage par :

- L'identification des continuités écologiques en tant que trame verte et bleue qui doivent être préservées ;
- L'inscription d'un zonage A ou N et d'indice spécifique (par exemple: p, v, etc.) afin de permettre ou non le maintien des motifs paysagers (vignes, horticulture, bocage,etc.) ;
- L'inscription d'espaces emblématiques en zonage UA afin de prendre en compte l'implantation des bâtiments (ex : implantation soit à l'alignement des voies, soit librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie) ;
- L'identification des composantes végétales et des composantes bâties identitaires

- Dans le plan des hauteurs par l'inscription d'une volumétrie en adéquation avec les spécificités des ensembles urbains de qualité.
- Dans le règlement par :
  - La limitation de la constructibilité dans les zones A et N
  - L'encadrement de l'aspect des constructions (art. 8)

Ces enjeux sont également déclinés dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) ligérien approuvé en avril 2017 (ex AVAP) et concernant une partie des territoires de Savennières, de Bouchemaine et la totalité de l'île de Béhuard. Cette servitude d'utilité publique a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs (PLUi de 2017, PLU de Pruillé et PLU de Loire-Authion) :

Cette OAP déjà existante dans le PLUi de 2017 a été élargie en prenant en compte la partie concernée par l'inscription du site UNESCO sur le territoire de Loire-Authion. La reconnaissance de ce territoire par la prise en compte du plan de gestion dans le PLUi montre l'intérêt que porte la collectivité pour ce patrimoine exceptionnel. Elle ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé.

4.3.2 JUSTIFICATION DE L'OAP CENTRALITÉS

Caractère et localisation

L'OAP Centralités établit, dans le respect des orientations définies dans le PADD, des principes d'aménagement qui permettent d'assurer le développement et le confortement des centralités de l'agglomération comme lieux de vie.

Ces centralités correspondent à des lieux de vie regroupant une diversité de fonctions (commerces, équipements collectifs, services et habitations, etc.) et constitués généralement d'aménagements leur conférant une certaine urbanité.

Sur la base du diagnostic qui a analysé les agglomérats commerciaux du territoire mais également les équipements publics et privés, les espaces publics, les dessertes de déplacement et l'appropriation des lieux par les habitants, **80 lieux de centralités** ont été identifiés (existants ou en cours de développement). Chacune possède des caractéristiques propres qui lui confèrent une attractivité différente. Elles ont ainsi été classées en trois catégories :

- Les centralités principales qui correspondent aux centres-villes des communes du Pôle Centre ou des principaux centres de quartiers de la ville d'Angers (13 centralités principales).
- Les centralités secondaires qui regroupent de nombreux centres-bourgs des communes (hors Pôle Centre) et certains centres de quartiers des communes du Pôle Centre (45 centralités secondaires)
- Les centralités de proximité qui représentent des lieux de vie au rayonnement plus local, à l'échelle de petits centres-bourgs ou de quartier (21 centralités de proximité).

Compte-tenu de la définition établit ci-avant et des critères de mixité de fonctions, aménagement des espaces publics et appropriation collective des lieux, certains pôles commerciaux isolés au sein du tissu résidentiel n'ont pas été reconnus comme centralités.
Les centralités jouent un rôle central dans l'organisation et le fonctionnement urbain du territoire. Le renforcement de leur attractivité et l'amélioration de leur lisibilité dans le territoire constituent donc des enjeux forts pour Angers Loire Métropole.

*Objectifs poursuivis et dispositions particulière*s

Le PLU communautaire souhaite conforter les centralités dans leur rôle d'accueil privilégié des commerces, services et équipements afin de :

- Limiter les déplacements des habitants qui fréquentent ces commerces et équipements et inciter aux déplacements en transport en commun et en modes doux ;
- Optimiser la desserte en transport en commun des équipements, commerces et services les plus attractifs ;
- Favoriser des synergies entre équipements.
- Créer une animation dans les communes et les quartiers et inciter au partage de l'espace public.

Afin de tendre vers ces objectifs, l'OAP Centralités fixe des orientations générales qui décrivent les grands principes à respecter pour les centralités existantes mais également en cas de création de nouvelles centralités. Figure notamment parmi ces orientations générales, l'implantation préférentielle des commerces dans les centralités existantes ou en projet afin de participer à l'animation urbaine des communes et des quartiers.

En complément de ces principes généraux et pour prendre en compte les particularités et enjeux de chacune des centralités, l'OAP Centralités décline, sous forme de fiches, les objectifs spécifiques à atteindre pour chacune d'elles.

L'OAP Centralités s'applique sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. A titre indicatif, une distance de 300 mètres à compter du point central de chaque centralité est mentionnée pour aider à cibler et territorialiser les objectifs. Cette mesure correspond à une distance moyenne parcourue aisément par les piétons. Au-delà de cette distance, l'analyse des comportements tend à montrer que l'attractivité de la centralité diminue largement.

La majorité des centralités, insérée dans un tissu urbain ancien, est confrontée à des contraintes et difficultés d'évolution. Pour faciliter leur développement tout en répondant aux objectifs définis, une certaine souplesse dans le renouvellement urbain de ces tissus doit être laissée aux abords de ces lieux.

L'OAP Centralités permet ainsi de traiter de manière cohérente et adaptée chacune des centralités tout en définissant des enjeux d'échelle d'agglomération

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- <u>par rapport au PLUi de 2017</u> :

La structure et l'organisation de l'OAP Centralités, les principes définis, la hiérarchie et la localisation ont été maintenus.
Des adaptations ponctuelles ont été réalisées avec l'ajout d'une centralité de proximité pour la commune de Béhuard, et pour la commune de Bouchemaine (la Pointe). Bien que de dimension modeste ces secteurs jouent un rôle de centralité avec la présence notamment de commerces et services leur conférant une certaine urbanité et un rayonnement local. Concernant les centralités d'Écuillé, de Soulaire-et-Bourg et de Sarrigné, pour plus de cohérence avec la hiérarchie des centralités et en raison de leur rayonnement plus local, elles sont inscrites dorénavant en centralité de proximité au lieu de secondaires. La légende a été modifiée avec de nouvelles couleurs pour les trois niveaux de centralité.

- par rapport au PLU de Pruillé :

Le document d'urbanisme antérieur avait déjà identifié une centralité au sein du centre-bourg. Cette centralité s'organisait à travers de 2 pôles, le premier en bordure de La Mayenne lié à la vie économique passée de la rivière et le deuxième, sur le plateau dominant la vallée de La Mayenne plus conséquent, regroupant commerces, mairie et église.
En reprenant ces éléments et en cohérence avec les principes de l'OAP centralité, une centralité de proximité a donc été inscrite pour le centre-bourg de Pruillé. Cette centralité de rayonnement local est composée d'un pôle Loisir/tourisme au bord de la Mayenne et un pôle d'équipements autour de la mairie. Cette centralité profite principalement aux différents quartiers résidentiels de cette commune déléguée.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Les documents d'urbanisme antérieurs n'identifiaient pas de centralités. L'application de la philosophie du PLUi sur cette question a mené, sur le territoire de Loire-Authion, à définir sept centralités, au regard des enjeux relevés sur les centres-bourgs de chaque commune déléguée. Ce sont six centralités secondaires, et une centralité de proximité (La Bohalle) qui sont identifiées et intègrent l'OAP centralités, qui énonce leurs principaux enjeux et objectifs.

4.3.3 JUSTIFICATION DE L'OAP BIOCLIMATISME ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Caractère et localisation

L'OAP bioclimatisme et transition écologique établit, dans le respect des orientations définies dans le PADD, des principes d'aménagement qui permettent une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans les projets. Elle participe à la lutte contre le changement climatique et l'adaptation face à ces changements. Elle s'inscrit dans une volonté d'amélioration de la santé et du cadre de vie des habitants du territoire. Elle permet également de mettre en exergue toutes les autres dispositions du PLUi en lien avec ces enjeux.

L'OAP bioclimatisme et transition écologique est opposable, sauf indication contraire dans le texte, à l'ensemble des projets (constructions de logements, de bâtiments d'activités économiques, équipements, aménagement d'espaces publics...) développés sur le territoire d'Angers Loire Métropole. Elle est structurée en trois parties thématiques :

- Partie 1 : Bioclimatisme ;
- Partie 2 : Air et bruit ;
- Partie 3 : Énergies renouvelables.

Chacune de ces parties est structurée de la même façon et comprend les éléments suivants :

- Présentation des enjeux ;
- Orientations d'aménagements ;
- Illustrations schématiques des orientations ;
- Des renvois vers les autres pièces du PLUi et vers des démarches ou des actions qui traitent également des thématiques développées dans l'OAP. L'objectif de cette partie est d'offrir une vision plus large et pédagogique de ces thématiques.

Les projets, en fonction des caractéristiques de leurs sites d'implantation ne pourront pas toujours répondre à l'ensemble des orientations déclinées dans l'OAP. Néanmoins, les projets devront respecter les principes énoncés et les prioriser pour répondre aux enjeux majeurs du site d'implantation, et aboutir au projet le plus vertueux.

*Objectifs poursuivis et dispositions particulière*s

L'OAP bioclimatisme et transition écologique s'inscrit dans un contexte national, et participe à répondre aux objectifs fixés par la loi Énergie-Climat adoptée le 8 novembre 2019 , tels que la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre, la baisse de la consommation énergétique ou encore le développement de la part des énergies renouvelables dans la consommation. Ces orientations participent également à anticiper la future réglementation environnementale prévue pour-2021 (RE2020).
Les orientations définies dans l'OAP visent à développer un cadre de vie agréable pour les habitants ainsi qu'à préserver et à améliorer le bien-être des populations. Elles contribuent à répondre aux enjeux énergétiques, climatiques et de santé environnementale.
De plus, l'OAP bioclimatisme et transition écologique s'inscrit pleinement dans les orientations stratégiques pour la transition écologique définies par Angers Loire Métropole.

Partie 1 : Bioclimastisme
Les orientations définies dans cette partie visent à favoriser une meilleure intégration des projets dans leur environnement. Les objectifs sont de tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables, confortable et sobre en énergie.
• Pour tous types d'aménagements, il s'agit de prendre en compte les paysages et les composantes végétales environnants, ainsi que de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la création d'îlots de fraicheur.
• Pour les constructions plus spécifiquement, les principes développés sont de mieux penser les implantations, les orientations et les architectures (compacité).

Partie 2 : Air et bruit
Les orientations de cette partie visent à limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux polluants atmosphériques, tous deux principalement liés au trafic routier. Ainsi, les orientations définis s'appliquent aux projets situés aux abords des principaux axes de circulation et des voies ferrées. Les objectifs sont d'éviter le développement de projets aux abords des nuisances, et, lorsque cela est impossible, de limiter les nuisances sur les populations (en créant des espaces tampons...), de protéger les publics les plus sensibles ainsi que d'éviter que les nouveaux quartiers aient pour effet la création de nuisances supplémentaires.

Partie 3 : Énergies renouvelables
Les orientations de cette partie visent à développer le recours aux énergies renouvelables et leur production sur le territoire, afin de répondre aux enjeux de transition énergétique. L'objectif est que les projets prennent en compte le plus en amont possible les enjeux énergétiques afin de favoriser le raccordement aux réseaux de chaleurs existants, l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables ou encore les projets d'autoconsommation collectives.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

Les documents d'urbanisme antérieurs ne possèdent pas d'OAP bioclimatisme et transition écologique. La création de cette OAP permet d'orienter qualitativement les projets développés sur le territoire et de répondre aux enjeux relatifs à la transition écologique.

4.4 JUSTIFICATION DES OAP LOCALES

Caractère et localisation

Les OAP Locales correspondent à des secteurs qui ont vocation à évoluer ou muter dans le temps au sein de chaque commune de l'agglomération. De tailles et d'enjeux variables, ces secteurs sont destinés à accueillir le développement futur du territoire en matière d'habitat, d'équipements ou d'activités économiques, etc.

Toutes les communes de l'agglomération (excepté Béhuard et Savennières) sont concernées par des OAP locales 141 secteurs font l'objet d'une telle OAP. Ils correspondent :

- à l'ensemble des sites inscrits en 1AU au plan de zonage. Ces sites concernent d'une part des espaces de renouvellement urbain ou des enclaves peu bâties, localisés au sein des tissus urbains des communes et, d'autre part, des secteurs d'extension urbaine définis en continuité des réseaux et tissus urbains existants.
- aux principaux sites de renouvellement urbain inscrits en zone U (UA, UC, UD, UE ou UY) au plan de zonage dont l'évolution nécessite un encadrement. Les OAP locales sur ces espaces de renouvellement urbain concernent des secteurs aux caractéristiques différentes : espaces résiduels au sein du tissu urbain à encadrer, secteurs de centralité à restructurer et à renforcer, espaces dont la vocation principale est à modifier, secteurs d'entrée de ville à valoriser, etc.

Pour des motifs de cohérence urbaine, de vision globale du fonctionnement urbain recherché, de prise en compte de l'environnement et de compréhension par la population, certains périmètres d'OAP, qu'ils concernent des zones urbaines ou à urbaniser, s'étendent sur des zonages différents (sur des zones urbaines et/ou naturelles et agricoles). Par exemple, le périmètre de l'OAP Rochebruères a été élargie sur la zone N afin d'intégrer un espace naturel. Des orientations ont été définies sur ce secteur afin d'afficher l'enjeu de mise en valeur de cet espace pour qu'il participe à l'amélioration du cadre de vie des habitants. De même les OAP Extension Nord sur Cantenay-Épinard, Petit Boitière sur Le Plessis-Grammoire, la Nouëllé sur Longuenée-en-Anjou et Extension Ouest Océane à Verrières-en-Anjou s'étendent sur de la zone Naturelle afin d'intégrer des secteurs humides avérés et définir des orientations de préservation et de valorisation de ces milieux.

Les zones inscrites au plan de zonage en 2AU et 2AU2 au PLUi ne sont pas concernées par les OAP locales.
Seule une OAP locale, sur la commune déléguée de Pruillé (OAP Beausoleil), s'étend, en complément de la zone 1AU, sur de la zone 2AU. Cette OAP, d'une surface de 5,5 ha environ, se situe au Sud du Bourg de Pruillé. Elle concerne le seul site d'extension de la commune déléguée et intègre dans son périmètre des parcelles agricoles inscrites en 2AU et en continuité directe avec la zone 1AU. L'objectif est d'afficher l'aménagement global du secteur dans le temps du PLUi. Les orientations inscrites dans cette OAP ont notamment pour objet principal l'organisation globale de l'extension urbaine, notamment viaire.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Chaque OAP locale est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce 4.2.3 du PLUi qui contient les OAP locales du territoire.

Pour faciliter leur lecture, les OAP locales sont structurées et présentées de façon homogène avec :

- Un contexte écrit qui décrit l'environnement dans lequel s'insère le site et présente les principaux enjeux d'aménagement;
- Des principes d'aménagement écrits spécifiques à chaque site ;
- Une carte qui représente graphiquement les principes d'aménagement à respecter. L'appréciation de ces principes est réalisée dans un lien de compatibilité, c'est-à-dire que les projets ne doivent pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La représentation graphique est réalisée sur la base d'une légende commune à toutes les OAP locales.
- Un volet programmation. Il apporte des précisons sur la réalisation des opérations, et peut préciser un phasage, notamment au regard de la capacité des équipements (réseaux, stations d'épuration, ...).

Les orientations définies dans chacune des OAP locales permettent de guider de manière qualitative l'évolution de secteurs aux contextes, échelles, rayonnements et enjeux divers et de garantir, à terme, une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie.

La précision des orientations définies dans les OAP locales varie en fonction des enjeux locaux identifiés, des contraintes des sites et des études de faisabilité ou opérationnelles déjà engagées. Toutefois, pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagère, de prise en compte des caractéristiques locales, d'accessibilité et de destinations principales ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement.

Il s'agit de principes à caractère qualitatif et quantitatif qui répondent aux objectifs recherchés par l'agglomération pour un développement urbain réfléchi qui s'intègre dans son environnement et qui prend en compte les enjeux de qualité urbaine.

Ces principes sont explicités dans l'introduction générale des OAP locales. Ils définissent des orientations en matière :

- **d'affectations et de vocations principales** : les OAP définissent les vocations principales des secteurs (résidentielle, économique, commerciale, agricole, etc.), les centralités et pôles d'équipements à conforter ou à développer dans leur périmètre. Elles peuvent afficher également les secteurs où un objectif de densité de constructions renforcée est souhaité.
Il s'agit ainsi de préciser les attentes de la collectivité en matière d'affectation dominante du sol et d'organisation des fonctions urbaines sur le territoire.

- **de qualité urbaine et environnementale** : les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers et espaces publics à créer, etc.). Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément des composantes bâties et paysagères identifiées au plan de zonage.
Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lequel s'insère le projet, d'intégration paysagère, de prise en compte des zones humides avérées, de maintien de points de vue (sur le grand paysage ou paysage local) et de composition urbaine à créer ou à conforter. Ils facilitent ainsi les coutures urbaines avec les tissus existants et cherchent à valoriser les qualités intrinsèques du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie de l'agglomération.

- **d'accessibilité et de desserte** : les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer ainsi que les espaces de stationnement à conforter ou à aménager.

Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par l'agglomération.

- **de programmation** : les OAP précisent la destination du site (habitat, économique, mixte). Elles définissent, pour les opérations d'habitat, la programmation attendue sur le secteur (volume et/ou densité, nature des logements, etc.). Ce volet programmation participe aux objectifs communaux définis dans l'OAP Habitat mais est adapté aux particularités de chaque secteur. Ainsi, certaines OAP ont une programmation qui diffère des objectifs communaux globaux en terme de densité ou de mixité pour tenir compte de caractéristiques spécifiques au site (superficie des parcelles, topographie, présence de composantes paysagères etc.) ou au quartier dans lequel le secteur de projet s'insère (enclavement, composition du parc de logements environnant etc.). Dans certaines OAP Locales, cette programmation est conditionnée à la capacité des réseaux et des stations d'épuration.

Les OAP locales retranscrivent à l'échelle locale les grandes orientations inscrites :

- au PADD, à savoir : les enjeux de développement durable du territoire, de réduction de la consommation foncière, de prise en compte du patrimoine bâti et végétal, de réduction des nuisances et pollutions (bruits, gaz à effet de serre), de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle et de réduction des obligations de déplacements.
- dans les OAP thématiques Déplacements et Habitat et dans le POA en précisant et territorialisant les orientations à respecter.
- dans la nouvelle OAP transversale bioclimatisme et transition écologique. Une articulation entre les OAP locales et cette OAP transversale a été recherchée, afin que chaque projet concerné par une OAP locale vienne intégrer tout ou une partie des orientations inscrites dans celle-ci.

Enfin, ces OAP locales viennent également compléter les dispositions du règlement du PLUi en fixant pour chacun des sites les principes d'aménagement majeurs à respecter.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- par rapport au PLUi de 2017 :

La structure et l'organisation des OAP locales, les principes définis, de la légende, ont été maintenus.

Des OAP locales ont été modifiées pour prendre en compte des évolutions en terme de projet et/ou d'enjeux. Par exemple : Acérola sur Le Plessis-Grammoire, Route de Cheffes sur Écuillé, les Reinettes à Bouchemaine, la Nouellé sur la commune déléguée du Plessis-Macé, Bois Jarry à Sarrigné, Faidherbe à Angers, l'Extension Ouest de l'Océane à Verrières-en-Anjou suite au reclassement de la zone 1AUYd en zone N, ou encore Les Rosés à Soulaire-et-Bourg. L'OAP extension Nord à Cantenay-Épinard a été élargie afin de prendre en compte les enjeux de préservation et d'amélioration de la zone humide mitoyenne, dont le zonage a évolué d'un secteur 2AU vers un secteur Nl, et assurer un maillage piéton continu. L'OAP Petite Boitière sur Le Plessis-Grammoire a également fortement évolué au regard des zones humides identifiées. Le périmètre de l'OAP Les Patisseaux à Longuenée-en-Anjou a été légèrement élargi dans la partie Nord pour prendre en compte l'enjeu de sécurisation de la desserte future.
Les OAP Locales ont été modifiées pour prendre en compte les zones humides et limiter au maximum l'impact des aménagements envisagés.

Certaines OAP ont été supprimées car totalement urbanisées et donc ne nécessitant plus un encadrement spécifique. C'est le cas par exemple des Caillardières à Soulaire-et-Bourg, et de Croix Tout Blanc à Savennières. D'autres OAP ont été supprimées du fait d'évolutions du zonage (passage de 1AU en 2AU par exemple). C'est le cas de l'OAP de la zone du Buisson sur Bouchemaine, et de celle de l'Extension Ouest à Saint-Clément-de-la-Place, supprimées au regard du reclassement de ces secteurs en zones 2AU, ne nécessitant plus d'encadrement spécifique pour l'heure.

Enfin de nouvelles OAP locales ont été créées pour encadrer au mieux certains secteurs pouvant évoluer ou muter à terme. Ainsi 13 nouvelles OAP locales ont été créées : Extension Est sur Saint-Clément-de-la-Place, Tour du Bois sur Longuenée-en-Anjou (Plessis-Macé), La Baratonnière et La Croix Cadeau sur Avrillé, Extension Sud sur Feneu, Eco-Quartier de la Ferme et l'Eglantier 2 sur Murs-Érigné, Claverie sur Saint-Barthélemy-d'Anjou, Le Toulonnet sur Saint-Léger-de-Linières, Rue des Papillons sur Saint-Martin-du-Fouilloux, Coeur de vie sur Verrières-en-Anjou, Grand Maison sur Trélazé, et Maine Rives Vivantes sur Angers :

- L'OAP Maine Rives Vivantes est introduite pour rendre plus lisibles dans le PLUi les orientations visant à redonner à la rivière son rôle de colonne vertébrale structurant le cœur de la ville. Son périmètre suit les berges depuis le pont de Segré jusqu'au seuil de Maine ; cette OAP est en interface avec plusieurs OAP d'Angers (Cœur de Ville, Saint-Serge, Campus Santé et Plateau des Capucins/Verneau) : la cohérence globale de projet est assurée.

Les OAP de Prée Madame, rue des Landes et l'Aubriaie sur Saint-Lambert-la-Potherie ont été supprimées au profit d'une OAP couvrant l'ensemble du secteur : l'OAP Centre-Bourg.
De même, sur la commune déléguée de La Meignanne, l'OAP Extension Nord a été supprimée pour être fusionnée avec l'OAP Les Patisseaux.

La légende a été complétée afin d'afficher de nouveaux principes d'aménagement à prendre en compte dans certaines OAP. Ainsi les figurés «Architecture contemporaine, effet signal à créer», «Accès», «franchissement, passerelles, ouvrage d'art», «continuité mode doux à sécuriser», «vocation à développer à dominante agricole et naturelle» ont été créés. Ces éléments ont principalement été utilisés sur la ville d'Angers.
D'autres figurés ont été ajoutés pour préciser et prendre en compte des éléments de contexte existants : Loi Barnier et marges de recul.
Le chapitre «Vocations à développer» a également été complété par l'ajout du figuré «dominante agricole et naturelle». Cette évolution permet ainsi d'afficher notamment des orientations en matière d'implantation d'agriculture urbaine dans les secteurs de projet.

Enfin, les OAP locales ont été complétées pour intégrer les principes définis dans la nouvelle OAP transversale bioclimatisme et transition écologique.

- par rapport au PLU de Pruillé :

A Pruillé, une nouvelle OAP a été créée sur le secteur de Beausoleil au sud du bourg de la commune déléguée. Cette OAP a pour objectifs majeurs la préservation du paysages sur ce secteur de crête et un raccordement harmonieux avec les secteurs déjà urbanisés du bourg. La programmation est de 55 logements environ.

Cette OAP n'était pas présente au PLU communal car un autre secteur d'extension avait été inscrit, Le petit clos, situé à l'Est du Bourg. Pour des raisons techniques, il était préférable de changer ce site d'extension et donc de changer d'OAP Locale.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :

Les PLU de Loire-Authion les plus récents comportaient des OAP. C'est le cas pour Corné et Brain-sur-l'Authion. Les PLU d'Andard et Bauné n'en comportaient pas.

Pour Corné, toutes les OAP existantes ont été reprises et compléter en fonction de la méthodologie du PLUi d'ALM de 2017, hormis sur le site des Anciens Maïs Angevins, comte tenu de l'avancée du projet qui est en phase de réalisation.
Pour Brain, 2 OAP figuraient au PLU : sur la ZAC Gantières Buissons Belles (elle a été reprise et complétée) et sur la zone d'activités de la Perrière (elle n'a pas été reprise car le règlement du PLUi permet de répondre aux enjeux qu'elle encadrait).

Sept nouvelles OAP ont été créées pour encadrer des secteurs à enjeux :
- 1 pour chaque commune ligérienne :
  - Pour la Daguenière il s'agit d'accompagner les possibilités d'urbanisation données par le PPRi chemin des Champs
  - Pour St-Mathurin, l'OAP concerne l'ancienne minoterie qui pourrait être transformée en logements
  - Et pour La Bohalle, l'OAP vise à donner des orientations pour préserver la qualité du secteur autour de la rue Cendreuse

- 1 pour le centre ville de Brain-sur-l'Authion, à l'arrière de l'impasse de la Poste et de la rue de la Croix de Bois, il s'agira de permettre la réalisation de 22 logements sur les anciennes pépinières

- L'OAP de la rue des Moulins à Corné est également une nouvelle OAP qui vise à donner des orientations pour préserver la qualité du secteur autour de la rue des Moulins

- Pour Bauné, 2 OAP ont été définies :
  - Sur la Prioulière, en limite de Sarrigné pour la finalisation de l'urbanisation du secteur
  - Chemin du Verger en entrée Est du bourg pour encadrer un potentiel de renouvellement urbain

Ainsi, pour Loire-Authion, 12 OAP sont inscrites au PLUi.

5 EXPOSÉ DES MOTIFS RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

5.1 INTRODUCTION

Le règlement, tel que défini à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme est constitué de deux documents distincts :

- le document graphique (plan de zonage), identifiant les différentes zones et outils mis en place sur le territoire; il peut s'accompagner de documents annexes exprimant des règles particulières.

- le document écrit, qui précise pour chaque zone ou outil, les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Il traduit réglementairement et spatialement le projet de développement de territoire exprimé par la collectivité dans le PADD et s'applique sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

Une approche homogène à l'échelle des 29 communes :

1. Un territoire en évolution

Une des particularités du territoire d'Angers Loire Métropole est que la structure intercommunale a toujours été compétente en matière de documents d'urbanisme, de la création du District en 1968 à la Communauté Urbaine aujourd'hui.

Ainsi, une démarche commune a guidé l'élaboration des documents d'urbanisme sur les communes membres, des POS communaux aux PLU intercommunaux approuvés en 2005.

L'annulation du PLU Centre par un jugement du Tribunal Administratif de Nantes en date du 21 avril 2009 a impliqué une remise en vigueur des POS d'Angers, d'Avrillé, de Saint-Barthélemy-d'Anjou et de Trélazé.

Le PLUi, document unique à l'échelle des 33 communes, a succédé en 2017 à 11 documents d'urbanisme qui existaient auparavant (toutes les communes d'Angers Loire Métropole étaient couvertes par un POS ou un PLU).

Ces derniers n'avaient pas tous été élaborés par l'agglomération dans la mesure où certaines communes avaient rejoint l'EPCI en 2005 et 2012. De plus, ils avaient été élaborés à des périodes différentes. Ces éléments expliquaient la grande hétérogénéité dans le contenu des POS et PLU en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi.

Ces documents d'urbanisme pouvaient être classés en six catégories :

- Les POS « ALM de première génération » à savoir les POS d'Angers et de Trélazé qui dataient des années 1980 et n'avaient pas fait l'objet de révision générale ;
- Les POS « ALM de seconde génération » à savoir les POS de Saint-Barthélemy-d'Anjou et d'Avrillé qui dataient des années 1990/2000 et qui avaient fait l'objet d'une révision générale ;
- Les POS « hors ALM » des communes intégrées au 1er janvier 2012, à savoir les POS de Soulaire-et-Bourg et d'Écuillé qui avaient été approuvés respectivement en 2000 et 2001 ;
- Les PLU intercommunaux de 2005, à savoir le PLU Nord-Ouest, le PLU Sud-Ouest et le PLU Nord-Est ainsi que le PLU des Ponts-de-Cé qui avait été élaborés selon la même philosophie et le même calendrier que les PLU intercommunaux (la commune ayant rejoint la communauté d'agglomération au 1er janvier 2005) ;
- Le PLU de Soulaines-sur-Aubance qui avait intégré l'agglomération le 1er janvier 2005.

- Des Plans d'Aménagement de Zones (PAZ) approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU régissant les droits à construire à l'intérieur des périmètres de Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) suivantes : Aubinière (Saint-Barthélemy-d'Anjou et Trélazé), Éventard (Angers), Montrejeau (Angers), Lac de Maine (Angers), Mollière (Angers);

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquait sur deux secteurs de la ville d'Angers correspondant à d'anciennes ZAC dont les PAZ n'avaient pas été incorporés au PLU Centre compte tenu de leur état d'avancement à l'approbation de celui-ci (secteurs Nazareth et Genèvriers). Lorsque l'annulation du PLU-Centre avait eu pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme antérieur, ces secteurs ne disposaient plus de PAZ, les ZAC ayant été supprimées. Ainsi, le RNU s'appliquait sur ces secteurs.

Le PLUi a été approuvé le 13 février 2017. Depuis son approbation, le PLUI a fait l'objet de trois modifications, trois modifications simplifiées, deux mises à jour et une mise en compatibilité suite à DUP/Déclaration d'Utilité Publique.

Le PLUi que le conseil communautaire a approuvé le 13 février 2017 était basé sur un projet arrêté le 14 décembre 2015. Il ne tenait donc pas compte des évolutions territoriales suivantes :
- l'intégration au 21 décembre 2015 de la commune de Pruillé à la commune nouvelle de Longuenée-en-Anjou (composée de La Meignanne, Le Plessis-Macé, La Membrolle-sur-Longuenée et Pruillé) ;
- l'intégration au 1er janvier 2018 de la commune nouvelle de Loire-Authion à Angers Loire Métropole.

Le code de l'urbanisme imposant au PLUi de couvrir l'intégralité du territoire de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent, une révision générale a été engagée le 12 mars 2018 pour étendre le document d'urbanisme aux nouveaux territoires. A l'issue de la procédure, le PLUi révisé s'est substitué aux PLU existants sur les communes déléguées de Pruillé, La Bohalle, Andard, Corné, Brain-sur-l'Authion et Bauné et remplacera le règlement national d'urbanisme applicable sur les communes de Saint-Mathurin-sur-Loire et La Daguenière dont les Plans d'Occupation des Sols sont devenus caducs le 31 décembre 2015.

La révision générale est également l'occasion de tenir compte des fusions de communes intervenues au sein du périmètre d'Angers Loire Métropole depuis décembre 2015 et qui ont abouti à la création des communes nouvelles de Rives-du-Loir-en-Anjou (regroupement de Soucelles et Villevêque), de Saint-Léger-de-Linières (regroupement de Saint-Léger-des-Bois et Saint-Jean-de-Linières) et de Verrières-en-Anjou (regroupement de Pellouailles-les-Vignes et Saint-Sylvain-d'Anjou).

2. Un projet de territoire décliné à l'échelle d'Angers Loire Métropole élargie

Le PLUi est étendu aux territoires nouvellement intégrés dans le respect de la philosophie qui a présidé à son élaboration. L'objectif de la révision est de disposer d'un document unique sur l'ensemble du périmètre de la communauté urbaine en harmonisant la prise en compte des objectifs assignés au PLU tout en tenant compte des spécificités locales. De plus, la révision générale du PLUi permet d'apporter des actualisations et évolutions ponctuelles ou localisées liées à l'avancement des projets sur le territoire et à l'amélioration de la lisibilité des règles. La révision vise également à tenir compte des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2015 afin notamment de renforcer la prise en compte des enjeux écologiques sur le territoire.

Enfin, pour rappel, en cohérence avec les grands principes qui avaient guidé l'élaboration du projet de territoire développé dans le PADD, le règlement comprenait un certain nombre de dispositions nouvelles par rapport aux documents antérieurs. Dans le cadre de la révision générale, elles ont été déclinées aux territoires nouvellement intégrés. Ces dispositions nouvelles concernaient autant des évolutions de zonage que la mise en place de nouveaux outils. Il s'agissait principalement de :

- la mise en place d'un figuré particulier sur le plan de zonage identifiant la Trame Verte et Bleue ;
- la réduction de certaines zones à urbaniser inscrites précédemment aux POS ou aux PLU dans un objectif de modération de la consommation foncière ;
- la meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, notamment la prise en compte des risques, la protection des zones humides, la gestion des eaux pluviales, l'énergie, etc. ;

- l'adaptation des règles d'implantation des constructions pour favoriser une meilleure densification des tissus urbains, concourir ainsi à réduire l'étalement urbain et en conséquence les émissions de gaz à effets de serre liées aux déplacements ;
- la mise en place d'outils permettant une préservation et une valorisation des éléments patrimoniaux identitaires du territoire, qu'ils soient végétaux ou bâtis ;
- une meilleure adaptation des règles de hauteur aux caractéristiques et évolutions du tissu bâti grâce au plan des hauteurs ;
- l'inscription de linéaires de protection de la diversité commerciale sur le plan de zonage ;
- la mise en place de périmètres d'attractivité des transports en commun dans lesquels les obligations en matière de stationnement privé sont réduites ;
- la définition de règles en matière d'infrastructures et de réseaux de télécommunications ;
- l'harmonisation et la simplification du règlement tout en prenant en compte les spécificités locales. La rédaction des règles et des termes employés avait été travaillée afin de les rendre plus lisibles (grâce notamment à un lexique réglementaire) et ainsi de faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols et de renforcer leur sécurité juridique.

Présentation synthétique du règlement

Le règlement graphique comprend deux plans complétés d'annexes graphiques :

- le plan de zonage sur lequel sont délimités différentes zones et outils ;
- le plan des hauteurs figurant les hauteurs maximales autorisées par l'article 7 pour les zones urbaines et à urbaniser. Il a été choisi d'inscrire cette règle sur un document spécifique afin d'adapter les règles au contexte et aux enjeux locaux en évitant un zonage morcelé en autant de zones que de hauteurs ;
- les annexes graphiques. Elles sont au nombre de trois : le tableau des Emplacements Réservés, la liste des plans masses ainsi que le plan représentant les périmètres d'attractivité des transports en commun.

Le règlement écrit est, quant à lui, structuré en quatre grandes parties :

- des dispositions générales, guide d'utilisation du document, qui rappellent le champ d'application, le contenu des différents documents du règlement (partie graphique et écrite) et le lexique ;
- des dispositions communes applicables à toutes les zones, qui précisent les règles, essentiellement liées aux outils mis en place au zonage, valables sur l'ensemble des zones définies ;
- des dispositions spécifiques à chaque zone qui elles-mêmes se structurent en trois grands titres :
  - les dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions regroupant les articles 1 et 2 ;
  - les dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des constructions regroupant les articles 3 à 10 ;
  - les dispositions relatives aux équipements et réseaux regroupant les articles 11 à 14.
- des annexes réglementaires écrites : l'annexe patrimoine, l'annexe dédiée aux prescriptions des secteurs ayant fait l'objet d'une étude au titre de l'article L. 111-1-6 à L. 111-1-10 (Loi Barnier) ainsi que l'annexe répertoriant les secteurs de mixité sociale et les règles associées.

5.2 JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DE LA DÉFINITION DES RÈGLES QUI LEURS SONT APPLICABLES

La déclinaison des principes réglementaires du PLUi de 2017 aux territoires de Loire-Authion et Pruillé a pu avoir pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables sur ces territoires. Le présent chapitre qui a vocation à justifier la délimitation des zones et la définition des règles associées met l'accent sur les principaux changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme applicables dans ces communes. En outre, la prise en compte des évolutions législatives et réglementaires a nécessité des évolutions à la marge du PLUi de 2017 qui seront également précisées d'une manière générale (§ 5.2.1) puis spécifiquement pour les zones U et AU (§ 5.2.2) et enfin pour les zones A et N (§ 5.2.3).

***De manière générale, les évolutions présentées dans les parties à suivre présentent les changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :* par rapport au PLUi de 2017 (entendu avec ses modifications approuvées, mises à jour et mise en compatibilité intervenues en 2018 et 2019), par rapport au PLU de Pruillé, et par rapport aux PLU de Loire-Authion.**

A titre illustratif, deux documents à valeur pédagogique et dénués de portée réglementaire viennent compléter le règlement écrit : certaines définitions du lexique sont illustrées dans un document intitulé «*Le Petit Lexique illustré*», et certaines dispositions réglementaires sont illustrées dans «*Le Petit Règlement illustré*».

5.2.1 LES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES COMMUNS A TOUTES LES ZONES ET LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS

Les dispositions générales communes à toutes les zones :

- Lexique : le lexique réglementaire a été modifié pour intégrer les définitions du lexique national d'urbanisme, pour ajouter de nouveaux termes liés à l'application de règles nouvelles (tels que «revêtements perméables pour le stationnement» ou «coefficient de pleine terre») ou bien pour préciser des termes afin de faciliter l'application de règles déjà existantes (ex: «voie en impasse» ou «destinations et sous-destinations»). La référence à la date d'approbation initiale du PLUi (13 février 2017) est insérée dans le lexique de façon à limiter la redondance des termes ; cette date fait référence lorsque l'objectif de limitation de la constructibilité doit être maîtrisé, par exemple dans le cas d'extensions limitées des constructions, ou dans les zones A et N.

- Patrimoine bâti : les dispositions liées aux éléments du paysage protégés au titre du patrimoine bâti sont inscrites dans les dispositions générales du règlement du PLUi et s'appliquent de la même manière sur l'ensemble du territoire d'Angers Loire Métropole. La démarche de repérage et d'identification des composantes patrimoniales justifiant une protection au titre du code de l'urbanisme a été étendue à Loire-Authion et Pruillé *Cf. justification spécifique en partie 5.4.*

- Composantes végétales : les dispositions liées aux éléments du paysage protégés au titre du patrimoine végétal sont inscrites dans les dispositions générales du règlement du PLUi et s'appliquent de la même manière sur l'ensemble du territoire d'Angers Loire Métropole. La démarche de repérage et d'identification des composantes végétales justifiant une protection au titre du code de l'urbanisme a été étendue à Loire-Authion et Pruillé. Parallèlement, afin de renforcer la protection des composantes végétales, les règles ont été modifiées et complétées *Cf. justification spécifique en partie 5.4.*

- Stationnement : les dispositions relatives au stationnement en zones U et AU figurent dans les dispositions générales du règlement tandis que celles applicables aux zones A et N sont insérées dans les règles spécifiques de ces zones. Ces dispositions ont été modifiées afin de renforcer la prise en compte des enjeux écologiques *Cf. justification spécifique en partie 5.4.*

- Autres dispositions (risques, marges de recul, etc.) : les dispositions générales comportent diverses dispositions relatives aux risques, aux règles graphiques d'implantation, aux zones non-aedificandi, etc. qui ont pour certaines évolué afin de tenir compte de nouvelles études diligentées par l'État (études du BRGM sur les risques effondrement et tassement liés aux ardoisières et mines de fer), de préciser leurs conditions d'application et/ou afin de tenir compte d'évolutions territoriales. *Cf. justification spécifique en partie 5.4.*

Les dispositions particulières communes à toutes les zones :

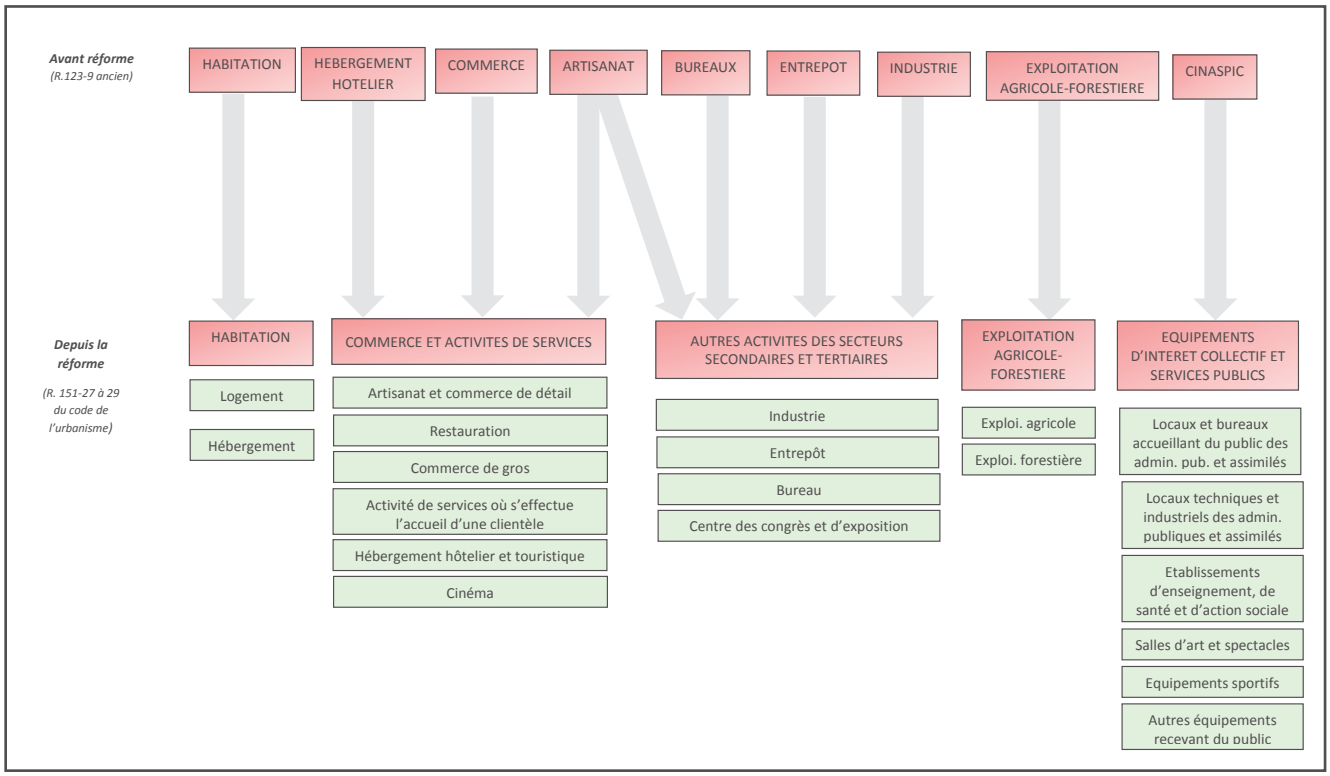
Les règles relatives à l'usage du sol et à la destination des constructions (articles 1 et 2) :

Les articles 1 et 2 de chaque zone définissent respectivement les types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits ou autorisés sous conditions.

En zones urbaines et à urbaniser, un principe de diversité des fonctions urbaines implique que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite est autorisée. En zones agricoles, naturelles et forestières, par souci de protection des sites, des milieux et paysages naturels et par souci de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, le principe inverse prévaut : tout ce qui n'est pas explicitement autorisé est interdit.

Le PLU définit des règles différentes par **destination et sous-destination de construction** au sein de l'unité foncière.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a modifié les dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme et a notamment refondu la liste des destinations : les 9 destinations initiales ont été regroupées en 5 destinations elles-mêmes déclinées en 20 sous-destinations.



Les règles des articles 1 et 2 ont donc été réécrites en intégrant les nouvelles destinations et sous-destinations. Cette ré-écriture du règlement à l'aune des nouvelles destinations et sous-destinations n'a globalement pas eu pour effet de modifier la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque zone. Une précision doit toutefois être apportée concernant l'**artisanat**.

Avant la réforme, l'artisanat constituait une destination en propre. Après la réforme, l'artisanat est fondu au sein de deux sous-destinations :

- soit «artisanat et commerce de détails» qui recouvre notamment les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services,
- soit « industrie» qui recouvre notamment les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie et les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

En zones urbaines ou à urbaniser, l'artisanat destiné à la vente de biens ou de services est admis (ex : boulangerie, charcuterie, etc.). Mais, dans un souci de mixité fonctionnelle, le PLUi entend également autoriser l'artisanat qui pourrait désormais relever de la sous-destination «industrie» mais qui est compatible avec la proximité d'habitations ou de fonctions urbaines dès lors que cette proximité ne génère pas de nuisances excessives au sein de ces zones. Ainsi, le règlement maintient un principe d'interdiction de l'industrie au sein des zones U et AU mais l'autorise dès lors qu'elle répond aux besoins de la vie quotidienne et à la commodité des habitants et qu'elle est compatible avec les milieux environnants, concernant les nuisances et dangers éventuels. La notion de quotidienneté n'est pas à entendre au sens strict (fréquentation journalière de la construction) mais plutôt dans un sens large (fréquentation usuelle de la construction). Les constructions visées par cette règle sont à titre d'exemple les garages de réparation automobiles, les peintres, les menuisiers, les artisans paysagistes, etc.

Les dispositions permettant de répondre aux enjeux de **l'agriculture urbaine,** intégrées par la modification n°3 approuvée en juillet 2019, sont intégralement reprises dans la révision du PLUi. Cette activité émergente répond à des nouvelles attentes sociétales : elle s'appuie sur l'implantation dans les tissus urbains denses de projets qui permettent de rapprocher la production agricole des consommateurs, dans la perspective d'une plus grande proximité et du développement des fonctions sociales et pédagogiques, et d'amélioration alimentaire. Une définition de l' « agriculture urbaine » est intégrée dans le lexique, et les articles 1 et 2 des zones U et AU concernées intègrent les dispositions encadrant les projets autorisés.

Les règles relatives aux dispositifs de production d'énergie renouvelable (dispositions générales, articles 2 et 7) : Les règles du PLUi relatives aux dispositifs de production d'énergie renouvelable ont évolué dans le cadre de la révision du PLUi afin d'être en cohérence avec la stratégie de transition écologique d'Angers Loire Métropole ainsi que les orientations du PADD qui visent à « encourager la mobilisation des énergies locales et renouvelables » sur le territoire.

Ainsi, dans la continuité des dispositions du PLUi de 2017, les dispositions générales sont complétées afin de rappeler que les dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions sont autorisés dans l'ensemble des zones du PLUi. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à une construction (panneaux photovoltaïques sur toiture, éolienne domestique accolée à la construction...) et/ou répondant en majeure partie aux besoins énergétiques d'une ou plusieurs constructions (panneaux photovoltaïque au sol, éolienne domestique non accolée à la construction, dispositifs d'énergies renouvelables mutualisés à l'échelle d'une opération...) sont autorisés dans toutes les zones du PLUi.

De plus, dans le cadre de la révision du PLUi, une règle est ajoutée à l'article 7 portant sur la hauteur maximale des constructions, afin de préciser que ces hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (parc éolien, parc photovoltaïque, éoliennes domestiques...).

Les prescriptions relatives à la nécessité d'intégrer qualitativement ces projets (insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture ; insertion paysagère) sont maintenues dans le cadre de la révision du PLUi. De plus, des règles supplémentaires peuvent s'ajouter dès lors que le projet est situé au sein d'un espace remarquable (abord d'un monument historique, au sein d'un site patrimonial remarquable...).

Les règles relatives aux ouvrages collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie renouvelable tels que les parcs éoliens ou les parcs photovoltaïques ont également évolué dans les zones agricoles et naturelles (voir partie 5.2.3 relatives aux règles en zone agricole et naturelle).

L'ensemble de ces dispositions participent à mettre en place les conditions favorables pour mettre en oeuvre la transition énergétique et développer les énergies renouvelables sur le territoire.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 3), **par rapport aux limites séparatives** (article 4) **et les unes par rapport aux autres sur une même propriété** (article 5) :

En déclinaison de divers objectifs du PADD, le règlement du PLUi fixe des règles d'implantation des constructions.

A ce titre,

- des règles particulières d'implantation graphique ont été inscrites au PLUi pour marquer les spécificités urbaines dans certains quartiers (par exemple dans le quartier des Lutins à Angers, quartier de la gare à Bouchemaine, quartier de La Guillebotte aux Ponts-de-Cé, etc.) *Cf. justification spécifique en partie 5.4. ;*
- des règles alternatives d'implantation (par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ont été intégrées afin de permettre notamment la préservation de composantes végétales identifiées ;
- les implantations des constructions sur une même parcelle ne sont pas toujours réglementées. La définition d'une telle règle est précisée uniquement pour la zone UD et UDru du PLUi compte tenu de la spécificité des espaces concernés (nécessité de ménager des distances suffisantes entre des constructions de hauteur importante sur une même propriété pour préserver l'ensoleillement et l'intimité). Complémentairement, ces zones autorisant des constructions de forme collective et intermédiaire, une marge de recul graphique permet d'éloigner les constructions le long de certaines limites séparatives avec les quartiers périphériques plus résidentiels.

Ces dispositions ont été modifiées à la marge afin de tenir compte de la nouvelle définition de «voie publique» issue du lexique national d'urbanisme et insérée dans le lexique du règlement.

Les règles relatives à l'emprise au sol des constructions (article 6), **relatives à l'espace libre et aux espaces de pleine terre** (article 9) :

En cohérence avec l'objectif affiché de changer de regard sur le territoire et ainsi promouvoir une nouvelle approche de l'urbanisme, il a été choisi de ne pas réglementer en zone U et AU l'emprise au sol des constructions (art. 6) mais de privilégier le renforcement des dispositions relatives à l'aménagement des espaces libres (art. 9). Cette évolution permet à la fois une bonne prise en compte de la qualité du cadre urbain existant ou à créer, et de ne pas obérer les possibilités d'évolution du tissu bâti existant.

Dans le cadre de la révision générale, le coefficient d'espace libre ainsi que les règles qualitatives associées sont maintenues. Ce coefficient est complété par un coefficient de pleine terre afin de favoriser la nature en ville, de privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ainsi que de lutter contre la formation d'îlots de chaleur, en cohérence avec l'objectif du PADD d'inscrire durablement le développement du territoire. Cette évolution vise à préserver un cadre de vie qualitatif pour les habitants ainsi qu'à s'adapter au changement climatique.

Le coefficient de pleine terre définit la surface minimale du projet à aménager en pleine terre pour les zones U et AU du PLUi. Certaines zones, n'étant pas concernées par un coefficient d'espace libre dans le PLUi de 2017 et/ou présentant des caractéristiques particulières (fonctions spécifiques, formes urbaines spécifiques associées à une forte densité,...), ne sont pas concernées par un coefficient de pleine terre (UA, UAj, UAl, UAn, UCn, UDgare, UE, UM, US). La surface de pleine terre à réaliser se calcule en appliquant le pourcentage défini dans le règlement à l'unité foncière.

Les espaces de pleine terre comprennent les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations...). Ils sont inclus dans les espaces libres. Ils ont vocation à être aménagés en espace naturels permettant les rencontres, l'installation de composteurs ou la plantation d'arbres...

Sont notamment pris en compte dans le calcul de la pleine terre :

- les espaces végétalisés ou pouvant l'être (espace laissé en terre naturelle, espace vert, pelouse, potager, bosquet...) ;
- les aménagements relatifs à la gestion des eaux pluviales dès lors qu'ils sont paysagers, perméables et non couverts (bassin de rétention, noue...) ;
- les aménagements répondant à la définition de la pleine terre étant réalisés au-dessus des canalisations (réseaux d'eau potable, réseaux d'assainissement...).

A titre d'exemple, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la pleine terre : les espaces libres aménagés avec des revêtements imperméables (parking réalisé en enrobé, place minérale...), les espaces libres couverts ou bâtis en surface ou en sous-sol (espace vert aménagé sur une dalle ou un parking sous-terrain, toiture végétalisée...), les aménagements en revêtement perméable tels que le revêtement perméable pour le stationnement visé dans les règles de stationnement du PLUi (Titre II - Dispositions communes applicables à toutes les zones)...

En effet, ces espaces ne répondent pas aux objectifs cumulés de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, de développement de la nature en ville et de réduction des îlots de chaleurs.
Les projets de construction portant sur une unité foncière inférieure à 200m² n'ont pas l'obligation de respecter les coefficients de pleine terre inscrits dans le règlement. En effet, une unité foncière inférieure à 200m² est trop faible pour garantir un aménagement qualitatif et peut rendre techniquement complexe la réalisation d'espaces de pleine terre.

Des règles alternatives ont été fixées pour adapter l'application du coefficient de pleine terre à certains cas particuliers :

- opération d'ensemble : afin de permettre une cohérence d'ensemble, dès lors que le projet répond à la définition d'opération d'aménagement d'ensemble, la surface de pleine terre demandée est réalisée librement à l'échelle de cette opération d'ensemble. Ainsi, dès lors que l'opération d'aménagement garantit que le pourcentage de pleine terre sera bien réalisé dans son intégralité au sein de l'opération, il n'est pas nécessaire que chaque lot justifie de la réalisation de l'obligation de pleine terre à l'échelle de son lot. A l'inverse, et par principe, lorsque le projet n'est pas constitutif d'une opération d'aménagement d'ensemble, il convient de respecter le coefficient de pleine terre à l'échelle de chaque lot. On entend ici par «projet» ce qui est soumis à autorisation d'urbanisme.
- extension et annexes : le coefficient de pleine terre ne s'applique pas aux extensions de faible emprise ainsi qu'aux annexes et leur extension de faible emprise (limite de 20m²). L'objectif étant de permettre quelques évolutions du bâti existant sur le territoire, notamment dans des secteurs ne présentant aucun espace de pleine terre avant la réalisation du projet. Le règlement, en prenant pour référence la date d'approbation du PLUi de 2017, encadre fortement cette règle alternative en limitant la répétition de ce type d'extension de faible emprise sur une même unité foncière dans le temps.
- stationnement en sous-sol : certains projets devant réaliser la quasi totalité de leur stationnement (à savoir, le stationnement imposé au titre des obligations réglementaires et, le cas échéant, le stationnement réalisé spontanément pour les besoins du projet) en sous-sol ne peuvent pas réaliser les surfaces de pleine terre demandées (stationnement sous-sol dépassant l'emprise au sol des constructions conduisant à une impermabilisation totale de la parcelle). Ainsi, une règle alternative permet de réaliser les surfaces équivalentes de pleine terre manquantes en espace végétalisé sur dalle, sur terrasses... Il est attendu que ces surfaces équivalentes présentent une qualité paysagère, soient accessibles, soient plantées et présentent une profondeur de terre suffisante (80 cm) pour maintenir durablement la végétation envisagée et apporter un intérêt écologique. Cette règle a pour objectif de permettre le développement de projets vertueux en terme de densité et de stationnement sur le territoire, tout en obligeant à intégrer des espaces végétalisés dans ces projets. En ne visant que le stationnement en sous-sol, cette règle n'a pas vocation à s'appliquer aux projets réalisant des stationnements semi-enterrés.
- UDru : la règle alternative concernant les espaces libres qui figurait au PLUI de 2017 en UDru et qui permettait des adaptations liées à la complexité de mise en œuvre opérationnelle de certains projets est maintenue et étendue aux espaces de pleine terre. Les attendus de cette règle alternative sont renforcés pour répondre aux mêmes enjeux que pour la règle alternative sur le stationnement en sous-sol.

- zones d'activités fortement imperméabilisées : afin de tenir compte des caractéristiques particulières de certaines zones d'activités imperméabilisées en presque totalité dont le renouvellement urbain pourrait être freiné par la nouvelle règle relative au coefficient de pleine terre, une règle alternative a été introduite. Cette disposition permet de ne pas appliquer le coefficient de pleine terre aux extensions des constructions existantes, à la construction d'annexes non accolées à ces constructions ainsi qu'à toute nouvelle construction sur l'unité foncière à condition que le projet améliore la désimperméabilisation du site et participe au développement de la biodiversité par la plantation d'arbres de haute tige ou de haies bocagères. Le renvoi à la définition du terme « annexe » dans le lexique signifie que la ou les constructions secondaires doivent être de dimensions réduites et inférieures à la construction principale et qu'elle(s) apporte(nt) un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Lorsqu'un projet est développé sur une unité foncière concernée par plusieurs zones du PLUi, la surface d'espaces libres et de pleine terre se calcule au prorata des coefficients demandés pour chaque zone. Afin de permettre des projets cohérents et qualitatifs, l'ensemble des espaces libres et de pleine terre demandés peuvent être localisés librement sur l'une des zones du PLUi. Une précision a été apportée en ce sens dans les dispositions générales.

Les règles relatives à la hauteur des constructions (article 7):

Afin de réglementer plus finement les hauteurs à l'îlot, un plan des hauteurs maximales autorisées a été élaboré en complément du plan de zonage. Le principe du dispositif mis en place dans le PLUi de 2017 n'est pas modifié, son application est étendue aux nouveaux territoires.

Voir également justification des choix sur la réglementation des hauteurs et le plan des hauteurs (point 5.3)

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (article 8):

Le règlement encadre l'aspect extérieur des constructions dans le but de favoriser l'insertion des projets dans l'environnement. Au-delà des principes généraux, des règles relatives à l'insertion des dispositifs d'énergies renouvelables, l'article 8 fixe des dispositions particulières pour les clôtures afin d'encadrer leur hauteur et leur aspect, notamment le long des voies.

Depuis l'approbation du PLUi en 2017, les règles sur les clôtures ont été précisées (notamment dans le cas particulier de la réfection ou de l'extension d'un mur de qualité). Dans le cadre de la révision générale, elles sont également modifiées afin de faciliter leur application tout en veillant à l'insertion urbaine et paysagère et à la qualité des dispositifs (suppression de la notion de «dispositifs ajourés» en zones UC, UD, UDru, 1AU, tout en préservant la philosophie initiale).

Les règles relatives à la performance énergétique des constructions (article 10):

En cohérence avec les orientations du PADD visant à « promouvoir la sobriété et l'efficacité énergétique » ainsi qu'à « encourager la mobilisation des énergies locales et renouvelables », les règles relatives à la sobriété et l'efficacité énergétiques des constructions ainsi qu'à la production d'énergies renouvelables sont clarifiées dans le cadre de la révision. Ces dispositions réglementaires visent à favoriser les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) ainsi qu'à inciter au développement d'installations de productions d'énergies renouvalables telles que les panneaux solaires sur toiture.

Les règles relatives à la bonne intégration des projets d'énergies renouvelables et aux travaux d'isolations sont maintenues.

Les règles relatives à la desserte des terrains par les voies et réseaux (article 11 et 12):

L'article 11 fixe les règles relatives à la desserte des projets par les voies.

Dispositions relatives aux impasses.
Dans le cadre de la révision générale, les dispositions relatives aux impasses ont évolué afin de clarifier la règle et lever les ambiguïtés soulevées lors de son application.

L'objectif recherché par le PLUi d'encadrer la réalisation d'impasses répond à des enjeux multiples :

- organiser les nouveaux quartiers d'aménagement en privilégiant une diversification des accès (et des flux),
- assurer la bonne intégration des opérations pour une qualité de la structuration urbaine et de la vie sociale (les rues comme espaces de convivialité, d'interactions et de rencontres...),
- contribuer à la qualité des déplacements au sein des quartiers et de la ville en général : par le maillage des quartiers entre eux, la réalisation de continuités en modes doux, les espaces publics,
- rechercher les conditions de sécurité et de services au sein de ces quartiers : permettre l'accès aux engins de secours, d'urgence etc., et faciliter la collecte des déchets.

Pour faciliter l'interprétation de la règle,

- le lexique est complété et explicité sur la définition de la voie en impasse. Il précise notamment les modalités de calcul de la longueur de l'impasse, les formats de terminaisons de l'impasse et la notion d'aire de retournement.
- les dispositions de l'article 11 sont précisées.

De plus, dans les tissus résidentiels, la rédaction de l'article 11 est complétée pour autoriser exceptionnellement des voies en impasse d'une longueur supérieure à 100 mètres, sous certaines conditions. Il s'agit de donner de la souplesse à la règle pour des motifs d'impossibilité technique ou paysagère, notamment :

- Impossibilité technique en raison de la protection d'une composante végétale ou bâtie identifiée au PLUi,
- Réalisation de première phase d'un projet d'ensemble qui prévoit à terme un maillage viaire complet (dans ce cas, prévoir les amorces des connexions ultérieures),
- Nombre de logements, existants et projetés, desservis par l'impasse relativement limité (env 10 logements par exemple).

L'article 12 est relatif aux réseaux et fixe les dispositions relatives aux réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ainsi qu'au réseau d'eau potable et aux réseaux de chaleur.

L'article 12 renvoie à la consultation du zonage d'assainissement des eaux usées et du zonage pluvial (intégrés aux annexes sanitaires).

Pour l'assainissement des eaux usées, les dispositions précisent les modalités selon le type d'assainissement collectif/non collectif préconisé pour la parcelle par le zonage d'assainissement. Les dispositions règlementaires ont été précisées pour quelques cas de figures spécifiques, à savoir les parcelles non raccordées ou non desservies classées en zones d'assainissement collectif ou inversement et, pour la compréhension de la règle, ces termes sont définis dans le lexique.

Pour la gestion des eaux pluviales, les dispositions du PLUi font référence au zonage pluvial. Celui-ci définit, pour les zones U et AU d'une part, pour les zones A et N d'autre part, des dispositions (mise en place de mesures compensatoires le cas échéant) en fonction de la surface imperméabilisée créée par le projet.

Les dispositions relatives au raccordement à l'eau potable ont été précisées dans le cadre de la révision générale n° 1 du PLUi dans l'hypothèse de l'utilisation d'eau d'une autre origine que le réseau public. Ces dispositions sont conformes à la réglementation en vigueur et au règlement intérieur d'Angers Loire Métropole.

Par ailleurs, un article 12.5 a été ajouté dans le cadre de la révision générale sur les réseaux de chaleur. En effet, d'ici la fin de l'année 2021 Angers Loire Métropole classera les réseaux de chaleur urbains et cette disposition permet de rendre pleinement effectives les dispositions du code de l'énergie à l'égard des autorisations du droit des sols.

Les règles relatives aux obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de télécommunications (article 14):

Afin de favoriser le déploiement des infrastructures et réseaux en matière de numérique sur le territoire, le PLUi définit, en zone U et AU, des règles imposant la mise en place, lors de la réalisation de nouvelles voies, d'infrastructures nécessaires (fourreau, chambre, etc.) à l'extension des réseaux de télécommunications (fibre optique par exemple). Ces règles permettent de répondre aux orientations inscrites dans le PADD à savoir réduire la fracture numérique et connecter les projets de développement et en particulier sur les sites stratégiques, les polarités, les grands projets urbains, etc.

Enfin, l'installation d'infrastructures en souterrain pour toutes constructions principales nouvelles, facilitera le déploiement des réseaux numériques. Cette anticipation permettra à terme de réduire les coûts de déploiement des réseaux sur le territoire.

5.2.2 ZONES URBAINES ET À URBANISER

5.2.2.1. Présentation des indices communs aux zones urbaines et à urbaniser

Les zones U et AU peuvent disposer d'indices qui précisent leur destination. Certains de ces indices peuvent se retrouver également dans les zones A et N sans nécessairement induire les mêmes règles de constructibilité.

L'indice « j » : secteur urbain destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées privées.

A - Caractère et localisation

Ces secteurs identifient les sites déjà aménagés et constitués sur le territoire. Ces espaces ont été identifiés comme participant à l'identité paysagère de notre territoire.

Des secteurs UCj ont été définis sur les communes d'Angers, Pellouailles-les-Vignes et Saint-Barthélemy-d'Anjou.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières :

L'objectif est de pérenniser les jardins enserrés dans le tissu urbain existant qui participent à la fois au paysage et à la qualité du cadre de vie. Ainsi, la constructibilité est restreinte en ce que le PLUi la limite à la construction d'abris de jardins individuels et à la création de parkings et de locaux techniques collectifs d'une superficie inférieure à 39 m² afin de répondre aux besoins spécifiques de ces secteurs.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.
Un calage ponctuel de délimitation de zonage a été apporté : sur Angers, secteur des Banchais, le secteur UCj a été légèrement réduit pour extraire une parcelle ne faisant pas partie de l'ensemble du foncier de jardins maîtrisés par la Ville d'Angers et confié à une gestion associative.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Cet indice ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Cet indice ne concerne pas Loire-Authion.

L'indice « l » : Secteur destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, d'hébergement hôtelier ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale

A - Caractère et localisation

Ces secteurs correspondent aux espaces qui accueillent aujourd'hui des constructions comprenant les vocations spécifiques sus-citées dans le tissu urbain. Il peut s'agir d'équipements sportifs, d'espaces de loisirs (salle des fêtes, médiathèque, etc.), de lieux d'accueil spécialisés (ESAT, MAS sur Sainte-Gemmes-sur-Loire), etc. Il s'agit de secteurs d'équipements existants et projetés. Les limites de ces secteurs s'appuient sur les limites des emprises nécessaires aux équipements.

Les secteurs urbains indicés « l » identifient des espaces urbains où l'accueil et le maintien d'équipements publics ou d'intérêt collectif est un enjeu fort. Il s'agit ainsi de répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements et d'activités, notamment dans des secteurs soumis à forte pression foncière pour de l'habitat.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Les règles de ce secteur interdisent la construction nouvelle à usage d'habitat (excepté pour les personnes dont la présence est nécessaire et liée à l'activité). En revanche, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle liées aux vocations autorisées dans cette zone sont autorisées car elles peuvent compléter et renforcer l'offre aux habitants en structures de loisirs, de sport, culture, etc.

En outre, le PLUi autorise les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient à vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, médico-sociale et pédagogique et définit des règles particulières en matière d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour tenir compte des nécessités techniques de ces équipements.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

Une zone UCl a été créée à Longuenée-en-Anjou, dans la commune déléguée du Plessis-Macé pour permettre le développement d'une activité de services (réception, restauration, hébergement touristique) qui se situait auparavant au sein d'une zone UYd. L'objectif est notamment de permettre la création d'hébergements touristiques supplémentaires.

Un secteur UCl est créé à Saint-Léger-de-Linières : il s'agissait d'un ancien secteur Nl, qui est dorénavant entouré de secteurs UC, 1AUYd2 et UX.

Deux secteurs de la zone UC sont délimités en UCl sur le territoire de Trélazé, afin d'affirmer leur vocation spécifique sport/loisirs/culturel ; il s'agit du complexe sportif de la Goducière (enjeu inondation) et du secteur Petit Pré Union, site classé aux abords du musée de l'Ardoise (caractère paysager et patrimonial).
Un secteur UCl a également été inscrit sur la commune des Ponts-de-Cé pour affirmer sa vocation sportive.

Un secteur 1AUl est créé à Verrières-en-Anjou (Saint-Sylvain-d'Anjou) en vue de l'accueil d'un futur pôle d'équipements sportifs.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Cet indice ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Les PLU de Loire-Authion comportaient des zones UE, 1AUe et 2AUe à vocation d'équipements.

Ces différents secteurs ont été transformés :
- en zone UCl ou 2AUl le plus souvent (par exemple le complexe sportif et le groupe scolaire de Bauné sont classés en zone UCl)
- en zone Nl lorsque le secteur avait davantage les caractéristiques d'une zone naturelle. C'est le cas par exemple du complexe sportif et de l'Espace Sequoia à Corné ou du complexe sportif de Brain-sur-l'Authion.
- en zone naturelle ou agricole quand le projet n'était plus d'actualité (par exemple réduction de la zone 1AUl au nord de Bauné)

Une nouvelle zone réservée aux équipements a été créée et inscrite en 2AUl au sud du bourg d'Andard pour permettre la relocalisation de l'EPHAD de Loire-Authion situé à Saint-Mathurin-sur-Loire. Elle vient remplacer une zone précédemment fléchée pour du logement dans le PLU d'Andard.

Les emprises des zones 1AUe et 2AUe ont été adaptées au mieux aux projets des collectivités.

L'indice « n » : secteur urbain destiné à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil, terrains familiaux, habitat adapté).

A - Caractère et localisation

Ces secteurs correspondent aux espaces destinés à l'accueil des gens du voyage et les limites définies correspondent à l'emprise nécessaire pour les aires d'accueil et/ou pour les projets de réalisation d'un habitat adapté (décrit ci-après).

Dans ce secteur, peuvent être aménagés :

- des aires d'accueil en réponse aux dispositions de la loi n° 2000-614 de 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (aménagements nécessaires au stationnement des caravanes sans construction d'habitation),
- des aires d'accueil aménagées selon les besoins, répondant à des besoins plus ponctuels (aménagements nécessaires au stationnement des caravanes sans construction d'habitation),
- des terrains familiaux (publics ou privés) facilitant la sédentarisation et permettant l'installation de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que, le cas échéant, une offre d'habitat adapté (publique ou privée) destinée aux personnes dont l'habitat permanent est traditionnellement constitué de résidences mobiles.

Cet indice existe en zone UA et UC. Ainsi, la zone UCn est utilisée dans les secteurs urbains dédiés à l'accueil des gens du voyage (habitat permanent à Beaucouzé, Avrillé, Angers, Les Ponts-de-Cé, Écouflant ou terrain d'accueil à Angers).

B - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Cet indice ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Cet indice ne concerne pas Loire-Authion.

L'indice « p » : secteur urbain caractérisé par un ensemble de qualité constitué de composantes bâties et végétales présentant un intérêt patrimonial et paysager

A - Caractère et localisation

Ces secteurs correspondent à des ensembles remarquables identifiés au PLUi dans le cadre d'un diagnostic du patrimoine bâti et végétal et à certains monuments bénéficiant de protections. Les ensembles remarquables associent des éléments bâtis de qualité (châteaux, maisons maîtres, dépendances) et des espaces d'agréments (jardin, parc), entretenant une relation de mise en valeur mutuelle.

En zone urbaine, les secteurs classés « p » correspondent à des propriétés insérées dans le tissu urbain dont il s'agit de préserver l'unité d'ensemble, sans autre construction que celles liées à la valorisation du patrimoine. Une vingtaine de secteurs indicés « p » sont localisés en zone urbaine (UAp, UCp) : communes d'Angers, Avrillé, La Meignanne, Les-Ponts-de-Cé, Montreuil-Juigné, Mûrs-Érigné et Beaucouzé.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

La définition de ce secteur traduit la volonté d'Angers Loire Métropole de préserver et de mettre en valeur l'identité des territoires à travers la diversité du patrimoine bâti. L'objectif du secteur indicé « p » est donc de valoriser le patrimoine bâti existant dans son ensemble paysager.
Pour répondre à l'objectif de maintien et de valorisation du patrimoine bâti, le PLUi limite la constructibilité dans ces secteurs de la zone « U».

Il autorise les constructions nouvelles à condition qu'elles soient complémentaires à la destination de la construction principale de caractère (par exemple, un lieu d'hébergement s'inscrivant en complémentarité d'une salle de réception ou un restaurant construit complémentairement à un hôtel etc.). Cette règle est justifiée par la volonté de limiter les nouvelles constructions au sein des ensembles remarquables et de préserver le patrimoine bâti en encadrant son évolution dans un ensemble environnemental dont l'unité d'ensemble doit être préservée.

Il définit ainsi des règles particulières qui permettent au patrimoine d'évoluer (extension, changement de destination) sous réserve de respecter une intégration harmonieuse dans l'environnement paysager.

Enfin, pour les constructions destinées à l'habitation, les annexes non accolées sont autorisées afin de permettre les adaptations nécessitées par la vie quotidienne, dans le respect de conditions, notamment en matière de distance par rapport à l'habitation et d'emprise au sol créée.

L'ensemble des évolutions autorisées dans ce secteur indicé «p» est soumis à des conditions particulières relatives à l'intégration paysagère et architecturale afin de conserver la qualité du bâti et la composition de l'ensemble remarquable. Ces conditions d'insertion architecturale et paysagère sont les mêmes pour tous les ensembles remarquables, qu'ils soient classés en U indicé « p », en N indicé « p », ou repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme dans l'Annexe patrimoine dans la catégorie AD.

Les dispositions ci-dessus définies pour le secteur indicé « p » sont différentes en zone naturelle compte-tenu des enjeux spécifiques de limitation de l'étalement urbain et de mitage des zones naturelles.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- par rapport au PLUi de 2017 :
Dans la commune d'Angers, une zone UCp située sur la rive droite, rue du Margat est réduite. Il s'agit d'un secteur occupé par une congrégation religieuse et une strucutre médicale pour personnes âgées. La réduction de la zone UCp doit permettre la réalisation d'un équipement (gymnase) au profit des établissements scolaires situés à proximité (Lycée Wresinski en particulier). La perspective qu'offre l'allée centrale et la demeure de caractère est maintenue en zone UCp. Le reste du jardin présentant moins d'intérêt patrimonial et ne participant pas à cette perspective centrale du site est inscrit en zone UC.

Aucune autre évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Cet indice ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Cet indice ne concerne pas Loire-Authion.

5.2.2.2. Les zones urbaines

La zone UA

A - Caractère et localisation de la zone

La zone UA correspond aux zones urbaines centrales à dominante d'habitat, caractéristiques des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondées sur les tissus bâtis les plus anciens des villes et bourgs du territoire. Elle s'inscrit également le long d'axes structurants. Les tissus centraux correspondent le plus souvent aux noyaux historiques des communes.

Ce sont des tissus anciens, enrichis au cours du temps par des extensions ou des reconstructions. La rue en est l'élément central. Elle se structure par des éléments construits (bâtiments, murs, grilles en ouvrage) implantés en continuité, à l'alignement ou en faible recul, qui délimitent nettement l'espace public des espaces privés. Elle se caractérise par la mixité urbaine et accueille diverses formes d'habitat, des équipements, des commerces et des services. En d'autres termes, outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir équipements et activités nécessaires à la vie des habitants, notamment en confortant l'attractivité des centralités. Leur accessibilité est facilitée par des modes de déplacements actifs (marche à pied, vélo) ou par le réseau de transport en commun qui y est plus développé que dans les autres secteurs du territoire. Les centralités du territoire sont majoritairement identifiées en zone UA.

Ces différents secteurs correspondent :

- Aux quartiers centraux et tissus de faubourgs, notamment de la ville d'Angers. Ils présentent une diversité de tissus urbains, où les constructions sont normalement édifiées en ordre continu. Ces quartiers s'étendent de l'hyper centre, qui présente un tissu bâti resserré dans un réseau de rues souvent étroites et longues bordées d'immeubles assez hauts constituant des îlots, jusqu'aux espaces périphériques, qui offrent des morphologies de bâti et des fonctions variées, parfois caractéristiques de leurs époques, aux ambiances différentes.
- Aux centres-villes, centres-bourgs et quartiers historiques des autres communes. Organisé parfois à partir d'un axe routier principal, ou d'un « noyau historique », le tissu bâti se caractérise par un alignement sur rue. Il se caractérise aussi par des discontinuités et retraits par rapport à la rue, qui sont compensés par la présence de murs, de clôtures et autres éléments bâtis créant une continuité visuelle.
- A certains quartiers périphériques situés en continuité centrale, qui présentent des atouts en matière de qualité de vie (proximité des équipements, attractivité, etc.) et d'une bonne desserte en transports, notamment collectifs, et sont donc destinés à conforter l'extension du centre-ville d'agglomération ou des centres urbains, et supports d'un renouvellement urbain.
- A quelques villages isolés, déconnectés du bourg, mais dont la morphologie témoigne de leur implantation ancienne (ex. : village d'Epiré sur Savennières, village de la Roche Foulques sur Soucelles, village de Sorges aux Ponts-de-Cé).

L'ensemble des communes est concernée par ce secteur.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

La zone UA traduit la volonté de :

- Favoriser la mixité fonctionnelle dans les quartiers pour créer des emplois sur l'ensemble du territoire, tout en limitant les risques de nuisances. Ainsi, l'article 1 n'interdit que les occupations et utilisations des sols qui n'ont pas leur place dans le tissu urbain (entrepôts, campings, etc.). A titre particulier, afin de maintenir de bonnes conditions pour les activités agricoles structurantes du territoire, l'extension des constructions agricoles existantes en zone UA est permise, afin de répondre à la problématique particulière de la présence de chais dans les bourgs d'Épiré et de Savennières ;
- Affirmer le caractère urbain et dense du secteur en privilégiant une implantation à l'alignement et en ordre continu tout en permettant une respiration en cœur d'îlots afin de faciliter l'ensoleillement des constructions et l'acceptabilité de la compacité. Les règles relatives à l'implantation des constructions, par rapport aux voies de desserte et aux limites séparatives ont vocation à s'adapter aux caractéristiques morphologiques existantes et à encadrer l'évolution du tissu dans ces secteurs. L'article 3 précise que les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou alors librement si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie. La notion de « continuité visuelle bâtie » a été confortée dans la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies de desserte comme participant à la structuration du paysage urbain. Des dispositions d'implantations différentes sont définies selon que la construction se trouve aux abords de la voie publique ou en recul. L'article 4 impose la réalisation de constructions d'une limite latérale à l'autre pour marquer l'espace public et préserver l'impression de centralité de ces tissus urbains.
- Faciliter la création de fronts urbains, tout en veillant à préserver intimité et ensoleillement en fonds de parcelle. Ainsi, une bande de constructibilité privilégiée, dite « bande E », est définie à partir de l'alignement des voies dans la zone UA, sur une profondeur de 15 m. Cette distance correspond généralement à la profondeur des fronts urbains existants dans cette zone et permet de réaliser des opérations structurant le front de rue. Les règles d'implantation et de hauteur sont différentes selon que la construction est localisée dans ou en dehors de cette bande : implantation des constructions d'une limite latérale à l'autre et hauteur maximale définie par le plan des hauteurs à l'intérieur de la bande ; implantation au choix sur une des limites séparatives et hauteur limitée à 4 mètres en limites séparatives au-delà de cette bande. Ces règles sont définies pour s'adapter aux tissus urbains denses et concilier optimisation de ce tissu et préservation du cadre de vie.
- Encourager la réalisation de projets innovants et/ou performants en matière énergétique et faciliter le renouvellement urbain en respectant l'identité patrimoniale du territoire par les règles d'implantation, la suppression de l'emprise au sol et les règles régissant l'aspect extérieur des constructions. Des exceptions aux règles générales sont édictées pour permettre les projets mettant en œuvre des principes de construction ou d'aménagement bioclimatiques.

Un secteur urbain UAa, où la constructibilité à l'arrière des parcelles est limitée et encadrée au regard de la forme urbaine, a été créé et reporté sur certains îlots spécifiques sur le quartier des Hauts de Saint Aubin à Angers.
Les dispositions de ce secteur visent à préserver la morphologie urbaine de ces tissus où l'implantation des constructions a permis de préserver des fonds de parcelles peu ou pas bâtis. La configuration de ces îlots n'est pas de nature à permettre une urbanisation harmonieuse et intégrée en deuxième rideau. En continuité de ce secteur et pour les mêmes raisons, un secteur UCa a été identifié.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

La dénomination du secteur UA1 du PLUi de 2017 est dénommé UAa dans le cadre de la révision. La philosophie n'est pas modifiée. Il s'agit d'éviter toute confusion avec les indices 1 et 2 créés en UYd.

Quelques calages ponctuels de délimitation de zonage ont été apportés.

Par exemple, sur Angers, rue de Frémur, le site libéré par l'ancien 'Village Saint Exupéry' a été classé en UA pour permettre sa mutation en harmonie avec le tissu environnant ; sur Trélazé, le long de la rue des Malembardières, le site occupé antérieurement par l'ancienne maison des ingénieurs, a été intégré dans la zone UA, afin de

permettre la mutation de cet espace délaissé.
De même, dans le centre-bourg de Pellouailles-les-Vignes, les limites entre les zones UA et UC ont été revues pour s'adapter au tissu urbain mais également pour permettre l'évolution de ce secteur concerné par une étude de restructuration globale.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Le PLU communal de Pruillé comportait des zones UA sur le centre-bourg et en limite de la commune déléguée de La Membrolle-sur-Longuenée dans le prolongement du bourg. Ces zones n'ont pas été modifiées et inscrites au PLUi.

Globalement les principes de la zone UA du PLU communal sont en corrélation avec ceux du PLUi. Il n'y a pas de changement majeur. Cependant certaines différences existent comme par exemple sur les reculs ou les retraits par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives, passant de 1 mètre à 2 mètres dans le PLUi. Les hauteurs de clôtures passent de 2,50 mètres à 2 mètres dans le PLUi.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Les PLU de Loire-Authion comportaient des zones UA sur leurs centres-bourgs.
Par rapport, aux PLU précédents les zones UA ont été réduites au profit de la zone UC pour adapter le tracé de ces zones aux dispositions réglementaires. Par exemple, certains espaces ont été classés en UC plutôt que UA pour favoriser la réalisation de murets bas (plutôt que de murs hauts) au niveau des clôtures, ce qui correspond davantage aux caractéristiques urbaines du secteur.
Dans certains secteurs les zones U (UA, UB ou encore UC) ont été réduites au regard de la localisation des fonciers concernés en zone rouge du PPRI du val d'Authion et de la Loire Saumuroise approuvé le 7 mars 2019. Dans ces situations, ces fonciers ont été classés en zone A ou N selon la dominante existante aux alentours.

La zone UC

A - Caractère et localisation de la zone

La zone UC correspond aux zones à dominante d'habitat, caractérisées par des typologies majoritaires de forme individuelle ou intermédiaire.

Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir des équipements et activités nécessaires à la vie des habitants, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Les tissus présents sont représentatifs d'un mode d'urbanisation relativement récent. Si certains secteurs ont été bâtis dès la fin du XIX^{ème} siècle, leur développement massif, à partir de la fin des années 1960, est lié à l'essor du modèle d'habitat que représente la maison individuelle. Des activités sans nuisance, des commerces et des équipements y sont également implantés.

Sur le Pôle Centre, ces secteurs comprennent une diversité de formes urbaines, allant du pavillonnaire aux maisons de faubourg et aux collectifs, localisés en extension des quartiers centraux. Sur les autres territoires, ces secteurs sont majoritairement caractérisés par de l'habitat pavillonnaire ou par des formes diversifiées, dispersées dans un tissu urbain plus lâche que celui du centre-bourg.

Compte-tenu des dynamiques de développement urbain opérées sur le territoire depuis les années 1960, on retrouve ce secteur sur l'ensemble des communes de la communauté urbaine (hormis Béhuard).

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

- Favoriser la mixité fonctionnelle dans les quartiers sur l'ensemble du territoire, tout en limitant les risques de nuisances. Ainsi, l'article 1 n'interdit que les occupations et utilisations des sols qui n'ont pas leur place dans le tissu urbain (entrepôts, campings, etc.).
- Permettre les mutations maîtrisées et différenciées vers des formes urbaines plus denses et plus compactes. Afin de s'adapter aux différents tissus urbains du territoire, l'article 6 précise que les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou selon l'implantation dominante des constructions dans la rue. S'il n'existe pas d'implantation dominante, les constructions pourront s'implanter à 3 mètres minimum de la voie. La diversité des tissus urbains classés en zone UC complique la définition d'une règle spécifique chiffrée. Il a été choisi de s'appuyer sur les implantations existantes, définissant une ligne dominante d'implantation, pour encadrer les réalisations futures et ainsi s'appliquer aux différents quartiers. L'article 7 permet l'implantation des constructions en limite séparative, pour faciliter l'optimisation de ces tissus. La hauteur des constructions sur cette limite est plafonnée dès lors que la construction s'implante selon un certain retrait.
- Faciliter le renouvellement urbain, tout en veillant à préserver intimité et ensoleillement en fonds de parcelle. Ainsi, pour réguler la hauteur des constructions en limite séparative tout en permettant une optimisation du foncier à l'avant des parcelles, une bande de constructibilité privilégiée, dite « bande E », est définie à partir de l'alignement dans la zone UC, sur une profondeur de 20 m. Cette distance correspond généralement à la profondeur des fronts urbains existants dans cette zone et permet de réaliser des opérations structurant le front de rue. Le principe est identique à celui précisé dans la zone UA (les règles d'implantation et de hauteur sont différentes selon que la construction est localisée dans ou en dehors de cette bande). L'intimité et l'ensoleillement sont préservés en arrière des fronts urbains par la limitation, au-delà de cette bande, de la hauteur de construction à 3,5 mètres maximum en limite séparative. A titre exceptionnel, sur le Parc de la Haye à Avrillé, en raison du caractère boisé du lotissement et de l'implantation des maisons en retrait de la voie, la bande E est portée à 30 mètres.
- Encourager la réalisation de projets innovants et/ou performants en matière énergétique par les règles d'implantation et les règles régissant l'aspect extérieur des constructions.

La nécessaire évolution de ces quartiers au regard des besoins des habitants (décohabitation, vieillissement, etc.), la recherche d'une urbanité renforcée autour de « la rue », ainsi que les objectifs liés à la maîtrise de la consommation foncière, engagent aujourd'hui ces quartiers vers des mutations maîtrisées et différenciées.
Un secteur UCa a été mis en place sur certains îlots spécifiques sur Angers et Avrillé. Les dispositions de ce secteur visent à préserver la morphologie urbaine de ces tissus où l'implantation des constructions a permis de préserver des fonds de parcelles peu ou pas bâtis. La configuration de ces îlots n'est pas de nature à permettre une urbanisation harmonieuse et intégrée en deuxième rideau, ce qu'encadrent les règles du secteur UCa.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

La hauteur en limite séparative au-delà de la bande E, est abaissée de 4 m à 3,5 m afin de limiter l'impact des constructions en limites sur les parcelles riveraines.

La dénomination du secteur UC1 du PLUi de 2017 est dénommé UCa dans le cadre de la révision. La philosophie n'est pas modifiée. Il s'agit d'une distinction au regard des indices 1 et 2 créés en UYd.

Quelques calages ponctuels ou évolutions de délimitation ont été apportés (chemin de Chêne à Sainte-Gemmes-sur-Loire, rue Monsaillier à Savennières, Clos du Grand Pré à Soulaines-sur-Aubance, Chemin de la Truffière à Sarrigné, Route de Soucelles à Briollay, Le Rodiveau à Rives-du-Loir-en-Anjou ...).

Sur Angers, rue des Grandes Maulévries, classement d'un îlot de quelques habitations de UD en UC au regard des formes bâties ; extension du secteur UCa rues P. Curie / Bon Repos pour intégrer dans sa totalité l'ensemble singulier (AC) identifié au titre du patrimoine.

Sur Trélazé, rue Élisée Reclus, évolution limitée de UYd en UC au regard de l'environnement urbain.

Sur Saint-Barthélemy-d'Anjou, le site du centre de soins de suite de la Claverie est aujourd'hui classé en zone UC afin de permettre une mutation résidentielle, du fait de la perspective de libération des lieux à court terme par le CHU.

Sur Saint-Clément-de-la-Place, une ancienne zone UYd est modifiée pour être inscrite en UC en partie sud et en N en partie Nord. Les limites de cette nouvelle zone UC se font dans le prolongement des zones UC adjacentes.

Sur Savennières, suite à une évolution du projet et afin de reconnaître le caractère urbanisé du secteur, des parcelles urbanisées et situées en continuité de l'urbanisation au Nord de la commune, évoluent d'un zonage 2AU à un zonage UC.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Le PLU communal de Pruillé identifiait les zones à dominante d'habitat de formes individuelle ou intermédiaire en UB. Dans un souci de cohérence, les zones UB de la commune déléguée ont été inscrites en zone UC dans le PLUi. Ces zones se localisent en continuité du bourg et en limite de la commune déléguée de La Membrolle-sur-Longuenée dans le prolongement de son bourg.

Globalement les principes de la zone UB du PLU communal sont en corrélation avec ceux du PLUi. Il n'y a pas de changement majeur. Cependant, certaines différences existent comme par exemple sur les reculs ou les retraits par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives, passant de 1 mètre à 2 mètres dans le PLUi.

Cependant, un secteur inscrit en UB dans le PLU communal n'a pas été conservé dans le PLUi car il n'était pas en continuité du bourg mais situé au coeur d'une zone agricole. Il s'agit du secteur d'Hodéré. Une analyse de ce secteur a été menée pour savoir s'il pouvait être considéré comme un hameau et être inscrit en zone UX au plan de zonage. Cette analyse multicritères a montré que ce n'était pas le cas. En l'occurrence ce secteur est inscrit dorénavant dans la zone agricole.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Les PLU de Loire-Authion comportaient des zones UB (PLU de Brain, de La Bohalle, de Bauné et de Corné) ou UC (PLU d'Andard) dont les caractéristiques étaient proches des zones UC du PLUi d'ALM. Comme évoqué dans le chapitre précédent, globalement les zones UC ont été étendues en réduction de la zone UA pour tenir compte des caractéristiques du territoire.
Dans certains secteurs les zones U (UA, UB ou encore UC) ont été réduites au regard de la localisation des fonciers concernés en zone rouge du PPRI du val d'Authion et de la Loire Saumuroise approuvé le 7 mars 2019. Dans ces situations, ces fonciers ont été classés en zone A ou N selon la dominante existante aux alentours.

La Zone UD

A - Caractère et localisation de la zone

La zone UD correspond aux zones à dominante d'habitat, caractérisées par des ensembles bâtis implantés sur des unités parcellaires assez grandes. Les typologies majoritaires sont de forme collective ou intermédiaire. Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir des équipements et activités nécessaires à la vie des habitants notamment en confortant l'attractivité des centralités.

Cette zone regroupe des quartiers d'habitat collectif des années 1960/70 ainsi que des quartiers d'habitat intermédiaire ou collectif d'opérations plus récentes.

L'objectif est aujourd'hui de permettre la mise en œuvre d'opérations de requalification ou de permettre l'évolution de ces ensembles dans le respect d'une cohérence urbaine globale. Mais le PLUi propose également une zone UD adaptée aux enjeux de renouvellement urbain dans le diffus.

Ainsi, sont classés en zone UD : les secteurs qui ont déjà fait l'objet d'Opérations de Rénovation Urbaine (Roseraie à Angers,Le Grand Bellevue à Trélazé etc.) ; des quartiers d'habitat collectif des années 1960/70 (avenue Montaigne à Angers, Val d'Or à Avrillé, Bel-Air à Montreuil-Juigné etc.), des secteurs sur des grandes emprises (sur Angers: la Cité Administrative, le secteur Camus / Meignanne, le lycée Jean Monnet, etc.) et des quartiers plus récents (Lac de Maine à Angers etc.).

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

- Favoriser la mixité fonctionnelle dans les quartiers sur l'ensemble du territoire, tout en limitant les risques de nuisances. Ainsi, l'article 1 n'interdit que les occupations et utilisation des sols qui n'ont pas leur place dans le tissu urbain (entrepôts, campings, etc.).
- Permettre la mise en œuvre d'opérations de requalification ou de renouvellement urbain, tout en préservant l'intimité des logements et en évitant des implantations de bâtiments hauts trop proches des autres en encadrant leur implantation les uns par rapport aux autres sur une même parcelle.
- Organiser le raccord des volumes avec les tissus périphériques via notamment une règle de hauteurs dégressives vis-à-vis des limites séparatives.
- Encourager la réalisation de projets collectifs, intermédiaires ou mixtes de qualité, en particulier sur les communes urbaines du Pôle Centre. A ce titre, la zone UD n'instaure pas de «bande E» réglementaire afin de permettre différentes implantations de bâtiments sur les parcelles assez profondes.
- Encourager la réalisation de projets innovants et/ou performants en matière énergétique par des règles d'implantation et des règles régissant l'aspect extérieur des constructions.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

Quelques calages ponctuels de délimitation ont été apportés. Par exemple, à Angers, boulevards Bédier / De Lattre de Tassigny, classement de l'ilot d'angle de UA en UD au regard des formes bâties, ou encore à Bouchemaine, dans le haut de la rue Chevrière (nord-ouest), avec un classement en UD au lieu de UA au regard du tissu existant et pour permettre l'émergence d'un projet mieux adapté et mieux intégré dans son environnement.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Cette zone ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Cette zone ne concerne pas Loire-Authion.

La zone UD Gare

A - Caractère et localisation de la zone

La zone UDgare correspond au quartier en mutation autour de la gare Saint Laud, le projet Cours Saint Laud qui regroupe les opérations majeures suivantes à proximité du pôle Gare :

- « ZAC gare sud », au sud des voies ferrées,
- projet « Quatuor », sur l'ancien site Sernam.

Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'activités tertiaires et d'habitation. Elle pourra aussi accueillir des équipements publics ou privés.

Elle est caractérisée par une diversité morphologique et programmatique ainsi que par une importante densité de construction.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Cette zone spécifique est mise en place sur le Pôle Gare et couvre le secteur Gare Sud (ZAC en cours) et l'opération dite « Quatuor » (ancien site Sernam). Cette zone a pour objectif de répondre aux enjeux spécifiques du Pôle Gare, en favorisant l'implantation de locaux tertiaires, de logements, de commerces et services en permettant une densité de construction importante, conformément au projet urbain qu'elle contribue à mettre en œuvre. Les règles associées permettent le projet majeur de recomposition du pôle gare, en favorisant un projet architectural contemporain de qualité dans le respect des perspectives visuelles sur le grand paysage, tout en veillant à une accroche harmonieuse avec les tissus bâtis environnants.

Le traitement des implantations des constructions et des alignements permettra de mettre en place des formes urbaines de qualité. En effet, les constructions doivent s'implanter à l'alignement. Leur implantation en limite séparative est possible, à condition de s'intégrer au tissu urbain limitrophe de manière cohérente dans la forme comme dans la volumétrie.

Les hauteurs sont encadrées par le plan des hauteurs, dans le souci d'un jeu de volumétries et de gabarits. Ainsi, la hauteur maximale est fixée à 33 mètres et la hauteur de façade est fixée à 16 mètres (limitée par un filet) en transition avec les quartiers résidentiels le long des rues Votier et Albéric Dubois.

En matière d'espaces libres, un pourcentage d'espaces végétalisés est fixé, tenant compte des caractéristiques de l'architecture contemporaine qui peut ici trouver sa place (construction sur dalle, toiture-terrasse).

Enfin, le PLUi précise les dispositions en matière de stationnement dans le titre II «dispositions communes». Le secteur est compris dans la zone 2 d'attractivité définie par le PLUi.

C - Changements apportés par rapport au PLUi de 2017

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution n'a été apportée par la révision du PLUi.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Cette zone ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Cette zone ne concerne pas Loire-Authion.

La zone UDru

A - Caractère et localisation de la zone

La zone UDru correspond aux secteurs de grands projets de renouvellement urbain à dominante résidentielle, et en particulier aux secteurs concernés par le Programme de Renouvellement Urbain (PRU1 et NPNRU). Les formes architecturales, les découpages parcellaires et les fonctions urbaines qui ont vocation à y être développées seront variés (collectif, intermédiaire, individuel, équipements, etc.)

Cette zone vise à faciliter le renouvellement urbain en définissant un cadre réglementaire plus souple que la zone UD de manière à permettre une certaine souplesse dans la conception des projets tout en conservant des «gardes-fous» réglementaires sur des aspects liés au bien-vivre ensemble (espaces entre bâtiments non contigus, espaces libres, etc.). Les secteurs concernés par la zone UDru sont stratégiques au regard du renouvellement de la ville sur elle-même mais également dans le cadre de la Politique de la Ville. Ce sont généralement de grands secteurs ayant vocation à évoluer sur plusieurs décennies, dont la mise en œuvre opérationnelle est complexe, et qui nécessitent par conséquent des règles permettant une évolutivité du projet dans le temps.

Sont ainsi classés en zone UDru certains quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Belle-Beille, Monplaisir, Verneau, Grand-Pigeon et St-Michel / Savary à Angers) et des secteurs de renouvellement urbain encadrés par la collectivité.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

- Offrir un cadre réglementaire adapté à des projets urbains globaux de renouvellement urbain, suivis de près par la collectivité, et dont les contours sont en constante évolution.
- Promouvoir une ambition architecturale, urbaine et environnementale dans ces sites de projet.
- Favoriser la mixité fonctionnelle dans les quartiers, tout en limitant les risques de nuisances.
- Tendre vers une diversification des formes urbaines et assouplir les règles pour les adapter à différents types de découpage parcellaire.
- Préserver l'intimité des logements et éviter des implantations de bâtiments hauts trop proches en encadrant leur implantation les uns par rapport aux autres sur une même parcelle.
- Développer des programmes offrant des espaces libres et/ou végétalisés de qualité aux habitants.

Ainsi, afin de répondre aux objectifs poursuivis par la zone UDru (et notamment tendre vers des formes urbaines à la fois individuelles et collectives), le PLUi permet l'implantation à l'alignement ou en recul de 2 mètres minimum.

Seules les hauteurs pour les constructions édifiées en limites séparatives sont plafonnées afin d'éviter des situations générant des conflits d'usage. Le recul minimum imposé de 2 m par rapport aux limites séparatives doit permettre l'implantation de maisons sur des parcelles étroites.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Cette zone ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Cette zone ne concerne pas Loire-Authion.

La zone UE

A - Caractère et localisation de la zone

La zone UE correspond aux sites accueillant les grands équipements métropolitains et activités associées (enseignement supérieur, activités économiques technopolitaines, équipements culturels et sportifs etc.).

Elle est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liées aux grands équipements d'intérêt collectif structurants qui participent au rayonnement d'Angers Loire Métropole. Seules y sont autorisées les activités connexes liées au fonctionnement et au développement du rayonnement de ces équipements majeurs.

Elle est principalement destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires à ces équipements structurants contribuant au rayonnement d'Angers Loire Métropole.

Le projet permettra ainsi l'installation sur les emprises présentes à proximité de ces sites, des constructions en lien avec ces équipements et structures présentes et identifiées mais également des activités diverses (restauration, hôtellerie, etc.) nécessaires au bon fonctionnement de ces entités importantes pour l'attractivité du territoire.

Cette zone regroupe des secteurs à fort rayonnement (touristique, culturel, sportif, économique, etc.) en zone urbaine : Parc des Expositions, pôle d'équipements autour de la Cité / Chabada, parc du végétal Terra Botanica, stade Jean Bouin, Musée des Collectionneurs, le Quai et pôle Athlétis.

Elle est également apposée sur le campus Universitaire de Belle-Beille jointe à un indice particulier «a» (secteur urbain permettant les constructions à usage résidentiel) donnant en plus la possibilité de construire des logements pour des publics spécifiques (chercheurs, étudiants, etc.) ayant besoin de se loger du fait des activités de recherches et d'enseignement présentes.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

- Mettre en œuvre les dispositions nécessaires au maintien et au développement de ces équipements sur des secteurs à enjeux forts. A ce titre, les règles édictées sont suffisamment souples pour permettre des extensions et des nouvelles implantations adaptées aux enjeux.
- Préserver les emprises destinées à l'accueil d'équipements de grand rayonnement et activités connexes en permettant uniquement sur ces secteurs des implantations de constructions dont la vocation est liée ou en synergie avec les équipements présents et/ou contribueront à leur rayonnement ;
- Permettre une meilleure lisibilité de ces secteurs d'équipements de grand rayonnement en leur attribuant un zonage propre et identique sur l'ensemble du périmètre du PLUi.

Ainsi, dans un souci d'affichage des grands sites d'équipements métropolitains, et pour mettre en œuvre les orientations du PADD, cette zone UE permet de prendre en compte les besoins spécifiques de ces équipements et de rendre plus lisibles les sites de rayonnement confortés par la collectivité autour desquels l'évolution de tissus vers des vocations liées à ces équipements de rayonnement serait intéressante.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

En terme de délimitation une légère évolution du zonage a été réalisée sur le secteur du Parc des Expositions afin d'adapter le zonage à la réalité et aux enjeux en supprimant deux petites parcelles de la zone UE.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Cette zone ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Cette zone ne concerne pas Loire-Authion.

La zone UM

A - Caractère et localisation de la zone

La zone UM correspond aux zones à vocation militaire.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés à la vocation militaire du site et les équipements publics d'infrastructure dont le fonctionnement et les implantations nécessitent des règles spécifiques.
Elle regroupe les sites d'implantation des établissements de la Défense Nationale déjà urbanisés et insérés dans le tissu urbain constitué. Il s'agit ainsi des secteurs de l'Etas (au sud de la commune de Montreuil-Juigné et au nord-ouest d'Avrillé), de la caserne Verneau et de la caserne Éblé sur Angers et d'une grande partie du site de Berthézen sur Angers.

Ainsi, les règles relatives à l'occupation et l'utilisation des sols et à l'implantation des constructions sont adaptées aux activités existantes dans ces secteurs.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

- Préserver les emprises exclusivement destinées à l'accueil d'activités militaires,
- Permettre l'ancrage et le développement des fonctions militaires sur le territoire de l'agglomération,
- Rendre plus lisible les différentes emprises liées à cette fonction importante sur le territoire.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Cette zone ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Cette zone ne concerne pas Loire-Authion.

La zone UP

A - Caractère et localisation de la zone

La zone UP correspond aux parcs urbains majeurs et aux grands cimetières arborés, en particulier sur le territoire d'Angers.

Elle est destinée à la préservation et la mise en valeur de ces espaces qui n'ont pas pour vocation principale d'être construits. La construction y est admise de façon limitée et encadrée : gestion et valorisation du patrimoine végétal, accueil et agrément du public.

Elle comprend sur Angers le jardin des plantes, le parc de l'arboretum, le jardin du Mail, le parc de la Garenne, et les trois cimetières arborés d'Angers : cimetières de l'Est, de l'Ouest et Saint Léonard.

Ainsi, les règles relatives à l'occupation et l'utilisation des sols sont adaptées pour permettre la réalisation de nouvelles constructions nécessaires à la gestion, l'entretien ou le développement des équipements publics de l'espace.

De manière à cadrer les évolutions de certains espaces couverts par des composantes végétales, des outils spécifiques complémentaires sont utilisés au sein de ces espaces : arbres remarquables, haies, espaces boisés classés, etc. La préservation du patrimoine végétal de qualité est ainsi assurée tout en permettant à ces espaces ouverts au public d'évoluer.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

- Préserver les emprises de ces parcs urbains ou cimetières majeurs,
- Permettre l'évolution des équipements présents dans ces espaces.

Ainsi, le zonage UP autorise la construction uniquement si elle est en lien avec la vocation de l'espace. En complément, en leur sein, les espaces présentant des enjeux patrimoniaux ont été identifiés de manière précise par les divers outils «composantes végétales» : espaces boisés classés, haies, arbres remarquables, jardins patrimoniaux, etc.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

La délimitation de la zone UP du cimetière de l'ouest a été ajustée: le zonage UP est étendu à l'emprise de l'extension du cimetière. De plus, le Parc André Delibes sur la commune de Verrières-en-Anjou a été intégré à la zone UP. Inscrit en zone Nl dans le PLUi, une évolution de zonage a été réalisée pour avoir une approche homogène sur l'ensemble du territoire. En effet, ce parc, en contact direct avec le tissu urbain de la commune, répond aux caractéristiques définies pour délimiter la zone UP.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Cette zone ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Cette zone ne concerne pas Loire-Authion.

La zone US

A - Caractère et localisation de la zone

La zone US correspond aux zones urbaines à vocation sanitaire.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés aux vocations hospitalière, sanitaire et médico-sociale ; ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés.

Elle concerne les principaux sites d'implantation des activités hospitalières, sanitaires et médico-sociales de l'agglomération et est principalement destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires ou liées à la vocation de santé et de recherche.

Cette zone a été délimitée sur les secteurs du Centre Hospitalier Universitaire d'Angers localisés sur les communes d'Angers, ainsi que sur les secteurs occupés par les cliniques et les grands établissements de soins sur Angers (Clinique de l'Anjou), Trélazé (Village Santé) et Sainte-Gemmes-sur-Loire (Centre de Santé Mentale angevin).

Les formes urbaines des équipements présents dans cette zone sont extrêmement variées et traduisent des logiques de fonctionnement spécifiques (mutualisation et synergie entre équipements, nécessité d'avoir des emprises de stationnement importantes, nécessité de permettre des activités complémentaires : restauration, etc.).

Les limites de ces zones correspondent soit aux emprises existantes, soit à celles nécessaires pour le développement de ces activités.
Les règles définies sont adaptées à leurs besoins.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

- Permettre l'ancrage et le développement des fonctions hospitalières sur le territoire de l'agglomération grâce à des règles plus souples en matière d'implantation.
- Mettre en œuvre les dispositions nécessaires à l'installation de nouveaux équipements répondant aux besoins du territoire en matière de santé et de recherche.
- Permettre une meilleure lisibilité des sites majeurs de soins de l'agglomération, qui ont une attractivité départementale voire régionale.
- Permettre l'implantation d'activités complémentaires permettant à ces lieux de vie de bénéficier de services urbains (restauration, services, hôtel hospitalier...), ainsi que des logements liés à la vocation santé et médico-sociale (soins de suite, accueil des familles, personnels de santé, etc).

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

Des évolutions localisées de délimitation de zonage ont été apportées.

Par exemple, sur Trélazé, la zone US est limitée aux espaces situés au sud de la rue des Perreyeux ; elle intègre le pôle santé et les emprises voisines (cité des Longs Boyaux à Angers) qui ont vocation à évoluer à plus long terme. Sur Saint-Barthélemy-d'Anjou, la zone US qui concernait le secteur hospitalier (soins de suite) de la Claverie est supprimée ; ce site est aujourd'hui classé en zone UC du fait de la perspective de libération des lieux à court terme par le CHU (redéploiement des activités hors site).

Concernant la constructibilité, l'article 2 du règlement est complété pour permettre, dans cette zone US, la création de logements liés à la vocation santé et médico-sociale afin de répondre aux besoins des usagers.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Cette zone ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Cette zone ne concerne pas Loire-Authion.

La zone UX

Le territoire d'Angers Loire Métropole présente, en milieu rural et périurbain, un habitat dispersé, regroupé parfois sous forme de «hameaux». Afin de lutter contre le mitage des espaces agricoles et naturels, les documents d'urbanisme précédents ont restreint les possibilités de construire hors des bourgs. Le PLUi approuvé en 2017 limitait ainsi à 18 le nombre de ces secteurs (Na et Aa) admettant des nouvelles habitations, le reste des zones N et A les interdisant.

A - Caractère et localisation de la zone

La zone UX correspond à des secteurs présentant un caractère urbanisé localisés au sein des espaces agricoles et naturels. Il s'agit d'un regroupement de plus d'une quinzaine d'habitations non concerné par des risques et/ou nuisances majeurs.
Ces zones sont délimitées au plus près du tissu urbain existant et n'ont pas vocation à s'étendre.
Au sein de ces zones, de nouvelles constructions à vocation d'habitat peuvent être autorisées.

La zone UX reconnaît le caractère urbanisé du secteur au moyen d'une analyse multicritères. Si l'analyse s'opère au regard de l'ensemble des critères, un de ces critères peut être prédominant dans le choix ou non du classement en UX.

Les critères analysés sont les suivants :

- **Tissu dense de plus d'une quinzaine d'habitations organisées de façon compacte**
  Certains secteurs présentant une organisation peu structurée ou ne présentant pas un nombre suffisant d'habitations sont classés en zone A ou N (exemple : chemin des deux journeaux à Bouchemaine, les Huletteries à Saint-Léger-de-Linières, plusieurs groupes d'habitations sur Bauné, La Crétaudière à Corné, etc.).
- **Présence d'un noyau historique**
- **Absence d'atteinte aux activités agricoles**
  Un des enjeux du PLUi consiste à préserver et valoriser l'activité agricole. Il s'agit ainsi de ne pas entraver l'activité en :
  - ne permettant pas la réalisation de nouvelles constructions à usage d'habitat à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation (afin de ne pas générer de nouveaux périmètres d'éloignement pour l'agriculteur). Ces dispositions sont précisées dans le règlement du secteur,
  - ne favorisant pas l'empiétement de grandes parcelles agricoles (par de nouvelles constructions).

  Ainsi, certains groupes d'habitations au sein desquels sont présents des sièges agricoles sont classés en zone A (exemples : Soulaines-sur-Aubance (La Marzelle) et Bouchemaine (Gourgeauderie)).
- **Capacité des réseaux existants**
  La possibilité de réaliser de nouvelles constructions dans l'espace rural ne doit pas générer de dépenses supplémentaires pour les collectivités en matière de réseaux (adduction eau potable, voirie, éclairage public, réseau pluvial, assainissement, etc.).
- **Capacité/sécurité du réseau routier**
  Certains groupes d'habitations sont situés le long de voies présentant des problématiques en matière de sécurité routière (vitesse, visibilité, etc.). Ce critère a pu guider le classement en zone naturelle ou agricole où les nouvelles constructions sont interdites (exemple : La Marzelle à Soulaines-sur-Aubance).

- **Absence de risque et/ou nuisance** (inondation, cavités, nuisances sonores, etc.)
  A titre d'exemple, certains secteurs ont été classés en zone A ou N au regard de la présence de risques : Noyau à Bauné (cavités), Boire Fourmis à Saint-Mathurin-sur-Loire (fort risque inondation), etc.
- **Existence d'un potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe bâtie**.

Les groupes d'habitations classés en zone UX sont situés au sein de vastes espaces agricoles ou naturels. Le zonage qui les entoure est donc de la zone A ou N en fonction de la dominante du secteur.

La délimitation des zones UX a été réalisée au plus près des parties bâties de ces entités. Ainsi, il n'a pas été tenu compte des unités foncières pour la délimitation des zonages. Les fonds de parcelles se retrouvent ainsi classés en zone A ou N en fonction de la vocation dominante du secteur.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Le PLUi prône la limitation du mitage de l'espace rural qui se traduit par un encadrement strict de la réalisation de constructions nouvelles à usage d'habitation (autres que pour l'agriculteur) dans les zones agricoles et naturelles. Le zonage UX s'inscrit dans cet objectif.

Le zonage UX permet de reconnaître le caractère urbanisé de certains secteurs au sein de la zone agricole ou naturelle.

Cependant, ces secteurs sont éloignés des équipements et services de proximité et des pôles d'emplois, ils nécessitent donc au quotidien, pour leurs habitants, un recours quasi systématique à la voiture individuelle, ce qu'Angers Loire Métropole ne souhaite pas encourager.

Par ailleurs, le niveau d'équipements publics (réseaux, desserte en transports en commun, liaisons piétonnes et cyclables vers les bourgs, etc.) est souvent faible. Le développement d'équipements publics dans ces secteurs éloignés des bourgs a un coût important pour les collectivités.

Pour ces raisons, un encadrement strict de la constructibilité des zones UX a été défini afin de limiter l'apport de nouvelles populations sur ces secteurs et de restreindre les usages. En zone UX, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 20%, et seules les nouvelles constructions destinées à l'habitation sont autorisées (les commerces, industries, bureaux etc. n'ayant pas leur place au sein de l'espace rural).

Dans certains cas particuliers, la constructibilité a été davantage encadrée afin de ne pas porter atteinte aux spécificités de ces groupes d'habitations isolées (groupe d'habitation avec une dominante boisée à préserver, structure lâche du groupe d'habitation dont la densification trop importante viendrait à l'encontre de l'environnement dans lequel il s'inscrit, caractéristiques patrimoniales justifiant une moindre constructibilité, présence de problématiques particulières de sécurité routière...). Ces secteurs ont été identifiés en UXa où la constructibilité est limitée et encadrée au-delà d'une bande d'environ 20 mètres, appelée «bande A», repérée au plan de zonage le long des principaux axes de circulation. Dans ces secteurs, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont seulement autorisées au sein de la «bande A». En dehors de la «bande A», seules les évolutions des constructions existantes (extensions, annexes) sont autorisées.

Au total, 28 zones UX ont été délimitées dans le PLUi. Elles concernent : Bouchemaine, Écouflant, Loire-Authion, Mûrs-Érigné, Le Plessis-Grammoire, Saint-Lambert-la-Potherie, Saint-Léger-de-Linières, Soulaines-sur-Aubance et Saint-Martin-du-Fouilloux. Par ailleurs, trois secteurs UXa ont été délimités : un sur Bouchemaine, deux sur Rives-du-Loir-en-Anjou et Briollay.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- Par rapport au PLUi de 2017:
Les secteurs indicés «a» au sein des zones A et N du PLUI de 2017 sont supprimés mais les principes de ces secteurs urbanisés au sein des espaces agricoles et naturels restent identiques.

Les groupes d'habitations zonés en Aa ou Na au PLUi de 2017 ont majoritairement été transformés en zone UX.

Trois groupes d'habitations (sur 18) précédemment classés en zone Aa ou Na ont été classés en zone N ou A car ils ne répondaient pas aux critères énoncés ci-avant (absence de noyau historique, tissu peu dense, réseaux insuffisants, etc.). C'est le cas sur Saint-Léger-de-Linières (Hulettries), Saint-Martin-du-Fouilloux et Verrières-en-Anjou.

Cinq groupes d'habitations qui étaient classés en zone N ou A au PLUi de 2017, ont été transformés en zone UX ou UXa pour reconnaître leur caractère urbanisé. C'est le cas de la Malnoue à Soulaines-sur-Aubance, des Durelleries à Bouchemaine, des Écôts à Saint-Lambert-la-Potherie, de l'Hermitage et des Hautes Bruyères à Soucelles.

Dans la plupart des cas, les limites de secteurs UX ont été définies sur la base des limites antérieures.

Le PLUi s'attache à limiter les capacités d'accueil de ces secteurs plus fortement que dans les documents précédents par un abaissement de l'emprise au sol constructible (20% au lieu de 30 % dans le PLUi de 2017).

- Par rapport au PLU de Pruillé :
Aucune zone UX n'a été délimitée sur le secteur de Pruillé.

Au PLU de Pruillé, une zone UB située au cœur de la zone agricole permettait la réalisation de nouvelles habitations. Cette zone n'a pas été classée en zone UX au PLUi car elle ne répond pas aux critères présentés ci-dessus. Les constructions ont été classées en zone A au regard de la vocation dominante du secteur.

- Par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Les PLU de Loire-Authion comportaient des zonages permettant la construction de nouvelles habitations en milieu rural. Selon les PLU, la dénomination des zones était variable : UB/UBh au PLU de Corné, UCb au PLU d'Andard, UBd/UBda au PLU de Brain et Nh dans le PLU de Bauné.

Les groupes d'habitations en milieu rural de Loire-Authion ont été analysés au regard des critères énoncés ci-avant. Certains ont été classés en zone UX dès lors qu'ils répondaient aux critères, d'autres en zone A ou N en fonction de la dominante du secteur.
Certains critères ont pu être prédominants dans le choix du zonage comme la présence de risques (inondation, présence de cavités), la densité trop faible des constructions, l'absence de noyau historique ou de caractère compact (urbanisation linéaire). C'est le cas par exemple pour le secteur de la Crétaudière à Corné et le secteur de Noyau à Bauné.

Sur Bauné, de nombreux groupes d'habitation de moins de 15 logements étaient préalablement classés en zone constructible Nh. Au regard de leur taille et de leur organisation, ils n'ont pas été classés en zone UX au PLUi.

Comme indiqué ci-avant, les délimitations des zones UX ont été réalisées au plus près du tissu urbanisé. Loire-Authion étant caractérisée par des parcelles de très grande taille, certains fonds de parcelles qui étaient classés en zone U aux précédents PLU sont maintenant classés en zone N ou A en fonction de la dominante du secteur.

La Zone UY

A - Caractère et localisation de la zone

La zone UY correspond aux zones destinées aux activités économiques. Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou aux activités de bureaux. La construction d'habitation y est strictement encadrée et limitée au gardiennage.

Elle permet notamment d'accueillir les activités économiques n'ayant pas vocation à s'implanter dans les tissus urbains à dominante résidentielle (risques de conflits d'usage, de nuisances, etc.). Elle permet l'installation d'entreprises de diverses vocations.

Compte-tenu de la diversité d'activités potentielles accueillies (et de leur capacité d'évolution) et afin d'organiser l'offre économique sur le territoire de l'agglomération, cette zone UY comprend plusieurs secteurs particuliers :

- UYc : secteur urbain destiné à accueillir préférentiellement des activités commerciales (principaux pôles commerciaux d'échelle d'agglomération).
- UYd : secteur urbain destiné à accueillir préférentiellement des activités industrielles et artisanales. La zone UYd comprend deux sous-secteurs UYd1 et UYd2 :
    - le secteur UYd1 correspond à des zones industrielles et artisanales susceptibles d'accueillir notamment des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, du commerce de gros, des entrepôts, des bureaux et des activités d'hébergement hôtelier et touristique
    - le secteur UYd2 correspond à des zones à vocation strictement industrielle et artisanale susceptibles d'accueillir notamment du commerce de gros et des entrepôts. Cette zone n'a pas vocation à accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des bureaux (non accessoires aux occupations autorisées dans la zone) et des activités d'hébergement hôtelier et touristique.
- UYg : secteur urbain destiné aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes et de déchets verts.
- UYh : secteur urbain destiné à accueillir les constructions, installations et aménagements liés à l'horticulture. Cette zone indicée a ainsi vocation à accueillir des activités liées au fonctionnement du pôle végétal. Le PLUi ne figure aujourd'hui qu'un seul secteur UYh localisé sur la commune des Ponts-de-Cé sur le pôle Floriloire.

Certaines zones en mutation sont aujourd'hui identifiées en UY sans indice, signifiant que peuvent y être accueillies toutes les vocations économiques afin de leur permettre un renouvellement urbain qualitatif. Il s'agit de la Zone d'activités du Pin à Beaucouzé et de celle du Doyenné à Angers qui a été prolongée sur une partie de la zone dite de la Cerclère (secteur de la Tournerie).

Au total, le territoire de la communauté urbaine comprend une centaine de zones d'activités économiques identifiées au plan de zonage en UY (2049 ha). La majorité est zonée en UYd1 et UYd2 (environ 1760 ha répartis sur 86 zones); 13 zones sont en UYc (environ 224 ha), 2 en UY, 1 en UYg, 1 en UYh.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières pour l'ensemble des zones UY

- **Préserver l'outil industriel du territoire**
    - **Maintenir et développer les activités existantes et l'accueil de nouvelles activités**. Pour cela, le territoire doit notamment disposer de foncier disponible suffisant en renouvellement urbain ou en extension urbaine. Le calcul des disponibilités foncières et l'évaluation des capacités de densification et de mutation des zones d'activités économiques aménagées permet d'y répondre et d'anticiper ces besoins (cf. diagnostic - pièce 1.2 du PLUi, Etat Initial de l'Environnement - pièces 1.1 du PLUi).
    - **Favoriser l'optimisation des zones d'activités** par des formes urbaines plus denses et plus compactes et par un renouvellement urbain facilité et limiter la consommation de terres agricoles ou naturelles. Les règles d'implantation offrent un volume constructible le plus large possible pour favoriser les extensions des bâtiments existants, la densification des unités foncières par l'arrivée de nouvelles constructions, sous réserve d'une bonne intégration aux tissus urbains environnants ou du respect des conditions de sécurité.
    - **Clarifier la vocation des zones d'activités** afin de proposer une implantation des activités cohérente (en fonction de leurs spécificités : besoin de fonctionnement, d'accessibilité), équilibrée sur le territoire, calibrée au regard des besoins tout en facilitant la lisibilité/ accessibilité de l'offre économique du territoire. Les zones UY indicées (UYd1, UYd2, UYc, UYh, UYg) catégorisent les vocations souhaitées, limitent les conflits d'usage et les phénomènes de concurrence pour maintenir du foncier disponible à des prix accessibles pour les activités artisanales et industrielles en particulier.

- **Éviter le mitage des zones économiques par des activités commerciales** en déterminant les localisations où ces activités peuvent s'implanter (UA, UC, UD, UYc, 1AU)
- **Éviter le mitage des zones économiques par des activités de services** en déterminant les localisations où ces activités peuvent s'implanter (UA, UC, UD, UYd1, 1AU, 1AUYd1)
- **Harmoniser les règles d'urbanisme pour les zones à dominante industrielle et artisanale** (zone de proximité et zone principale) afin de garantir une égalité de traitement aux entreprises productrices du territoire, les activités artisanales et industrielles ayant souvent les mêmes besoins et contraintes économiques. Seules les règles de hauteurs inscrites sur le plan des hauteurs permettent désormais de faire une distinction réglementaire entre ces zones, compte-tenu des contextes territoriaux différents dans lesquels elles s'inscrivent.
- **Améliorer la lisibilité de l'organisation du territoire** en hiérarchisant les pôles économiques par vocation et en les localisant, pour les principaux, aux abords d'axes de desserte structurants.

• **Relations avec l'habitat**

- Proposer des espaces dédiés aux activités économiques incompatibles avec la proximité de zones d'habitat.
- Interdire les constructions nouvelles à usage d'habitat pour préserver des sites d'accueil pour les activités économiques. Ainsi, seules les extensions mesurées des habitations existantes et le gardiennage sont autorisés dans ces zones économiques pour limiter les risques de nuisances réciproques.
- Réfléchir et accompagner le renouvellement des zones d'activités ayant autorisé l'habitat par le passé. Certaines zones d'activités ont connu des mutations vers un renforcement de l'habitat. Il s'agit de zones anciennes où la construction d'une maison d'habitation a été autorisée par les documents d'urbanisme antérieurs. Ces zones connaissent des difficultés dans leur pérennité, dans la mesure où au moment des départs en retraite, la reprise de l'activité économique est rendue plus difficile en raison de l'habitation présente.

• **Relations avec le commerce**

- Maîtriser et encadrer les installations de nouveaux commerces de détails et activités de services en favorisant leur implantation à proximité des centres-urbains ou des pôles déjà existants afin de limiter les déplacements automobiles et la consommation d'espace. Les nouvelles activités commerciales de détail ne sont pas admises, car elles sont notamment susceptibles de provoquer le départ des activités industrielles et artisanales dominantes ;
- Inciter les nouveaux commerces de détail à s'installer dans les tissus urbains mixtes (UA, UC, UD, etc.), prioritairement dans les centralités identifiées, et dans les secteurs dédiés (UYc) dans l'objectif de réduire les flux automobiles vers les zones d'activités plus éloignées, de limiter les conflits d'usage, de maintenir l'attractivité des centres villes, centre-bourg et centralités, mais aussi de maintenir du foncier disponible à des prix accessibles pour les activités artisanales et industrielles. Seules la zone du Doyenné à Angers et la ZI du Pin à Beaucouzé restent en UY mixte. Ces secteurs sont situés dans des environnements urbains en mutation qui nécessiteront la définition de projets urbains plus avancés.

• **Relations avec les services publics ou d'intérêt collectif**

- La possibilité élargie d'accueillir dans chacune de ces zones des constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation et le fonctionnement de la zone, a été élargie par rapport au PLUi de 2017.

• **Qualité urbaine des zones d'activités économiques**

- Améliorer la qualité et la perception visuelle des zones d'activités : des prescriptions qualitatives existent notamment sur la gestion des aires de stockage et les quais de déchargement.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières pour les zones UYd1 et UYd2

Les secteurs particuliers UYd1 et UYd2 constituent la majorité des zones UY. Il est essentiel d'encadrer les vocations autorisées dans ces zones pour assurer des disponibilités foncières en priorité aux entreprises industrielles et artisanales qui souhaiteraient s'implanter ou se développer sur notre territoire. A noter que dans le PLUi approuvé en 2017, les activités commerciales n'étaient pas autorisées en zones UYd, sauf si elles étaient complémentaires aux activités autorisées dans la zone. Ces secteurs ont pour vocation l'accueil de tout type d'activités économiques à l'exception de certaines activités commerciales.

- Favoriser l'accessibilité et en particulier pour l'accueil de poids lourds.
- Éviter le croisement des flux automobiles de natures différentes, souvent incompatibles (dimensionnement des voiries de zones d'activités industrielles et artisanales non compatible avec des flux réguliers et importants de particuliers, conflits d'usages potentiels)
- Permettre aux activités commerciales existantes à l'approbation du PLUi en février 2017 de poursuivre leur activité économique dans des conditions satisfaisantes et leur autoriser notamment des extensions mesurées de leurs bâtiments existants dans la limite de 30% de la surface de plancher.
- S'adapter aux besoins d'exposition et de vente des entreprises en considérant les commerces de détail et activités de services complémentaires à une activité industrielle ou artisanale (showroom, vente de véhicules pour les garages et ateliers de réparation etc.) comme des locaux accessoires revêtant la même destination que le local principal.
- Permettre aux usagers des zones d'activités de bénéficier sur place de lieux de restauration afin d'éviter de nombreux déplacements quotidiens vers l'extérieur de ces zones.
- Favoriser le renouvellement urbain des bâtiments de seconde main et notamment la reconversion de friches industrielles.

Le choix de classer une zone d'activités en UYd1 ou UYd2 a été déterminé, en premier lieu par l'objectif de préserver au maximum les outils industriels du territoire et par une analyse multicritères. Les zones d'activités sont donc prioritairement inscrites en UYd2 au plan de zonage en compatibilité avec la définition dans le SCoT des zones d'activités :

- Les zones principales identifiées au SCoT sont prioritairement inscrites en UYd2 car il s'agit de zones qui accueillent principalement des activités industrielles et logistiques, générant du trafic important poids lourds et professionnel et éventuellement des nuisances (sonores, olfactives,...).
- De même, les zones de proximité identifiées au SCoT sont prioritairement inscrites en UYd2, car il s'agit de zones qui accueillent principalement des entreprises de proximité et les Très Petites Entreprises (TPE).

D'autres critères permettent de préciser le classement d'une zone en UYd2 :

- La desserte de la zone par un axe routier principal (autoroutes, 2x2 voies,...)
- La connexion de la zone au réseau ferré
- La desserte de la zone en transport en commun
- Des voiries au sein de la zone dimensionnées pour le passage des poids lourds
- La prise en compte de l'occupation actuelle de la zone avec une présence majoritaire d'industrie et d'artisanat
- La proximité du pôle centre et des polarités, afin de respecter l'organisation multipolaire du territoire.

Sur les 1760 ha en UYd (répartis en 86 zones), 77% sont indicés en UYd2. On peut citer des zones majeures comme le Parc Industriel d'Angers - Beaucouzé, le Parc Industriel d'Angers -Écouflant, la Zone Industrielle de Saint-Barthélemy-d'Anjou, la zone de La Chevallerie à Longuenée-en-Anjou,...

Cependant des besoins ou des situations particulières existent sur le territoire, et demandent une inscription des zones en totalité ou pour partie en UYd1 :

- **Les zones d'activités avec un double zonage UYd1 et UYd2.**

  - **Certains secteurs au sein des zones d'activités ont connu des mutations vers une mixité d'activités mêlant industrie, artisanat et services. Il s'agit principalement de zones anciennes et implantées dans le pôle centre, dans des tissus urbains bien constitués.** Pour limiter le développement de nouvelles activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureaux et des activités d'hébergement hôtelier et touristique au sein de ces zones, une zone UYd1 acte la présence d'activités de ce type dans un secteur restreint et leur permet de se développer sur place. La zone restante est inscrite en UYd2. C'est le cas pour les zones des Landes et des Millerons à Avrillé, du Grand Périgné à Beaucouzé, de la Claverie à Saint-Léger-de-Linières, d'Orgemont, de La Cerclère, de la Baumette, de Birgé et du quartier Saint-Serge à Angers (9 zones).

    Dans le quartier St Serge, est classé en UYd1 le site en mutation compris entre la voie des berges jusqu'aux abords de l'avenue Joxé, intégrant St Serge Faubourg Actif et le MIN : les enjeux de la mutation urbaine sont développés dans l'OAP St-Serge, et les dispositions réglementaires viennent compléter cet objectif : les hôtels et hébergements touristiques ne sont pas admis dans l'ensemble de ce secteur UYd1 dans le souci de privilégier l'implantation de ces établissements dans le centre historique de la ville ; en outre, dans le secteur dit Saint Serge Faubourg Actif, des dispositions particulières sont définies pour préciser l'affectation dominante recherchée pour les rez-de-chaussée et ainsi conforter la vocation industrielle/commerces de gros de la zone. A noter que la sous-destination «industrie» qui est autorisée en UYd 1 et 2 recouvre les activités artisanales telles que peinture, menuiserie, etc. (cf. point 5.2.1 page 71) . Le secteur des Fours à Chaux où sont présentes des activités de travaux publics est classé en UYd2 et intégré dans un périmètre d'attente de projet global permettant de définir, dans une approche d'ensemble cohérente, des orientations pour la mutation urbaine de ce quartier stratégique en entrée de la ville.

  - **Dans les zones d'activités les plus importantes et stratégiques du territoire, le choix a été fait de permettre dans une partie de la zone l'implantation de services afin d'assurer une proximité entre ces activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ces bureaux et ces activités d'hébergement hôtelier et touristique et les entreprises industrielles et artisanales présentes.** C'est le cas de la zone du Buisson à Beaucouzé, de la zone de l'Atlantique (prévu dans la ZAC) et des zones de l'extension de l'Océane et de Bon Puits/Pôle 49 à Verrières-en-Anjou (4 zones).

  - **Sur les 86 zones UYd du territoire, 13 ont un double zonage UYd1 et UYd2.**

- **Les zones d'activités avec un zonage UYd1 uniquement**

  - Certaines zones de petites dimensions et situées en deuxième couronne, ont connu depuis leur création des développements mêlant l'industrie, l'artisanat et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des bureaux, des activités d'hébergement hôtelier et touristique, et parfois de l'habitat. **Ces zones ont généralement un rôle de proximité dans des secteurs en milieu rural, moins attractifs pour l'implantation des entreprises.** La présence de maison d'habitation rend complexe les reprises d'activités notamment au moment de départs à la retraite. La Communauté Urbaine souhaite donc permettre notamment aux activités de services et aux bureaux de s'y développer pour faciliter l'occupation et le renouvellement des activités. Il s'agit des zones des Cormiers et du Petit Port (entrée sud) à Feneu, du Rézeau à Loire-Authion, des Alouettes à Saint-Clément-de-la-Place, des Marronniers à Savennières, des Ormeaux à Longuenée-en-Anjou, ou encore de La Perraudière à Saint-Martin-du-Fouilloux. (7 zones).

  - **Des zones d'activités sont inscrite en UYd1 car elles se situent dans le pôle centre, en milieu très urbain, à proximité immédiate de zones résidentielles.** L'objectif est d'y favoriser les activités industrielles et artisanales compatibles avec l'habitat et de permettre aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux bureaux et aux activités d'hébergement hôtelier et touristique de s'y développer pour offrir une proximité de services aux habitants.

Il s'agit des zones des Boulays à Sainte-Gemmes-sur-Loire, d'Eolane, de la Promenade de la Baumette, du Hanipet, de Montrejeau (hors partie UYc) à Angers, de Nid-de-Pie Nord à Beaucouzé, du Vissoir, du Buisson, des Perreyeux (légère extension du périmètre pour rectifier une erreur matérielle, entreprise existante), du centre technique Fresnaies à Trélazé, du Village Saint-Léonard à Saint-Barthélemy / Trélazé, des Perrières et Jean Boutton aux Ponts-de-Cé, et de la ZA Netto à Verrières-en-Anjou. (14 zones)

- **Le renouvellement urbain de certaines friches industrielles du territoire s'est opéré par l'implantation d'activités de services.** La communauté urbaine souhaite pérenniser cette dynamique pour faciliter et poursuivre ce phénomène de renouvellement urbain. Il s'agit des zones de Nid-de-Pie Sud à Angers, de Saint-Aubin aux Ponts-de-Cé et des Fresnaies Sud à Trélazé. (3 zones)
- **Certaines zones récentes, situées en extension urbaine ou en limite de l'enveloppe urbaine accueillent aujourd'hui des activités de services, parfois en majorité au milieu d'activités industrielles et artisanales. Bien que la stratégie d'Angers Loire Métropole soit de préserver au maximum l'outil industriel et artisanal du territoire, la communauté urbaine prend acte des choix** d'aménagement passés et souhaite pérenniser ces activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ces bureaux et ces activités d'hébergement hôtelier et touristique en leur permettant de se développer. Il s'agit des zones des Brunelleries à Bouchemaine, de Vernusson / Pierre Martine et de l'extension de Sorges aux Ponts-de-Cé (3 zones).
- Sur les 1760 ha en zone UYd (86 zones), 23% sont indicés en UYd1.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières pour les zones dédiés aux activités commerciales (UYc)

Afin de garantir un encadrement maîtrisé de l'offre commerciale, dans un souci d'équilibre territorial et de lisibilité, la zone UYc est destinée à recevoir prioritairement les constructions et installations commerciales ayant un rayonnement large, supra communal ou inter-quartiers.

Il s'agit ainsi de limiter le développement commercial aux principaux grands pôles commerciaux de l'agglomération et d'y interdire les autres activités incompatibles (industries,...) pour assurer la disponibilité de terrains aux activités commerciales et renforcer l'attractivité de ces sites.

Les 13 secteurs dédiés aux commerces (UYc) et les équipements qui y sont liés (voiries, stationnements, etc.) sont dimensionnés pour accueillir principalement des flux de véhicules particuliers.

Il s'agit des pôles commerciaux suivants :

- **Les pôles thématiques à fort rayonnement** : le Buisson (Beaucouzé), les zones commerciales du Landreau / l'Hoirie (Beaucouzé), le pôle automobile Liberté (Angers), Moulin-Marcille (Les Ponts-de-Cé) (4 zones)
- **Les pôles généralistes à fort rayonnement** : Grand Maine, Saint-Serge, Espace Anjou (Angers), Pressoir franc (Saint-Barthélemy-d'Anjou), Rives sud (Mûrs-Erigné) (5 zones).
- **Les pôles généralistes à vocation supra-communale ou inter-quartiers** : Les Cloisons (Saint-Jean-de-Linières), Croix-Cadeau (Avrillé), Chapeau de Gendarme (Angers), la zone commerciale Millardière / Fousseaux de Saint-Sylvain-d'Anjou (4 zones).

Seul le pôle Camus, sur la rive droite d'Angers, est classé en zone résidentielle (UD) car ce pôle commercial est inséré dans le tissu urbain à dominante résidentielle et n'offre plus de potentiel de développement.

Ces grands pôles commerciaux à conforter ont été identifiés et hiérarchisés en fonction des besoins des habitants, de la nécessité de réduire les déplacements automobiles, d'améliorer la lisibilité du territoire en matière d'offre commerciale et de limiter les dysfonctionnements urbains (notamment concernant les déplacements et le stationnement).

Ainsi, en cohérence avec les orientations du SCoT et avec les orientations du PADD du PLUi, les zones UYc sont limitées aux emprises des grands pôles commerciaux existants dans un souci de limiter la consommation

foncière et de réguler les flux automobiles qui concourent à maintenir cet équilibre territorial global.

C'est pourquoi, sur la base de ces principes, certains commerces isolés ou insérés dans des zones d'activités à dominante non commerciale sont classés au PLUi en zone UYd1 ou UYd2. Il s'agit de permettre à ces commerces de poursuivre leur activité dans les conditions actuelles sans toutefois renforcer la vocation commerciale de ces secteurs, ce qui serait contraire aux orientations précédemment évoquées.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières pour les zones dédiés aux activités horticoles (UYh)

Cette zone dédiée aux activités horticoles permet d'encadrer les possibilités de développement d'activités économiques liées à l'horticulture au cœur de la plaine horticole de Sainte-Gemmes-sur-Loire/Les Ponts-de-Cé. Cela répond à des enjeux de synergie, de limitation des déplacements (notamment poids lourds), etc.

Une seule zone UYh est présente sur le territoire, il s'agit partiellement de la zone de Floriloire aux Ponts-de-Cé.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières pour les zones dédiées à l'exploitation des richesses du sous-sol (UYg)

Cette zone dédiée à l'exploitation des richesses du sous-sol permet la réalisation de constructions en lien avec cette exploitation et plus précisément les exhaussements/affouillements résultant de ce type d'activité.
Une seule zone UYg est présente sur le territoire à cheval sur deux communes Trélazé et Saint-Barthélemy-d'Anjou, il s'agit de la zone des Fresnaies Nord au sein des ardoisières.

Zoom sur les règles d'implantation

Afin de favoriser l'optimisation du foncier économique sur le territoire et de faciliter la mise en œuvre des projets des entreprises dans ces zones dédiées, les règles d'implantation ont pour objet :

- D'une manière générale, si les contraintes techniques liées à l'activité le permettent, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées et en limites séparatives sous réserve de la prise en compte des dispositions réglementaires en vigueur en matière de sécurité.
- Pour les constructions en recul par rapport à l'alignement et en retrait aux limites séparatives, la distance minimum est réduit. Le PLUi permet en effet l'implantation en limite (alignement ou limites séparatives) ou à 3 mètres.
- Des prescriptions graphiques édictées pour des motifs de santé, sécurité et des motifs paysagers permettent d'encadrer spécifiquement l'implantation des constructions sur certains sites.

Zoom sur les règles relatives à l'encadrement de l'aspect et l'architecture des constructions

- Les règles en lien avec l'encadrement de l'aspect architectural des constructions (art. 8) ont pour objectif d'inciter à la réalisation de projets économiques plus qualitatifs.
- Ces dispositions visent à favoriser la qualité architecturale et paysagère des projets. Notamment, l'article 8 encadre le volet d'intégration des aires de stockage et interdiction des quais de déchargement à l'intérieur des bandes de recul prévues aux articles L.111-1-6 à L.111-1-10 du Code de l'Urbanisme.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :

  - La principale évolution apportée par la révision du PLUi concerne la distinction de la zone UYd en deux secteurs UYd1 et UYd2. Comme expliqué précédemment dans cette partie sur la zone UY, l'objectif de cette évolution est en priorité de préserver l'outil industriel et artisanal du territoire en limitant et en encadrant les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux et les activités d'hébergement hôtelier et touristique au sein des zones UYd. Ainsi, chaque site UYd a été réexaminé pour l'affecter dans le zonage correspondant aux attendus de la zone.

- Deux zones situées à Saint-Clément-de-la-Place inscrites en UYd dans le PLUi approuvé en 2017 sont modifiées. Ces deux secteurs n'accueillent chacun qu'une seule entreprise de petite dimension, ne correspondant pas aux caractéristiques des autres zones d'activités économiques du territoire :
    - Pour le secteur situé au Nord du bourg, la communauté urbaine souhaite une évolution vers de l'habitat en partie Sud de ce secteur, dans le prolongement et en cohérence avec les zones résidentielles contiguës (zone UC). La partie Nord de ce secteur est inscrite en zone Naturelle en cohérence là encore avec les zones naturelles alentours.
    - Pour le second secteur situé à l'Ouest du bourg, le choix de la communauté urbaine est de l'inscrire en secteur Ay car il s'agit d'une entreprise de matériels agricoles, correspondant aux activités isolées en lien avec la filière agricole (transformation, stockage, etc.).
- La zone d'activités économiques du Buisson inscrite en UYc dans le PLUi approuvé en 2017 est modifiée. La partie déjà bâtie, occupée par le bâtiment de l'Atoll, et les parkings attenants demeurent en zone UYc. Les secteurs déjà aménagés au-delà de la voie contournant le bâtiment de l'Atoll sont inscrits en UYd1 au Nord et UYd2 à l'Ouest. L'objectif de cette évolution est de limiter le développement des commerces en périphérie des zones urbaines et favoriser l'implantation des commerces dans les centralités du territoire. Le diagnostic du PLUi précise que les commerces dans les centres villes ont connu des fermetures ces dernières années, notamment en raison du développement des zones commerciales de périphérie.
- La zone de Floriloire aux Ponts-de-Cé inscrite en UYh est réduite car les besoins spécifiques à l'horticulture dans les zones d'activités sont moins importants que lors de l'approbation du PLUi de 2017. Les entreprises industrielles ou artisanales liées à l'horticulture n'ont pas manifesté un intérêt particulier pour cette zone. De plus, il s'agit de s'adapter aux besoins en foncier économique du cadran Sud du territoire. Il a été identifié dans le diagnostic que le nombre de zones d'activités dans ce cadran est limité par rapport au reste du territoire. Une partie des disponibilités foncières de la zone de Floriloire est donc dorénavant inscrite en UYd2 au plan de zonage. Le cœur de la zone de Floriloire demeure cependant en UYh pour répondre à de nouvelles demandes d'entreprises spécialisées dans l'Horticulture qui souhaiteraient s'implanter dans la plaine horticole de Sainte-Gemmes-sur-Loire / les Ponts-de-Cé.
- L'extension des constructions et des installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail est limitée à 30% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi de 2017.
- Par ailleurs, la distinction entre les zones UYd1 et UYd2 conduit à faire évoluer le règlement écrit :
    - en supprimant la possibilité d'installer des commerces de détails et des activités de services complémentaires aux occupations autorisées dans la zone dans la mesure où ils sont autorisés dès lors qu'ils sont accessoires aux constructions autorisées dans la zone (ex : showroom, vente de véhicules pour les garages et ateliers de réparation etc.)
    - en supprimant la possibilité laissée aux activités de services de s'implanter dans les zones UYd, en cas de changement de destination de bâtiment existant (renouvellement urbain, reconversion de friche). Les secteurs sur lesquels de telles mutations étaient envisageables ont été inscrits en UYd1, secteur qui permet les constructions nouvelles et les changements de destination vers les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux et les activités d'hébergement hôtelier et touristique.
- De plus, afin de répondre aux besoins des usagers des zones d'activités, le règlement a été modifié pour autoriser les activités de services liées aux poids-lourds (contrôle technique poids-lourds, station de lavage poids-lourds, etc.).
- Enfin, pour tenir compte des caractéristiques particulières de certaines zones d'activités imperméabilisées en presque totalité dont le renouvellement urbain pourrait être freiné par la nouvelle règle relative au coefficient de pleine terre, une règle alternative a été introduite. Cette disposition permet de ne pas appliquer le coefficient de pleine terre aux extensions des constructions existantes ainsi qu'à la construction d'annexes non accolées à ces constructions à condition que le projet améliore la désimperméabilisation du site et participe au développement de la biodiversité par la plantation d'arbres de haute tige ou de haies bocagères. Le renvoi à la définition du terme « annexe » dans le lexique signifie que la ou les constructions secondaires doivent être de dimensions réduites et inférieures à la construction principale et qu'elle(s) apporte(nt) un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Par ailleurs, dans l'hypothèse d'une démolition de la construction principale en vue d'une reconstruction sur l'unité foncière, le projet ne peut bénéficier de cette règle alternative et

doit respecter le coefficient de pleine terre.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Le PLU de Pruillé comportait une zone d'activités économiques en UY : La Chesnaie. Le périmètre de cette zone est repris à l'identique. Le règlement du PLU communal ne catégorisait pas les entreprises autorisées à s'y implanter à la différence du PLUi à travers les différents secteurs indicées (UYd, UYc,...). Les règles d'implantation y étaient plus contraignantes que dans le PLUi avec notamment des reculs / retraits à 5 mètres de l'alignement ou des limites séparatives, réduisant les possibilités de densification de la zone. Dans un souci de cohérence à l'échelle de la communauté urbaine, la zone de la Chesnaie est inscrite en UYd2 au plan de zonage, correspondant aux activités industrielles présentes dans la zone.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Les PLU de Loire-Authion comportaient des zones UY sur les zones d'activités existantes. Les dispositions des zones UY étaient très ouvertes et permettaient l'implantation d'un large panel d'activités économiques. L'ensemble des zones UY ont été conservées et ont été classées en UYd1 ou UYd2 en fonction des situations et des enjeux locaux et conformément aux critères présentés ci-avant.

5.2.2.3. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent aux « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le règlement distingue deux grands types de zones, selon un phasage qui tient compte de leur niveau de desserte par les réseaux : les « 1AU » et les « 2AU ».
Les deux types de zones à urbaniser permettent de répondre aux besoins du territoire, en complément des objectifs de renouvellement urbain.
Le zonage 2AU2, qui répondra à des besoins résidentiels (pour l'essentiel) post-2027, donne une visibilité sur des sites où les opérations sont déjà juridiquement et foncièrement engagées. Le règlement écrit du PLUi précise d'ailleurs que «dans l'ensemble des zones 2AU2, les constructions nouvelles (non mentionnées à l'article 2AU.2) sont interdites avant l'année 2027. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU2 n'est pas admise avant 2027.

En particulier, le développement futur a été défini en articulation avec la capacité des réseaux et des stations d'épuration ; la programmation des travaux sur les stations est étroitement corrélée au projet de développement du territoire :

Sur l'ensemble du territoire, les effluents sont traités par 38 stations d'épuration, dont la plus importante est celle d'Angers La Baumette vers laquelle convergent les réseaux de plusieurs communes du Pôle Centre. Les 3/4 d'entre elles permettent de répondre aux besoins à horizon 2027 ; neuf stations peuvent répondre à une partie des besoins en première phase. La programmation des études et des travaux sur les STEP permet de répondre à ce constat pour corréler capacités des STEP et développements urbains.

STATIONS D'EPURATION	CAPACITE NOMINALE (EH)	PROJETS URBAINS	NOMBRE D'HABITANTS ATTENDUS (ESTIMATION)	ARTICULATION PROJETS DE DEVELOPPEMENT ET CAPCITES DES STEP
SOULAINES-SUR-AUBANCE	**STEP du bourg** 500 EH compatibilité de la step avec les objectifs du PLUi : insuffisante d'ici 2027 Objectif après travaux : 650 EH	100 logements supplémentaires	+270 EH supplémentaires (2.7hab/log en 2016)	100 logts supplémentaires, échelle commune, essentiellement dans le bourg => Hors bourg, quelques constructions supplémentaires possibles <=> pas de problématiques STEP => env 80% logts projetés se feront au niveau du bourg <=> vigilance STEP Articulation PLUI / STEP : -Pas de zone 1AU ; la zone d'extension urbaine est en 2AU (40 logts) -le renouvellement urbain diffus dans le bourg se fera progressivement -STEP : Programmation prévisionnelle démarrage des travaux 2023
SAVENNIÈRES	**STEP du bourg** 1100 EH compatibilité de la step avec les objectifs du PLUi : insuffisante d'ici 2027 Objectif après travaux:qualité	90 logements supplémentaires	+225 EH supplémentaires (2.5hab/log en 2016)	90 logts supplémentaires, échelle commune, essentiellement dans le bourg <=> vigilance STEP Articulation PLUI / STEP : -Pas de zone 1AU ; deux zones d'extension urbaine en 2AU (55 logts) -le renouvellement urbain diffus dans le bourg se fera progressivement: -STEP : Programmation prévisionnelle démarrage des travaux 2023
SAINT-LÉGER-DES-BOIS (SAINT-LÉGER-DE-LINIÈRES)	1200 EH compatibilité de la step de St Léger avec les objectifs du PLUi : insuffisante d'ici 2027 Objectif après travaux : 2500 EH	Environ 270 logements supplémentaires sur St Léger des Bois (<=> env la moitié des logements projetés sur Saint-Léger-de-Linières)	+810 EH supplémentaires (2.7hab/log en 2016)	Env 270 logts supplémentaires sur St-Léger <=> vigilance STEP Articulation PLUI / STEP : -trois zones d'extension urbaine en 1AU et OAP : la zone du Grand Moulin se poursuit (reste env 170 logements, d'ici 2027). Les autres zones (Fouquetteries, Toulonnet) accueilleront env 100 logts, les OAP précisent que ces zones ne pourront être urbanisées qu'à condition que la STEP soit en capacité d'accueillir le nouveau volume de logements -le renouvellement urbain diffus se fera progressivement L'Atlantique est desservie sur Saint-Lambert-la-Potherie -STEP : Programmation prévisionnelle démarrage des travaux 2022

STATIONS D'EPURATION	CAPACITE NOMINALE (EH)	PROJETS URBAINS	NOMBRE D'HABITANTS ATTENDUS (ESTIMATION)	ARTICULATION PROJETS DE DEVELOPPEMENT ET CAPCITES DES STEP
SAINT-CLÉMENT-DE-LA-PLACE	2200 EH (travaux 2021) compatibilité de la step avec les objectifs du PLUi : OUI	100 logements supplémentaires	+280 EH supplémentaires (2.8hab/log en 2016)	100 logts supplémentaires, échelle commune <=> vigilance STEP Articulation PLUI / STEP : -deux secteurs d'extension urbaine : le secteur extension est en 1AU et OAP (env 30 logements) et le secteur extension ouest en 2AU. -le renouvellement urbain diffus se fera progressivement -STEP : Reconstruction complète de la station d'épuration réalisée, mise en service juin 2021

STATIONS D'EPURATION	CAPACITE NOMINALE (EH)	PROJETS URBAINS	NOMBRE D'HABITANTS ATTENDUS (ESTIMATION)	ARTICULATION PROJETS DE DEVELOPPEMENT ET CAPCITES DES STEP
LA MEIGNANNE (LONGUENÉE-EN-ANJOU)	1850 EH compatibilité de la step avec les objectifs du PLUi : insuffisante d'ici 2027	865 logements supplémentaires	+2335 EH supplémentaires (2.7 hab/log en 2016)	865 logts supplémentaires, échelle de la commune nouvelle <=> vigilance STEP Pour La Meignanne : Articulation PLUI / STEP : Deux secteurs d'extension urbaine : -le secteur d'extension urbaine (Les Patisseaux) en 1AU et OAP accueillera env 210 logements: l'OAP précise que cette zone ne pourra être urbanisée dans sa totalité qu'à condition que la STEP soit en capacité d'accueillir le nouveau volume de logements - L'autre secteur (Les Gaspardières, env 110 logts) est en 2AU, programmé post 2027 -le renouvellement urbain diffus se fera progressivement -STEP : La STEP peut répondre aux besoins d'assainissement d'une partie de l'opération des Pâtisseaux, celle-ci devra être phasée. Des solutions devront être recherchées pour répondre aux besoins d'assainissement. Programmation des études à venir (selon les résultats du schéma directeur d'assainissement, en cours)
LE PLESSIS-MACÉ (LONGUENÉE-EN-ANJOU)	1200 EH compatibilité de la step avec les objectifs du PLUi : insuffisante d'ici 2027			Pour Le Plessis-Macé : Articulation PLUI / STEP : -le secteur d'extension urbaine (La Nouellé) en 1AU et OAP accueillera env 140 logements : l'OAP précise que cette zone ne pourra être urbanisée dans sa totalité qu'à condition que la STEP soit en capacité d'accueillir le nouveau volume de logements -le renouvellement urbain diffus se fera progressivement ; un secteur de renouvellement « centre ancien » est encadré par une OAP qui précise que l'urbanisation ne pourra être réalisée dans sa totalité qu'à condition que la STEP soit en capacité d'accueillir le nouveau volume de logements
LA MEMBROLLE-SUR-LONGUENÉE (LONGUENÉE-EN-ANJOU)	1800 EH compatibilité de la step avec les objectifs du PLUi : insuffisante d'ici 2027			Pour La Membrolle : Articulation PLUI / STEP : -le secteur d'extension urbaine (Les Chênes) en 1AU et OAP accueillera env 225 logements : l'OAP précise que cette zone ne pourra être urbanisée qu'à condition que la STEP soit en capacité d'accueillir le nouveau volume de logements -le renouvellement urbain diffus se fera progressivement ; un secteur de renouvellement « Françoise Rose Richou » est encadré par une OAP qui précise que l'urbanisation ne pourra être réalisée qu'à condition que la STEP soit en capacité d'accueillir le nouveau volume de logements -STEP : Programmation de la reconstruction STEP de La Membrolle 2024 puis transfert par relèvement des effluents du Plessis-Macé vers STEP de La Membrolle.

STATIONS D'EPURATION	CAPACITE NOMINALE (EH)	PROJETS URBAINS	NOMBRE D'HABITANTS ATTENDUS (ESTIMATION)	ARTICULATION PROJETS DE DEVELOPPEMENT ET CAPCITES DES STEP
FENEU	1100 EH compatibilité de la step avec les objectifs du PLUi : insuffisante d'ici 2027	140 logements supplémentaires	+365 EH supplémentaires (2.6 hab/log en 2016)	140 logts supplémentaires, échelle commune <=> vigilance STEP Articulation PLUI / STEP : -les deux secteurs d'extension urbaine (La Chapelle et Bel Air) sont en 1AU et OAP ; ils accueilleront env 120 logements : les OAP précisent que ces zones devront prendre en compte les travaux à réaliser sur la STEP pour l'adapter aux évolutions des charges à traiter. -le renouvellement urbain diffus se fera progressivement -STEP : Programmation de la reconstruction complète de la station d'épuration en 2022
SOULAIRE-ET-BOURG	600 EH compatibilité de la step avec les objectifs du PLUi : insuffisante	80 logements supplémentaires	+224 EH supplémentaires (2.8 hab/log en 2016)	80 logts supplémentaires, échelle commune <=> vigilance STEP Articulation PLUI / STEP : -Deux secteurs d'extension urbaine (Les Rosés phase 1 et L'Ormeau) sont en 1AU et OAP ; ils accueilleront respectivement env 40 et 5 logements : les OAP précisent que ces zones devront prendre en compte les travaux à réaliser sur la STEP pour l'adapter aux évolutions des charges à traiter. -La phase 2 des Rosés (env 35 logements) est en 2AU. -le renouvellement urbain diffus se fera progressivement -STEP : - Amélioration de la qualité du traitement réalisée (curage de la lagune) - Programmation prévisionnelle démarrage des travaux de reconstruction 2025
SOUCELLES (RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU)				STEP : La reconstruction complète de la station d'épuration (mise en service en octobre 2019) permet de répondre aux projets de développement projetés.

STATIONS D'EPURATION	CAPACITE NOMINALE (EH)	PROJETS URBAINS	NOMBRE D'HABITANTS ATTENDUS (ESTIMATION)	ARTICULATION PROJETS DE DEVELOPPEMENT ET CAPCITES DES STEP
LE PLESSIS-GRAMMOIRE	1700 EH compatibilité de la step avec les objectifs du PLUi : OUI	120 logements supplémentaires	+312 EH supplémentaires (2.6 hab/log en 2016)	120 logts supplémentaires, échelle commune <=> vigilance STEP <u>Articulation PLUI / STEP :</u> - trois secteurs d'extension urbaine (Clos de la Pelleterie, Terrena et Acerola) sont en 1AU et OAP. Les extensions de Maugarderies sont programmées post 2027. -le renouvellement urbain diffus se fera progressivement STEP : Les problématiques rencontrées sont solutionnées : Transfert d'une partie des effluents vers la station de La Baumette – Réalisation des travaux 1er semestre 2021.
BRAIN-SUR-L'AUTHION / ANDARD / CORNE (LOIRE-AUTHION)	STEP Brain : 4100 EH STEP Corné : 2600 EH compatibilité de la step de Brain avec les objectifs du PLUi : insuffisante d'ici 2027 STEP de Corné : suffisante	Environ 775 logements supplémentaires sur Andard, Brain et Corné (env 80% des logements projetés sur Loire-Authion)	+ 2015 EH supplémentaires (2,6 hab/log en 2016)	550 logts supplémentaires (Andard, Brain) devront être raccordés à la station de Brain <=> vigilance STEP <u>Articulation PLUI / STEP :</u> -Le site de Gantières Buisson Belle (285 logts) est en 1AU et OAP ; le dossier est validé dans le cadre des études de la ZAC. -Deux secteurs sont en 2AU : Le site stratégique / Brain-sur-l'Authion (80 logements env à horizon 2027) et l'extension du Gué des Fourneaux (42 logts). L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs devra être articulée avec la gestion de la capacité des STEP. -le renouvellement urbain diffus se fera progressivement -STEP : Programmation des études de maitrise d'œuvre à lancer en -2021 sur la STEP de Brain.
SARRIGNÉ	600 EH compatibilité de la step avec les objectifs du PLUi insuffisante d'ici 2027	105 logements supplémentaires	+ 294 EH supplémentaires (2.8 hab/log en 2016)	105 logts supplémentaires, échelle commune <=> vigilance STEP Articulation PLUI / STEP : - la zone de la Vallée est en 2AU STEP : Programmation prévisionnelle des travaux 2026

STATIONS D'EPURATION	CAPACITE NOMINALE (EH)	PROJETS URBAINS	NOMBRE D'HABITANTS ATTENDUS (ESTIMATION)	ARTICULATION PROJETS DE DEVELOPPEMENT ET CAPCITES DES STEP
VERRIÈRES-EN-ANJOU	Lagune 1 000 EH Capacité de la STEP limitée	Projets d'équipements, secteur parc des expositions		Capacité de la STEP insuffisante pour un développement significatif des équipements <=> vigilance STEP Articulation PLUI / STEP : - Adapter les perspectives de développement des équipements à l'adaptation de la capacité de la STEP

Il est nécessaire de ne pas assimiler les zones AU avec la notion d'extension urbaine qui renvoie aux espaces non urbanisés du territoire au regard de l'occupation du sol. En effet, les zones AU peuvent également être définies sur des secteurs inclus dans l'enveloppe urbaine (par exemple à l'emplacement de l'ancien aérodrome, sur le Plateau de la Mayenne, à Angers et Avrillé, à l'emplacement des terrains, en grande partie non artificialisés, de la Congrégation Bon Pasteur dans le quartier Nazareth à Angers, sur la commune du Plessis-Grammoire dans les opérations de Terrena et Acérola, etc.).

Chaque commune dispose d'un ou plusieurs secteurs de développement. Seule la commune de Béhuard et, pour Loire-Authion, les communes déléguées de La Bohalle et de Saint-Mathurin-sur-Loire, ne disposent pas de zones AU du fait du risque d'inondation.

La zone 1AU

A - Caractère et localisation de la zone

La zone 1AU peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. En effet, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Chaque zone 1AU du territoire dispose d'une OAP locale qui précise les principes à respecter en matière de desserte, d'intégration paysagère, etc. Ces schémas viennent compléter les règles de la zone en prenant en compte les particularités de chaque opération.

L'ensemble de ces zones est localisé dans la continuité et au sein du tissu urbain existant. N'y sont autorisées que les constructions dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le PLUi compte quatre types de zones 1AU :

Celles à dominante d'habitat :

- **La zone 1AU** : la zone 1AU peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Elle concerne tous les secteurs de développement urbain à dominante résidentielle définis au regard des besoins en logements estimés d'ici 2027 et ne pouvant être satisfaits dans les zones urbaines.
- **La zone 1AUmayenne** : elle correspond à un secteur en cours d'urbanisation avec une dominante d'habitat sur le plateau de la Mayenne à Angers et Avrillé. Cette opération d'ensemble présente des spécificités du fait de sa superficie importante, de sa proximité avec le tramway et de son degré d'avancement relativement important. Au vu des enjeux d'intégration de ce projet urbain, la zone 1AUmayenne est définie sur une partie de cette opération au sein de laquelle seront réalisées des constructions à dominante d'habitat collectif et dont la composition présente certaines particularités urbaines et paysagères à maintenir, en particulier des cœurs d'îlots à créer nécessitant un recul maximal des constructions ainsi qu'une surface minimale d'espaces libres et d'espaces végétalisés. Cette zone répond également aux objectifs de logements estimés dans l'OAP Habitat.

Celles à dominante d'activités :

L**a zone 1AUY** : elle concerne les secteurs de développement à vocation économique. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'activités, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Elle peut comprendre un secteur indicé « d » destiné à accueillir préférentiellement les activités industrielles et artisanales. La construction d'habitation y est strictement encadrée et limitée au gardiennage.

Celles à dominante d'équipements :

- L**a zone 1AUl** : elle concerne les secteurs de développement à vocation d'équipements. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'équipements, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. La construction d'habitation y est strictement encadrée et limitée au gardiennage.

- L**a zone 1AUEp** : elle concerne les secteurs à urbaniser pour des projets de grands équipements métropolitains et activités associées. Elle est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés aux grands équipements d'intérêt collectif structurants.

En matière d'habitat, trois types de secteurs ont été classés en 1AU :

- des secteurs dont l'opération d'aménagement est engagée mais pas suffisamment aboutie pour considérer qu'elle présente les caractéristiques d'une zone urbaine (travaux de viabilisation réalisés mais pas encore de constructions ou secteurs partiellement aménagés),
- des secteurs agricoles ou naturels sur lesquels aucune opération n'est encore définie. Leur classification en 1AU fait suite à une analyse territoriale réalisée selon une approche transversale prenant en compte divers critères :

  * **L'insertion paysagère** :

  La limite de zone s'établit préférentiellement sur des éléments végétaux structurants du paysage type haies, boisements. Dans le cas de sites à forte sensibilité paysagère, le choix des secteurs de développement s'est porté sur les secteurs les moins sensibles ou s'est accompagné de principes d'aménagement particuliers, dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone, permettant de préserver et valoriser dans les aménagements les caractéristiques paysagères inhérentes au site.

  *** L'atteinte aux espaces agricoles** :

  La localisation des zones 1AU vise à limiter l'impact sur les exploitations en place sur le territoire. Ainsi la présence d'un siège agricole à proximité du bourg ou l'existence de terroirs AOC de qualité a conduit les collectivités à ne pas inscrire de zones à urbaniser dans certains secteurs, en extension de leur tissu urbain. C'est le cas par exemple à Savennières où la protection stricte de l'AOC Savennières a conduit la commune à inscrire des zones de développement sur des secteurs présentant un moindre intérêt agricole que cet AOC ou encore sur la zone du Bois Jarry à Sarrigné où, pour ne pas nuire à l'activité agricole en place, la zone 1AU a été inscrite plus à l'Est.

  *** La sensibilité environnementale** des secteurs pressentis et des potentiels impacts d'un développement urbain sur ceux-ci. Ainsi, l'étude des sites a pris en considération la présence, effective ou à proximité, des secteurs de biodiversité, qu'ils soient reconnus (Natura 2000, ZNIEFF) ou plus ordinaires (secteurs de la Trame Verte et Bleue). Sur la commune de Sarrigné, la présence de cavités a conduit à une localisation de la zone future du Bois Jarry un peu plus éloignée du centre-bourg.

  *** La présence ou non de zones humides sur les secteurs pressentis :** Les études zones humides engagées par ALM dans le cadre de l'élaboration du PLUi et de sa révision, complétées par des études portées par les communes ou des opérateurs privés ont permis d'identifier, délimiter et caractériser les zones humides existantes sur les secteurs pressentis pour le développement des communes. Ces connaissances ont permis soit de ne pas inscrire de zone 1AU, soit de les réduire, soit d'afficher des zones 1AU concernées par des zones humides quand cela pouvait se justifier (alternative la moins impactante au regard de l'ensemble des critères (cf. chapitre 5.4, partie zones humides).

  *** La cohérence en terme de fonctionnement urbain :**

  Le lien et la proximité avec une centralité ou la desserte en transports en commun sont aussi pris en compte dans l'analyse territoriale des zones 1AU à destination d'habitat (présence de connexions notamment piétonnes entre le futur secteur et le centre-bourg/centre-ville, etc.). L'objectif est de favoriser à la fois la fréquentation de la centralité, de faciliter l'intégration des nouveaux habitants et de limiter les

déplacements automobiles en réduisant les distances d'accès aux équipements et services. En cohérence avec les objectifs de réduction de l'utilisation de la voiture, les zones 1AU sont définies dans la mesure du possible à proximité des secteurs desservis par des lignes de transport en commun.

- des secteurs urbains, dont le caractère urbanisé n'est pas prégnant et sur lesquels la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble est nécessaire pour s'assurer d'un développement cohérent de l'urbanisation (Secteurs Nazareth et Parmentier à Angers et secteur du Liéru à Avrillé).

Certaines communes disposent de zones 1AU qui comprennent des espaces humides ou constitutifs de la trame verte et bleue. Ces espaces ont été maintenus dans le périmètre de la zone 1AU, dès lors que leur préservation est compatible avec un aménagement de la zone compte-tenu de leur faible superficie (cf. chapitre 5.4, partie zones humides). C'est notamment le cas sur les communes de :

- Le Plessis-Macé (La Nouellé),
- La Meignanne (Les Patisseaux / Extension Nord),
- Saint-Léger-des-Bois (Les Fouquetteries, Le Toulonnet),
- Saint-Martin-du-Fouilloux (la Moinerie),
- Bouchemaine (Les Reinettes / Le Artaud),
- Sainte-Gemmes-sur-Loire (La Jolivetterie),
- Écuillé (route de Cheffes)

Ces secteurs ont été définis lorsque les caractéristiques du territoire ne permettaient pas d'autres alternatives de localisation en frange urbaine du fait de :

- La présence de siège agricole actif,
- La présence de monuments historiques,
- La présence d'autres secteurs humides, plus fonctionnels et/ou de tailles plus importantes
- La prise en compte des différents enjeux urbains et objectifs de développement.

Dans ce cas, l'orientation d'aménagement et de programmation liée précise les modalités de prise en compte de ces éléments dans les aménagements à venir. Les principes d'aménagement visent alors à éviter tout impact sur les espaces sensibles de la zone.

En matière d'activités (et plus particulièrement s'agissant de la zone 1AUYd) :

Le choix de classer une zone d'activités en 1AUYd1 ou 1AUYd2 a été déterminé en premier lieu par l'objectif de préserver et de développer au maximum les outils industriels du territoire. Les zones d'activités sont donc prioritairement inscrites en 1AUYd2 au plan de zonage en cohérence avec le travail mené pour les zones UYd1 et UYd2 (voir partie sur la zone UY).

Sur les ~~14~~ 13 zones 1AUYd du territoire, ~~11~~ 10 sont indicées en 1AUYd2 en totalité (79 %). On peut citer les zones majeures comme l'extension des Furetteries à Saint-Lambert-la-Potherie, l'extension des Robinières 6 à Saint-Léger-de-Linières, l'extension de L'Églantier à Mûrs-Érigné, l'extension de La Baratonnière à Angers,...

Cependant, des besoins ou des situations particulières existent sur le territoire, et demandent une inscription des zones en totalité ou pour partie en 1AUYd1 :

- **Les zones d'activités avec un double zonage 1AUYd1 et 1AUYd2.**
    - Dans les zones d'activités les plus importantes et stratégiques du territoire, le choix a été fait de permettre dans une partie de la zone l'implantation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureaux et des activités d'hébergement hôtelier et touristique afin d'assurer une proximité entre ces services et les entreprises industrielles et artisanales présentes. C'est le cas pour l'extension du Parc Industriel de L'Atlantique à Saint-Léger-de-Linières (1 zone).
    - **Sur les 13 zones 1AUYd du territoire, 1 seule a un double zonage 1AUYd1 et 1AUYd2 (7 %).**
- **Les zones d'activités avec un zonage 1AUYd1 uniquement**
    - Une zone en extension urbaine de petite dimension et située en deuxième couronne est inscrite en 1AUYd. L'objectif pour la communauté urbaine est de permettre aux activités de services

où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux bureaux et aux activités d'hébergement hôtelier et touristique de services de s'y développer pour faciliter l'occupation et la commercialisation de cette zone. Il s'agit de la zone de La Lande Valin à Loire-Authion (Brain-sur-l'Authion) (1 zone)

- Certaines zones d'extension situées dans le prolongement de zones existantes sont destinées à accueillir également des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des bureaux et des activités d'hébergement hôtelier et touristique en cohérence avec le zonage de la zone existante adjacente. Si une zone est inscrite en UYd1 au plan de zonage, logiquement la zone en extension adjacente sera inscrite en zone 1AUYd1. Il s'agit de l'extension du Petit Port (entrée sud) à Feneu (1 zone)
- **Sur les 13 zones 1AUYd du territoire, 2 sont indicées en 1AUYd1 en totalité (14%).**

En matière d'équipements:

Seul un secteur a été inscrit en zone 1AUl. Il est situé sur la commune de Verrières-en-Anjou en continuité du complexe sportif existant. Il est prévu le développement d'un pôle d'équipements répondant aux besoins de la commune nouvelle mais également à des besoins supra-communaux.

Seul un secteur a été inscrit en zone 1AUEp. Il est situé sur le site "Les Landes", localisé sur les communes de Trélazé et Loire-Authion. Il est prévu l'implantation d'un établissement pénitentiaire. L'opération correspond à un besoin identifié de places de détention dans le département du Maine-et-Loire et plus généralement dans le périmètre de la direction interrégionale des services pénitentiaires Grand Ouest.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

En complément des objectifs poursuivis dans les zones urbaines UA, UC, UD et des zones économiques UY, la zone 1AU traduit la volonté de :

- Répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat, d'équipements et de développement économique jusqu'en 2027: en complément des projets inscrits en zones U, elle permet de répondre aux objectifs de production de logements affichés dans le PADD et l'OAP habitat ainsi qu'aux besoins en matière économique ;
- Traduire la volonté de la collectivité d'établir un développement équilibré sur Angers Loire Métropole, défini par l'organisation multipolaire du territoire, où chaque commune est destinée à accueillir selon ses spécificités de nouvelles populations et de nouvelles entreprises. Par conséquent, la localisation géographique des zones 1AU tient compte de la distribution des objectifs logements entre Pôle Centre, Polarités et autres communes ;
- Favoriser un développement urbain maîtrisé par une délimitation pertinente des nouveaux secteurs générant un moindre impact sur l'environnement et le paysage ;
- Faciliter la couture urbaine et l'insertion des nouveaux quartiers au sein des tissus urbains existants ;
- Faciliter la réalisation des opérations d'aménagement en définissant des règles souples, à articuler avec les principes d'aménagements définis dans l'OAP de chaque zone.

Le règlement des zones 1AU et 1AUY est volontairement plus souple que les règles des zones urbaines UA, UC, UD et UY afin de permettre la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble dont les formes urbaines peuvent être variées. Ainsi par exemple, l'article 5 n'est pas réglementé car les découpages parcellaires ne sont souvent pas encore connus. Les règles ont également été adaptées afin de ne pas obérer la construction de logements individuels sur des parcelles étroites (article 4 : constructions soit en limites séparatives, soit en réservant un retrait de 2 mètres minimum) tout en laissant la possibilité de réaliser des logements collectifs et intermédiaires.

A titre particulier, il est à noter qu'une partie de l'opération Mayenne située sur Angers et Avrillé bénéficie d'un zonage spécifique afin d'encadrer l'urbanisation du secteur à dominante de logements collectifs et notamment maintenir certains éléments forts de la composition urbaine (règles de recul minimal et maximal, règles relatives à la volonté de continuité visuelle bâti depuis l'espace public, pourcentage d'espaces libres et d'espaces végétalisés plus importants). Le PLUi comporte donc une zone 1AUmayenne sur ce secteur. La partie de la ZAC ayant vocation à être urbanisée avec une dominante de logements individuels et d'intermédiaires représente moins d'enjeux et possède un zonage 1AU.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :

- concernant les zones à dominante habitat :

A Longuenée-en-Anjou, dans la commune déléguée du Plessis-Macé, le secteur d'extension urbaine de la Nouellé était inscrit en zones 1AU et 2AU au PLUi approuvé en 2017. Suite à une étude menée en 2018, ce secteur comprend des zones humides, plus importantes qu'identifiées auparavant. La communauté urbaine a donc réduit les objectifs de production de logements et la surface d'extension urbaine. Cette zone est dorénavant inscrite uniquement en zone 1AU au PLUi et la zone humide à l'Est est reclassée en zone A.

Dans le cas du secteur de **Gagné à Saint-Lambert-la-Potherie**, une partie de la zone 2AU inscrite au PLUi de 2017 a été classée en 1AU dans la mesure où son caractère, sa localisation et sa délimitation correspondent aux critères définis : continuité du tissu urbain, délimitation qui correspond à une zone future à dominante d'habitat dont les besoins sont justifiés à échéance 2027 (distribution multipolaire, couture urbaine, etc). La zone 2AU initiale a fait d'une étude zones humides plus poussée (lors de la phase opérationnelle) (cf. partie «zones humides» de la présente justification des choix). La séquence «éviter, réduire, compenser» a été appliquée aux scénarios d'aménagement, ce qui a conduit à préserver l'essentiel des zones humides. Cependant, une partie de celles-ci sera détruite (22 525m²) au sein de la zone 1AU, compensée au sein de cette même zone par le traitement du circuit de l'eau (cf OAP Locales), et surtout par la création d'une zone humide compensatoire de 20 638 m², visant à compenser les fonctionnalités des zones humides détruites. Cette zone humide compensatoire principale est inscrite en zone N.

A Saint-Clément-de-la-Place, le zonage du secteur du Clos de la Chiffolière est passé de 1AU en 2AU. En effet, en cohérence avec les orientations du PADD tendant à limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, la commune oriente son développement davantage vers le renouvellement urbain de différents secteurs du bourg et vers une zone en extension immédiate à l'est du bourg. Cette évolution traduit une volonté communale de préserver son caractère rural tout en continuant d'accueillir de nouvelles populations sur des échéances cohérentes avec les capacités d'accueil de ses équipements publics. Pour ces raisons et parce qu'il n'était pas démontré que les réseaux étaient en capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur Clos de la Chiffolière prévu en extension à l'ouest du bourg, le zonage a été en totalité modifié de 1AU en 2AU. L'OAP correspondante a donc été supprimée. Parallèlement, le zonage du secteur Extension Est est passé de 2AU en 1AU et une OAP a été créée.

Enfin, le règlement de la zone 1AUmayenne a été modifié en vue d'une simplification et d'une harmonisation avec les règles existantes en zone 1AU, d'une modification de la réglementation applicable aux clôtures et afin de conserver une hiérarchie de hauteur entre la zone 1AU (12 m/16 m) plus naturelle et ouverte et la zone 1AU Mayenne plus urbaine et organisée en clos.

- concernant les zones à dominante d'activités :

La principale évolution apportée par la révision du PLUi concerne la distinction du secteur 1AUYd en deux sous-secteurs 1AUYd1 et 1AUYd2. Comme expliqué précédemment dans la partie sur la zone UY, l'objectif de cette évolution était en priorité de préserver l'outil industriel et artisanal du territoire en limitant et en encadrant les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux et les activités d'hébergement hôtelier et touristique au sein des zones 1AUYd. Ainsi, chaque site 1AUYd a été réexaminé pour l'affecter dans le zonage correspondant aux attendus de la zone.

Par ailleurs, deux zones inscrites en 2AUy dans le PLUi approuvé en 2017 deviennent des zones 1AUY :

- La zone d'extension de la Baratonnière à Avrillé est inscrite en 1AUYd2 pour proposer des disponibilités foncières pour de grandes parcelles et ainsi répondre à l'enjeu identifié sur les prémices d'un manque de grandes parcelles pour l'implantation de grandes industries.
- La zone d'extension des Églantiers à Mûrs-Érigné est inscrite en 1AUYd2 dans le PLUi pour compenser en partie le déficit de zone d'activités économiques identifié dans la partie Sud de la communauté urbaine. Ces nouvelles disponibilités foncières sont destinées au développement d'activités industrielles et artisanales de rayonnement local. Suite aux études techniques, l'emprise de la zone AU a été réduite afin d'exclure la partie Sud Est plantée de vignes située en limite de zone inondable.

Un secteur inscrit en 1AUYd dans le PLUi approuvé en 2017 est classé en UYd en raison de son urbanisation et de l'avancement du projet. Il s'agit de la zone de Sorges aux Ponts-de-Cé.

A Longuenée-en-Anjou (Plessis-Macé), le site existant de l'entreprise Rousseau Construction Bois est classé en UYd2, et le prolongement de l'activité existante a été classé en 1AUYd2 pour répondre aux besoins d'extension de l'entreprise et à la sécurisation des accès.

A Avrillé, une extension en zone 1AUYc est créé dans le prolongement du site de la Croix Cadeau pour permettre la reconfiguration et la modernisation in-situ du centre-commercial vieillissant existant.

Enfin, le secteur 1AUYd2 sur Le Plessis-Grammoire (Petite Boitière) a été reclassé en zone N et UYd2 au regard des enjeux de préservation des zones humides.

- concernant les zones à dominante d'équipements :

Il n'existait pas au PLUi de 2017 de zone 1AUl dédiée exclusivement au développement des équipements, ni de zone 1AUEp dédiée aux zones à urbaniser pour des projets de grands équipements métropolitains et activités associées. La révision intègre une seule zone 1AUl sur la commune de Verrières-en-Anjou, ainsi qu'une seule zone 1AUEp sur le site « Les Landes » (communes de Trélazé et Loire-Authion).

- par rapport au PLU de Pruillé :

La commune avait identifié une zone 1AU au Petit Clos à l'Est du bourg. Cette zone à vocation résidentielle a été déplacée dans le PLUi et implantée dorénavant au sud du bourg, dans le secteur de Beausoleil. Cette nouvelle zone de Beausoleil comprend une zone 1AU et 2AU à vocation résidentielle. Ce changement de localisation de l'extension du bourg de Pruillé s'explique par une nouvelle stratégie de développement du bourg. Le site du Petit Clos présentait des problématiques de desserte et une topographie marquée rendant la gestion des eaux pluviales et les implantations plus complexes.

En outre, le PLU communal de Pruillé avait inscrit une zone 1AUY dans le prolongement de la zone UY de la Chesnaie. Cette zone d'extension est conservée mais inscrite en 2AUy dans le PLUi communautaire, car la stratégie économique de ce cadran géographique est de favoriser dans un premier temps le renouvellement urbain de la friche industrielle de la Perrière située sur la commune déléguée de La Membrolle, et distante de moins d'un kilomètre.

Une zone 1AUE inscrite au PLU communal pour la création d'équipements (sport, loisirs, culture) a été supprimée et intégrée à une zone UC car les équipements destinés aux quartiers résidentiels environnants ont été réalisés.

- Par rapport aux PLU de Loire-Authion :

Les limites des zones AU peuvent différer de celles définies dans les documents d'urbanisme précédents.

- **Certaines zones 1AU ou 2AU des documents précédents ont été classées en zone agricole ou naturelle au PLUi, au regard des orientations du PADD**. Ce classement a été opéré pour différents motifs : superficie trop importante des zones à urbaniser au regard des besoins en développement définis dans le PLUi (besoins en terme de logements -OAP habitat- ou besoins économiques), et/ou existence de contraintes environnementales et paysagères (présence de zones humides).
  - C'est le cas sur le secteur de Bauné où une zone 1AUy au nord du bourg a été classée en zone N. Cette zone n'était pas nécessaire au regard des besoins économiques sur le secteur et s'avère couverte par une zone humide identifiée lors des sondages pédologiques de 2018.
- **Une zone 1AU au PLU précédent a été classée en zone 2AU** pour limiter l'impact sur les zones humides et laisser le temps aux études opérationnelles de définir le parti d'aménagement en proposant des scénarios de compensation des zones humides. C'est le cas à Bauné, à l'ouest du centre bourg où la zone 1AUb est désormais classée en zone 2AU.
- **Trois secteurs situés en plein cœur de Corné étaient auparavant en zone 1AU et ont été classés en zone U**, soit parce que les projets envisagés ont été réalisés (Chemin Neuf), soit parce que les caractéristiques et la localisation de ces espaces répondent davantage à la définition d'une zone urbaine (Clos du Pé, Champeza).

La zone 2AU

A - Caractère et localisation de la zone

La zone 2AU ne peut être urbanisée que suite à une procédure d'ouverture à l'urbanisation dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

A l'instar des zones 1AU, l'ensemble de ces zones est localisé dans la continuité du tissu urbain ou des zones 1AU existantes et a fait l'objet d'une analyse de terrain avant classification en 2AU au PLUi.

Cette zone n'étant pas opérationnelle car non ouverte à l'urbanisation, elle n'est pas accompagnée d'orientation d'aménagement et de programmation, excepté celle de Beausoleil sur la commune de Pruillé, dans un souci de cohérence des enjeux paysagers sur le secteur.

A.1. Le PLUi compte trois types de zones «2AU» :

Celles à vocation d'habitat :

- **la 2AU** correspond à une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.
- **la 2AU2** correspond à une zone d'urbanisation future qui n'a pas vocation à être urbanisée avant 2027. Elle identifie des espaces inclus dans des opérations d'aménagement globales couvertes par des ZAC et dont les perspectives de logements dépassent les besoins identifiés jusqu'en 2027. Le règlement écrit du PLUi précise de plus que «dans l'ensemble des zones 2AU2, les constructions nouvelles (non mentionnées à l'article 2AU.2) sont interdites avant l'année 2027». Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU2 n'est pas admise avant 2027 mais ce zonage permet de donner une visibilité post-2027 aux propriétaires et utilisateurs des espaces ainsi qu'aux habitants des communes concernées sur des opérations engagées juridiquement et foncièrement. Sur Saint-Lambert-la-Potherie, la zone 2AU2 correspond à un secteur qui était préalablement classé en Nz et qui accueille une entreprise. L'objectif de la commune est à terme de prévoir du logement sur cette zone pour compenser une moindre programmation de logements sur la ZAC de Gagné suite à la délimitation d'une zone de compensation zones humides. Cette perspective excédent l'échéance du PLUi, une zone 2AU2 a été délimitée.
- Des zones 2AU2 ont été délimitées sur les communes de Saint-Sylvain-d'Anjou (phase 4 et 5 de l'opération du Chêne Vert), des Ponts-de-Cé (une partie de l'opération des Hauts de Loire), de Mûrs-Érigné (une partie de l'opération des Hauts de Mûrs), d'Écouflant (une partie de l'opération des Ongrois) et de Beaucouzé (une partie des opérations Hauts-du-Couzé et Échats 3).

Celles à vocation d'équipements : **la 2AUl** correspond à une zone d'urbanisation destinée aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, d'hébergement hôtelier ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale. Des zones 2AUl ont été délimitées sur les communes de Feneu, Sarrigné et Loire-Authion (Andard et Bauné).

Celles à vocation d'activités : **la 2AUY** correspond à une zone d'urbanisation future à vocation économique et est, à ce titre, destinée à accueillir à terme des constructions, installations et aménagements à vocation économique.

Sur le territoire, sept zones sont inscrites en 2AUY. La deux plus importante en matière de surface est liée à une zone principale, la Bourrée à Beaucouzé dans le prolongement du Parc Industriel Angers - Beaucouzé.

Les six autres zones 2AUy sont liées à des zones de proximité. Il s'agit d'extensions des zones d'activités de la Rue d'Anjou et de la Chesnaie à Longuenée-en-Anjou (Le Plessis-Macé et Pruillé), des Hardouinières à Saint-Barthélemy-d'Anjou, des Alouettes à Saint-Clément-de-la-Place, des Chênes ronds à Saint-Martin-du-Fouilloux et de l'extension de la zone d'activités de Soulaire-et-Bourg.

A.2. Caractère et localisation

Le zonage 2AU peut concerner des secteurs de développement présentant des enjeux environnementaux (zones humides). Il s'agit uniquement des territoires où les contraintes de développement des communes ne permettent pas d'autres alternatives que d'aller urbaniser sur les secteurs visés.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones permettra de définir des règles d'urbanisme et des orientations d'aménagement et de programmation prenant en compte au mieux ces enjeux environnementaux. *Voir en complément le chapitre 5.4, partie zones humides.*

La délimitation des zones 2AU permet de répondre aux besoins de développement d'ici à 2027. Elles ont été calibrées au regard des besoins identifiés en complément des zones U et 1AU. Les critères de localisation de ces zones sont identiques à ceux des zones 1AU.

Ainsi, par exemple, s'agissant du secteur du Clos Lavau à Savennières : le bourg de Savennières est ceinturé d'espaces viticoles classés en AOC Savennières, dont le terroir est très limité. Cette configuration particulière de la commune rend complexe la définition d'un secteur de développement urbain. Le bourg ancien est relativement dense avec peu d'espaces libres, les secteurs plus récents présentent certes un tissu bâti plus lâche mais celui-ci permet peu de densification. Le potentiel de renouvellement urbain sur le bourg est faible. Afin de répondre à ses besoins en matière d'accueil de population nouvelle et de constructions de nouveaux logements, il est nécessaire pour la commune de définir un secteur d'extension de l'urbanisation. La zone 2AU inscrite dans le PLUi de 2017 fut le fruit de discussions et réflexions avec les différents partenaires pour retenir la solution la moins préjudiciable pour l'AOC Savennières.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Tout comme les zones 1AU, les zones 2AU traduisent la volonté de :

- Répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat et de développement économique (et ponctuellement d'équipements) à moyen terme (et long terme pour les 2AU2) : en complément des projets inscrits en zones U et 1AU, elles permettent de répondre aux objectifs de production de logements affichés dans le PADD et l'OAP Habitat ainsi qu'aux besoins en matière économique ;
- Traduire la volonté de la collectivité d'établir un développement équilibré sur Angers Loire Métropole, défini par l'organisation multipolaire du territoire, où chaque commune est destinée à accueillir selon ses spécificités de nouvelles populations et de nouvelles entreprises ;
- Favoriser un développement urbain maîtrisé par une délimitation pertinente des nouveaux secteurs générant un moindre impact sur l'environnement et le paysage ;
- Faciliter la couture urbaine et l'insertion des nouveaux quartiers au sein des tissus urbains existants, par leur localisation en extension directe de ceux-ci.

Dans la zone 2AU, seules sont autorisées les extensions de constructions existantes, les annexes ainsi que les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics et équipements d'infrastructure afin de ne pas remettre en cause la faisabilité des projets en réflexion sur ces sites d'urbanisation future. Ces mêmes dispositions ont également été reprises en 2AU2.

C - Changements apportés à la zone 2AU par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :

- concernant les zones à dominante d'habitat

Certaines zones 2AU ont été classées en zone 1AU, car les études environnementales réalisées ont permis d'attester l'absence d'atteinte aux milieux (Saint-Martin-du-Fouilloux) ou une réduction de la superficie de la zone humide impactée (Saint-Léger-de-Linières).

Ce changement de zonage de 2AU à 1AU a également été opéré dans certains cas au regard de l'évolution de la situation foncière et de l'évolution des projets et études, pour permettre à la commune de lancer la phase

opérationnelle d'urbanisation du secteur et ainsi de répondre à ses objectifs de production de logements (extension Sud à Feneu, éco-quartier de la ferme à Mûrs-Érigné).

Certaines zones 1AU ont été classées en zone 2AU. Par exemple, la zone du Buisson à Bouchemaine et celle de l'Extension Ouest à Saint-Clément-de-la-Place sont passées de 1AU en 2AU, car les caractéristiques des sites nécessitent de réaliser des études environnementales et techniques supplémentaires (paysages, déplacements...) avant d'urbaniser ces secteurs. Par ailleurs, l'ampleur des opérations nécessite en tout état de cause un renforcement des réseaux.

Sur Savennières, suite à une évolution du projet et afin de reconnaître le caractère urbanisé du secteur, des parcelles urbanisées et situées en continuité de l'urbanisation au Nord de la commune, évoluent d'un zonage 2AU à un zonage UC. Sur le même secteur, afin de reconnaitre le caractère viticole d'une partie de ce secteur et en cohérence avec l'évolution du projet, une évolution de zonage de 2AU en Av est également réalisée.

Sur Bouchemaine, la délimitation des zones 1AU et 2AU du secteur des Reinettes a fait l'objet d'un ajustement (légère augmentation du périmètre) suite aux études environnementales et afin d'être cohérent avec la nécessité de réaménager la rue des Reinettes pour le passage du bus.

A Longuenée-en-Anjou, dans la commune déléguée du Plessis-Macé, le secteur d'extension urbaine de la Nouellé était inscrit en zones 1AU et 2AU au PLUi approuvé en 2017. Suite à une étude menée en 2018, ce secteur comprend des zones humides plus importantes que celles identifiées auparavant. La communauté urbaine a donc réduit les objectifs de production de logements et la surface d'extension urbaine. Cette zone est dorénavant inscrite uniquement en zone 1AU au PLUi et la zone humide à l'Est est reclassée en zone A.

A Saint-Lambert-la-Potherie, la frange en 2AU au sud du site Gagné (en 1AU) a été reclassée en N, afin de favoriser la continuité entre la zone humide de compensation créée (zone N) et le bois des Écots. Une partie de la zone 2AU est maintenue, essentiellement sur le site Chantoiseau (ancienne friche industrielle).

A Briollay, la zone 2AU du Grand Pressoir est réduite et reclassée en zone N afin de préserver la zone humide inscrite au PLUi approuvé en 2017, et de prendre en compte l'étude complémentaire menée en 2021 identifiant des surfaces de zones humides plus importantes qu'au PLUi approuvé précédemment.

A Saint-Jean-de-Linières (commune déléguée de Saint-Léger-de-Linières), le secteur d'extension urbaine du champ de la Riche était inscrit en zone 2AU au PLUi approuvé en 2017. Trois parties de cette zone sont reclassées en N suite à des investigations plus approfondies sur les enjeux écologiques du secteur. Elles seront intégrées aux futures OAP, afin de tenir compte des enjeux de préservation de ces parcelles, lors du futur aménagement de la zone (cf partie «Zones humides» de la présente justification des choix).

A Saint-Clément-de-la-Place, le zonage du secteur du Clos de la Chiffolière est passé de 1AU en 2AU. En effet, en cohérence avec les orientations du PADD tendant à limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, la commune oriente son développement davantage vers le renouvellement urbain de différents secteurs du bourg et vers une zone en extension immédiate à l'est du bourg. Cette évolution traduit une volonté communale de préserver son caractère rural tout en continuant d'accueillir de nouvelles populations sur des échéances cohérentes avec les capacités d'accueil de ses équipements publics. Pour ces raisons et parce qu'il n'était pas démontré que les réseaux étaient en capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions envisagées sur le secteur Clos de la Chiffolière prévu en extension à l'ouest du bourg, le zonage a été en totalité modifié de 1AU en 2AU. L'OAP correspondante a donc été supprimée. Parallèlement, le zonage du secteur Extension Est est passé de 2AU en 1AU et une OAP a été créée.

- concernant les zones à dominante d'activités :

Deux zones inscrites en 2AUy dans le PLUi approuvé en 2017 deviennent des zones 1AUY :

- La zone d'extension de la Baratonnière à Avrillé est inscrite en 1AUYd2 pour proposer des disponibilités foncières de grandes dimensions et ainsi répondre à l'enjeu identifié sur les prémices d'un manque de grandes parcelles pour l'implantation de grandes industries.
- La zone d'extension des Églantier à Mûrs-Érigné est inscrite en 1AUYd2 dans le PLUi pour compenser en partie le déficit de ZAE identifié dans la partie Sud de la communauté urbaine. Ces nouvelles disponibilités foncières sont destinées au développement d'activités industrielles et artisanales de rayonnement local. Suite aux études techniques, l'emprise de la zone AU a été réduite afin d'exclure la partie Sud Est plantée

de vignes située en limite de zone inondable.

- par rapport au PLU de Pruillé :

La zone de Beausoleil à vocation résidentielle est inscrite en zone 1AU et 2AU dans le PLUi. Cette zone n'était pas présente dans le PLU communal et vient en remplacement de la zone du Petit Clos inscrite uniquement en zone 1AU au PLU communal.

Le PLU communal de Pruillé avait inscrit une zone 1AUY dans le prolongement de la zone UY de la Chesnaie. Cette zone d'extension est conservée mais inscrite en 2AUy dans le PLUi communautaire, car la stratégie économique de ce cadran géographique est de favoriser dans un premier temps le renouvellement urbain de la friche industrielle de la Perrière située sur la commune déléguée de la Membrolle, et distante de moins d'un kilomètre.

- Par rapport aux PLU de Loire-Authion :

Les limites des zones AU peuvent différer de celles définies dans les documents d'urbanisme précédents.

- **Certaines zones 2AU des documents précédents ont été classées en zone agricole ou naturelle au PLUi, au regard des orientations du PADD**. Ce classement a été opéré pour différents motifs : superficie trop importante des zones à urbaniser au regard des besoins en développement définis dans le PLUi (besoins en terme de logements -OAP habitat- ou besoins économiques), et/ou existence de contraintes environnementales et paysagères (présence de zones humides).
  - C'est le cas sur le secteur de Bauné où une grande partie de la zone 2AUb à l'ouest a été classée en zone A. Cette zone au sud-Ouest du bourg a été identifiée en zone humide et sa superficie est supérieure aux besoins identifiés en matière de production de logements sur le secteur. Elle est maintenant inscrite en grande partie en zone A. Seuls 2 secteurs ont été maintenus en zone 2AU : à l'Est en contact direct avec la centralité communale et 2AUl pour accueillir un futur équipement pour le SDIS (cf/ partie justification «zones humides»).
- C'est le cas également à Brain-sur-l'Authion où l'extension prévue pour la zone de la Perrière qui était classée en zone 2AUy au PLU communal est désormais classée en zone agricole. Lors des investigations pédologiques de 2018, une zone humide a été identifiée sur l'emprise de l'extension envisagée. Ainsi, afin de préserver cette zone humide, le projet d'extension a été supprimé. Au regard de l'analyse des besoins économiques sur le territoire, il n'a pas été défini d'autre extension économique sur le secteur.
- **Une zone 1AU au PLU précédent a été réduite et classée en zone 2AU** pour limiter l'impact sur les zones humides et laisser le temps aux études opérationnelles de définir le parti d'aménagement en proposant des scénarios de compensation des zones humides. C'est le cas à Bauné, à l'ouest du centre bourg où la zone 1AUb est désormais classée en zone 2AU.
- **Un secteur figurant auparavant en zone agricole a été classé en zone 2AU :** il s'agit d'une extension de la zone du Gué / Les Fourneaux à Andard d'environ 2ha qui a été classée en zone à urbaniser pour répondre aux besoins en logements sur la Polarité Andard - Brain - Corné même si une zone humide a été identifiée sur ce secteur Voir justification chapitre 5.4 partie zones humides. Ce secteur est en continuité du bourg et d'une opération récente de développement urbain qui a maintenu des possibilités d'accès pour l'extension de la zone. Les limites de cette zone 2AU s'appuient sur le PPRi du val d'Authion approuvé en 2019.

5.2.3 LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

La zone agricole, **« zone A »,** correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone naturelle et forestière, « **Zone N** », correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones agricoles et naturelles disposent de secteurs particuliers, et de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ces différents secteurs sont identifiés par des indices spécifiques. Certains indices sont communs aux deux zones et d'autres sont propres à chacune d'elles.

Les STECAL sont définis de manière ponctuelle sur le territoire. Le règlement y précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions qui permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le code de l'urbanisme permet de délimiter ces secteurs afin de permettre les constructions, les aires d'accueil des gens du voyage, les résidences démontables permettant l'habitat permanent de leur utilisateur. Les différents STECAL du territoire peuvent, afin de répondre au projet de développement, n'autoriser qu'une partie de ces occupations du sol.

A noter que tous les secteurs indicés en zones agricole et naturelle ne sont pas des STECAL. En effet, certains secteurs indicés constituent simplement un sous-zonage des zones A et N et octroient les mêmes droits à construire qu'en zones A et N, voire sont plus restrictifs. Ces secteurs indicés ont pour but de «flécher» l'implantation de constructions qui seraient de toute façon permises en zones A et N. Ainsi, ils n'octroient pas de droits à construire dérogatoires à ceux que prévoient le code de l'urbanisme et le règlement du PLUi, à l'inverse des STECAL.

Ainsi, les secteurs indicés qui constituent un sous-zonage des zones A et N sont :

- « g » : secteur destiné aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes et de déchets verts (zone A ou N) ;
- « h » : secteur agricole destiné à accueillir les constructions, installations et aménagements liés à l'horticulture (zone A) ;
- « j » : secteur destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées (zone A ou N) ; privées ;
- « k » : secteur destiné aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics (zone A ou N) ;
- « m » : secteur destiné aux activités militaires (zone N) ;
- « v» : secteur agricole (en zone A) à dominante viticole à préserver (zone A).

Les autres secteurs indicés sont des STECAL, à savoir :

- « l » : secteur destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, d'hébergement hôtelier ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale (zone N) ;
- « n » : secteur (en zone A ou N) destiné à l'accueil des gens du voyage ;
- « p » : secteur caractérisé par un ensemble de qualité constitué de composantes bâties et végétales présentant un intérêt patrimonial et paysager (zone N) ;
- « y » : secteur destiné aux activités isolées en lien avec la filière agricole (en zone A) et en lien avec l'exploitation forestière (en zone N) ;
- « z » : secteur accueillant des activités isolées sans lien avec le caractère de la zone (zone A ou N).

La délimitation de ces STECAL résulte des caractéristiques particulières du territoire qui dispose d'une vaste étendue de zones agricoles et naturelles (plus de 80 % d'ALM) où, historiquement, des activités diverses et isolées se sont implantées (Ay, Ny, Az, Nz). Sans porter atteinte aux espaces agricoles et naturels, ces activités doivent pouvoir évoluer de manière limitée et ces sites qui, pour la plupart, sont imperméabilisés et définitivement soustraits à l'activité agricole et aux espaces naturels, peuvent grâce à la délimitation d'un STECAL évoluer afin de répondre aux besoins des acteurs du territoire. Par ailleurs, Angers Loire Métropole dispose d'un patrimoine architectural et paysager de très grande qualité. Certains châteaux, demeures de maîtres, etc. nécessitent qu'un STECAL soit délimités afin de préserver et de mettre en valeur ce patrimoine représentatif de l'histoire du territoire et de ces différentes caractéristiques (Np). Enfin, le dynamisme touristique, sportif et culturel du territoire ainsi que l'histoire industrielle du pourtour d'Angers (Ardoisières) expliquent également la nécessité d'autoriser dans des secteurs, répartis sur le territoire, des constructions destinées, là encore, à mettre en

valeur son patrimoine et ses qualités naturelles intrinsèques. Dès lors, les 290 STECAL (représentant une moyenne de 10 STECAL par commune) ont été délimités à titre exceptionnel à l'échelle du territoire d'Angers Loire Métropole, d'autant qu'ils s'étendent sur 1396 ha, soit 2,1 % du territoire.

Zoom sur les évolutions des règles relatives aux énergies renouvelables :

Afin de répondre aux enjeux de transition énergétique et en traduction des orientations du PADD, les règles relatives aux ouvrages collectifs de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable (parcs photovoltaïques, parcs éoliens, etc.) ont évolué.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

Afin de clarifier les règles applicables, de faciliter le développement de projets sur le territoire tout en veillant à leur bonne intégration paysagère et qu'ils n'impactent pas les espaces naturels et l'activité agricole, les évolutions suivantes ont été apportées :

- suppression du secteur indicé « e », destiné aux énergies renouvelables (fermes photovoltaïques...) ;

- évolution de l'article 2 : ajout de dispositions relatives aux ouvrages collectifs de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable (parc éolien, parc photovoltaïque, etc.). Ces dispositions ont pour objectif de permettre le développement de projets en zone A et N tout en les encadrant fortement afin de limiter leur possible impact sur l'environnement, les paysages, le patrimoine bâti et l'activité agricole. Ainsi, seuls les projets respectant ces conditions environnementales et paysagères pourront être autorisés en zone A et N. Une précision peut être apportée s'agissant des zones inondables. En effet, les PPRI applicables sur le territoire autorisent l'implantation d'équipements d'intérêt collectif «en l'absence de possibilité d'une implantation hors de la zone inondable». Le règlement du PLUi impose aux équipements collectifs de production d'énergie renouvelable de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers et notamment aux zone inondables. Cette condition est à appliquer en cohérence avec les PPRI.

  Ces évolutions réglementaires ne s'appliquent pas aux projets d'installations de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions (éolienne domestique, panneaux photovoltaïques sur toiture...) qui sont également autorisés au sein des zones A et N (voir partie 5.2.1 « Les principes réglementaires communs à toutes les zones et les principaux changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs» de la présente justification des choix).

Afin de préserver les espaces emblématiques de biodiversité du territoire, les projets visés par ces évolutions sont interdits au sein des périmètres de zone Natura 2000.

De plus, afin de ne pas altérer à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO et d'être en cohérence avec les objectifs du plan de gestion Val de Loire, des règles spécifiques sont applicables aux projets situés au sein du périmètre UNESCO. Celles-ci visent à :

- interdire l'implantation de parcs éoliens dans cette zone et dans un périmètre de 15 kilomètres de part et d'autre de la zone cœur, en cohérence avec les orientations du plan de gestion pour le Val de Loire patrimoine mondial et des caractéristiques du territoire;
- permettre les parcs photovoltaïques uniquement sur les friches industrielles, décharges, sites pollués, carrières à combler en fin d'exploitation.

5.2.3.1. Présentation des indices communs aux zones agricoles et naturelles

Suppression du secteur indicé « a » : secteur permettant la construction à usage résidentiel.

Ces zonages « Aa » et « Na » correspondaient dans le PLUi approuvé en 2017 aux espaces d'habitat groupé dans l'espace rural dans lesquelles étaient autorisées de nouvelles constructions à usage d'habitation ou de loisirs au sein de leur enveloppe bâtie existante .

A - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Ce zonage est supprimé dans la révision du PLUi : la zone UX créée dans le cadre de la révision du PLUi est définie sur les secteurs d'habitations groupées concernés (cf. justification zone UX).

Secteur indicé « g » : secteur destiné à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes et de déchets verts dans des installations autorisées.

A - Caractère et localisation

Cet indice correspond aux espaces destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes et de déchets verts.
Ils sont localisés sur les communes de Feneu, Saint-Lambert-la-Potherie, Écouflant, La Meignanne, Soucelles, Trélazé, Saint-Sylvain-d'Anjou, Saint-Barthélemy-d'Anjou.

Il a été fait le choix dans ce secteur de permettre à la fois les activités d'extraction et d'exhaussement de sols propres aux secteurs d'exploitation du sous-sol ou au stockage de déchets inertes ou d'origine végétale, car, dans de nombreux cas, les anciennes carrières sont réexploitées pour créer des ISDI (Installations de Stockage des Déchets Inertes). Les aires de stockage de déchets inertes et les constructions liées aux activités autorisées dans la zone y sont autorisées. Une emprise au sol maximale des constructions est définie (5% de la superficie totale de l'unité foncière).

B - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi. Une extension du zonage Ag existant sur la commune déléguée de Saint-Sylvain-d'Anjou a été effectuée pour prendre en compte le développement de l'activité Terre Décape implantée en zone agricole.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Dans le PLU communal de Pruillé, un secteur As situé le long de la RD 775 était inscrit au plan de zonage destiné aux activités d'enfouissement de déchets inertes. Ce secteur est maintenu dans le PLUi, seule la dénomination change avec dorénavant un zonage Ag.

- Par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Ce secteur ne concerne pas Loire-Authion.

Secteur indicé « j » : secteur destiné à la réalisation de jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées privées

A - Caractère et localisation

Ces secteurs correspondent aux espaces destinés à des jardins familiaux ou groupement d'unités cultivées privées. Ces espaces ont été identifiés comme participant à l'identité paysagère du territoire. Ils permettent de répondre à la demande croissante des habitants, ils s'inscrivent pleinement dans les enjeux du Projet

Alimentaire Territorial (PAT) d'ALM, dont les objectifs sont : structurer l'offre alimentaire de proximité, soutenir les initiatives locales et en impulser de nouvelles, favoriser les filières alimentaires durables, de qualité et accessibles à tous. Ils identifient les secteurs aménagés et constitués sur le territoire et également des futures zones où pourront être développés des jardins familiaux.
Les jardins familiaux existants ont été délimités par rapport à leur emprise actuelle. Les futurs secteurs de jardins familiaux sont délimités au regard des besoins des communes pour répondre à la demande locale des habitants.

Ils sont présents sur de nombreuses communes : Angers, Beaucouzé, Feneu, Le Plessis-Macé, Les Ponts-de-Cé, Loire-Authion, Mûrs-Érigné, Saint-Léger-des-Bois, Saint-Sylvain-d'Anjou, Sainte-Gemmes-sur-Loire, Trélazé, etc.

Afin de permettre leur maintien et leur développement, les règles du secteur «j» limitent la construction d'abris de jardins aux seuls besoins d'entretien en proposant un maximum de 10m² par unité cultivée. Des abris de jardins d'une surface supérieure à 10m² sont possibles s'ils sont mutualisés entre plusieurs parcelles cultivées. Les locaux techniques collectifs sont eux limités à 39 m².

B - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.
Une règle de hauteur maximale pour les constructions autorisées dans la zone a été ajoutée (5 mètres). Cette règle répond aux caractéristiques des constructions : cabanons et abris de jardin, local technique.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Ce secteur indicé ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Les PLU des communes de Corné et Brain-sur-l'Authion présentaient des zonages dédiés aux jardins familiaux, respectivement en Aj, et Nj.
Au regard des besoins de la commune pour répondre à la demande des habitants : deux secteurs Nj ont été inscrits sur la commune déléguée de Brain-sur-l'Authion pour des projets de réalisation, dont un figurait déjà au précédent PLU communal.
Les jardins familiaux existants à Corné ont été délimités en Aj, au regard de leur emprise actuelle, reprenant ainsi le précédent zonage.
D'autres secteurs réservés aux jardins familiaux ont été inscrits sur les communes déléguées de Saint-Mathurin-sur-Loire et La Daguenière via un zonage Nj, pour répondre aux besoins complémentaires.

Secteur indicé « k » : Secteur destiné aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif isolés.

A - Caractère et localisation

Ces secteurs correspondent aux espaces destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics isolés dans l'espace rural et non permis en zones agricole et naturelle « classiques » telles que déchetterie, plateforme de déchets verts, station d'épuration, équipement de prélèvement, traitement ou stockage d'eau potable, etc.

Ces secteurs n'autorisent pas les unités de méthanisation. Pour rappel, les unités de méthanisation répondant à la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisées en zones A, Ah et Av. Dans les autres cas, les unités de méthanisation ont vocation à s'implanter en zone UY en lien avec les prescriptions de la Charte Agriculture et Urbanisme de la Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire.

Il s'agit notamment d'identifier sur le territoire les sites destinés à des équipements structurants liés à la gestion et au fonctionnement du territoire et qui peuvent générer des nuisances et du trafic.
De tels secteurs sont localisés sur les communes d'Avrillé, Cantenay-Épinard, Loire-Authion, Saint-Barthélemy-d'Anjou, Saint-Jean-de-Linières, Saint-Sylvain-d'Anjou, Trélazé (déchetteries, recycleries, déchets verts), et

Les-Ponts-de-Cé (usine d'eau potable). Ils ont été classés en Ak ou en Nk suivant la zone dominante dans laquelle est implanté l'équipement identifié.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

B - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.
Un secteur Ak est délimité, dans le cadre de la révision, à Saint-Barthélemy-d'Anjou (secteur Champ de Chauffour) afin de relocaliser le site de dépôt municipal aujourd'hui inséré dans le secteur des Ardoisières.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Ce secteur indicé ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Les PLU des communes de Corné et de Brain-sur-l'Authion prévoyaient des zonages traitant notamment des stations d'épuration (respectivement Ns et Ne), et le PLU de Corné prévoyait également une zone Ad, dédiée à la déchetterie à l'est de la commune.
Un zonage Nk a été inscrit sur les stations d'épuration de Corné, Brain-sur-l'Auhion, Bauné, La Bohalle, et Saint-Mathurin-sur-Loire, pour prendre en compte l'existence de ces équipements, et permettre leurs potentielles évolutions, en lien avec la production de nouveaux logements. Pour ces mêmes motifs, la déchetterie située à l'est de Corné a été inscrite en zone Ak.

Secteur indicé « n » : secteur destiné à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil, terrains familiaux, habitat adapté)

A - Caractère et localisation

Ces secteurs correspondent aux espaces destinés à l'accueil des gens du voyage. Ils ont été délimités au regard de la politique d'accueil des gens du voyage (détaillée dans le volet habitat du POA) sur les communes d'Angers, Avrillé, Beaucouzé, Soucelles, Saint-Lambert-la-Potherie, Saint-Sylvain-d'Anjou, Saint-Barthélemy-d'Anjou, etc.

Dans ce secteur, peuvent être aménagés :

- des aires d'accueil en réponse aux dispositions de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (aménagements et constructions nécessaires au stationnement des caravanes sans construction d'habitation),
- des aires d'accueil aménagées répondant à des besoins plus ponctuels de circulation (aménagements nécessaires au stationnement des caravanes sans construction d'habitation),
- des terrains familiaux (publics ou privés) facilitant la sédentarisation et permettant l'installation de résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que, le cas échéant, une offre d'habitat adapté (publique ou privée) destinée aux personnes dont l'habitat permanent est traditionnellement constitué de résidences mobiles.

Dans ce secteur indicé «n», le règlement limite à 30 % l'emprise au sol pour les constructions et autorise explicitement le stationnement des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Ces espaces sont identifiés par l'indice «n» car le stationnement des caravanes, en tant qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, est autorisé de façon permanente.

B - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
A Mûrs-Érigné, suite à une évolution du projet et à la volonté de rapprocher les aires d'accueil des gens du voyage des centres urbains, le secteur Nn localisé dans le secteur des Châtelliers a été supprimé et un nouveau secteur Nn a été créé route de Soulaines-sur-Aubance.
Sur la commune de Verrières-en-Anjou sur le secteur du Pavé, la zone Nn initialement inscrite a été supprimée au bénéfice de la zone N pour des raisons de protection de la biodiversité.
Sur la commune de Briollay, à proximité de la gare, la zone Nn initialement inscrite a été supprimée car le site n'était pas adapté à l'aménagement d'une aire d'accueil (contraintes topographiques notamment). Un nouveau secteur sera étudié sur la commune ou sur un site mutualisé.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Cet indice ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Les PLU de Brain-sur-l'Authion et d'Andard possédaient chacun une zone permettant les constructions liées à l'accueil des gens du voyage (respectivement Ng et Nvi). Ces terrains présents aux règlements antérieurs n'ont pas été repris dans le PLUi, car ils sont situés au sein du PPRi. Or, le nouveau PPRi du Val d'Authion et de la Loire Saumuroise approuvé le 7 mars 2019 ne permet pas l'aménagement de nouveau terrain d'accueil des gens du voyage dans les périmètres concernés.
Au regard des besoins identifiés et de la politique d'accueil des gens du voyage, un secteur An a été créé sur Loire-Authion, à l'ouest de la commune déléguée de Corné.

Secteur indicé« z » : secteur accueillant des activités isolées sans lien avec le caractère de la zone

A - Caractère et localisation

Ces secteurs correspondent à des espaces accueillant aujourd'hui des activités isolées sans lien avec le caractère de la zone. L'objectif de ce secteur est de permettre aux activités présentes sur le territoire et identifiées, une évolution mesurée de leurs constructions/activités. Les limites des secteurs indicés « z » s'appuient sur les emprises foncières actuelles des activités.

Ces secteurs sont localisés sur les communes d'Avrillé, Beaucouzé, Bouchemaine, Briollay, Écouflant, Loire-Authion, Mûrs-Érigné, Rives-du-Loir-en-Anjou, Saint-Léger-de-Linières, Saint-Lambert-la-Potherie, Saint-Martin-du-Fouilloux, Verrières-en-Anjou.

Etant donné leur localisation, isolés par rapport à l'enveloppe urbaine, et leur faible niveau de desserte par les réseaux, ces secteurs ne peuvent être classés en zone urbaine à vocation d'activités. Seul leur confortement sur place et leur développement mesuré, pour le maintien de leur activité, est possible.

A titre particulier, sur Avrillé, le Lac Bleu présente des risques potentiels liés au dépôt de munitions au fond du lac datant de la seconde guerre mondiale. Aucune servitude d'utilité publique n'a été instaurée mais, par principe de précaution, une zone Nz limitant l'autorisation de nouvelles constructions a été reportée au zonage. Côté Est, sa délimitation s'appuie sur la zone d'évacuation des riverains lors des campagnes de déminage.

Les règles visent à permettre la réalisation d'extensions mesurées nécessaires à l'exercice de l'activité dans une certaine limite (50% de la surface totale de l'unité foncière). Le changement de destination des constructions existantes vers les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » est autorisé sans condition tandis que le changement de destination vers la sous-destination «bureau» n'est autorisé que dans le secteur Az et qu'à condition que cette nouvelle activité soit complémentaire à l'activité existante, l'objectif étant de ne pas générer un flux de véhicules trop important vers ces secteurs Az qui demeurent situés au sein de l'espace agricole que le PLUi entend préserver.

B - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Pour les secteurs Az, le changement de destination vers les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » est désormais autorisé, afin de prolonger l'utilisation des bâtiments existants, et d'éviter que ces secteurs ne deviennent des friches. A noter que la sous-destination « industrie » peut comprendre des activités de production, de construction ou de réparation ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (exemple : peintre, menuisier, etc.). La sous-destination « bureau » reste quant à elle uniquement autorisée en complément à l'activité existante. Par ailleurs, toujours dans une logique d'optimisation d'un foncier qui a perdu sa vocation agricole, l'emprise au sol autorisée est passée de 20 à 50 %. Cette évolution n'a pas un impact important sur l'artificialisation des sols car les secteurs Az sont de tailles réduites.

Un secteur Az a été créé sur la Commune de Saint-Martin-du-Fouilloux autour d'un centre de dépollution automobile, activité agréée qui existe depuis 1974. Le terrain ayant perdu sa vocation agricole, le changement de zonage permettra de rénover les locaux vétustes, sur site, et ainsi éviter que le terrain ne tombe en friche. Le zonage a été positionné en limite de l'emprise actuelle de l'activité.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Ce secteur indicé ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Les PLU de Loire-Authion contenaient des dispositions permettant l'extension mesurée des activités existantes en lien ou non avec l'activité agricole, soit directement au sein des zones A ou N, soit au sein de secteurs indicés dans ces zones (Nh à La Bohalle, Ay à Corné et Brain-sur-l'Authion, Ny à Bauné, Nm à Andard notamment).
Pour tenir compte de ces activités existantes répondant à certains besoins de proximité sur le territoire et permettre leur évolution mesurée, des secteurs Az ont été inscrits au PLUi sur certaines communes déléguées de Loire-Authion (Corné, Andard, La Bohalle, La Daguenière, Bauné),

5.2.3.2. Les zones agricoles

A - Caractère et localisation

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle intègre la quasi-totalité des sièges d'exploitation actifs recensés sur le territoire. Certains sièges, au regard de leur localisation ont été classés dans des zones différentes : en zone N pour un siège à Avrillé implanté à proximité d'une zone inondable et au sein d'un espace à enjeux paysagers forts, en zone UYd pour un siège à Verrières-en-Anjou (Saint-Sylvain-d'Anjou) implanté au sein d'une zone d'activité, en UC pour un siège à Verrières-en-Anjou (Pellouailles-les-Vignes) implanté dans un tissu résidentiel, en zone UA pour trois chais à Savennières.

La zone agricole est présente sur l'ensemble du territoire d'Angers Loire Métropole.
La collectivité a fait le choix d'afficher dans son PLUi une zone agricole étendue (50 % de la surface d'ALM) pour traduire l'importance de cette activité économique sur le territoire et permettre sa préservation et son développement. Cette zone intègre des espaces inscrits en trame verte et bleue car leur dominante est agricole et que le maintien de la biodiversité au sein de ces milieux dépend fortement de l'activité agricole (ex : ZNIEFF 1 «zone de bocage naturel et mares à l'Ouest de Saint-Lambert-la-Potherie» à dominante élevage principalement).

Des secteurs agricoles spécifiques ont également été définis en fonction des spécialités produites ou des occupations du sol particulières afin de mieux prendre en compte les besoins et enjeux de développement de certaines filières agricoles spécialisées (viticulture, horticulture).

Les zones Agricoles au PLUi couvrent une superficie d'environ-33 718 hectares, soit environ 50 % du territoire d'Angers Loire Métropole. Cette proportion traduit l'importance de l'agriculture sur la communauté urbaine. La quasi absence de friche agricole sur l'ensemble du territoire démontre que chaque mètre carré de terre est valorisé.

Dans un souci de protection des espaces agricoles, la zone A s'étend sur des fonds de jardin afin de réduire les limites de zones constructibles (U). Des parcelles sont ainsi classées en deux zones, une partie en zone urbaine et une autre en zone agricole.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

La zone A marque la volonté de :

- Identifier les espaces majeurs de production à préserver du développement urbain ;
- Assurer les conditions de maintien et de développement satisfaisantes des exploitations agricoles, quelle que soit la production (polyculture-élevage – horticulture – viticulture) ainsi que les activités économiques en lien avec l'activité agricole (notamment coopératives, silo).

Ces objectifs sont essentiellement traduits dans les règles d'occupation et d'utilisation du sol de la zone A.

Ces règles sont structurées en trois parties :

- la première concerne toute la zone agricole, y compris les secteurs indicés : figurent dans cette partie les occupations et utilisations du sol autorisées dans l'ensemble de la zone y compris dans les secteurs indicés ;
- la deuxième concerne la zone agricole hormis les secteurs indicés : figurent dans cette partie les occupations et utilisations du sol autorisées uniquement dans les parties de la zone agricole non concernées par un indice ;
- la troisième concerne uniquement les secteurs indicés : figurent dans cette partie les occupations et utilisations du sol autorisées par secteurs indicés.

Dans toute la zone agricole, le PLUi permet l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, et qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux. Le PLUi permet également les aménagements liés à la découverte du territoire (chemins de randonnée, etc.) et à la mise en valeur des zones humides. Enfin, les constructions d'abris pour animaux non liés au siège d'une exploitation agricole sont autorisées en zone A dans la limite de 30m² maximum pour répondre aux besoins des éleveurs non agriculteurs.

Dans la zone agricole (A), le PLUi autorise les constructions nécessaires aux exploitations agricoles : bâtiments fonctionnels, habitations pour les professionnels exerçant une activité agricole à titre exclusif ou principal (dont la présence permanente est nécessaire) et leurs annexes, activités complémentaires aux exploitations agricoles (ex : camping à la ferme, gîte). Il permet également aux constructions destinées à l'habitation existantes sans lien avec l'activité agricole d'évoluer par adaptation (travaux de restauration, de confortation, division de logement, etc.), extension ou par ajout d'annexes non accolées (sous conditions de surface, d'insertion paysagère et de ne pas créer de logement supplémentaire). Les règles du PLUi en zone A ont été définies dans le respect des objectifs et les dispositions inscrits dans la Charte Agriculture et Urbanisme.

Ponctuellement, quelques bâtiments identifiés au plan de zonage (cf. justification Bâtiments identifiés au titre du L151-11 à 13 du Code de l'Urbanisme) peuvent faire l'objet d'un changement de destination (sous conditions).

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée dans le cadre de la révision du PLUi.

De légères évolutions de délimitation de zonage ont été réalisées :

- Certaines concernent une réduction de la zone A au profit de zone UC notamment. Ces évolutions viennent reconnaitre la réalité de terrain par des occupations du sol n'ayant plus de vocation agricole (fond de parcelles à vocation de jardin, terrain de tennis, espace de stockage...). Par exemple : secteur de Béné sur la commune de Montreuil-Juigné, Route du Moulin à Briollay, Chemin de Maire au Plessis-Grammoire, Clos du Grand Pré à Soulaines-sur-Aubance...
- A Saint-Clément-de-la-Place et aux Ponts-de-Cé, la zone agricole a été agrandie pour y inclure et permettre le développement d'une activité agricole sur place. Pour Saint-Clément-de-la-Place, le secteur se situe à

proximité de la RD104 au lieu dit du Bois Travers. La zone agricole remplace une zone naturelle et la trame verte et bleue a également été réduite à cet endroit. Pour les Ponts-de-Cé, le secteur situé à proximité de la RD4 en limite de Trélazé, vient en réduction du secteur Nl.

- A Saint-Barthélemy-d'Anjou, création d'une zone A dans le secteur de Plein-Pont (réduction du secteur Nl), permettant l'activité agricole en lien avec le site Ardoisier connexe.
- Sur Écouflant, une enclave en zone A a été supprimée au profit de la zone N car il n'existe plus de siège agricole sur cet espace qui se situe en continuité directe avec le vallon de la Veillière inscrit en zone N et trame verte et bleue.

Quelques évolutions réglementaires complémentaires sont réalisées :

- Les règles relatives aux ouvrages collectifs de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable (parc éolien, parc photovoltaïques, etc.) ont évolué dans le cadre de la révision du PLUi, afin de permettre le développement de ce type de projet sous réserve de prescriptions environnementales (voir partie 5.2.3 « Les zones agricoles et naturelles »). De plus, des précisions ont également été apportées dans les dispositions générales du règlement du PLUi concernant les projets d'installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions (éolienne domestique, panneaux photovoltaïques sur toiture...) qui sont également autorisées au sein des zones A et N *(voir partie 5.2.1 « Les principes réglementaires communs à toutes les zones et les principaux changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs» de la présente justification des choix)*. Enfin, le lexique du PLUi précise que les constructions et installations à usage agricole servant à produire de l'énergie (panneaux photovoltaïques sur la toiture d'un hangar, méthaniseur...) appartiennent à la sous-destination « exploitation agricole ». Ainsi, dès lors que les constructions à usage agricole sont autorisées par le règlement, ce type de projet visant à produire de l'énergie renouvelable est également autorisé. L'objectif de ces évolutions est de permettre la production d'énergie renouvelable sur le territoire, notamment lorsque celle-ci est complémentaire avec l'activité agricole.
- pour les constructions liées à une exploitation agricole, il est ajouté la sous-destination « restauration » dans les changements de destinations autorisés dès lors qu'ils constituent un accessoire de l'exploitation agricole et qu'ils sont localisés sur le lieu de l'exploitation. Cette disposition contribue à la diversification des activités agricoles et permet de répondre aux attentes des habitants dans une démarche de plus grande proximité avec l'activité agricole du territoire. L'objectif est d'autoriser l'activité de restauration en tant qu'elle produit un complément de revenus à l'exploitant mais en aucun cas de permettre l'implantation d'un restaurant indépendant. Le règlement entend ainsi concilier diversification des activités et protection des espaces naturels et agricoles en permettant la création d'un restaurant uniquement s'il est directement lié à l'activité agricole et si les produits valorisés proviennent principalement de l'exploitation agricole ;
- pour le logement de l'exploitant, il est ajouté le terme «installation» afin de permettre à l'exploitant agricole de créer son logement dans une résidence démontable constituant l'habitat permanent de son utilisateur (ex : yourte, etc.) ;
- les annexes non accolées des constructions destinées à l'habitation existantes (ou autorisées par application de l'article L. 151-11-2) sont autorisées en zone A lorsqu'elles sont sur la même unité foncière que l'habitation, dans les mêmes conditions que précédemment (pas de création de logement supplémentaire, située à moins de 30 m de l'habitation, intégration à l'environnement, emprise au sol totale et cumulée de l'annexe limitée à 39m^2) ;
- une distinction a été introduite entre l'adaptation et la réfection des habitations d'une part et l'extension mesurée de ces mêmes habitations d'autre part afin de ne pas freiner inutilement des projets d'adaptation et de réfection de logements avec des conditions strictes qui sont adaptées à l'extension mesurée et qui n'ont pas lieu d'être pour les simples projets d'évolution du bâti (ex : changement de velux) ;
- une précision a été apportée dans les dispositions relatives aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour indiquer que les constructions et installations nécessaires au transport de gaz et au trafic ferroviaire sont autorisés. Ils l'étaient déjà dans la mesure où cette disposition générale visait les équipements nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

- Dans le cas où les changements de destination sont autorisés pour l'habitation, la règle a été précisée pour limiter le développement du nombre de logements hors des bourgs, dans le respect du parti d'aménagement et des orientations du PADD visant à conforter les centralités, à réduire les déplacements et le recours à la voiture individuelle, et à protéger les espaces naturels et agricoles. Ainsi, le nombre de logements créés autorisé est relatif à la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLUI de 2017.

- par rapport au PLU de Pruillé :
La philosophie définie pour la zone A du PLUi de 2017 a été appliquée dans la délimitation du zonage agricole sur le territoire de la commune déléguée de Pruillé.
Globalement, la zone agricole présente dans le PLU communal a été intégrée à l'identique dans le PLUi. Deux éléments ont cependant été modifiés :

- Le PLU communal avait identifié tous les secteurs d'habitats isolés de la zone agricole à travers un zonage spécifique Ah pour permettre des extensions limitées des constructions existantes et la création d'annexes. Ces évolutions des constructions existantes dans le PLUi sont possibles dans l'ensemble de la zone A sans nécessité d'un secteur indicé spécifique. Par souci de cohérence, les zones Ah du territoire de Pruillé sont donc supprimées et intégrées à la zone agricole A.
- La zone agricole du PLU communal a été augmentée sur la rive gauche de la Mayenne en lieu et place de la zone naturelle pour intégrer l'ensemble des sièges agricoles de cette rive à la zone agricole. La nouvelle limite entre la zone naturelle et la zone agricole est matérialisée clairement par la rue de la Fontaine, située en promontoir au dessus de la Mayenne.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
La philosophie définie pour la zone A du PLUi de 2017 a été appliquée dans la délimitation du zonage agricole sur le territoire de Loire-Authion.

De nombreux secteurs à dominante agricole mais présentant un mitage de constructions isolées étaient, dans les PLU précédents de Loire-Authion, classés en zone Ah (Brain-sur-l'Authion), ou Nh (La Bohalle, Bauné), pour permettre l'évolution mesurée des constructions existantes. Au sein des dispositions réglementaires du PLUi, l'évolution mesurée des constructions des tiers (personnes sans lien avec l'activité agricole) est autorisée dans la zone A. Par conséquent, le zonage du PLUi défini sur Loire-Authion a classé ces secteurs à dominante agricole (anciennement Ah ou Nh) en zone A.

Certains fonds de jardins ainsi que certains fonciers non bâtis, situés soit en lisière de bourg, soit en lisière de groupes d'habitations au sein de l'espace rural, et classés en zone U dans les documents d'urbanisme antérieurs ont été classés en zone A au regard de la dominante agricole du secteur.

Certaines zones U (UA, UB ou encore UC) ont également été réduites au regard de la localisation des fonciers concernés en zone rouge du PPRI du val d'Authion et de la Loire Saumuroise approuvé le 7 mars 2019. Dans ces situations, les fonciers ont été classés en zone A ou N selon la dominante existante aux alentours.
Ce classement en zone A réduit les limites de la zone constructible (U) dans des secteurs à enjeux agricoles, et permet de mieux prendre en compte la réalité du tissu urbanisé existant.

Par exemple :

- au sein du PLU de Brain-sur-l'Authion, certains fonds de parcelles non bâtis étaient situés en zone U, mais une bande désignée comme «jardins à préserver» non constructible, était apposée au plan de zonage. Dans ces cas-là, les espaces de jardins à préserver non constructibles ont été classés en zone A au regard de la dominante agricole du secteur ;
- c'est également le cas de certains linéaires bâtis, éloignés des bourgs, situés en zone U des anciens règlements, mais témoignant d'une urbanisation diffuse, peu groupée et peu structurée au sein de l'espace rural, tel que Noyau à Bauné, ou la Crétaudière à Corné.

Certains secteurs qui étaient en zone N au sein des documents antérieurs ont été inscrits en zone A du PLUi, pour mieux tenir compte de la réalité des emprises des espaces naturels, des grands boisements, et de la présence de sièges et exploitations agricoles. C'est le cas par exemple d'espaces en lisière des grands boisements de Bauné.

De petites zones A ont également été intégrées au sein d'un zonage dominant N, au sud de Corné et au nord de Saint-Mathurin-sur-Loire, pour prendre en compte la présence de sièges agricoles (zone A) et d'une coopérative agricole (zone Ay), et permettre leur développement sur site (comme cela figurait au document antérieur de Corné).

A l'inverse, des secteurs qui étaient inscrits en zone A ont été intégrés dans un zonage N au PLUi, pour mieux tenir compte notamment des enjeux paysagers, de préservation des vues sur le grand paysage, et de préservation d'espaces sensibles. C'est le cas par exemple de secteurs situés au sud des bourgs des communes ligériennes, le long de la Loire, ou d'espaces présents au nord de Corné.

Certaines zones à urbaniser des documents précédents ont été classées en zone agricole ou naturelle au PLUi, au regard des orientations du PADD. Ce classement a été opéré pour différents motifs : superficie trop importante des zones à urbaniser au regard des besoins en développement définis dans le PLUi (besoins en terme de logements -OAP habitat- ou besoins économiques), et/ou existence de contraintes environnementales et paysagères (présence de zones humides).

- C'est le cas sur le secteur de Bauné où une zone 2AUb à l'ouest a été classée en grande partie en zone A. Seuls 2 secteurs ont été maintenus en zone 2AU : à l'Est en contact direct avec la centralité communale et 2AUl pour accueillir un futur équipement pour le SDIS (cf/ partie justification «zones humides»).
- C'est le cas également à Brain-sur-l'Authion où l'extension prévue pour la zone de la Perrière qui était classée en zone 2AUy au PLU communal est désormais classée en zone agricole. Lors des investigations pédologiques de 2018, une zone humide a été identifiée sur l'emprise de l'extension envisagée. Ainsi, afin de préserver cette zone humide, le projet d'extension a été supprimé. Au regard de l'analyse des besoins économiques sur le territoire, il n'a pas été défini d'autre extension économique sur le secteur.
- **Un secteur figurant auparavant en zone agricole a été classé en zone 2AU.** Il s'agit d'une extension de la zone du Gué / Les Fourneaux à Andard d'environ 2ha qui a été classée en zone à urbaniser pour répondre aux besoins en logements sur la Polarité Andard-Brain-Corné même si une zone humide a été identifiée sur ce secteur *(Voir justification chapitre 5.4 partie zones humides)*. Ce secteur est en continuité du bourg et d'une opération récente de développement urbain qui a maintenu des possibilités d'accès pour l'extension de la zone. Les limites de cette zone 2AU s'appuient sur le PPRi du val d'Authion approuvé en 2019.

Les secteurs indicés en zone A disposent de réglementations adaptées :

Ah : secteur destiné à accueillir les constructions, installations et aménagements liés à l'horticulture

A - Caractère et localisation

Ces secteurs sont délimités sur les espaces de culture (pleine terre et hors sol) à dominante horticole (horticulture ornementale, maraîchage et arboriculture) qui, pour la plupart, disposent d'équipements propres (systèmes d'irrigation) et pour lesquels il est nécessaire de disposer de règles particulières afin de les pérenniser. Ils identifient des espaces dont la superficie conséquente permet leur reconnaissance comme pôle horticole à l'échelle du territoire.

Il s'agit de :

- la plaine horticole et maraîchère dite de Sainte-Gemmes-sur-Loire / Les Ponts-de-Cé (qui concerne les communes de Sainte-Gemmes, Les Ponts-de-Cé et ponctuellement Angers), complétée par certains secteurs des Ponts-de-Cé (Sorges, Hauts-de-Loire).
- la zone horticole de Briollay / Soucelles (Anjou Hortipôle)
- l'Est de l'agglomération sur Saint-Barthélemy-d'Anjou
- Une partie de la zone horticole de Loire-Authion, à l'ouest de la commune déléguée de Brain-sur-l'Authion.

Ces secteurs présentent des caractéristiques variées.

Ainsi, la plaine horticole de Sainte-Gemmes-sur-Loire et des Ponts-de-Cé se distingue des autres en raison

d'un mitage plus important hérité de l'urbanisation des années 1970 et du fait d'une pression foncière latente liée à sa proximité avec la ville d'Angers. Le secteur Ah délimité sur la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire, notamment aux abords du chemin du Hutreau, vise à affirmer la vocation horticole et l'enjeu de préservation de la plaine d'une façon la plus continue possible et de ne pas augmenter l'étalement urbain existant le long du chemin. Une Zone Agricole Protégée (ZAP) a été créée sur la plaine horticole de Sainte-Gemmes-sur-Loire et des Ponts-de-Cé Cette ZAP vise à protéger et pérenniser l'agriculture sur le secteur et est annexée au PLUi.

Les autres secteurs Ah délimités sur le territoire présentent un espace de production très peu mité par des constructions d'habitation.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

La définition de ce secteur traduit la volonté de maintenir la diversité et le dynamisme de l'agriculture angevine en préservant notamment les terres nécessaires aux productions végétales spécialisées.

Pour atteindre ces objectifs, le PLUi limite la constructibilité aux seules constructions indispensables à l'exercice de l'activité (bâtiments fonctionnels, etc.) et à l'évolution des habitations existantes (extension mesurée, annexes non accolées sous conditions). Le choix a été fait de ne pas permettre le logement de l'agriculteur afin d'éviter le mitage de ces espaces.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Ce secteur indicé ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Le PLU de Brain-sur-l'Authion présentait une zone Azh restreinte à l'ouest du bourg, et au sein de laquelle les constructions et installations autorisées concernaient quasi exclusivement l'activité horticole.
Ce secteur Azh a été remplacé par un zonage Ah au sein du PLUi, et a été étendu pour mieux prendre en compte et mieux préserver cette partie des terres horticoles à l'ouest de la commune de Loire-Authion.

Av : Secteur à dominante viticole à préserver pour des enjeux agricoles et paysagers

A - Caractère et localisation

Ces secteurs sont délimités sur les terroirs viticoles qui présentent un enjeu fort de préservation au regard non seulement du maintien de l'activité viticole mais aussi du maintien de la qualité des paysages.

Ces secteurs sont localisés sur les communes de Soulaines-sur-Aubance, Mûrs-Érigné, Bouchemaine et Savennières :

- Sur la commune de Soulaines-sur-Aubance : les limites du secteur Av intègrent les espaces de vignes plantées dans le périmètre de l'AOC Aubance, sur une superficie suffisante pour permettre leur exploitation durable.
- Sur la commune de Mûrs-Érigné, les limites du secteur Av reprennent les limites de la Zone Agricole Protégée (ZAP) « Sud Loire » existante, ainsi que l'espace viticole situé près du hameau du Grand Claye ;
- Sur la commune de Bouchemaine, les limites du secteur Av correspondent aux secteurs plantés dans le périmètre de l'AOC Savennières situés dans le secteur de la Croix Picot ;
- Sur la commune de Savennières, les limites du secteur Av regroupent les espaces de vignes plantées dans le périmètre de l'AOC Savennières présents sur les coteaux, sur les bords de Loire et pour partie à l'Ouest du bourg. Les secteurs AOC non plantés ont été maintenus en zone A dès lors qu'une activité agricole

dynamique y est implantée (horticulture). Le secteur Av dépasse parfois l'AOC Savennières dès lors qu'il existe une continuité de vignes plantées d'une superficie suffisante pour permettre leur exploitation durable. L'enjeu paysager sur ces coteaux est un enjeu fort.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Les règles définies dans ce secteur visent à préserver du mitage ces espaces, tout en permettant le maintien de l'activité et des terroirs plantés. Ainsi, seules sont autorisées les constructions liées à l'exercice de l'activité, dont l'implantation doit s'opérer à proximité des bâtiments d'exploitations existants, dans la limite de 50 mètres. Cette disposition vise à éviter la construction de bâtiment au sein des vignobles et dans des secteurs présentant une grande sensibilité paysagère (coteaux de Savennières). La constructibilité est donc minorée par rapport à la zone agricole « classique » afin de bien répondre à l'enjeu de préservation des terres de cultures végétales spécialisées.

Ces règles répondent aux enjeux majeurs de protection de terroirs viticoles portés par les acteurs du monde viticole et par le PLUi.

Sur la commune de Savennières, cette disposition permet ainsi de répondre à un enjeu fort de préservation des coteaux d'un point de vue paysager, en articulation avec les dispositions des autres outils de protection : OAP Val de Loire et Site Patrimonial Remarquable ligérien.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

Sur Savennières, suite à une évolution du projet et afin de reconnaître le caractère viticole du secteur, une partie d'une zone 2AU évolue vers un zonage Av.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Ce secteur indicé ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Ce secteur ne concerne pas Loire-Authion.

Ay : secteur destiné aux activités isolées en lien avec la filière agricole (transformation, stockage...)

A - Caractère et localisation

Ces secteurs correspondent à des espaces accueillant aujourd'hui des activités isolées en zone agricole, dont la vocation (artisanale, industrielle, commerciale) est en lien avec la filière agricole. La localisation de ces activités au sein de l'espace agricole est jugée indispensable pour le bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces secteurs identifient ainsi les activités complémentaires ou nécessaires à l'exercice de l'activité agricole que le PLUi entend conforter.

Ils sont localisés sur les communes d'Écouflant, Loire-Authion, Saint-Martin-du-Fouilloux, Saint-Sylvain-d'Anjou et Soucelles et accueillent des activités de type coopérative agricole, bâtiments de stockage et de logistique agricole, etc.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

La constructibilité est réduite aux constructions et installations à usage artisanal, industriel et commercial en lien avec l'activité agricole. Au vu de la faible emprise et de la configuration des secteurs Ay, l'installation de nouveaux bâtiments d'exploitation agricole n'apparaît pas possible.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune autre évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

A Beaucouzé, une zone Ay a été créée pour permettre à une activité économique présente de se développer. Cette activité est constitué d'un collectif de producteurs agricoles du département de Maine et Loire qui utilise un ancien bâtiment agricole comme local de vente de leurs productions. Cette activité de commerce est encadrée par le secteur Ay.

A Saint-Clément-de-la-Place, un secteur situé à l'Ouest du bourg inscrit en UYd au PLUi approuvé en 2017 est modifié pour être classé en Ay dans la révision. Ce secteur accueille une seule entreprise de matériels agricoles, en lien avec la filière agricole, correspondant aux activités isolées en lien avec la filière agricole (transformation, stockage, etc.).

A Écouflant, une zone Ay est réduite et reclassée en zone N notamment sur la partie située en zone inondable.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Ce secteur indicé ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Les PLU de Loire-Authion contenaient des dispositions permettant l'extension mesurée des activités existantes, en lien ou non avec l'activité agricole, soit directement au sein des zones A ou N, soit au sein de secteurs indicés dans ces zones (Nh à La Bohalle, Ay à Corné et Brain-sur-l'Authion, Ny à Bauné, Nm à Andard notamment).

Pour tenir compte de ces activités existantes, qui participent au dynamisme agricole local et répondent à certains besoins du territoire, et pour permettre leur évolution mesurée, des zones Ay ont été inscrites au PLUi sur certaines communes déléguées de Loire Authion (Brain-sur-l'Authion et La Bohalle).

5.2.3.3. Les zones naturelles et forestières

A - Caractère et localisation

La zone N correspond aux espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle correspond également sur le territoire aux espaces présentant un caractère naturel plus ordinaire, qui ne peuvent être qualifiés d'espaces agricoles ou urbains.

La zone N est définie sur les espaces qui présentent un caractère naturel dans :

- la trame bleue, à savoir les espaces de biodiversité liés à l'eau : les grandes vallées (Basses Vallées Angevines, la Vallée de la Loire et du Louet), les principaux vallons et cours d'eau qui entaillent les coteaux (Brionneau, Aubance, Authion, etc.) ainsi que la végétation associée ;
- la trame verte avec les grands boisements (forêt de Bécon, bois de Longuenée, etc.), les corridors bocagers sensibles et les ensembles remarquables boisés (cf. justification de la Trame Verte et Bleue) ;
- les espaces qui présentent une sensibilité paysagère ou environnementale : les coteaux, les espaces de bocages les mieux préservés, les grands cônes de vue, les ensembles bâtis de qualité, les zones de risques, les zones humides principales , etc.
- les espaces naturels plus ordinaires.

Cette zone s'inscrit sur la totalité du territoire et représente 22 940 hectares, soit environ 34 % de sa superficie.

Elle comprend des secteurs indicés dont les limites et les vocations ont été définies afin de s'adapter au mieux aux caractéristiques du territoire dans le souci permanent de ne pas porter atteinte aux espaces agricoles, naturels et aux paysages.

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

La zone N traduit la volonté de :

- Identifier les espaces naturels majeurs du territoire à préserver du développement urbain ainsi que les espaces naturels plus ordinaires ;
- Identifier les espaces de production forestière et les préserver dans la durée pour offrir une visibilité à long terme ;
- Clarifier la vocation de la zone naturelle en regard de la zone agricole en ne permettant pas la construction de nouveaux bâtiments agricoles en son sein hormis ceux nécessaires aux éventuelles mises aux normes des exploitations et aux extensions des bâtiments existants.

En complément, pour la zone N, il est également nécessaire de maintenir les conditions nécessaires au dynamisme de l'espace rural (notamment permettre l'évolution mesurée des habitations existantes et la construction neuve ponctuellement).

Les règles d'occupation et d'utilisation du sol de la zone sont structurées en trois parties :

- la première concerne toute la zone naturelle et forestière, y compris les secteurs indicés : figurent dans cette partie les occupations et utilisations du sol autorisées dans l'ensemble de la zone y compris dans les secteurs indicés ;
- la deuxième concerne la zone naturelle et forestière hormis les secteurs indicés : figurent dans cette partie les occupations et utilisations du sol autorisées uniquement dans les parties de la zone naturelle et forestière non concernées par un indice ;
- la troisième concerne uniquement les secteurs indicés : figurent dans cette partie les occupations et utilisations du sol autorisées par des secteurs indicés.

Dans toute la zone naturelle et forestière, le PLUi autorise l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux et qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation funéraire sont également autorisés dans l'ensemble de la zone naturelle et forestière.

Il permet également les aménagements liés à la découverte du territoire (chemins de randonnée, etc.), à la pratique sportive de plein air, à la mise en valeur des zones humides, à la mise en place de système d'irrigation pour l'agriculture (aménagement de plans d'eau ou autres systèmes d'irrigation) ainsi qu'à l'aménagement de terrasses viticoles sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement. Enfin, les constructions d'abris pour animaux autres que les bâtiments à usage agricole sont autorisées en zone N pour répondre aux besoins des éleveurs agriculteurs et non agriculteurs.

Dans la zone naturelle et forestière (N), le PLUi permet les constructions nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière. Il autorise les constructions existantes à usage d'habitation d'évoluer par adaptation (travaux de restauration, de confortation, division de logement, etc.), extension ou par ajout d'annexes non accolées.
De plus, le règlement permet l'extension des constructions agricoles existantes ainsi que les constructions nouvelles nécessaires à la mise aux normes. Cette règle vise tout particulièrement quelques sièges d'exploitation agricole existants localisés en zone N au regard de leur grande proximité avec un cours d'eau.
Ponctuellement, quelques bâtiments identifiés au plan de zonage (cf. justification Bâtiments identifiés au titre du L151-11 à 13 du Code de l'Urbanisme) pourront faire l'objet d'un changement de destination (sous conditions).

Le PLUi réglemente l'emprise au sol dans l'ensemble des secteurs indicés de la zone N. Cette disposition vise à limiter les possibilités de construction et à garantir leur intégration dans la zone naturelle. La limite d'emprise

au sol a été définie au regard des constructions autorisées dans le secteur.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :

Aucune évolution majeure n'a été apportée dans le cadre de la révision du PLUi.

Concernant la délimitation :

- Seules de légères évolutions de zonage ont été réalisées avec une réduction de la zone N au profit de la zone UC notamment. Ces évolutions viennent reconnaître la réalité de terrain par des occupations du sol n'ayant plus de vocation agricole ou naturelle (fond de parcelles à vocation de jardin,...). Par exemple : Route du Moulin à Briollay et Chemin de la Tuffière à Sarrigné, chemin de Chêne à Sainte-Gemmes-sur-Loire, rue Monsaillier à Savennières...
- Sur Bouchemaine, un ajustement de la délimitation des zones 1AU et 2AU du secteur des Reinettes a été réalisé suite aux études environnementales, et afin d'être cohérent avec la nécessité de réaménager la rue des Reinettes pour le passage du bus.
- La superficie de la zone N a été étendue par réduction de certains secteurs Nl. Par exemple : Parc de Pignerolle à Saint-Barthélemy-d'Anjou, Parc des Ardoisières sur Trélazé et Saint-Barthélemy-d'Anjou, Parc des Sablières à Ecouflant, Forêt de Linières à Saint-Jean-de-Linières (cf infra, paragraphe «secteur Nl»).
- Une partie du secteur 2 AU de Gagné à Saint-Lambert-la-Potherie a été classée en zone naturelle. Il s'agit, pour partie, de la création d'une zone humide compensatoire de 20 638m², visant à compenser en fonctionnalité les zones humides aménagées (détruites) à proximité. Ce zonage N est complété par une protection graphique délimitée en application de l'article R151-34 1° qui interdit tout projet hormis les aménagements liés à la mise en valeur des zones humides (cf partie 5.4 «secteurs non aedificandi»). Une autre partie de la zone 2AU reclassée en N est liée au principe de continuité des zones humides : ce reclassement permet d'assurer la liaison avec le bois des Écots. La zone humide de ce plateau n'étant pas hautement fonctionnelle, des investigations complémentaires seront nécessaires afin de déterminer l'urbanisation éventuelle, les aménagements et les compensations les plus opportunes à réaliser dans ce secteur au sud du bourg.
- Une partie de la zone 1AUYd de l'extension Océane est classée en zone naturelle suite à des études environnementales approfondies faisant apparaître des zones humides dégradées et secteurs de biodiversité à préserver. Afin de compenser l'aménagement d'activités tertiaires sur la zone, les espaces naturels et prairies bocagères seront préservés. Une protection graphique est ajoutée en application de l'article R151-34 1° et interdit tout projet hormis les aménagements liés à la mise en valeur des zones humides (cf partie 5.4 «secteurs non aedificandi»).
- Sur le secteur du lac de Maine à Bouchemaine, la zone N a été agrandie (réduction d'un secteur Nl afin de correspondre aux stricts besoins du projet).

Quelques évolutions réglementaires complémentaires sont réalisées :

- En complément des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable destinés à une utilisation directe qui sont admis, des dispositions complémentaires ont été apportées (zones A et N) afin de permettre le développement de projets de production d'énergie renouvelable, tout en les encadrant fortement afin de limiter leur possible impact sur l'environnement, les paysages et l'activité agricole (cf supra point 5.2.3).
- Les annexes non accolées des constructions destinées à l'habitation existantes (ou autorisées par application de l'article L. 151-11 2°) sont autorisées en zone N lorsqu'elles sont sur la même unité foncière que l'habitation, dans les mêmes conditions que précédemment (pas de création de logement supplémentaire, située à moins de 30 m de l'habitation, intégration à l'environnement, emprise au sol totale et cumulée limitée à 39m²) ;
- une distinction a été introduite entre l'adaptation et la réfection des habitations d'une part et l'extension mesurée de ces mêmes habitations d'autre part afin de ne pas freiner inutilement des projets d'adaptation et de réfection de logements avec des conditions strictes qui sont adaptées à l'extension mesurée et qui n'ont pas lieu d'être pour les simples projets d'évolution du bâti (ex : changement de velux).
- une précision a été apportée dans les dispositions relatives aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour indiquer que les constructions et installations nécessaires au transport de gaz et au trafic ferroviaire sont autorisés. Ils l'étaient déjà dans la mesure où cette disposition générale visait les

équipements nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux.

- Dans le cas où les changements de destination sont autorisés pour l'habitation, la règle a été précisée pour limiter le développement du nombre de logements hors des bourgs, dans le respect du parti d'aménagement et des orientations du PADD visant à conforter les centralités, à réduire les déplacements et le recours à la voiture individuelle, et à protéger les espaces naturels et agricoles. Ainsi, le nombre de logements créés autorisé est relatif à la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLUI de 2017.

- par rapport au PLU de Pruillé :

La philosophie définie pour la zone N du PLUi de 2017 a été appliquée dans la délimitation du zonage naturel sur le territoire de la commune déléguée de Pruillé.

Globalement, la zone naturelle présente dans le PLU communal a été intégrée à l'identique dans le PLUi. Cette zone était inscrite en Np pour la majeure partie des zones correspondant tout à fait à la zone N du PLUi.

Deux secteurs indicés en Nl dans le PLU communal ont été supprimés à proximité de l'écluse de la Roussière. Il s'agissait de deux parkings existants. Les règles du secteur Nl étaient plus contraignantes que celles du PLUi. Afin de conserver l'esprit du PLU communal, il est décidé d'inscrire ces parkings dans la zone N du PLUi pour empêcher tous types de constructions.

Le PLU communal avait identifié tous les secteurs d'habitats isolés de la zone naturelle à travers un zonage spécifique Nh pour permettre des extensions limitées des constructions existantes et la création d'annexes. Le PLUi permet l'évolution des constructions existantes dans l'ensemble de la zone N sans créer un secteur indicé spécifique. Dans un souci de cohérence, les zones Nh du territoire de Pruillé sont donc supprimées et intégrées à la zone naturelle.

La zone naturelle du PLU communal a été réduite sur la rive gauche de la Mayenne afin d'intégrer l'ensemble des sièges agricoles de cette rive à la zone agricole. La nouvelle limite entre la zone naturelle et la zone agricole est matérialisée par la rue de la Fontaine, située en promontoire au dessus de la Mayenne.

Dans le PLU communal de Pruillé, le secteur indicé Nt correspondait à un secteur sur la rive gauche de la Mayenne permettant la construction d'hébergements touristiques, en lien avec une activité économique spécifique. Le secteur Nt est transformé en Nl1 en cohérence avec les règles du PLUi qui permettent la création de ce type d'hébergements et le maintien de cette activité économique touristique.

Dans le PLU communal de Pruillé, le secteur indicé Ne correspondait à un secteur dédié à la station d'épuration. Les stations d'épuration dans le PLUi peuvent être intégrées directement en zone naturelle sans indice spécifique. Le secteur Ne du PLU de Pruillé est donc supprimé et intégré à la zone N du PLUi.

Dans le PLU communal de Pruillé, le secteur indicé Nle correspondait à l'accueil d'équipements touristiques, sportifs et de loisirs. Un seul secteur existait sur la commune correspondant au camping et à l'activité de réparation navale présents sur la rive droite de la Mayenne. Ces activités sont encadrées et classées en Nl1 dans le PLUi.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :

Certaines zones 1AU ou 2AU des documents précédents ont été classées en zone agricole ou naturelle au PLUi, au regard des orientations du PADD. Ce classement a été opéré pour différents motifs : superficie trop importante des zones à urbaniser au regard des besoins en développement définis dans le PLUi, notamment dans l'OAP habitat et/ou existence de contraintes environnementales et paysagères (présence de zones humides, localisation en zone rouge du PPRi).

C'est le cas par exemple sur le secteur de Bauné où une zone 1AUy au nord du bourg a été reclassée en zone N au regard de la dominante naturelle du secteur. C'est également le cas par exemple à La Bohalle où une zone 1AU a été classée en zone N.

Certaines zones U (UA, UB ou encore UC) ont également été réduites au regard de la localisation des fonciers concernés en zone rouge du PPRI du val d'Authion et de la Loire Saumuroise approuvé le 7 mars 2019. Dans ces

situations, les fonciers ont été classés en zone A ou N selon la dominante existante aux alentours.

Certains secteurs qui étaient en zone N au sein des règlements antérieurs ont été inscrits en zone A du PLUi, pour mieux tenir compte de la réalité des emprises des espaces naturels, des grands boisements, et de la présence de sièges et exploitations agricoles. C'est le cas par exemple d'espaces en lisière des grands boisements de Bauné.

A l'inverse, des secteurs qui étaient inscrits en zone A ont été intégrés dans un zonage N au PLUi, pour mieux tenir compte notamment des enjeux paysagers, de préservation des vues sur le grand paysage, et de préservation d'espaces sensibles. C'est le cas par exemple de secteurs situés au sud des bourgs des communes ligériennes, le long de la Loire, ou d'espaces présents au nord-ouest de Corné.

Les secteurs indicés en zone N disposent de réglementations adaptées :

Si l'objectif de la zone N est de préserver et mettre en valeur la zone naturelle existante, certains secteurs de cette zone (identifiés par des indices) permettent cependant d'autres implantations, fortement encadrées par le règlement afin de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale et paysagère de l'espace naturel. Ces secteurs à indice viennent principalement acter la présence d'implantations pré-existantes, afin de permettre leur maintien et leur confortation, quand cela est compatible avec le caractère naturel de la zone.

Secteur indicé « e » : secteur destiné aux énergies renouvelables

Ces secteurs indicés « e » correspondaient dans le PLUi approuvé en 2017 aux espaces destinés à accueillir des installations et constructions en lien avec les énergies renouvelables, permettant une production « collective » d'énergie.

A - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Ce zonage est supprimé dans la révision du PLUi : les dispositions intégrées dans les zones A et N par la révision du PLUi permettent d'encadrer l'autorisation de ces installations.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Ce secteur indicé ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé.

- par rapport au PLUi de 2017 :
Les PLU de Loire-Authion ne comportaient pas de zones dédiées aux énergies renouvelables.

« l » : Secteur destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, d'hébergement hôtelier ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.

A -Caractère et localisation

Ces secteurs correspondent aux espaces qui accueillent des constructions à vocation spécifique disséminées hors des espaces urbains. Il peut s'agir d'équipements sportifs situés en limite d'espace urbain, de zones de loisirs (plan d'eau, salle des fêtes, golf, etc.), de lieux d'enseignement (lycée Le Fresne à Sainte-Gemmes-sur-Loire, lycée de Pouillé aux Ponts-de-Cé, lycée des métiers de Narcé à Loire-Authion), de lieux d'accueil spécialisés (Le Sauloup à Saint-Jean-de-Linières), d'attractivité touristique ou de loisirs (parc des Ardoisières sur Trélazé et Saint-Barthélemy-d'Anjou, parc de Pignerolle à Saint-Barthélemy-d'Anjou, Lac de Maine et La Baumette à Angers, ...) ou d'hébergements touristiques tels qu'hôtels, camping, etc. Il s'agit pour la majeure partie de secteurs d'équipements existants.

Un tableau listant l'ensemble des secteurs Nl du territoire figure en annexe de la présente Justification des Choix .

B -Objectifs poursuivis et dispositions particulières

L'inscription d'un zonage Nl sur le territoire est la traduction de différents objectifs précisés dans le PADD :

- Faciliter l'accès à la nature et aux rivières : le secteur Nl identifie ainsi les espaces de loisirs en bord de rivière (base de canoë, guinguette) existants ou à créer. Les limites sont celles des emprises des équipements actuels ou nécessaires à la réalisation de ces projets. Le secteur Nl comprend des projets de valorisation des espaces naturels, comme sur les Ardoisières par exemple.
- Répondre aux besoins d'équipements des habitants : le secteur Nl identifie les équipements publics ou d'intérêt collectif situés hors des espaces urbains dont le maintien est nécessaire pour répondre aux besoins des habitants (espaces sportifs, salles de sports, sites d'enseignement, etc.). La localisation de ces équipements en frange des centres-bourgs ou centre-ville a conduit à privilégier un zonage naturel (N) pour marquer aussi la limite de l'urbanisation et conserver leur dominante naturelle. Le secteur Nl est ainsi défini principalement sur les équipements existants aujourd'hui sur le territoire. Le projet de PLUi privilégie la réalisation de nouveaux équipements plutôt dans les centralités (tissu urbain), afin de faciliter leur accès. De nouveaux secteurs Nl pourront concerner la mise en place d'équipements dont la présence peut générer des nuisances pour les riverains (salle des fêtes par exemple) ou rendus nécessaires par des aménagements liés à l'espace naturel. Ponctuellement, certains secteurs Nl ont été étendus pour renforcer le pôle d'équipement existant.
- Contribuer au renforcement de l'accueil touristique : le PLUi favorise le développement raisonné d'hébergements touristiques, notamment dans les secteurs à fort potentiel. Le secteur Nl autorise ainsi les hébergements de loisirs (gîtes, chambres d'hôtes, campings). Il permet aussi l'accueil de campings-cars dans des aires aménagées.
- Permettre l'implantation d'activités de services, notamment de loisirs (salle de jeux pour enfants par exemple).
- Faciliter l'insertion des ménages les plus fragiles : le secteur Nl permet l'accueil d'activités d'insertion, ainsi que les hébergements qui y sont liés. Le zonage, au plus près des emprises existantes, permet également, dans une certaine mesure, l'évolution des secteurs concernés (exemple : Emmaüs à Saint-Jean-de-Linières)

Ce zonage traduit ainsi la prise en compte de l'existant sur le territoire de l'agglomération. Au regard du niveau d'équipement des communes de la communauté urbaine, où chacune dispose d'un espace de loisirs, d'une salle des fêtes, etc., l'ensemble du territoire est concerné par ce type de secteur. Les limites des secteurs Nl ont été ajustées aux emprises nécessaires au maintien ou au confortement des équipements.

L'objectif de moindre consommation des espaces agricoles et naturels s'exprime aussi au travers de la règle d'emprise au sol maximale définie dans le règlement, qui contribue ainsi à limiter la capacité d'accueil de ces secteurs. En effet, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière avec un plafond de 5000 m² permettant d'encadrer la constructibilité dans les très grandes zones à dominante de loisirs notamment. Au-delà des constructions liées à la vocation de ce secteur, les règles permettent l'évolution mesurée du bâti existant.

De plus, une règle restrictive d'implantation interdit les nouvelles constructions à plus de 100 mètres des constructions existantes sauf dans le cas de certaines exceptions sous conditions : pour des raisons de préservation de composantes végétales, de prise en compte des risques, de nécessité technique (absence de réseaux ou de desserte, topographie par exemple) une implantation au-delà est autorisée.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :

Concernant les vocations, la révision du PLUI permet de privilégier une approche adaptée des usages en distinguant le classement Nl1 destiné aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques ou d'hébergement hôtelier, et le classement Nl2 destiné aux activités à vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, médico-sociale, ou éducative ou pédagogique. Quelques secteurs disposent d'un classement Nl global, soit parce que leur activité répond aux vocations du Nl1 et du Nl2 de façon imbriquée (Loire-Anjou, site de Briançon qui regroupe des ateliers d'artistes, des chambres d'hôtes, une école d'éducation spécialisée (IME Briançon)...), soit parce que les perspectives de la vocation à accueillir restent encore à l'étude (par exemple à Saint-Barthélemy-d'Anjou : Nl du site de la Marmitière, Nl à l'est Chauffour).

Concernant la superficie : La superficie de certains secteurs Nl est réduite dans le cadre de la révision. En effet, dans le PLUi approuvé en 2017, la délimitation de certains secteurs Nl permettait d'afficher la visibilité de la globalité des espaces de parcs, la limitation de la constructibilité étant assurée par l'article 6. La révision du PLUi réduit la superficie de certains secteurs Nl en la limitant aux espaces favorables à l'insertion d'éventuelles constructions ou installations complémentaires à leur valorisation ; il s'agit notamment du site des Ardoisières, du Parc des Sablières, du parc de Pignerolle et du golf sur Verrières-en-Anjou (tous ces sites sont classés en Nl1).

A Bouchemaine, le secteur Nl défini au lac de Maine a également été réduit au profit de la zone N afin de correspondre aux stricts besoins du projet.

A Briollay, au regard du projet communal, le secteur Nl inscrit sur l'équipement sportif communal a été réduit au profit de la zone N.

A Verrières-en-Anjou, le secteur Nl du Parc André Delibes a été remplacé par de la zone UP (cf. justification zone UP).

A Saint-Léger-des-Bois (commune déléguée de Saint-Léger-de-Linières), le secteur Nl a été remplacé par un secteur UCl, qui correspond mieux au nouveau caractère urbain de la zone.

A Saint-Jean-de-Linières (commune déléguée de Saint-Léger-de-Linières), le secteur Nl de la forêt de Linières a été remplacé dans sa majeure partie (42 ha) par un zonage N, suite à l'abandon d'un projet d'Accrobranches.

A Saint-Barthélemy-d'Anjou, le secteur Nl est réduit dans le secteur de Plein-Pont au profit de la zone A, permettant l'activité agricole en lien avec le site Ardoisier connexe.
C'est le cas également aux Ponts-de-Cé où le secteur zone Nl a été réduit en limite de Trélazé pour conforter une activité agricole existante.

A Béhuard, un premier secteur Nl1 est créé afin de renforcer l'accueil touristique sur la commune et de permettre la réalisation d'un projet d'espaces de loisirs nautiques. Un second Nl1 est également ajouté sur l'emprise de la guinguette existante pour permettre son confortement sur site.
Sur les communes de Rives-du-Loir-en-Anjou et Briollay le secteur Nl lié au Clos de Soucelles a été réduit pour conforter l'activité agricole existante et préserver les boisements.

A Écouflant, le secteur Nl de l'Île d'Amour a été réduit sur la partie située en zone inondable.

A Mûrs-Érigné, un secteur Nl1 est créé afin de prendre en compte une activité d'éco-harras existante sur la commune. Ce secteur a été délimité au plus strict autour des bâtiments existants afin de limiter les potentielles extensions de ceux-ci.

A Longuenée-en-Anjou (Pruillé), un secteur Nl1 a été créé sur l'emprise de l'activité équestre du Domaine d'Olisun (élevage, manifestations culturelles) pour permettre le développement des activités, la création d'un gîte de tourisme équestre et un espace d'accueil pour les enfants.

A Cantenay-Épinard, la zone 2AU a été réduite pour préserver la zone humide existante, et un zonage Nl accompagné d'une OAP ont été inscrits sur l'emprise ainsi libérée pour permettre des aménagements légers de loisir favorables à l'amélioration de cette zone humide.

A Avrillé, un nouveau secteur Nl1 a été créé dans le prolongement du Nl existant à l'endroit du Golf de la Perrière. Situé en limite d'un EBC, ce secteur doit permettre le développement des activités liées au golf.

- par rapport au PLU de Pruillé :

Dans le PLU communal, un secteur Nt était identifié et permettait une diversification des constructions vers de l'hébergement touristique. Cette définition correspond aux secteurs Nl dans le PLUi. Afin de pérenniser l'activité touristique dans ce secteur (Les Vivetières) et dans un souci de cohérence à l'échelle d'Angers Loire Métropole, un zonage Nl1 est inscrit dans le PLUi.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :

Les règlements antérieurs de Loire-Authion prévoyaient des zonages spécifiques permettant des constructions et aménagements en lien avec des équipements de sports, de loisirs et de tourisme (secteurs Nl à Bauné, La Bohalle, Corné, Brain-sur-l'Authion, et Nei à Andard notamment).

Au sein du PLUi, des secteurs Nl ont été inscrits sur la commune de Loire-Authion, car répondant aux spécificités et à la vocation de cette zone. Ces secteurs ont été inscrits pour tenir compte d'activités ou équipements pour la plupart existants, permettre leur évolution, et pour permettre des projets d'aménagements dans certains cas.

Ils concernent essentiellement des équipements sportifs existants en limite d'espace urbain (par exemple à La Daguenière, La Bohalle, Saint-Mathurin-sur-Loire, Corné), des équipements culturels ou de loisirs (par exemple l'espace Séquoia de Corné, l'espace Jeanne de Laval à Andard), des lieux d'hébergement touristique ou spécialisé (La Roche Tinard à Andard, Château de Briançon à Bauné, notamment), ou encore des campings (exemple du camping de Brain-sur-l'Authion).

Le Lycée des métiers de Narcé à Loire-Authion (Brain-sur-l'Authion), qui se trouvait dans un zonage UE dans le règlement antérieur, a été inscrit en secteur Nl2 au PLUi, au regard de sa localisation à l'écart du bourg, en bordure d'Authion, pour prendre en compte l'activité d'enseignement actuellement pratiquée et permettre d'éventuelles évolutions. Ce secteur a été légèrement étendu pour prendre en compte l'extension de la propriété du lycée.

« m » : secteur destiné aux activités militaires

A - Caractère et localisation

Ces secteurs correspondent aux espaces qui accueillent des activités militaires en zone rurale. Ils sont destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux activités militaires dont le fonctionnement et les implantations nécessitent des règles spécifiques. Ainsi, les règles relatives à l'occupation et l'utilisation du sol, à l'implantation des constructions, etc. sont adaptées aux activités existantes dans ces secteurs.

Ils sont localisés sur les communes de Saint-Léger-de-Linières (forêt de Linières), Avrillé (caserne Dalstein) et Angers (la partie du site Berthezène situé en bord de Maine).

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Afin d'encadrer la constructibilité sur ces secteurs, l'emprise au sol au PLUi est limitée à 30 %.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Ce secteur indicé ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Ce secteur ne concerne pas Loire-Authion.

« p » : secteur caractérisé par un ensemble de qualité constitué de composantes bâties et végétales présentant un intérêt patrimonial et paysager

A - Caractère et localisation

Ces secteurs correspondent à des ensembles remarquables identifiés au PLUi dans le cadre d'un diagnostic du patrimoine bâti et végétal et à certains monuments bénéficiant de protections. Les ensembles remarquables associent des éléments bâtis de qualité (châteaux, maisons maîtres, dépendances) et des espaces d'agréments (jardin, parc) qui entretiennent une relation de mise en valeur mutuelle.

En zone naturelle, les secteurs Np identifient de grandes propriétés situées dans l'espace rural ou en frange des espaces urbains. Ils sont disséminés sur l'ensemble des communes de la communauté urbaine, par exemple : le Château de la Roche à Écuillé, le Château de Soucelles, le Château du Rossay à Saint-Clément-de-la-Place, le Château de la Constantinière à Soulaines-sur-Aubance, etc.

A titre particulier, lorsque l'élément patrimonial est un siège agricole, permettre la construction et le changement de destination est contradictoire avec le maintien de l'activité agricole. Ainsi, les sièges agricoles en activité identifiés pour leur caractère patrimonial sont repérés dans l'annexe patrimoine du PLUi, afin que leurs évolutions tiennent compte de la qualité de l'ensemble. Les ensembles qui ne sont pas (ou plus) sièges agricoles en activité sont classés en Np au PLUi, comme par exemple le Manoir du Loiron au Plessis-Grammoire, Écharbot à Saint-Sylvain-d'Anjou.

Un tableau listant l'ensemble des secteurs Np du territoire figure en annexe de la présente Justification des Choix .

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

La définition de ce secteur traduit la volonté de la communauté urbaine de préserver et mettre en valeur l'identité des territoires à travers la diversité du patrimoine bâti. L'objectif du secteur indicé « p » est ainsi de valoriser le patrimoine bâti existant dans son ensemble paysager.

Pour répondre à cet l'objectif, le PLUi définit des règles particulières qui permettent au patrimoine d'évoluer (extension, changement de destination, annexes) sous réserve de ne pas créer de nouveau logement et de respecter une intégration harmonieuse dans l'environnement paysager. Le changement de destination est encadré et n'est autorisé que pour les destinations d'hébergement hôtelier et touristique, les équipements d'intérêt collectif et services publics ou le gardiennage.

Les constructions nouvelles sont également autorisées dans ce secteur dès lors qu'elles sont complémentaires à la destination de la construction principale de caractère (hébergement hôtelier et touristique ou équipements d'intérêt collectif et services publics). Le maintien, voire le développement, de ce type d'activités au sein de ces ensembles peut permettre de préserver le patrimoine bâti existant.

Pour éviter une dispersion des constructions nouvelles au sein de l'ensemble remarquable, une règle d'implantation est définie (- de 100m par rapport à la construction principale). Ces nouvelles constructions doivent également venir s'insérer harmonieusement dans l'ensemble. A titre exceptionnel, si la règle d'implantation ne permet pas une insertion harmonieuse et remet ainsi en cause l'objectif de valorisation de l'ensemble, une règle alternative d'implantation est fixée.

Enfin, les annexes non accolées sont autorisées afin de permettre les adaptations nécessitées par la vie quotidienne, dans le respect de conditions, notamment de ne pas créer de logement supplémentaire.

L'ensemble des évolutions autorisées dans ce secteur indicé «p» est soumis à des conditions particulières relatives à l'intégration paysagère et architecturale afin de conserver la qualité du bâti et la composition de l'ensemble remarquable. Ces conditions d'insertion architecturale et paysagère sont les mêmes pour tous les ensembles remarquables, qu'ils soient classés en U indicé « p », en N indicé « p », ou repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme dans l'Annexe patrimoine dans la catégorie AD *(cf. Annexe Patrinoine figurant en annexe du règlement écrit)*.

Afin d'encadrer l'évolution de ces ensembles remarquables et de répondre à l'objectif de moindre consommation des espaces agricoles et naturels, le règlement définit :

- un plafond d'emprise au sol supplémentaire limité à 100 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi de 2017,

ET

- une règle d'emprise au sol maximale de 500 m² pour les constructions nouvelles édifiées postérieurement à la date d'approbation du PLUi de 2017.

Ces dispositions contribuent ainsi à limiter la capacité d'accueil de ces secteurs.
Dans le PLUi, pour les ensembles remarquables en Np, les éléments paysagers (ou éléments végétaux structurants) font l'objet d'une identification adaptée au titre des composantes végétales (EBC ou L151-23 du code de l'urbanisme).

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

Les périmètres des 10 plus grands secteurs Np délimités sur le territoire d'Angers Loire Métropole ont été réduits dans le cadre de la révision. En effet, dans le PLUi approuvé en 2017, la délimitation de certains secteurs Np permettaient d'afficher la visibilité de la globalité des espaces de parcs, la limitation de la constructibilité étant assurée par l'article 6. La révision du PLUi réduit la superficie de certains secteurs Np dont la superficie initiale dépasse les 20ha en la limitant aux espaces favorables à l'insertion d'éventuelles constructions ou installations complémentaires à leur valorisation et en supprimant de ces secteurs des espaces peu appropriés à la construction tel que des espaces en eau, des espaces boisés classés et/ou des espaces à une distance importante de ou des éléments bâtis.

Par ailleurs, à titre particulier, l'indice « p » délimité à proximité du Château d'Épiré sur la commune de Savennières a été supprimé dans la mesure où il s'agit d'un espace naturel n'incluant aucun bâti justifiant des constructions complémentaires, étant précisé que le Château d'Épiré est en zone UA et est situé au sein du SPR.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Ce secteur indicé ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Ce secteur ne concerne pas Loire-Authion.

« y » : secteur destiné aux activités isolées en lien avec l'exploitation forestière (débit, stockage, etc.)

A - Caractère et localisation

Ces secteurs correspondent à des espaces accueillant des activités isolées en lien avec l'exploitation forestière en zone naturelle. Ils identifient les activités complémentaires ou nécessaires à l'exercice de l'activité forestière que le PLUi entend conforter.

Le PLUi identifie un seul secteur en Ny, à savoir un site de négoce en bois à Verrières-en-Anjou (Pellouailles-les-Vignes).

B - Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Afin de répondre à l'objectif de moindre consommation des espaces agricoles et naturels, les règles visent à permettre la réalisation des constructions nécessaires à l'exercice de l'activité, dans une certaine limite.

C - Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

Concernant la constructibilité, l'emprise au sol a été réduite de 20 à 10 % dans la mesure où la seule entreprise pour l'instant concernée par ce secteur indicé dispose d'une emprise foncière importante, qui même en réduisant le potentiel de constructibilité à 10 % suffit pour répondre à ses besoins. Cette diminution participe de la limitation de l'urbanisation de l'espace naturel.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Ce secteur indicé ne concerne pas la commune déléguée de Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Ce secteur ne concerne pas Loire-Authion.

5.2.3.4. Tableau des surfaces des documents d'urbanisme antérieurs

PLUi en vigueur - décembre 2019 (hors Loire-Authion et Pruillé)			Documents d'urbanisme antérieurs sur Loire-Authion (surfaces cumulées)			PLU de Pruillé		
Zone	**Secteur**	**Surface (en ha)**	**Zone**	**Secteur**	**Surface (en ha)**	**Zone**	**Secteur**	**Surface (en ha)**
UA		**1266**	**UA**		**104**	**UA**		**5**
	UA (strict)	1243		UA (+ sous-indices)	102			
	UA1	<1		UAa	<1			
	UAl	12		UAi	<1			
	UAp	9		UAnc	<1			
	UAn	<1		UAp	1			
/			**UB**		**343**	**UB**		**23**
				UB (+ sous-indices 2 et 3)	246			
				UBa (+ sous-indices)	26			
				UBd (+ sous-indices)	46			
				UBh	14			
				UBz	11			
UC		**4 581**	**UC**		**83**			
	UC (strict)	4304		UC (Strict)	19			
	UC1	64		UCa (+ sous-indices)	4			
	UCj	8		UCb (+ sous-indices)	41			
	UCl	156		UCi	13			
	UCn	5		UCp (+ sous-indices)	6			
	UCp	44						
UD		**612**	**UD**		**14**			
	UD (strict)	458						
	UDGare	11						
	UDru	143						
UE		**196**	**UE**		**40**			
	UE (strict)	120		UE	34			
	UEa	76		UEi	6			
UM		**253**	**/**					
UP		**49**	**/**					
US		**103**	**/**					
UY		**1 960**	**UY**		**68**	**UY**		**8**
	UY (strict)	29		UY (+ sous-indices 1 et 2)	59			
	UYc	241		UYi	9			
	UYd	1637		UYs	<1			
	UYg	22						
	UYh	30						
1AU		**899**	**1AU+1NA**		**68**	**1AU**		**8**
	1AU (strict)	585		1AU	7		1AU (strict)	3
	1AUmayenne	54		1AUb (+bh + br)	19		1AUE	1
	1AUYd	260		1AUc (+c1 +c2 +ci)	17		1AUY	4
				1AUe	14			
				1NAb	4			
				1AUy + 1NAy	8			
2AU		**293**	**/**					
	2AU (strict)	122						
	2AU2	114						
	2AUl	2						
	2AUy	55						
A		**25 940**	**A**		**4435**	**A**		**708**
	A (strict)	24 079		A (Strict)	4042		A (Strict)	670
	Aa	44		Ac	69		Ah	21
	Ag	9		Ad	2		As	17
	Ah	1 237		Ah (+hl)	84			
	Aj	10		Ai	181			
	Ak	1		Aj	<1			
	An	<1		Ap (+pi)	12			
	Av	509		Ar	20			
	Ay	39		Ay (+s)	13			
	Az	12		Azh	12			
N		**18 80**	**N**		**6274**	**N**		**551**
	N (strict)	16 520		N	2066		Ne	1
	Na	62		NA (+ sous-indices)	9		Nh	8
	Ne	17		NC (+ sous-indices)	2422		NL	1
	Ng	63		ND (+ sous-indices)	618		NLE	3
	Nj	51		Ne (+ sous-indices)	48		Np	538

Projet PLUi en vigueur - décembre 2019 (hors Loire-Authion et Pruillé)			Documents d'urbanisme antérieurs sur Loire-Authion (surfaces cumulées)			PLU antérieur sur Pruillé		
Zone	**Secteur**	**Surface (en ha)**	**Zone**	**Secteur**	**Surface (en ha)**	**Zone**	**Secteur**	**Surface (en ha)**
	Nk	31		Ng	<1		NT	<1
	Nl	1 014		Nh (+ sous-indices)	85			
	Nm	223		Nj	76			
	Nn	26		Nl (+ sous-indices)	38			
	Np	769		Nm (+ sous-indices)	8			
	Ny	1		Np (+ sous-indices)	896			
	Nz	26		Ns + Nv	3			
				Ny (+ sous-indices)	6			
Total		**54 955**	**Total**		**11450**			**1302**

Outils réglementaires des documents d'urbanisme antérieurs									
	PLUI en vigueur - décembre 2019 (hors Loire-Authion et Pruillé)			Documents d'urbanisme antérieurs sur Loire-Authion (surfaces cumulées)			PLU de Pruillé		
	Nombre	**Surface (ha)**	**Linéaire (km)**	**Nombre**	**Surface (ha)**	**Linéaire (km)**	**Nombre**	**Surface (ha)**	**Linéaire (km)**
Composantes végétales									
Arbre remarquable	342			7			47		
Axe structurant paysager		118							
Cœur d'îlot		8							
Présence arborée reconnue		355			2				
Espace Boisé Classé (EBC)		4080			105			79	
Espace paysager à préserver		209							
Jardin patrimonial		12			19				
Haie, ripisylve et aligne d'arbre			1770			83			101
Espace vert intérieur à protéger					2				
Terrain cultivé à protéger					<1				
Ensemble naturel et agricole délimités									
Trame Verte et Bleue		16276							
Zone Humide avérée		188			27				
Patrimoine Bâti					**12**		**22**		
Edifice patrimonial	636			5					
Element patrimonial linéaire			18						
Elément patrimonial surfacique		653							
Secteur avec OAP Locales		2314			57			8	

Tableau des surfaces du Projet PLUi

Zone	Secteur	Surface (en ha)
UA		**1304**
	UA (strict)	1281
	UAa	<1
	UAn	<1
	UAl	12
	UAp	9
UC		**5020**
	UC (strict)	4710
	UCa	68
	UCj	8
	UCl	188
	UCn	4
	UCp	42
UD		**616**
	UD (strict)	460
	UDGare	11
	UDru	144
UE		**196**
	UE (strict)	121
	UEa	76
UM		**253**
UP		**65**
US		**97**
UY		**2049**
	UY (strict)	31
	UYc	224
	UYd1	404
	UYd2	1356
	UYg	22
	UYh	12
UX		**264**
	UX (strict)	209
	UXa	55
1AU		**963**
	1AU (strict)	619
	1AUl	33
	1AUmayenne	54
	1AUYc	1
	1AUYd1	9
	1AUYd2	245
2AU		**241**
	2AU (strict)	94
	2AU2	111
	2AUl	3
	2AUY	32
	2AUYd2	2
A		**33718**
	A (strict)	31684
	Ag	28
	Ah	1413
	Aj	11
	Ak	6
	An	2
	Av	509
	Ay	51
	Az	15
N		**22941**
	N (strict)	21234
	Ng	63
	Nj	54
	Nk	38
	Nl	157
	Nl1	507
	Nl2	68
	Nm	223
	Nn	21
	Np	552
	Ny	1
	Nz	23
Total		**67728**

Outils réglementaires au plan de zonage : Projet PLUi			
	Nombre	**Surface (ha)**	**Linéaire (km)**
Composantes végétales			
Arbre remarquable	759		
Axe structurant paysager		118	
Cœur d'îlot		8	
Présence arborée reconnue		339	
Espace Boisé Classé (EBC)		5238	
Espace paysager à préserver		227	
Jardin patrimonial		13	
Haie, ripisylve et aligne d'arbre			2090
Trame Verte et Bleue		20236	
Zone Humide avérée		262	
Patrimoine Bâti			
Edifice patrimonial	1072		
Element patrimonial linéaire			20
Elément patrimonial surfacique		842	
Secteur avec OAP Locales		2616	

5.3 LA RÉGLEMENTATION DES HAUTEURS ET LE PLAN DES HAUTEURS

Caractère et localisation

Le PLUi s'attache à définir des règles de hauteurs adaptées au tissu bâti, à ses capacités d'évolution ou de renouvellement en tenant compte de la morphologie locale.

A l'échelle de l'agglomération, les formes urbaines présentent une diversité très importante : tissus urbains centraux de la ville-centre, des bourgs des communes périphériques, ou spécifiques aux quartiers de développement plus récents du XX^{ème} siècle (sous formes de collectifs ou pavillonnaires), ou encore aux secteurs destinés aux grands équipements, aux activités économiques, etc.

Pour les zones U (sauf zone UX) et 1AU, l'option retenue dans le PLUi pour définir des règles de hauteurs adaptées à la diversité des tissus bâtis est de mettre en place un « plan des hauteurs » spécifique, en complément du plan de zonage. Ce document cartographique réglementaire vient préciser à la parcelle les hauteurs maximales autorisées. Il permet dans un seul document de s'adapter aux caractéristiques urbaines locales. Le plan des hauteurs facilite la lisibilité de la règle en donnant une cartographie d'ensemble de la volumétrie optimale des zones constructibles.

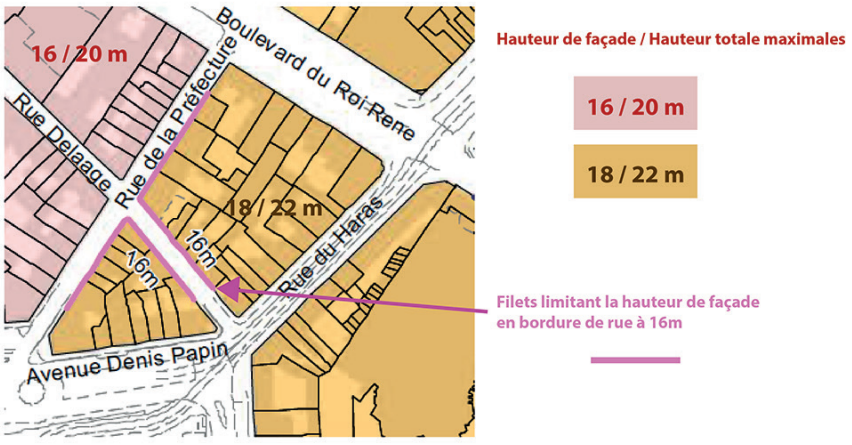
En complément du plan des hauteurs, le règlement écrit peut apporter des dispositions pour encadrer les hauteurs, notamment en limite séparative pour préserver les intimités à l'arrière des parcelles (cf. articles 4, 5, 7 des zones U).

Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Le plan des hauteurs permet d'encadrer les hauteurs et de préciser le volume constructible au travers de deux règles distinctes :

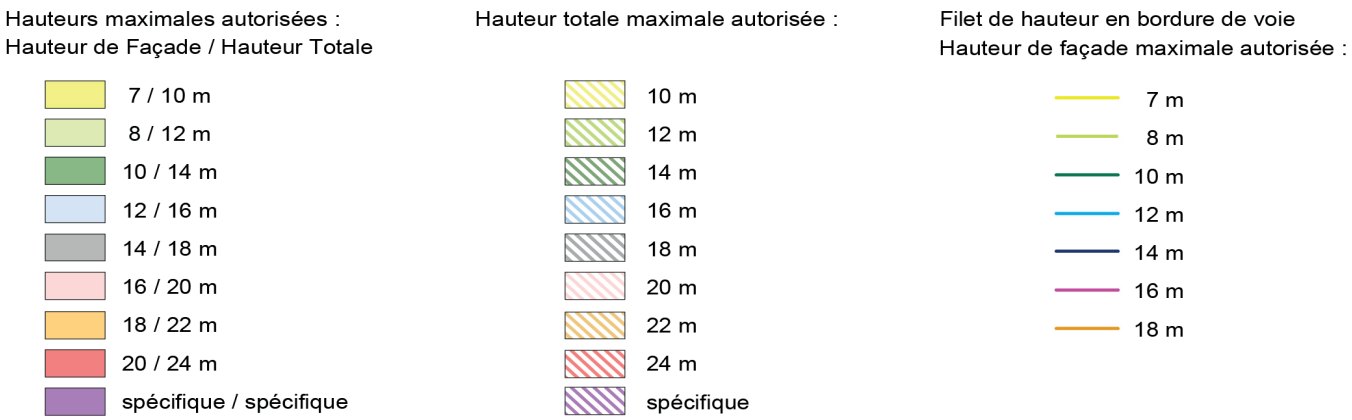
- **Une double réglementation hauteur maximale de façade/hauteur maximale totale** généralement utilisée dès lors qu'il est nécessaire de réglementer les hauteurs de façades pour garantir une bonne intégration sur rue. C'est la règle la plus courante sur l'agglomération.
- **Un unique plafond de hauteur totale** est utilisé dans certains cas : sur les zones d'activités (pour s'adapter aux particularités de l'architecture des bâtiments d'activités), dans les secteurs à dominante collective/intermédiaire, sur certains quartiers/secteurs en devenir (afin de permettre une mixité de formes urbaines dans les nouveaux projets).
- En outre, le long de certaines rues, l'inscription d'un « **filet de hauteur** » est utilisée : il permet de limiter la hauteur de façade indiquée par la règle à l'îlot. Ce dispositif permet de prendre en compte le gabarit spécifique de certaines rues et/ou de structurer les vis-à-vis de façade à façade dans une rue pour assurer harmonieusement les transitions de hauteurs. Cet outil est majoritairement utilisé sur Angers.

Extrait du plan et du filet des hauteurs



© Source : ALM/DADT

La légende propose une gamme de hauteurs échelonnées sur la base suivante :



Cette légende offre une gamme complète, par niveaux de paliers successifs homogènes. Ils sont issus d'une analyse des tissus existants, des règles des documents d'urbanisme antérieurs et des évolutions des modes de construction.

Afin de prendre en compte les caractéristiques de certains équipements ou éléments de patrimoine, la catégorie « hauteur spécifique » permet de définir sur le plan des hauteurs des règles particulières différentes de ces paliers. A titre d'exemple : 12/18m sur la Cité Historique d'Angers où des pentes de toitures plus accentuées sont observées ou encore 15 mètres sur la partie Nord de la zone d'extension Ouest de l'Océane pour traduire les prescriptions issues de l'étude Loi Barnier réalisée sur le site.

Objectifs généraux du plan des hauteurs :

- Encadrer la volumétrie bâtie sur l'ensemble du territoire en prenant en compte ses spécificités (forme urbaine, morphologie, capacités d'évolution, qualité architecturale et urbaine, etc.). Il s'agit de donner une volumétrie maximale, et de fixer le cas échéant des gabarits, dans lesquels viendront s'inscrire les différentes évolutions et projets. L'objectif recherché est que tout projet s'inscrive dans une volumétrie globale donnée par le plan, définie dans un souci de cohérence à l'échelle d'un ilot, d'une continuité de rue, etc. Il n'est pas attendu que toutes les constructions soient alignées sur les plafonds réglementaires, ni que toutes les constructions aient une différence de hauteur de 4 mètres entre égout et faîtage, le respect des autres dispositions en parallèle (notamment desserte et accès, stationnement, implantation, aspect extérieur, espaces libres et plantations), doit permettre d'assurer une bonne insertion dans le tissu bâti au regard de l'environnement du quartier.
- Préciser les hauteurs à l'échelle fine de l'îlot, en les dissociant de la sectorisation des zonages qui encadrent les implantations des constructions (alignement ou recul, limites séparatives ou retrait, par exemple).
- Simplifier et rendre plus lisible le document d'urbanisme : les documents précédents comprenaient dans leur zonage un grand nombre d'indices, introduisant de nombreuses hauteurs différentes.

Plusieurs principes ont guidé la réglementation des hauteurs sur le territoire :

- **Permettre aux quartiers pavillonnaires d'évoluer** sans perturber l'environnement (intimités, ruptures d'échelles, etc.) : les hauteurs proposées sont généralement 7/10 m et 8/12 m.

  D'une façon générale :
  Le plafond 7/10m est utilisé sur certains îlots du Pôle Centre, et une grande partie des tissus pavillonnaires des autres communes.
  Le plafond 8/12m est globalement utilisé pour les tissus pavillonnaires des communes du Pôle Centre afin de permettre une densification raisonnable des tissus , et pour certains quartiers des communes qui présentent un potentiel de renouvellement.

- **Préserver les formes patrimoniales** : les hauteurs autorisées sont équivalentes à celles existantes sur les quartiers, fronts bâtis, etc. dès lors que les hauteurs contribuent à leur qualité patrimoniale (par exemple, pour le front bâti identifié boulevard de Strasbourg à Angers, un filet limitant les hauteurs à 10 m pour les façades a été inscrit). La hauteur de certains îlots identifiés comme quartiers singuliers est limitée afin de permettre des évolutions harmonieuses au sein de l'îlot (exemples : Place André Leroy, îlot Boreau/Renou, à Angers, ou cités ouvrières de Trélazé et Saint-Barthélemy-d'Anjou (4/7m).
- **Favoriser une évolution des entrées de ville du Pôle Centre** avec des hauteurs compatibles avec l'existant et l'échelle des voies tout en évitant de trop grandes ruptures d'échelles (exemple : route de la Pyramide ou avenues Pasteur/Victor Chatenay à Angers).
- **Encadrer la volumétrie du bâti en fonction du quartier ou d'enjeux paysagers,** en prenant en compte les caractéristiques particulières, la topographie, l'insertion dans le grand paysage (bords de Loire). Exemples : le quartier Roc-Épine à Angers (en limite du secteur inscrit de l'étang St Nicolas), le quartier du Parc de la Haye à Avrillé, les Hauts de Mûrs (topographie) à Mûrs-Érigné, le Artaud à Bouchemaine (paysage de Val de Loire).

  Pour la ville d'Angers, au regard de l'existant, de la topographie, de l'attention à construire une ville animée (proximité des équipements, desserte TC, etc.) la hauteur la plus haute se situe dans les quartiers centraux : autour de la place du Ralliement, du Boulevard Foch, ainsi que sur le secteur Saint Serge. Dans la Doutre, les hauteurs sont également définies au regard des caractéristiques existantes du tissu historique. Les hauteurs se réduisent progressivement en descendant vers la Maine et en s'éloignant du centre-ville. En outre, de nombreuses rues du centre-ville d'Angers sont bordées par des filets, au regard des caractéristiques des voies qui bordent les îlots, et afin d'assurer des continuités visuelles de rues.
- **Ajuster les hauteurs sur les projets de renouvellement/rénovation urbaine** afin de faciliter leur mise en œuvre et **aménager des transitions progressives entre les différents types de tissus** pour assurer une bonne intégration des projets. Par exemple, le plan des hauteurs est ajusté au projet du pôle gare (en cours), ainsi qu'au projet Saint Serge. Il peut être également souligné la tête de pont de l'entrée du cœur de ville (îlot Gambetta) afin de constituer un effet « signal » du cœur de ville en rive de Maine, faisant écho (dans une moindre mesure) aux tours du château, et s'inscrivant dans le paysage urbain (continuité des hauteurs de Saint Serge, et en émergence limitée de la cime des arbres d 'alignement du quai). Sur ce site sera développé *Arborescence*, l'un des projets de l'appel à projets innovants I*magine Angers* mené en 2017 par la Ville d'Angers. Les autres secteurs de projets I*magine Angers*, qui accueilleront également des édifices innovants aux architectures contemporaines, bénéficient également de plafond de hauteurs permettant leur réalisation : *Climax* (avenue Montaigne), *Musée des Collectionneurs* (Front de Maine), *La Proue* (Capucins), *Métamorphose* (Quai St Serge) et autres architectures «signal» d'édifices singuliers dans le quartier Saint-Serge.

  Des hauteurs différenciées au sein de nouveaux projets urbains permettent de promouvoir une complémentarité des quartiers et des formes urbaines (exemples : La Jolivetterie à Sainte-Gemmes-sur-Loire, faisceau urbain sur le quartier des Capucins à Angers).
- **Encadrer les hauteurs sur les zones d'activités Économiques (ZAE)**

  La morphologie des tissus économiques se distingue de celle des autres tissus urbains. Les parcelles économiques sont majoritairement occupées par des activités en rez-de-chaussée proposant des bâtiments aux volumétries importantes (grands bâtiments de production, de stockage, etc.). Les hauteurs des bâtiments en présence dans les ZAE s'inscrivent ainsi souvent dans un rapport d'échelle limité et leurs formes spécifiques proposent principalement des toitures en acrotère. Ainsi, le double plafond (façade max/ hauteur max) n'est pas nécessaire et seuls des plafonds de hauteur totale de construction sont édictés sur ces zones. Différents plafonds existent toutefois en fonction des vocations accueillies (14 mètres, 16 mètres,etc.) puisque l'industrie n'a pas, en volumétrie les mêmes besoins que de l'artisanat de proximité ou encore le bureau. Pour exemple, la zone de l'extension ouest de l'Océane sur Saint-Sylvain-d'Anjou propose trois règles de hauteurs distinctes, correspondant à l'accueil des activités artisanales et industrielles au Sud, des services ou artisanat au Nord (limitation de fait d'éventuelles nuisances sur les secteurs nord les plus proches des zones d'habitat existantes) et à d'autres activités aux besoins multiples. Dans certaines zones mixtes où cohabitent déjà des habitations avec des activités économiques, des hauteurs totales moins importantes que sur des zones intégralement économiques ont été définies afin d'éviter de trop grandes ruptures d'échelles entre habitations et activités (exemple dans le quartier Lac de Maine, sur le secteur du Petit Launay, à Angers).

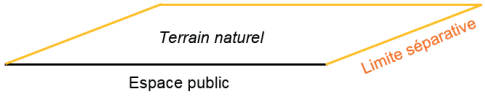
- **Permettre des plafonds de hauteurs adaptés au développement des grands équipements / fonctions d'agglomération** : santé, militaires, grands équipements, etc.

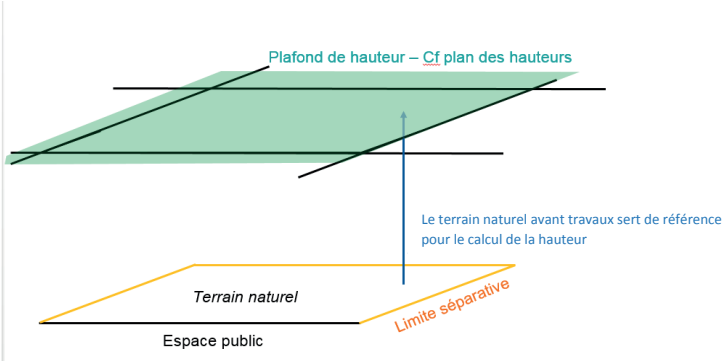
  Pour exemple, dans la ZI Angers - Écouflant, un plafond de 30m est affecté à un secteur pour un équipement de formation en hauteur. Un plafond de hauteur de 28m est affecté au site hospitalier du centre-ville d'Angers (CHU, C3RF...), de 24m au pôle du Village Santé (Trélazé) et de 22 m à la zone US de la clinique de l'Anjou (Angers) avec majoration à 30m le long du bld de Lattre de Tassigny ; une hauteur plafond de 35m est définie sur le secteur de l'usine Biowatt sur Sainte-Gemmes-sur-Loire. Ces sites peuvent par ailleurs disposer de règles complémentaires (marges de retrait imposées par la zone US par exemple) ou d'orientations dans des OAP locales qui permettent de compléter l'encadrement des formes urbaines.

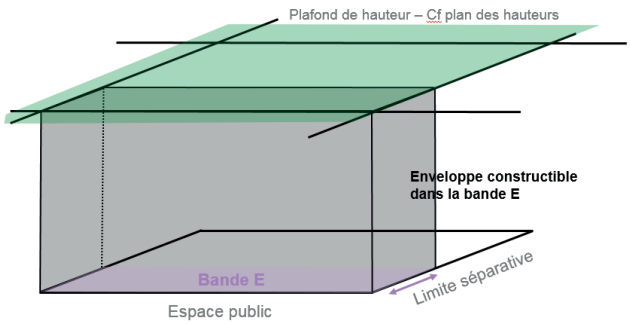
Pour les zones A, N, UX (groupes d'habitations au sein des espaces agricoles et naturels) et 2AU, il n'y a pas de plan des hauteurs : c'est l'article 7 du règlement qui définit les hauteurs autorisées dans chaque zone.

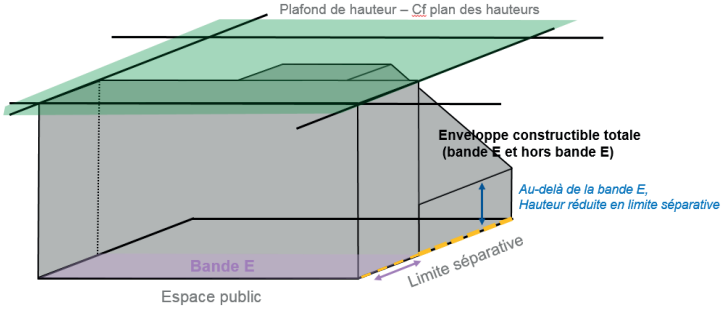
Complémentairement, le lexique du règlement précise les définitions de différentes terminologies pour faciliter l'interprétation de la règle : hauteur à l'égout, hauteur au faîtage, ainsi que les notions d'acrotère, attique, terrain naturel, etc.

La notion d'enveloppe constructible (zones UA, UC, UD, UDru)
L'article 7 précise des dispositions de hauteurs qui permettent de définir une enveloppe constructible à l'intérieur de laquelle peut se développer le volume à bâtir.



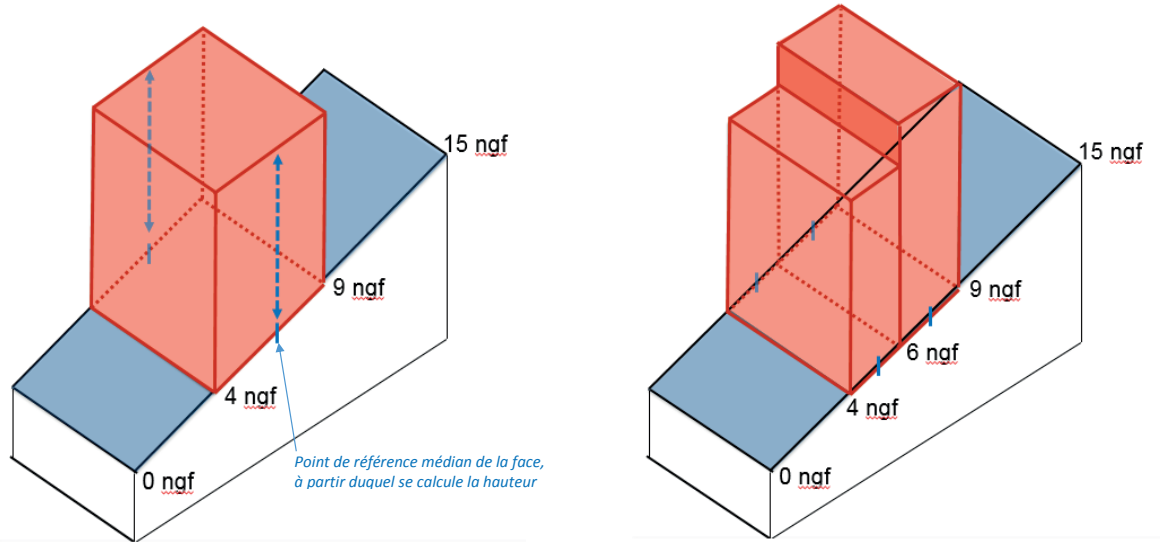






La hauteur dans le cas de terrain en pente
le principe d'application est précisé dans le lexique du règlement, qui précise dans la définition du «terrain naturel» : « Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la face (de la construction) concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur. Afin d'insérer le projet dans la topographie et afin de permettre une harmonie des volumes, la ou les faces (de la construction) concernées par la pente pourront être subdivisées en sections ; dans ce cas, le point médian de chaque section constitue un point de référence pour le calcul de la hauteur.».

Le principe recherché est illustré par la représentation schématique ci-dessous.



Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- Par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUI.

La philosophie générale des dispositions réglementaires reste identique.

Des compléments, précisions, réajustements du plan des hauteurs sont réalisés au regard des projets dans le cadre de la révision, par exemple :

- calage du plan des hauteurs sur les limites des zones et secteurs concernés,
- rectifications ponctuelles, au regard du tissu bâti existant ou avoisinant. Par exemple, Angers bld de Monplaisir, bld Copernic, le long de l'Avenue du Lac de Maine en zone UYc, ...
- modifications des hauteurs autorisées contribuant à favoriser ou conforter le renouvellement urbain, dans le respect de la cohérence urbaine : en particulier pour conforter et renforcer la présence de certains équipements majeurs. Par exemple, sur Angers, site de l'UCO rues Voley / Rabelais / Merlet de laboulaye ; site du pôle santé de la Clinique de l'Anjou en entrée de ville, ... mais également pour répondre à certaines évolutions de projet; par exemple Angers sur le secteur Entrée Est / Montrejeau Cussonneau, St-Serge Faubourg Actif et MIN, Verrières-en-Anjou sur le secteur Anglaiserie...

- Par rapport au PLU de Pruillé :
Le règlement antérieur de Pruillé fixait des règles de hauteur en fonction du zonage. La zone UA autorisait des hauteurs maximales de bâtiments de 9 mètres à l'acrotère et 14 mètres au faîtage. Au PLUi, dans les secteurs UA de la commune déléguée de Pruillé, le plan des hauteurs autorise aujourd'hui une hauteur maximale de façade de 8 mètres et une hauteur totale de 12 mètres, en cohérence avec les règles appliquées sur la majorité des secteurs UA de la commune de Longuenée-en-Anjou. Le secteurs UB du PLU de Pruillé autorisait des hauteurs maximales de bâtiments de 6 mètres à l'acrotère et 9 mètres à l'acrotère pour les bâtiments collectifs. Dans le PLUi, à cette zone UB correspond la zone UC dorénavant. Au PLUi, dans les secteurs UC de la commune déléguée de Pruillé, le plan des hauteurs autorise aujourd'hui une hauteur maximale de façade de 7 mètres et une hauteur totale de 10 mètres, en cohérence avec les règles appliquées sur la majorité des secteurs UC de la commune de Longuenée-en-Anjou.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :

Les règlements antérieurs de Loire-Authion fixaient des règles de hauteur en fonction du zonage. Ces hauteurs pouvaient différer entre les règlements, pour un même type de zonage (exemple de la zone UA limitée à 10 m à l'égout à Corné, 8 m à Bauné, 9 m à Brain-sur-l'Authion, 7 m à Andard, et 7 m à La Bohalle).

L'évolution majeure est donc la création sur Loire-Authion, d'un plan des hauteurs permettant de définir des règles de hauteurs différenciées et déconnectées du zonage, pour mieux tenir compte du tissu bâti, de la morphologie locale et de son évolution.

En synthèse :
Les zones dotées de constructions plutôt basses, ainsi que les secteurs patrimoniaux présentant de forts enjeux de prise en compte et de préservation de la qualité patrimoniale existante, ont globalement été dotés de hauteurs à 7/10 m, dès lors que cela était le plus proche des moyennes de hauteurs existantes.

Les secteurs résidentiels et pavillonnaires les plus récents, et les secteurs présentant des constructions existantes plus hautes, ont globalement été inscrits dans des hauteurs à 8/12 m, mieux adapté à l'existant, et aux évolutions de ce type de bâti.

Certaines portions situées en secteurs de projets ont été inscrites en 10/14 m pour permettre des formes bâties plus compactes, plus denses, et faciliter l'émergence des projets concernés.

Les zones d'activités ont été classées dans une zonage limitant la hauteur à 12 m, au regard de la hauteur des constructions existantes,et de leurs potentiels besoins d'évolution.

Les hauteurs en zones A et N ont été uniformisées via l'application, dans ces secteurs, des règles de hauteurs définies au sein du règlement pour toutes les zones A et N d'ALM.

5.4 LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES FIGURANT DANS LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES OU SUR LE PLAN DE ZONAGE

Trame Verte et Bleue et composantes végétales

Le patrimoine végétal vivant qualifie les paysages agricoles, naturels et urbains de l'agglomération. Il est source d'une richesse paysagère mais aussi économique (image de marque du territoire, tourisme), sociale, récréative (détente, promenade) et écologique (diversité faune/flore, biodiversité en ville).

L'ambition de «Changer le regard sur le territoire» commence par la valorisation des qualités intrinsèques d'Angers Loire Métropole. De cette orientation du PADD découle notamment deux objectifs : la préservation des principales composantes végétales et le maintien des continuités écologiques du territoire avec la Trame Verte et Bleue.

Pour les atteindre, il a été choisi de valoriser les composantes végétales et les continuités écologiques en les identifiant sur le plan de zonage. Cette disposition offre une bonne lisibilité et permet d'y associer des règles spécifiques appropriées définies, dans les dispositions communes applicables à toutes les zones.

Trame Verte et Bleue

Caractère et localisation

La méthode :
La Trame Verte et Bleue d'Angers Loire Métropole est un réseau écologique fonctionnel constitué d'habitats favorables à des groupes faunistiques et floristiques, identifiés. Il a été privilégié une approche «écologie du paysage» permettant de cibler les espaces potentiellement les plus favorables à des groupements d'espèces remarquables ou ordinaires.
L'approche privilégiée a donc été celle des espaces et non des espèces.

Une étude partenariale a été réalisée avec la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) pour son expertise, son réseau collaboratif d'écologues et la Chambre d'Agriculture au regard de son rôle de représentant des gestionnaires des espaces agricoles et naturels que sont les agriculteurs et pour mieux cerner les enjeux agricoles. Cette étude a permis de délimiter à la parcelle un réseau écologique regroupant des espaces favorables à la biodiversité (cf. Etat Initial de l'Environnement (EIE) - 2.2).
Un état de la biodiversité a été établi sur la base des inventaires et protections réglementaires existantes ainsi qu'à partir d'une étude spécifique réalisée à l'échelle d'Angers Loire Métropole par la Ligue de Protection des Oiseaux d'Anjou.

Ce diagnostic écologique a été réalisé en deux temps :

- un travail de capitalisation et d'exploitation des connaissances naturalistes disponibles : le recueil des bases de données du Conservatoire Botanique National de Brest (CBNB), y compris sur Loire-Authion, de la Société d'Étude Scientifique d'Angers (SESA), de l'Association d'Étude Des Équilibres Naturels (EDEN) en lien avec la Fédération Régionale de la Chasse, de la fédération de pêche du Maine-et-Loire, les données Faune Anjou de la LPO et du réseau local des écologues, les études du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine.
- un travail de terrain pour identifier les espaces les plus favorables et les continuités écologiques potentielles.
  Cette phase de terrain a notamment permis de confirmer ou infirmer l'existence actuelle de milieux favorables notamment dans le cas de données d'inventaires anciennes telles que certaines stations floristiques.

Au vu de ce choix méthodologique, les données écologiques issues d'inventaires ont donc été principalement utilisées pour guider le travail de terrain.

La définition de la Trame Verte et Bleue du territoire s'appuie sur la reconnaissance des milieux favorables à la biodiversité en retenant notamment 3 composantes majeures du territoire :

- la composante boisée : forêts, bois, landes
- la composante bocagère : mares, prairies et haies;
- la composante humide : cours d'eau, étangs, mares.

Par la suite, le croisement de ce diagnostic écologique avec les enjeux agricoles et urbains a permis d'identifier des points de vigilance entre continuités écologiques et projets agricoles et urbains (installation de sièges, émergence de pôle horticole, projet d'équipement, etc.). Au cas par cas, le projet de trame a été réétudié pour prendre en compte ces projets tout en tenant l'enjeu de continuités écologiques fonctionnelles.

Cette même méthodologie a été mise en œuvre pour définir la Trame Verte et Bleue sur la commune de Loire-Authion et la commune déléguée de Pruillé.

Les résultats :

La Trame Verte et Bleue identifiée au PLUi couvre environ 20 000 ha soit environ 30 % de la surface de la communauté urbaine. Au sein de cette trame se distinguent des réservoirs et des corridors écologiques. Ces éléments sont décrits plus précisément dans l'EIE 2.2.

Elle concerne principalement les grandes vallées, les principaux vallons, les bois majeurs et les zones de bocages denses du territoire.

Les espaces de biodiversité reconnus, tels que les zones Natura 2000, les ZNIEFF de type 1, sont intégrés dans la trame. Y sont aussi adjoints des espaces de biodiversité plus « ordinaires » identifiés lors du diagnostic écologique au regard de leur potentiel de milieu « source » ou « lien écologique » au sein du réseau. Il est nécessaire de rappeler que la biodiversité est présente sur l'ensemble du territoire. La trame a été construite avec l'objectif d'établir une continuité géographique entre éléments et ce afin de déterminer des liaisons écologiques fonctionnelles existantes à préserver. Aussi, certains espaces, pouvant être reconnus comme support de biodiversité, n'ont pas été inclus dans la trame parce qu'ils sont apparus trop isolés des autres espaces. Pour ces espaces intéressants mais isolés, l'approche paysagère a le plus souvent été utilisée pour les reconnaître au titre des composantes végétales et ainsi disposer de mesures de préservation.
A titre d'exemple, au sein des tissus urbains, des espaces publics ou privés jouent un rôle pour maintenir une biodiversité en ville, mais ils ne sont pas inclus dans la trame car il est trop complexe de définir leurs liens avec les espaces naturels périphériques. Dans ces situations urbaines, il s'agit le plus souvent de liaisons écologiques de type « pas japonais » (cf EIE 2.2). Au regard du postulat de continuité physique entre les espaces de la trame, ces espaces urbains isolés n'ont pas été retenus au titre de l'écologie mais ils sont préservés comme composantes végétales.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières

La Trame Verte et Bleue est traduite réglementairement au plan de zonage par un aplat « continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue » au titre du R.151-43 4° du Code l'Urbanisme.
L'objectif poursuivi étant la fonctionnalité écologique de ce réseau, il a été fait le choix de traduire réglementairement les réservoirs et les corridors de la même manière, comme un «tout» cohérent sans distinguer l'un ou l'autre des éléments de la trame (réservoirs et corridors).

La règle associée à cette représentation graphique définie dans les dispositions communes applicables à toutes les zones (Règlement écrit 5.1.1 Titre II - Chapitre 2), précise les conditions de constructibilité au sein de la trame. Les projets y sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique identifiée. Sur la base du projet déposé, il sera évalué si les travaux, aménagements et constructions envisagés sont par leur nature, situations, dimensions et implantations entre bâtiments, un frein à la continuité écologique.

Cette règle s'applique en complément de la règle de la zone qui couvre l'espace étudié.

La Trame Verte et Bleue est inscrite pour l'essentiel en zone A et N.

Le choix du classement de chaque élément de la trame (réservoir, corridor) a été établi au regard de la biodiversité ciblée :

- Les réservoirs et corridors de la trame inscrits en zone N sont ceux à dominante de sous-trames humides et boisées (cf. EIE - 1.4). Ainsi, les grandes vallées mais aussi les talwegs des cours d'eau et ruisseaux reconnus, les principaux boisements ou propriétés privées boisées sont classés en zone N.
- Les réservoirs et corridors de la trame inscrits en zone A sont ceux à dominante de sous-trames bocagères (cf. EIE - 2.2). La préservation de ces espaces bocagers repose sur le maintien d'une activité agricole de type polyculture/élevage. Cette filière et notamment l'élevage extensif contribue à la préservation des prairies permanentes, des mares (pour l'abreuvement des animaux) et des haies (clôtures naturelles des pâturages). Ainsi, pour ces espaces bocagers, ouvrir la constructibilité pour autoriser la construction de nouveaux sièges agricoles peut contribuer au maintien d'une activité d'élevage extensive favorable à la biodiversité visée. A titre d'exemple, la ZNIEFF 1 zone de Bocage à l'Ouest d'Angers, reconnue comme réservoir remarquable de biodiversité, est majoritairement classée en zone A. Cet espace également reconnu pour ses affleurements granitiques, présente des sols peu profonds. C'est un espace bocager propice au développement d'activités d'élevages extensifs.

  Cependant, sur certaines liaisons bocagères identifiées, déjà fragilisées par l'ouverture du bocage suite à des actions de remembrement ou par la présence de mitage, il a été choisi ponctuellement de classer des segments de corridors en zone Naturelle. Ce zonage N a pour effet de ne pas autoriser la construction de nouveau bâtiment agricole sur ces espaces ténus et fragilisés de la trame.

  De même, au sein de la ZNIEFF 1 décrite précédemment, trois espaces restreints, identifiés au diagnostic et présentant une biodiversité exceptionnelle ont été classés en zone N pour y interdire la construction de bâtiments agricoles.

De manière plus ponctuelle, la Trame Verte et Bleue s'étend sur des zones urbaines ou à urbaniser.
A titre d'exemple :

- en UYg dans les ardoisières à Saint-Barthélémy-d'Anjou et Trélazé où cet habitat écologique très spécifique (sol minéral très pauvre colonisé par des espèces pionnières) est également un site industriel en reconversion et où les exhaussements et affouillements sont nécessaires.
- en zone UA sur Angers, en bord de Maine sur les milieux les moins artificialisés des berges.

En résumé, la règle spécifique de la Trame Verte et Bleue et les choix de zonage par espace assurent une protection efficace et adaptée des continuités écologiques.
En complément, comme la préservation de la biodiversité passe aussi par la conservation des composantes végétales, toutes les mesures de protection des composantes végétales identifiées au plan de zonage contribuent également à l'enjeu écologique en milieu urbain mais aussi rural.

Changements apportés par rapport aux POS/PLU précédents :

- par rapport au PLUi de 2017 :
Il n'y a pas d'évolution majeure apportée par la révision du PLUI.
La philosophie générale des dispositions règlementaires reste identique.

Quelques calages ponctuels de délimitation sont réalisés.
Par exemple, sur Trélazé, l'extension limitée de la zone UA sur le site de l'ancienne Maison des Ingénieurs est compensée par une extension de la représentation de la Trame verte et Bleue à proximité immédiate, sur le site ardoisier afin de ne pas porter atteinte à la continuité écologique.

De même sur la commune déléguée du Plessis-Macé, la trame verte et bleue a été étendue à des secteurs concernés en grande partie par la présence de zones humides avérées. Afin de préserver ces dernières, la zone N a été étendue en complément de l'évolution de la trame verte et bleue.

Sur Saint-Clément-de-la-Place, en complément d'une évolution de zonage de N en A, une légère réduction de la trame verte et bleue a été effectuée pour prendre en compte le développement d'un siège agricole situé à proximité directe d'un corridor écologique.

Des élargissements de la trame verte et bleue ont été réalisés sur d'autres secteurs où son tracé semblait étroit et pouvait être amélioré pour conforter les continuités écologiques. C'est le cas par exemple sur les espaces naturels bordant les ruisseaux de la Suine et de la fontaine rouillée à Feneu, les espaces inondables aux abords du Loir à Villevêque (Rives-du-Loir-en-Anjou), ou encore les espaces naturels inondables dans le bourg d'Écouflant. Dans le même objectif d'autres élargissements et compléments ponctuels ont été réalisés sur d'autres communes (Bouchemaine, Verrières-en-Anjou, ...)

- Par rapport au PLU de Pruillé :
Le PLU de Pruillé n'affichait pas de trame verte et bleue au plan de zonage. L'enjeu de préservation de la biodiversité était traduit par un ensemble d'outils (zone Np, protection des éléments paysagers).

- Par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Dans les documents d'urbanisme antérieurs de Loire-Authion, l'enjeu écologique était principalement traduit par un classement en zone Naturelle des réservoirs de biodiversité connus (Natura 2000 et principaux boisements). L'identification précise et l'argumentaire étaient développés de façon hétérogène dans les différents documents au regard de la biodiversité.

Au sein du PLUi, ces espaces reconnus pour leur biodiversité sont classés en N, et sont également identifiés au sein de l'aplat « continuités écologiques de la trame verte et bleue » sur le plan de zonage, ce qui n'était pas le cas dans les règlements antérieurs. Cette identification au plan de zonage des continuités écologiques, en y associant une règle spécifique, affiche clairement les enjeux de prise en compte de la biodiversité et encadre les possibilités d'évolution des espaces concernés.

Composantes végétales

Angers Loire Métropole est un territoire de confluence, implanté à la croisée de multiples unités paysagères. Ces caractéristiques paysagères se traduisent par une diversité de manifestations du végétal (arbre, bocage, bois, parc, etc.) dénommées par la suite composantes végétales. Cette richesse paysagère fait de la communauté urbaine angevine un territoire reconnu pour son cadre de vie et ses paysages. Le maintien de cette qualité de vie est un objectif politique des élus du territoire et il répond également à une attente forte de la population et des associations locales. Cet enjeu paysager est bien évidemment très lié à la préservation de la biodiversité du territoire. Les composantes végétales participent à la biodiversité floristique et composent l'habitat de la biodiversité animale. Cette approche paysagère est donc complémentaire de l'approche Trame Verte et Bleue menée sur le territoire.

1. L'approche composante végétale

Pour répondre à ces attentes et au cadrage réglementaire, une étude spécifique pour prendre en compte le paysage dans le PLUi a été lancée pour l'élaboration du PLUi de 2017: les composantes végétales.
L'objectif de cette étude était d'identifier sur l'ensemble du territoire les composantes paysagères qui structurent le paysage et qui jouent un rôle identitaire pour les élus et la population.
Cette étude a permis, d'une part, d'avoir une approche cohérente et homogène à l'échelle du territoire d'ALM et, d'autre part, de définir des critères de sélection des composantes inscrites dans le PLUi.

Cette étude a été, tout au long de l'élaboration du PLUi de 2017, partagée et précisée avec :

- les élus lors de Commissions Aménagement et Développement des Territoires et lors de réunions de travail en communes ;
- les Personnes Publiques Associées lors de réunions spécifiques thématiques sur le PLUi : DREAL, DDT, Chambre d'Agriculture, etc... ;
- les Partenaires Associés (associations du territoire) lors de réunions et ateliers de travail.

L'étude sur les composantes paysagères se décline en 3 grandes phases :

1-Le repérage

2-La sélection

3-La traduction réglementaire

Cette approche progressive permet d'identifier les composantes existantes, d'évaluer leur rôle identitaire en utilisant des critères puis de déterminer l'outil réglementaire le plus adapté pour les préserver.

Cette démarche établie pour le PLUi de 2017 a été poursuivie pour la révision du PLUi. Ainsi, une même étude a été engagée sur les nouveaux territoires intégrant la communauté urbaine (Loire-Authion et Pruillé). En complément, un travail de réactualisation ponctuel a été mené sur le reste du territoire en adaptant, le cas échéant, les outils et leur délimitation au regard de la réalité de terrain et en complétant l'identification de composantes sur certains territoires à forte pression foncière et/ou à grande valeur paysagère.

1ère phase : Le repérage

Objectif : Repérer les différentes composantes du territoire et les classer en créant des catégories

Méthode :
Un travail préparatoire d'analyse de photo-aérienne du territoire a été réalisé afin d'identifier les principales composantes végétales existantes par catégorie : arbres remarquables, alignements d'arbres, haies et ripisylves, jardins familiaux et vivriers, bois, ensembles remarquables, espaces paysagers publics.
Par la suite, un travail de terrain a été mené sur l'ensemble du territoire pour valider ou non la présence de ces composantes et également percevoir leur impact paysager depuis le domaine public notamment (visible, peu visible, élément de repère, point d'appel focal dans le grand paysage, etc).
Le travail d'identification des composantes majeures a permis de mettre à jour et compléter le travail déjà réalisé pour les documents d'urbanisme antérieurs et surtout d'homogénéiser l'approche.

Dans le cadre de la révision du PLUi, et pour approfondir la connaissance et la préservation des arbres remarquables sur la Ville d'Angers, au regard de la forte pression foncière et des enjeux particuliers de renouvellement urbain, de densification, et de maintien de la valeur paysagère, identifiés sur cette commune, un recensement participatif a été réalisé.

Ce travail de recensement complémentaire a été mené avec la participation des conseils de quartier d'Angers, et certaines associations. Cela a permis d'une part d'échanger ensemble sur les enjeux de protection du végétal et d'autre part d'aboutir à un repérage d'environ 525 identifications de composantes végétales qui ont par la suite fait l'objet d'une analyse spécifique lors du travail de sélection.

Sur d'autres communes, des recensements à l'initiative de communes ou d'associations ont été réalisés et transmis dans le cadre de la concertation. Cela a été le cas notamment sur les communes de Sainte-Gemmes-sur-Loire, Mûrs-Érigné, Bouchemaine, ou encore Trélazé.

Résultats :
Cette connaissance a ensuite été capitalisée et traduite par une cartographie sous SIG des éléments par catégorie et un reportage photographique des principales composantes individualisées.
Cette première étape a permis d'aboutir à un état des lieux du territoire sans pondération du critère de qualité.

2ème phase : La sélection

Objectif : Au regard du repérage, identifier les composantes végétales identitaires

Méthode :
Pour retenir les composantes paysagères identitaires du territoire, des critères ont été définis par catégorie.
Pour conserver également la diversité des paysages d'ALM, la sélection a été établie en prenant en compte, par unité paysagère, les motifs paysagers caractéristiques. A titre d'exemple, à l'Ouest, au sein de l'unité paysagère des Marches entre l'Anjou et Bretagne, les haies bocagères ont été retenues en grande majorité alors qu'à l'Est, au sein de l'unité paysagère des Plateaux du Baugeois, seules les haies bocagères multi-strates bien constituées ont été sélectionnées, la haie ne constituant pas un motif paysager identitaire de l'unité.
Les critères ont ainsi été définis de la manière la plus précise possible en prenant en compte également comme variable de sélection les motifs identitaires de chaque unité paysagère.

Ces critères sont exposés en détail par composante par la suite.

Résultats :
Les critères définis ont été appliqués sur les composantes repérées et une cartographie SIG des composantes identitaires a été établie.
A ce stade, le croisement de la sélection avec les enjeux urbains a conduit à des ajustements. De nouvelles catégories ont également été créées pour affiner leur prise en compte tel que jardins familiaux ou vivriers. Au sein de cette catégorie, ont été distingués les jardins familiaux (associatifs) et les cœurs d'îlots (privés).
D'autres évolutions ont également été réalisées lors de la sélection : la décomposition de grandes composantes en sous composantes. A titre d'illustration, au sein d'une grande propriété paysagée, ont été distingués : des haies, des bois, des jardins patrimoniaux et des arbres remarquables, etc.

La sélection des arbres remarquables et composantes végétales relevés lors du recensement participatif mené sur Angers a été réalisée avec l'appui d'un expert de l'Office National des Forêts pour approfondir l'analyse de certains sujets, et en concertation avec les conseils de quartier et les associations ayant participé au recensement.

3ème phase : La traduction réglementaire

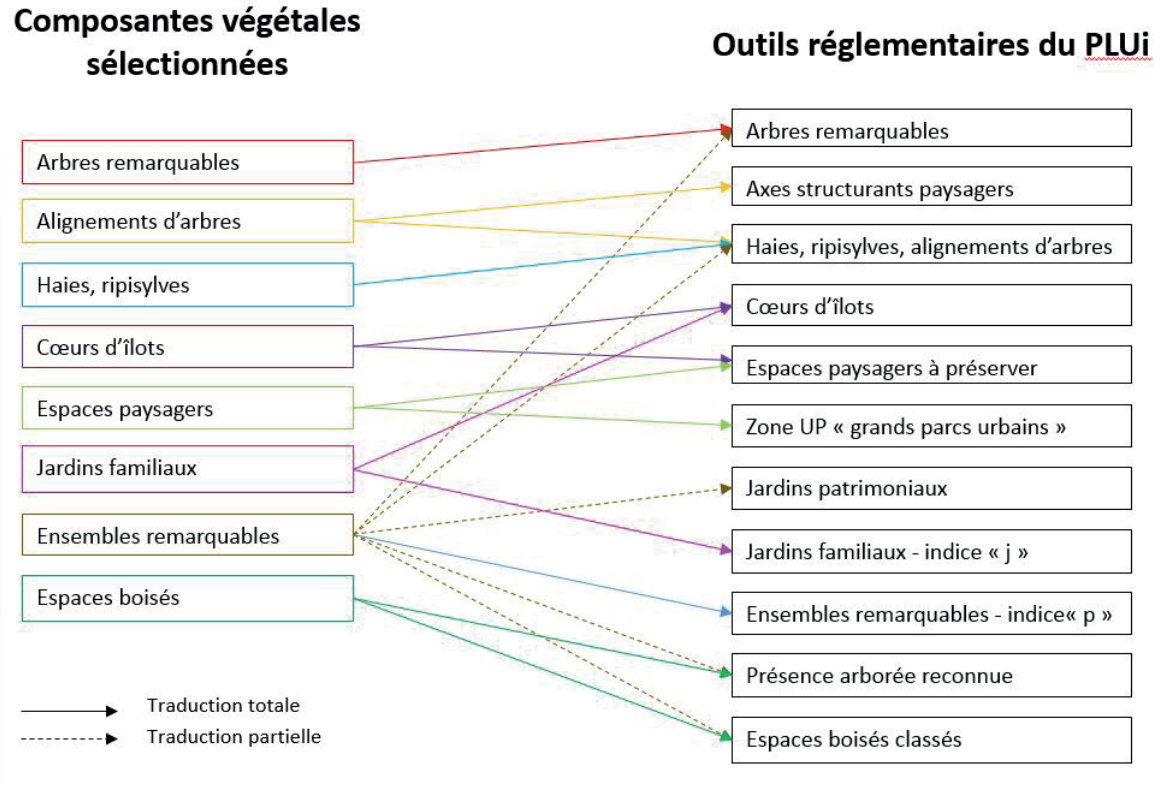
Objectif : Définir les outils réglementaires adaptés à chaque composante identitaire pour la préserver, tout en prenant en compte son évolution potentielle au regard du contexte territorial

Méthode :
Pour protéger les composantes identitaires sélectionnées, plusieurs outils ont été utilisés : l'Espace Boisé Classé (L.113-1 du Code de l'Urbanisme), l'outil paysage (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) mais aussi des indices de zones (UP, «j»). Afin de préserver au mieux les composantes tout en prenant en compte le contexte territorial dans lequel elles se situent, il a été fait le choix de créer des règles spécifiques distinctes.
Ainsi, les différentes catégories de composantes végétales ont été par la suite traduites au plan de zonage avec des outils réglementaires différents en fonction des enjeux poursuivis.

Par exemple, les boisements, bois et bosquets sélectionnés ont été traduits réglementairement de plusieurs manières :

- Outil L.113-1 : espace boisé classé
- Outil L.151-19 : présence arborée reconnue.

Le choix de l'outil le plus approprié pour chaque composante boisée a été établi au regard des enjeux locaux identifiés : paysagers, sociaux, écologiques, patrimoniaux.



Il est important de souligner au regard de la méthode proposée que les outils réglementaires mis en œuvre n'ont été utilisés que pour préserver les composantes végétales existantes. Ainsi, dans la plupart des cas, pour des espaces non arborés ou très peu arborés, l'outil EBC n'a pas été privilégié, même si le Code de l'Urbanisme le permet.

Résultats :
Pour répondre aux différents enjeux : paysager (caractéristique paysagère des différentes unités), patrimonial (marque du passé et accompagnement du patrimoine bâti), social (identité et cadre de vie qualitatif) et écologique (diversité et qualité des habitats pour la faune et la flore), plusieurs outils ont été mis en œuvre avec pour chacun une règle adaptée au contexte. Les composantes végétales sont ainsi identifiées au plan de zonage en déclinaison d'un des articles du Code de l'Urbanisme suivants:

- L113-1 du Code de l'Urbanisme : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. (Espace Boisé Classé).
- *L151-19 du Code de l'Urbanisme : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.*
- L151-23 du Code de l'Urbanisme : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
- L151-23 du Code de l'Urbanisme : Le règlement peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

9 règles de protection des composantes végétales ont ainsi été rédigées au titre des articles L.113-1 et L.151-19 et 23, et des zones et indices de zone ont été créés (« p » ; « j » ; et UP).

Pour chaque outil, la règle précise l'objectif de préservation et les conditions d'évolution autorisées (voir règlement écrit – 5.1.1 Titre II Dispositions applicables à toutes les zones - chapitre 2) et, le cas échéant, les obligations de compensation.

Le tableau présenté en fin de la partie 5.2 expose en chiffres l'importance des composantes végétales préservées.

Dans le cadre de la révision du PLUi et dans le prolongement de la démarche engagée pour le PLUi 2017, les règles proposées pour préserver les composantes végétales ont été réétudiées au regard de l'expérience acquise lors de l'instruction sous PLUi 2017 et des enjeux de protection renforcés en cohérence avec les orientations du PADD (préservation et valorisation de la diversité et de la qualité des sites, milieux et paysages, valorisation de la biodiversité en ville).

Ainsi, les règles ont été adaptées, précisées et renforcées. Les nouvelles dispositions réglementaires s'articulent autour de la séquence Éviter / Réduire / Compenser. De plus, la notion d'absence d'alternative a été introduite dans les règles définies et des conditions ont été précisées en matière de compensation.

En résumé :

Cette méthode menée à l'échelle de l'agglomération a permis d'identifier les composantes végétales majeures du territoire de manière globale, homogène et argumentée. Ces composantes paysagères regroupent les principales manifestations du végétal du territoire qu'elles soient :

- ponctuelles : arbre remarquable
- linéaires : haie, ripisylve, alignement
- surfaciques : espace paysager urbain, jardin patrimonial, cœur d'îlot, espace boisé.

Ces composantes végétales sont présentes au sein de l'espace agricole et naturel mais également dans le tissu urbain des communes de l'agglomération. Par leur implantation, leur qualité, leur impact visuel sur le paysage, elles contribuent à l'identité paysagère du territoire.

Les composantes végétales retenues sont traduites réglementairement par un classement dans les différentes zones du PLU et/ou selon des dispositions particulières. Celles faisant l'objet de dispositions particulières sont identifiées au plan de zonage par un figuré renvoyant à une règle spécifique explicitée dans les dispositions communes applicables à toutes les zones du règlement écrit.

2. Présentation par composante végétale des choix retenus :

Dans les différentes règles définies pour la protection des composantes végétales en application de la séquence éviter/réduire/compenser, le PLUi révisé apporte de nouvelles prescriptions et précisions sur les enjeux de préservation, notamment des arbres majeurs existants au sein d'un espace boisé, d'une haie, d'un espace paysager à préserver ou d'un cœur d'îlot. On entend par sujets majeurs les arbres qui se distinguent par leur gabarit, essence et/ou âge des autres sujets présents dans l'espace ou l'alignement arboré. Ces arbres doivent être en bon état phytosanitaire.
Le règlement rappelle qu'un sujet présentant un état phytosanitaire dégradé peut-être coupé s'il est avéré que son état le justifie, et qu'un sujet présentant un risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes peut également être coupé sous réserve que ce risque avéré soit établi. L'état sanitaire dégradé ou le risque avéré peuvent être justifiés et établis par exemple via la production d'une expertise ou étude sanitaire l'attestant.

Les espaces boisés

Caractère et localisation

Les espaces boisés identifiés au PLUi sont les espaces arborés existants en milieu urbain, naturel ou agricole à dominante de feuillus ou résineux de superficie variable (du bosquet au bois). Ces espaces présentent un intérêt paysager et/ou patrimonial et/ou écologique.

A ce titre, les cultures de peupliers, même si leur rôle économique notamment pour la filière bois est indéniable, au regard de leur court cycle de production et compte tenu du fait que ces espèces végétales ne sont pas identitaires du territoire elles n'ont pas été retenues en composantes végétales.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Les principaux bois du territoire sont inscrits en zone Naturelle. En complément et au regard de la grande diversité des espaces boisés, plusieurs outils de protection spécifique ont été mis en œuvre pour traduire différents objectifs et cadrer distinctement l'évolution possible de ces espaces.

Des espaces boisés sont identifiés au PLUi en **espaces boisés classés** et sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il a été choisi de les inscrire en espaces boisés classés afin de les préserver en l'état et sur l'emprise retenue, de manière durable. Ces espaces boisés classés répondent à au moins un des enjeux suivants :

- des enjeux paysagers : élément identitaire de l'unité paysagère (Segréen, Portes du Baugeois), limite paysagère, écran visuel voire espace tampon entre des espaces à vocations différentes (infrastructures/ zones d'activités/habitat, etc.)
- des enjeux sociaux : espace de loisirs, détente, promenade, etc.
- des enjeux biodiversité : élément de la sous-trame boisée d'un réservoir ou d'un corridor écologique
- des enjeux patrimoniaux : espace boisé contribuant à la composition de l'écrin d'une propriété patrimoniale identifiée (ensembles remarquables) ou espace arboré historique majeur du territoire : place la Rochefoucauld, jardin des Plantes, jardin du Mail, Mail Jeanne d'Arc.

Les autres principaux espaces boisés sont identifiés au PLUi en tant que **«présence arborée reconnue»** et sont soumis aux dispositions de l'article L151.19. 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.

Cet outil permet ainsi d'assurer la protection des espaces boisés existants pour un motif d'intérêt paysager, tout en autorisant des aménagements dès lors qu'ils n'impactent pas totalement la perception boisée depuis le domaine public ou depuis la construction principale d'un ensemble remarquable (identifié au titre du L151-23 ou une zone indicée «p»). Dans le cas particulier d'espaces boisés situés en zone d'Appellation d'Origine Contrôlée Savennières, la présence arborée a également été ponctuellement appliquée pour autoriser le défrichement au profit de la plantation de vignes.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- par rapport au PLUi de 2017 :
Comme précisé précédemment un travail de réactualisation des composantes a été mené.

Ainsi, des espaces boisés ont été :

- ajoutés en identifiant en EBC ou « présence arborée reconnue» des espaces non protégés au PLUi de 2017 (ex : plusieurs espaces arborés dans le quartier de Belle-Beille ont été inscrit en présence arborée reconnue) ;
- reprécisés (agrandis ou réduits) au regard de la surface arborée actuelle ou si un projet d'intérêt général répondant aux objectifs du PLUi nécessitait l'ajustement d'une partie de leur surface (ex : extension d'EBC dans le bourg de Mûrs-Érigné) ;

- gérés par de nouvelles dispositions réglementaires par la conversion d'un espace «présence arborée reconnue» en EBC ou inversement au regard des enjeux de préservation (ex : sur le secteur de la Pointe à Bouchemaine, dans le Parc des Ardoisières avec la majorité des espaces boisés reclassés en EBC) ;
- réduits pour tenir compte de servitudes liées à la présence d'ouvrages du réseau public de transport d'électricité et de gaz.

Concernant les dispositions réglementaires liées aux composantes boisées, les règles encadrant les « présences arborées reconnues » ont été modifiées pour une meilleure préservation. Ainsi, l'impact sur une présence arborée n'est autorisé que dans le cadre d'un projet d'intérêt général, ET après avoir démontré l'absence d'alternative. A la différence du PLUi de 2017, les projets d'intérêt collectif ne peuvent plus impacter de présence arborée reconnue. Deux conditions supplémentaires ont été ajoutées afin de mieux protéger ces espaces : la préservation des sujets majeurs et la prise en compte des modalités de maintien des arbres existants.

Pour une meilleure compréhension de la règle et de la philosophie voulue par le PLUi, il est précisé que des constructions, installations et aménagements pourront être autorisés dans une présence arborée après avoir démontré qu'ils ne porteront pas atteinte à la végétation existante. Ainsi, un projet qui ne serait pas d'intérêt général pourra être autorisé au sein d'une présence arborée, si et uniquement s'il est en mesure de démontrer qu'il n'aura aucun impact sur la végétation en place (construction projetée dans une portion dépourvue d'arbres et n'impactant pas les arbres alentours par exemple, ou encore construction légère de faible ampleur n'induisant aucun impact sur la végétation et son système racinaire).

Concernant la règle définie pour les EBC, une condition supplémentaire est ajoutée pour mieux encadrer les constructions et aménagements légers autorisés dans un EBC.

Enfin, afin de ne pas aller l'encontre de la sécurité ferroviaire et du bon fonctionnement du service ferroviaire, une exception à l'obligation de compensation et au respect des conditions définies dans les différentes règles des composantes végétales a été intégrée. Cette exception a pour but de faciliter le bon entretien des emprises ferroviaires et de leurs abords mais ne supprime pas l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable pour coupe et abattage d'arbres.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Le PLUi de Pruillé identifiait en EBC les principaux espaces boisés existants. La révision du PLUi a été l'occasion d'actualiser les EBC inscrits. Dans la très grande majorité des cas, l'ensemble des EBC au plan de zonage du PLU de Pruillé ont été repris au PLUi révisé. Quelques différences peuvent être repérées par une réduction d'un EBC car non pourvu d'arbres ou par une extension d'un EBC pour compléter la protection sur des espaces arborées. Quelques EBC nouveaux ont également été ajoutés au plan de zonage du PLUi révisé.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion:
Les surfaces boisées ont été redéfinies :
- des espaces non arborés ont été retirés
- de nouveaux espaces arborés non identifiés précédemment ont été ajoutés (ex le long de la vallée de l'Authion sur Corné)

Certains espaces arborés non identifiés dans les documents d'urbanisme antérieurs sont aujourd'hui identifiés et préservés. Ils sont classés :
- soit en «espaces boisés classés» car ils répondent aux objectifs précités (paysagers, sociaux, patrimoniaux, écologiques)
- soit en «présence arborée reconnue» si le principal enjeu est paysager avec pour objectif un maintien de l'effet de masse sans pour autant que leur emprise soit nécessairement à préserver en intégralité.

Les EBC identifiés aux documents précédents sont:
- soit conservés en EBC s'ils sont existants et répondent aux enjeux retenus ;
- soit agrandis ou réduits en EBC au regard de la surface arborée actuelle ;
- soit convertis en «présence arborée reconnue» si le principal enjeu est paysager : maintien de l'effet de «masse arborée»
- soit supprimés s'ils ne sont pas plantés, s'ils correspondent à des peupleraies, s'ils ne répondent pas aux

enjeux définis.

Les espaces identifiés au titre de l'article L151-19 (ancien L123-1-5 III 2°) ou L151-23 en tant qu'«éléments végétaux» dans les documents précédents sont :

- soit convertis en «présence arborée reconnue» si le principal enjeu est paysager : maintien de l'effet de «masse végétale» ;
- soit agrandis ou réduits en «présence arborée reconnue» au regard de la surface arborée actuelle ou si un projet d'intérêt général répondant aux objectifs du PLUi nécessite l'ajustement d'une partie de leur surface ;
- soit convertis en EBC s'ils sont existants et répondent aux enjeux retenus (voir supra) ;
- soit supprimés s'ils ne sont pas plantés, s'ils correspondent à des peupleraies, s'ils ne répondent pas aux enjeux paysagers ou s'ils font obstacle à la réalisation d'un projet d'intérêt général portés par le PLUi.

Qualitativement, les espaces boisés sont identifiés de façon plus précise que précédemment et leur intérêt paysager a largement été pris en compte au regard de l'unité paysagère (motif paysager) mais aussi au regard du paysage local (rôle d'écran, etc.).

En synthèse, quantitativement, pour cette protection :
La surface en EBC augmente avec une surface d'environ 5238 ha contre 4080 ha antérieurement ;
la surface identifiée au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme en tant que « présence arborée reconnue » est d'environ 339 ha.

Les jardins patrimoniaux

Caractère et localisation

Les jardins patrimoniaux identifiés au PLUi sont des espaces d'agrément ou d'ornement, caractérisés le plus souvent par un plan de composition très structuré, qui participent à la valorisation du patrimoine bâti et à la mise en scène paysagère du végétal.

Ces jardins patrimoniaux, situés en milieu urbain, naturel ou agricole, sont principalement inclus au sein d'ensembles remarquables historiques (châteaux, domaines religieux, etc.) et accompagnent qualitativement le patrimoine bâti en soulignant des perspectives ou angles de vue.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Ces jardins patrimoniaux sont identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme. L'objectif est de pérenniser ces espaces au regard de leur intérêt paysager (composition, perspective, symétrie) en limitant la construction aux seuls aménagements contribuant à leur mise en valeur.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- Par rapport au PLUi de 2017 :
D'un point de vue quantitatif, il y a très peu d'évolution du nombre d'espaces concernés par cette disposition. Les espaces aménagés des Douves du Château d'Angers ont été transformés en espace paysager afin de permettre un traitement paysager plus en adéquation avec l'histoire du Château. Deux jardins patrimoniaux répondant à la définition et aux enjeux définis par le PLUi pour ce type de composante ont été ajoutés sur Angers : un dans le secteur de la Madeleine, rue du Haut Pressoir, l'autre sur la parcelle du couvent des Capucins Rue Auguste Gautier.

Les dispositions réglementaires définies pour les jardins patrimoniaux ont été complétées. Ainsi, les constructions, installations, aménagements autorisés dans ces espaces patrimoniaux doivent respecter deux conditions cumulatives : ils doivent contribuer à la mise en valeur de l'espace (cette condition est nouvelle) et respecter la composition paysagère (condition existante dans le PLUi de 2017).

- Par rapport au PLU de Pruillé :

Il n'existait pas de protection spécifiques pour les jardins patrimoniaux au PLUi de Pruillé.
Au PLUi révisé, il n'y a pas de jardin patrimonial d'identifié.

- Par rapport aux PLU de Loire-Authion:
Dans les documents d'urbanisme antérieurs de Loire-Authion, cette catégorie de protection n'existait pas. Le jardin patrimonial du lycée des métiers de Narcé, situé dans la commune déléguée de Brain-sur-l'Authion a été inscrit dans cette catégorie au regard de ses caractéristiques.

En synthèse, quantitativement, pour cette protection :
Le PLUi identifie 13 ha environ de jardins patrimoniaux et propose une réglementation adaptée à leur mise en valeur.

Les espaces paysagers

Caractère et localisation

Les espaces paysagers identifiés au PLUi sont les espaces ouverts au public, aménagés, présentant une offre de détente/loisirs tels que jardin public, parc urbain, square, mail, espace vert de lotissement, place paysagère, etc.
Ils représentent l'image stéréotypée d'expression de la nature en ville.

Ces espaces sont situés en tissu urbain ou en limite. Accessibles au plus grand nombre, ils répondent à de nombreuses fonctions :

- sociales (lieu de rencontre, support d'activités récréatives, ludiques, etc.) ;
- culturelles (paysage, esthétique, art, symbole, etc.) ;
- économiques (tourisme vert, équipement d'accompagnement de services, etc.) ;
- écologiques (pas japonais favorable au développement de la biodiversité en ville) ;
- éducatives (initiation à l'environnement, à la botanique, au paysage, à la biodiversité, etc.) ;
- sanitaires / sportives (lutte contre l'obésité, parcours de santé, pratiques sportives, etc.) ;
- scientifiques (expérimentations, acclimatations, laboratoire d'études à ciel ouvert, etc.).

Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Au regard de la grande diversité des espaces paysagers, de leur niveau d'aménagement et de leurs fonctions, plusieurs outils de protection spécifiques ont été mis en œuvre pour traduire différents objectifs et cadrer distinctement l'évolution possible de ces espaces :

- **L'inscription en zone Naturelle**

Les grands espaces paysagers situés en continuité des espaces agricoles et naturels du territoire sont inscrits en zone Naturelle (N et Nl, ex : les Ardoisières, le Parc de Pignerolles) même s'ils jouxtent des espaces urbains. L'objectif est de préserver le caractère naturel de ces lieux au sein ou en périphérie du tissu urbain en reconnaissant leur caractère naturel.

En complément, les autres composantes végétales (arbres remarquables, haies, espaces boisés) présentes au sein de ces espaces peuvent être identifiées et renvoient dès lors à d'autres règles spécifiques.

- **L'inscription en zone UP**

Les Parcs urbains majeurs de la communauté urbaine, jardins des plantes, parc de l'arboretum, jardin du Mail, parc de la Garenne, parc André Delibes, et les trois cimetières arborés d'Angers (cimetières de l'Est, de l'Ouest et Saint Léonard) sont inscrits en zone UP dont les dispositions réglementaires assurent leur préservation, leur gestion et leur mise en valeur.

L'objectif est de pérenniser ces espaces sur leur emprise actuelle tout en leur permettant d'évoluer en faveur

des fonctions qu'ils assurent. Ces espaces en milieu urbain contribuent à l'image identitaire de «capitale du végétal» de l'agglomération. Pour assurer leurs fonctions (sociales, culturelles, touristiques, cultuelles etc.) ils doivent pouvoir évoluer par des aménagements qui ne remettent cependant pas en cause leur qualité.

En complément, les autres composantes végétales (arbres remarquables, haies, espaces boisés) présentes au sein de ces espaces inscrits en zone UP peuvent être identifiées et renvoient dès lors à d'autres règles spécifiques.

- **L'identification en « espace paysager à préserver »**

De nombreux espaces paysagers sont identifiés au plan de zonage en «Espace paysager à préserver» au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme (ex : le jardin botanique de Briollay, la coulée verte aménagée du lotissement des Chênes à Longuenée-en-Anjou (La Membrolle-sur-Longuenée), etc.)

L'objectif est de préserver ces espaces paysagers au regard des fonctions qu'ils assurent tout en permettant une évolution mesurée dans la limite de 20% de leur emprise pour :

- soit renforcer leurs fonctions en accueillant de nouveaux aménagements ;
- soit développer de nouvelles fonctions en lien direct ou non avec l'espace sans altérer la composition paysagère principale de l'espace.

En complément, les autres composantes végétales (arbres remarquables, haies, espaces boisés classés) présentes au sein de ces espaces peuvent être identifiées et renvoient dès lors à d'autres règles spécifiques.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- Par rapport au PLUi de 2017 :

D'un point de vue quantitatif, de légères évolutions ont eu lieu. Ainsi le Parc André Delibes est inscrit en zone UP et plus en zone Nl car répondant mieux à la définition de la zone UP.
Il est également à noter que certaines surfaces inscrites en espace paysager à préserver ont été reclassés en EBC ou présence arborée reconnue au regard de leur dominante arborée (ex : parc du Petit Serrant à Bouchemaine).

D'un point de vue réglementaire, les dispositions ont été complétées en introduisant en cas de projet :

- L'enjeu de préservation des sujets majeurs existants sur l'espace paysager à préserver
- L'obligation d'insertion du projet dans l'espace et, le cas échéant, le réaménagement des franges de l'espace paysager.

De nouveaux espaces ont également été inscrits en espaces paysagers à préserver pour répondre à des enjeux de valorisation de sites pouvant différer, dans leur configuration actuelle, des espaces paysagers antérieurement inscrits au sein du PLUi. L'objectif est de prendre en compte les caractéristiques spécifiques et les enjeux de préservation du caractère paysager de ces sites et leurs abords, et de favoriser leur évolution et gestion future. C'est le cas notamment des landes, récemment ré-ouvertes dans le cadre de la politique ENS, aux abords de l'étang Saint Nicolas à Angers. Leur classement initial en Espaces Boisés Classés pouvait à terme complexifier l'entretien de ces landes et ne reflétait plus la nature réelle de ces sites. L'EBC a donc été remplacé par une identification en espaces paysagers à préserver, sur les secteurs de landes qui ont fait l'objet des travaux de réouverture et renaturation. L'objectif est de maintenir le caractère ouvert de ces secteurs et ainsi répondre aux enjeux paysagers soulevés, et de conserver une protection mieux adaptée.

- Par rapport au PLU de Pruillé :

Les espaces verts de Pruillé n'étaient pas repérés au PLU de Pruillé. Au PLUi révisé, les principaux espaces verts aménagés de la commune ont été inscrits en «espace paysager à préserver». Ils se situent dans le bourg et en bord de Mayenne.

- Par rapport aux PLU de Loire-Authion :

- **Pour les zones Naturelles**
Dans les documents d'urbanisme antérieurs, ces espaces étaient globalement déjà classés en zones naturelles. Dans le PLUi, ces espaces sont maintenus en zone Naturelle (N et Nl), et de nouveaux espaces naturels ont été définis. Les principales composantes végétales (arbres remarquables, haies, espaces boisés, etc.) présentes en leur sein sont protégées pour garantir leur préservation.

- **Pour les zones UP**
Cette zone ne concerne pas Loire-Authion.

- Pour les espaces paysagers à préserver
Dans les documents d'urbanisme antérieurs, ces espaces étaient partiellement identifiés au plan de zonage, et de façon hétérogène entre les différents règlements (identification au titre de différents articles du code de l'urbanisme, appellations et catégories différentes, règles associées variables notamment). Une analyse homogène de ces espaces a été appliquée, de manière à inscrire les secteurs répondant à la définition et aux enjeux des espaces paysagers définis dans le PLUi en tant que tels. Le périmètre de certains espaces a été ajusté (augmenté ou diminué) au regard de la réalité de l'emprise paysagée, et certains espaces ont été supprimés du fait de leur surface ou intérêt paysager limité. Ce travail a permis une sélection plus fine et une protection plus précise de ces espaces, tout en conservant une marge de manœuvre de constructibilité pour notamment développer ou créer des équipements, services, voire de l'habitat dans certains cas en appui sur ces espaces urbains fédérateurs.

En synthèse, quantitativement, pour cette protection :
Le PLUi identifie environ 227 ha de surfaces d'espaces paysagers.

Les haies, ripisylves et alignements d'arbres

Caractère et localisation

Sont identifiés au PLUi les principales haies, ripisylves (végétation présente sur les rives d'un cours d'eau) et alignements d'arbres structurants du paysage angevin. Les critères d'identification de ces éléments linéaires situés en milieu urbain, naturel ou agricole varient selon leur nature.

- Les ripisylves, végétation d'accompagnement du réseau hydrographique, sont dans leur très grande majorité identifiées ;
- Les haies identifiées comprennent le plus souvent trois strates (arborées, arbustives et herbacées) et répondent à une série de critères variant selon leur localisation :
  - en milieu urbain, les haies présentant un intérêt historique (principales reliques de haies bocagères avec arbres têtards), un rôle de tampon durable (talus planté, écran végétal), un intérêt paysager de mise en scène améliorant le cadre de vie (accompagnement de liaisons douces, d'équipements, etc.), un intérêt pour le maintien d'une biodiversité en ville (continuités végétales les plus significatives);
  - en milieu agricole et naturel, les haies répondant à un intérêt écologique (haies majeures au sein de la trame verte et bleue, haies structurantes participant au maillage du territoire), ou/et jouant un rôle paysager (intégration des franges urbaines, accompagnement de chemins de randonnées, de voies de découverte du territoire, participant à l'écrin arboré d'une grande propriété, etc.).
- Les alignements d'arbres identifiés présentent pour l'essentiel un rôle paysager local (mise en valeur d'une perspective, d'un axe de déplacement, d'une limite visuelle). Ils sont situés en milieu urbain ou agronaturel (le plus souvent au sein de grandes propriétés).

Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Ces haies, ripisylves et alignements d'arbres sont identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.
L'objectif global est de pérenniser les éléments structurants des grandes unités paysagères (bocage) mais aussi du paysage local (rue, sentier) pour conserver un cadre de vie à dominante végétale identitaire, tout en permettant dans certains cas son évolution. Ces éléments structurants doivent pouvoir évoluer pour permettre la réalisation de projets agricoles ou d'aménagements urbains tout en répondant à un enjeu de compensation.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- Par rapport au PLUi de 2017 :
De légères évolutions ont eu lieu notamment par l'ajout de haies ou alignements en milieu urbain sur la ville d'Angers ou de Bouchemaine par exemple, ou encore en milieu rural, comme sur Sainte-Gemmes-sur-Loire et Rives-du-Loir-en-Anjou.

Les dispositions réglementaires ont évolué en respectant le même principe que les autres composantes paysagères. Ainsi, pour impacter ces éléments linéaires, il est nécessaire de démontrer l'absence d'alternative et de respecter un ensemble de conditions cumulatives.

Dans ces conditions nouvelles, le maintien des principaux arbres composant la haie ou la ripisylve doit être respecté afin d'avoir un impact moindre sur la qualité de la haie, qu'elle soit patrimoniale, écologique et/ou paysagère. De même pour ces mêmes composantes lorsqu'elles sont implantées dans le trame verte et bleue inscrite au plan de zonage, il est demandé, en cas de destruction, une compensation obligatoire au sein de la trame verte et bleue afin de préserver les conditions nécessaires au bon fonctionnement écologique.

Concernant les alignements, une obligation de compensation par la plantation d'un linéaire comparable à celui détruit et des conditions justifiant cet impact ont été introduites.

Enfin, une condition supplémentaire à savoir la préservation des arbres majeurs, a été ajoutée pour autoriser la création d'un accès de desserte ou pour créer/maintenir un cône de vue.

- Par rapport au PLU de Pruillé :
Le PLU de Pruillé identifiait la quasi-totalité des haies présentes sur son territoire sans notion de qualité, structure,...
Le PLUi révisé a réétudié les éléments identifiés au regard des critères de sélection définis ci-dessus. Ainsi, le PLUi ne reprend pas l'ensemble des haies du PLU de Pruillé. Il en identifie moins et ne reprend que les principales haies structurantes du territoire et du paysager. Les haies non majeures, non composées de plusieurs strates, non qualitatives n'ont pas été intégrées au PLUi révisé.

- Par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Certains règlements antérieurs de Loire-Authion identifiaient des haies et alignements d'arbres sur leur plan de zonage, et présentaient des règles variables en matière de préservation de ces éléments. C'est le cas par exemple des PLUi de Corné, Brain-sur-l'Authion ou encore La Bohalle.

La majorité de ces haies et alignements antérieurement identifiés, a été inscrite au PLUi dès lors qu'ils répondaient à la définition de cette catégorie. Leur tracé a parfois été ajusté au regard de la réalité de la haie toujours en place. Les haies qui n'existaient plus n'ont pas été reprises, de même que celles qui ne répondaient pas à la définition. Certaines haies antérieurement non protégées mais répondant à la définition du PLUi ont été ajoutées.

En synthèse, quantitativement, pour cette protection :
Au PLUi, l'identification des éléments linéaires au regard des enjeux précités conduit à la reconnaissance d'un réseau de haies, ripisylves et alignements d'arbres très riche sur l'ensemble du territoire (représentant environ 2090 km linéaires). La nouvelle réglementation associée est plus stricte et mieux adaptée aux enjeux. Elle précise les conditions de l'obligation de compensation.

Les axes structurants à paysager

Caractère et localisation

Ces axes structurants identifiés au PLUi correspondent aux principales voies pénétrantes vers le Pôle Centre et aux boulevards qui ceinturent la ville centre. Par leur traitement paysager plus ou moins continu, elles participent à l'armature paysagère de l'espace urbain.

Ces axes urbains publics jouent un rôle essentiel dans la découverte et la lecture de la ville. Ils sont en majorité déjà aménagés avec des espaces d'accompagnement de voirie ou/et des alignements d'arbres. La qualité des aménagements n'a pas été déterminante pour les identifier. Certains alignements d'arbres sont par exemple très discontinus et nécessitent d'être renouvelés.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Ces « axes structurants à paysager » sont identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif est de garantir un accompagnement paysager le long de ces axes majeurs pour conserver une lecture de l'armature urbaine, tout en introduisant des possibilités d'évolution des aménagements existants.

Le domaine public est en effet un espace très contraint et en constante évolution : circulation (routière, transport en commun, vélo, piétonne), canalisation de réseaux publics (AEP, assainissement, électricité, gaz, TIC, etc.), desserte individuelle des constructions riveraines, stationnement public, abris bus, conteneurs, etc.

Les futurs aménagements du domaine public routier sur ces axes pourront remettre en cause les plantations existantes à condition de recréer des aménagements paysagers valorisant la continuité de l'axe.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- Par rapport au PLUi de 2017 :
D'un point de vue quantitatif et réglementaire, il n'y a pas eu de changement apporté par rapport au PLUi de 2017.

- Par rapport au PLU de Pruillé :
Cette catégorie de protection n'existait pas au PLU de Pruillé. Pruillé n'est pas concerné par cette catégorie au PLUi révisé.

- Par rapport aux PLU de Loire-Authion:
Cette composante ne concerne pas Loire-Authion.

En synthèse, quantitativement, pour cette protection :
Le PLUi identifie les principaux axes structurants à paysager (118 ha environ) dans le but de maintenir une lisibilité paysagère de l'armature de la ville tout en autorisant des marges d'évolution indispensables pour ces espaces publics très contraints.

Les arbres remarquables

Caractère et localisation

Ces arbres ou groupement d'arbres isolés identifiés au PLUi sont qualifiés de remarquables au regard de leur âge, gabarit ou essence (rareté). Ils symbolisent la «nature» en ville dans sa plus simple expression.
Point d'appel focal, repère visuel identifiant une intersection, un bâtiment ou un élément à la silhouette graphique qualitative, l'arbre isolé enrichit le paysage. Identitaires d'un espace, d'un quartier, ils sont considérés comme des éléments du patrimoine végétal local.
Les arbres remarquables identifiés sont localisés principalement en milieu urbain sur l'espace public (rue, parc, espace vert) ou au sein de propriétés privées (historiques ou non). Ils sont, dans leur grande majorité, visibles depuis le domaine public.

Quelques arbres ou groupements d'arbres ont également été repérés en milieu agricole et naturel pour leur impact sur le grand paysage (repère visuel) ou au sein d'ensembles remarquables.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Les arbres remarquables sont identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif est de préserver les arbres remarquables identifiés qui ont un rôle paysager et patrimonial important. Ces derniers participent également au maintien de la biodiversité en milieu urbain et à l'enjeu d'îlot de fraicheur.

Pour cela, un périmètre de protection est fixé dans le PLUi afin de préserver les sujets identifiés des aménagements (affouillements ou exhaussements, tassements, constructions, etc.) pouvant avoir un impact négatif sur leur viabilité voire nécessitant leur coupe. Ce périmètre correspond soit à la surface projetée du houppier au sol, soit à un rayon minimal de 5 mètres depuis le tronc lorsque la surface du houppier est inférieure à cette distance.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- par rapport au PLUi de 2017 :
Le PLUi révisé identifie plus d'arbres que le PLUi de 2017 avec 759 arbres au plan de zonage contre environ 350 auparavant. Comme il a été exposé dans la démarche globale (cf. ci-dessus), un travail de recensement participatif a été effectué sur la ville d'Angers. Sur d'autres communes, des recensements à l'initiative de communes ou d'associations ont été réalisés et transmis dans le cadre de la concertation. Ces démarches ont abouti, après analyse à la lecture du PLUi, à identifier au plan de zonage des arbres supplémentaires.

Concernant les dispositions réglementaires spécifiques pour les arbres remarquables, plusieurs évolutions sont à relever :

- La définition du périmètre de protection autour de l'arbre a été précisée avec l'introduction d'un rayon minimal de protection de 5 mètres à partir du tronc, en plus de la surface définie par la projection au sol du houppier déjà existante, afin de mieux prendre en compte les arbres à port fastigié.
- Les aménagements autorisés dans ce périmètre ont été précisés, permettant ainsi des aménagements pour améliorer la qualité des sols mais également des aménagements nécessaires pour l'espace public et les réseaux, ainsi que les travaux d'entretien et/ou de rénovation des constructions et installations déjà existantes. Ces aménagements sont toutefois conditionnés à l'absence d'alternative. Il est donc nécessaire de justifier que les aménagements envisagés au sein de ce périmètre ne peuvent être réalisés en d'autres lieux (impossibilité technique, coût financier non réaliste, organisation parcellaire particulière, aménagements obligatoires pour répondre aux normes, ...) Des mesures limitant les impacts sur la viabilité de l'arbre repéré devront être également mises en place même après avoir prouvé l'absence d'alternative, notamment : respect du houppier, du système racinaire, mais aussi du sol (limiter la création de zones compactées et/ou imperméabilisées, respecter le niveau du sol existant).
- Les conditions d'abattage ont été complétées en ajoutant la notion d'absence d'alternative pour un projet d'intérêt général qui ne peut être réalisé en d'autre lieu (impossibilité technique, coût financier non réaliste, organisation parcellaire particulière, aménagements obligatoires pour répondre aux normes,...).

Enfin, une règle de compensation en cas d'abattage a été ajoutée et est accompagnée de plusieurs conditions (taille et essence de l'arbre, emplacement de plantation), de manière à garantir la pérennité et le bon développement des nouveaux arbres plantés.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Le PLU de Pruillé identifiait de nombreux arbres remarquables sur son territoire. Ces arbres ont été analysés au regard de la définition et des critères cités ci-dessus.

Ainsi tous les arbres non pas été repris dans le PLUi révisé car soit ils n'existaient plus, soit ils étaient morts soit ils ne répondaient pas à la définition du PLUi.

Certains ont été traités par une autre composante paysagère du PLUi lorsque par exemple ils se situaient dans une haie ou un espace boisé.

Enfin, des nouveaux arbres, qui n'étaient pas inscrits au PLU de Pruillé, ont été intégrés au PLUi.;

- par rapport aux PLU de Loire-Authion:
Certains PLU de Loire-Authion identifiaient des arbres à préserver. C'est le cas par exemple des séquoia et cèdres de la rue de Tivoli identifiés au PLU de Corné, et de trois autres arbres identifiés au PLU de La Bohalle au nord de la commune déléguée.

Ces arbres ont été analysés au regard des critères définissant un arbre remarquable au sens du PLUi d'ALM. Dès lors qu'ils répondaient à cette définition, ils ont été identifiés au sein du PLUi. Certains qui n'existaient plus n'ont pas été repris et d'autres ont été identifiés par une autre composante (haie par exemple) Une analyse global a été réalisée sur le reste de la commune et a permis d'identifier un certain nombre d'autres arbres remarquables à protéger au PLUi sur chacune des communes déléguées de Loire-Authion.

En synthèse, quantitativement, pour cette protection :
Ainsi au total, 759 arbres sont identifiés au plan de zonage et bénéficient de règles adaptées aux enjeux de leur protection.

Les cœurs d'îlots

Caractère et localisation

Les cœurs d'îlots identifiés au PLUi correspondent à des ensembles de jardins privés à dominante végétale, juxtaposés le plus souvent en lanières et représentant des «espaces de respiration» au sein de zones urbaines d'habitat et également des espaces propices à la biodiversité en ville.
Pour la ville centre, afin de concilier l'enjeu de préservation d'espaces de respiration en ville et celui de densification, seuls les cœurs d'îlots les plus significatifs au regard de leur «masse végétale» et ne présentant que peu de constructions d'habitation en leur sein, ont été identifiés.

Pour les communes périurbaines, sont identifiés en cœurs d'îlots des regroupements de parcelles privées au sein du tissu urbain ancien, souvent situés aux abords des cours d'eau (rivières ou fossés) et caractérisés par un parcellaire en lanières et la présence d'éléments paysagers qualitatifs comme des murets de schistes. Seuls les espaces les mieux conservés ont été identifiés.
Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Les cœurs d'îlots sont identifiés au plan de zonage au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. Cet outil permet de protéger, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires aux continuités écologiques de toutes nouvelles constructions. Il répond aux objectifs définis pour cette catégorie qui sont de préserver de l'urbanisation les cœurs d'îlots les mieux structurés pour :

- maintenir des espaces de nature propices au développement de la biodiversité en ville (ces cœurs d'îlots jouent un rôle de «pas japonais» au sein de l'espace urbain) ;
- conserver des «espaces de respiration» à dominante végétale en milieu urbain qui rendent de nombreux services écosystémiques (abaissement des températures de surface et de l'air, atténuation des îlots de chaleur urbains, dépolluant de l'air, infiltration des eaux pluviales, etc.)
- conserver la valeur patrimoniale et paysagère des cœurs d'îlots cultivés (héritage d'une organisation urbaine historique liée à la présence du maraîchage en centre-bourg).

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- par rapport au PLUi de 2017 :
D'un point de vue quantitatif, il n'y a pas eu de changement apporté par rapport au PLUi de 2017.
Les dispositions réglementaires ont légèrement évolué pour une meilleure protection en intégrant l'enjeu de préservation des arbres majeurs existants dans ces cœurs en cas de projet.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Les cœurs d'îlots tels que définis dans le PLUi n'existaient pas au PLU de Pruillé. Dans le PLUi, Pruillé n'est pas concerné par cette composante.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion:
Cette composante ne concerne pas Loire-Authion.

En synthèse, quantitativement, pour cette protection :
Au PLUi, environ 8 ha de cœurs d'îlots sont identifiés au plan de zonage.

D'une manière générale concernant la compensation des composantes végétales par rapport aux PLUi de 2017 :
Lors de compensation par de nouvelles plantations, de composantes végétales impactées, les modalités mises en œuvre pour réaliser ces nouvelles plantations devront veiller à garantir la pérennité et le bon développement des nouveaux arbres plantés. Pour cela, une fosse de plantation suffisante devra être prévue lorsqu'elle est nécessaire, au bon développement de l'arbre (en milieu urbain contraint par exemple), une surface non imperméabilisée suffisante devra également être maintenue autour des arbres, des dispositifs de protection des troncs contre les chocs seront à prévoir le cas échéant lorsque leur localisation le justifie (proximité avec du stationnement par exemple).

D'une manière générale concernant les composantes végétales par rapport aux PLU antérieurs de Loire-Authion :
Cette révision s'est attachée à appliquer, sur la commune de Loire-Authion, la même méthodologie et la même philosophie que celle qui a été appliquée sur tout le reste d'ALM, sans réinterroger fondamentalement le contenu du PLUi sur cette thématique, pour ne pas multiplier les catégories et les règles, qui semblent adaptées aux enjeux du territoire. Les règles associées aux composantes végétales sont par ailleurs globalement renforcées dans le cadre de cette révision, sur tout ALM.
Par conséquent, concernant les composantes végétales retenues sur cette commune, certains espaces se retrouvent identifiés via des composantes induisant des règles parfois plus restrictives, parfois moins restrictives que les protections antérieures, certains espaces antérieurement identifiés n'ont pas été retenus car n'entrant pas dans les définitions des composantes du PLUi d'ALM, et d'autres qui n'étaient pas identifiées ont été ajoutées de manière à les protéger.

Composantes bâties

A l'image du végétal, les composantes bâties de qualité qu'elles soient emblématiques ou plus ordinaires sont un atout économique et touristique pour le territoire et contribuent à la qualité du cadre de vie des habitants.

I - le patrimoine bâti, une notion évolutive

Le patrimoine est une notion qui renvoie à la fois à des expertises historiques et scientifiques, tout en véhiculant des valeurs beaucoup plus subjectives de l'ordre de l'esthétique, de la symbolique ou encore des valeurs spirituelles et immatérielles. Cette diversité d'approches est ressortie à l'occasion des nombreux échanges tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi, en particulier lors des temps de concertation mis en place. La notion de patrimoine dans laquelle s'inscrit le PLUi peut être exprimée sous l'angle suivant : « le patrimoine varie selon les époques, les cultures, les groupes sociaux. Les inventaires du patrimoine sont constamment à réactualiser puisque la constitution patrimoniale est le résultat d'un choix permanent parmi un potentiel quasi illimité d'objets et de valeurs hérités (...). Le patrimoine est un fait du présent qui opère un tri sur le passé (...). Le patrimoine est évolutif, chaque époque remet en perspective ses héritages ». C'est ainsi que Françoise Péron (agrégée de géographie et professeure émérite à l'Université de Bretagne Occidentale) évoque la notion de patrimoine dans un ouvrage regroupant les actes du colloque international « Regards croisés sur le patrimoine dans le monde à l'aube du XXI^{ème} siècle » sous la direction de M. Gravani-Barbas et S. Guichard-Anguis (éditeur : presse de l'université de Paris Sorbonne 2003).

Localement, le même constat a été fait lors d'ateliers de travail sur le PLUi, les services de l'État avaient évoqué que ‘‘la notion d'intérêt du patrimoine est fluctuante suivant les époques. Si des choix sont à faire, ils le seront au regard de l'environnement et/ou du projet urbain ‘‘. Par exemple, la périphérie d'Angers compte de nombreux châteaux du XIX^{ème} siècle qui se retrouvent dans un environnement bâti dense, perdant parfois de leur intérêt

hormis pour leurs décors intérieurs. Par conséquent l'identification d'éléments au PLUi doit être considérée comme «une veille», pour laquelle il est important à la fois d'attirer l'attention sur certains éléments bâtis, mais aussi et surtout sur le contexte dans lequel il s'inscrit. C'est la relation entre l'élément patrimonial et son environnement qu'il faut mettre en lumière.

II - L'identification du patrimoine dans le PLUi

II.1 - Le cadre de l'identification du patrimoine dans le PLUi

Le PLUi n'a pas pour objectif de faire un inventaire exhaustif de tout le patrimoine existant sur le territoire d'ALM. Le document d'urbanisme n'a pas de vocation pédagogique ou historique.

Le PLUi est un outil qui encadre les projets urbains de demain. Il fixe des orientations et des règles pour les nouvelles constructions ou installations. C'est pourquoi le PLUi d'Angers Loire Métropole s'est attaché à prendre en compte les éléments de patrimoine caractéristiques de son territoire pour:

- structurer les évolutions urbaines et encadrer l'évolution des éléments patrimoniaux d'intérêt identifiés ;
- améliorer la qualité des paysages urbains et l'intégration des éléments patrimoniaux dans les projets ;
- élaborer les nouveaux projets en s'inspirant de l'histoire pour construire le patrimoine de demain (cf. PADD)

Il s'agit donc de permettre à la ville d'évoluer tout en valorisant la richesse de son patrimoine bâti.
Enfin, l'approche « patrimoine » élaborée par ALM a pour objectif de mettre en exergue les singularités des territoires des communes, et de relever les particularités qui peuvent qualifier ces territoires dans l'optique également de donner des pistes pour la conception de futurs projets de qualité, propres à chaque territoire et non transposables.

L'approche du PLUi est construite comme un travail complémentaire à tous les outils de protection déjà existants sur le patrimoine : Monuments Historiques, Sites inscrits et classés, Site Patrimonial Remarquable ligérien : SPR (ex Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine : AVAP[1]) sur les communes de Béhuard, Savennières et Bouchemaine. Les éléments de patrimoine bâtis identifiés dans le SPR sont, déjà reconnus et protégés par le règlement de l'AVAP, ils n'ont pas été identifiés dans l'annexe réglementaire du PLUi. Tous ces outils de protection sont des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui sont annexées au PLUi.

Un Site Patrimonial Remarquable a également été créé sur le territoire de la ville d'Angers en janvier 2019. Le SPR est une démarche d'urbanisme qualitatif, dont l'objectif est de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne et d'en permettre son évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines contemporaines.

Le SPR d'Angers couvre environ 1600 ha du territoire. Il sera doté de deux outils de gestion : un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) pour le cœur historique et un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) sur le reste du Site Patrimonial Remarquable. Ce dispositif permettra de prendre en compte l'histoire, la qualité de l'architecture, les enjeux urbains, mais également des espaces naturels peu bâtis formant un écrin paysager autour de la partie urbaine.

Aujourd'hui, Angers Loire Métropole élabore conjointement le PSMV avec l'État. Dans l'attente de son approbation prévue début 2024, l'annexe réglementaire du PLUi conserve les éléments identifiés dans ce périmètre. Par ailleurs, dans l'attente des outils de gestion sur ce périmètre de SPR, tous les travaux modifiant les parties intérieures d'un immeuble bâti ou non sont soumis à autorisation avec un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

1 La loi LCAP (loi relative à la Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine) en date du 7 juillet 2016 a remplacé les AVAP et les secteurs sauvegardés en un outil de protection unique : le site patrimonial remarquable. Le règlement de l'AVAP continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du SPR jusqu'à ce que s'y substitue un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Au-delà des protections existantes, le PLUi identifie donc les éléments et les ensembles les plus représentatifs du patrimoine bâti du territoire et qui ont une résonance dans l'organisation urbaine et le paysage (par exemple lorsqu'ils développent une forme urbaine spécifique ou lorsqu'ils sont les derniers témoins majeurs et particulièrement caractéristiques d'une époque). Ces éléments de patrimoine sont identifiés au regard des objectifs assignés aux documents d'urbanisme (qui encadrent l'aspect extérieur, l'implantation des constructions, leur hauteur, etc. et non l'aménagement intérieur des bâtiments).

Dans le cadre de la démarche « patrimoine » mise en place dans le PLUi d'Angers Loire Métropole, le choix a été fait de ne pas identifier :

- les éléments de patrimoine local (croix, calvaire,etc) qui peuvent toutefois jouer un rôle intéressant en terme identitaire ou de repère, notamment dans les zones naturelles et agricoles. Dans ces zones, la constructibilité étant limitée, il n'a pas été jugé nécessaire de les protéger de manière particulière dans le PLUi.
- les jeux de boules de fort car ils sont intégrés dans des bâtiments qui ne présentent pas un intérêt architectural particulier. Il n'en demeure pas moins que les jeux de boules de fort sont des éléments de patrimoine culturel d'intérêt sur notre territoire.

II.2 - La méthodologie mise en place dans le PLUi d'ALM : une démarche globale

Sur la base d'un premier repérage à l'échelle de la communauté urbaine réalisé à partir de données existantes dans les documents d'urbanisme antérieurs, l'analyse a été largement complétée par :

- des données diverses (selon une méthodologie développée ci-dessous),
- un travail sur la morphologie des quartiers d'Angers et des centres urbains des communes du territoire
- un travail de terrain pour affiner et valider le repérage au regard de la qualité du bâti, de la valeur identitaire de l'élément (unité paysagère, urbanité) et de son évolution possible.

Les critères suivants ont été retenus pour sélectionner les éléments qui sont identifiés dans le PLUi :

- la représentativité dans le grand paysage (impact dans le grand paysage)
- la singularité de l'élément
- la qualité architecturale
- le rôle structurant de l'élément dans l'espace et dans son environnement immédiat (repère, angle de voie...)

Ce travail a également été conditionné par l'échelle du territoire des 29 communes d'ALM sur lequel il a été réalisé. Par exemple certaines constructions peuvent avoir un intérêt patrimonial à l'échelle d'une commune ou d'un site; mais ce type de bâtiment étant très présent sur l'ensemble du territoire d'ALM, le choix du PLUi a consisté à identifier celles qui ont un impact dans le paysage (implantation sur une crête, à l'intersection de voie....) ou ayant des qualités architecturales (cohérence de l'ensemble, volumétrie importante....) ou qui sont représentatives d'une typologie particulière (influence des fermes du Segréen dans le territoire nord-est, les longères de Loire-Authion). Les critères de représentativité dans le grand paysage sont notamment issus de « l'Atlas des paysages de Maine et Loire » qui identifie pour chaque unité paysagère des caractéristiques particulières.

II.2.1- Méthodologie sur le territoire hors Angers

L'identification du patrimoine sur le territoire d'ALM est fondée sur plusieurs sources :

- « L'Atlas des paysages » (initié par l'État et le Conseil Régional) qui identifie 15 unités paysagères sur le département dont 9 sur le territoire d'ALM. Cet Atlas analyse les caractéristiques du grand paysage dans lequel s'inscrit le bâti et décline des principes par unités paysagères. Il ressort que :
  - les implantations du bâti sont variables selon chaque unité paysagère,
  - les matériaux et les couleurs sont divers et témoignent de la géologie du territoire (pierre de tuffeau, schiste...);
  - les constructions sont également issues d'une volonté ou d'un désir de l'humain d'habiter et de produire; leurs formes et leurs volumétries varient selon l'économie locale, l'occupation du sol qui peut évoluer dans le temps créant l'histoire du lieu (exemple : les chais dans les vignobles ligériens, les cités ouvrières des ardoisiers sur Trélazé et Saint-Barthélemy-d'Anjou....).

- Des données historiques ont été prises en compte : telles que le cadastre Napoléonien, la base Mérimée du ministère de la culture et de la communication, le dictionnaire historique, géographique et biographique de Maine-et-Loire de C. Port (paru de 1876 à 1878, non actualisé), l'ouvrage édité au Flohic sur le patrimoine du Maine-et-Loire ainsi que des connaissances locales (conseils de sages, érudits locaux, etc.). Ces sources sont très hétérogènes, parfois erronées ou inexistantes sur certaines communes. Par exemple, sur la base Mérimée, aucune identification n'est faite sur la commune déléguée de La Meignanne (Longuenée-en-Anjou), bien que des éléments tels les châteaux St Venant et St Quentin aient participé à l'histoire de la commune et en marquent encore le paysage aujourd'hui.
- Un travail important de terrain a été réalisé sur l'ensemble du territoire pour analyser les bâtiments dans leur environnement vus depuis l'espace public (état extérieur lorsqu'il était visible depuis l'espace public, qualité architecturale, impact dans le paysage, organisation avec les composantes végétales etc.).
- Pour Loire-Authion un travail particulier a été conduit en partenariat avec les services de la conservation du Département du Maine et Loire et de la Région des Pays de la Loire via leur mission d'inventaire général afin d'effectuer un recensement du patrimoine bâti sur une partie du territoire de Loire-Authion (secteur concerné par l'inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO).

Ce recensement initié par ALM a abouti à une adaptation de la méthodologie de l'inventaire général à la révision du PLUi afin d'alimenter à la fois l'annexe «patrimoine» du règlement et l'OAP Val de Loire du PLUi.

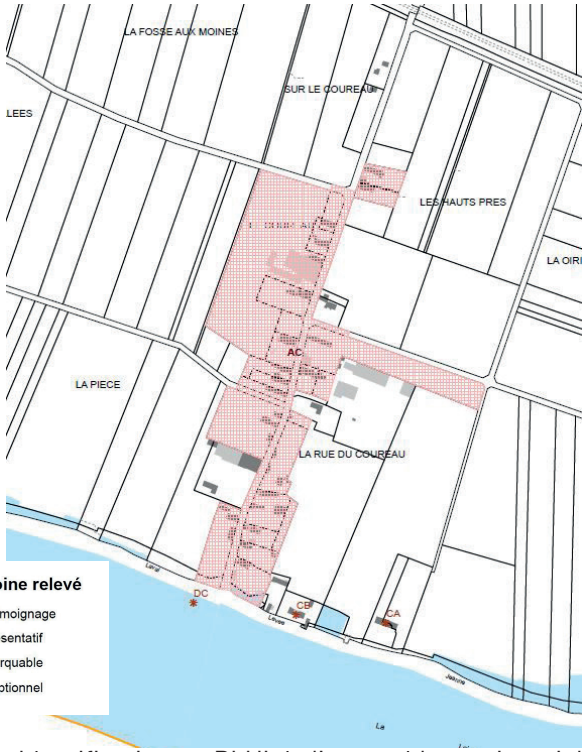
Les édifices ont été recensés en fonction de leur qualité, c'est-à-dire leur intérêt architectural, historique, ou culturel et inscrits dans les catégories de l'inventaire décrites ci-dessous:

- Édifices de témoignage : les édifices ayant subi des altérations qui perturbent leur lisibilité mais qui, par leur volume général ou la préservation de formes architecturales (baies, lucarnes, corniches...) peuvent témoigner d'une époque de construction entrent dans cette catégorie. Elle inclut également les bâtiments anciens structurant la morphologie urbaine et qui sont constitutifs du tissu ancien.
- Édifices représentatifs : ce sont les édifices de caractère répétitifs qui illustrent la diffusion des grandes modes architecturales et des principes de construction, ou qui sont représentatifs d'un style ou d'une famille typologique. Ces édifices sont sélectionnés à titre d'exemple en raison de leur intérêt architectural, et notamment de leur bonne lisibilité par rapport à leur état d'origine.
- Édifices remarquables : ils représentent un intérêt architectural par leur caractère marquant, leur qualité d'exécution, la reconnaissance du maître d'œuvre ou leur représentation associée à une bonne conservation ou exécution.
- Édifices exceptionnels : ces édifices présentent une architecture exceptionnelle ou rare à l'échelon régional ou même national.

Cette classification a permis à Angers Loire Métropole en accord avec les services de l'inventaire de retenir uniquement les trois dernières catégories représentant environ 400 édifices sur ce territoire (le patrimoine de témoignage ayant été retenu uniquement dans les ensembles où il présentait un intérêt au regard de la morphologie du tissu urbain). Ces éléments sont aujourd'hui identifiés dans l'annexe «patrimoine» du règlement du PLUi soit comme des édifices bâtis singuliers, soit comme des ensembles bâtis singuliers, c'est à dire un ensemble plus large soulignant ainsi une cohérence urbanistique d'ensemble à l'image du travail réalisé pour Angers.



Identification du patrimoine d'intérêt par les services de l'inventaire de la rue du Coureau à La Bohalle



Identification au PLUi de l'ensemble patrimonial de la rue du Coureau à La Bohalle

Toutes ces sources ont permis un premier repérage qui a été partagé et discuté avec les communes et les partenaires afin d'aboutir à une sélection d'éléments représentatifs de chaque territoire.

II.2.2 - Méthodologie sur Angers

La méthode sur Angers a été adaptée puisque son fondement est basé sur l'Atlas du patrimoine réalisé par le service régional de l'Inventaire de la DRAC des Pays de la Loire et la ville d'Angers croisé avec l'étude « Plan de paysages d'Angers », réalisé par l'agence Folléa / Gautier en 2010.

Il est utile de rappeler que l'Atlas du Patrimoine a été initié il y a plus d'une vingtaine d'années dans un objectif historique et pédagogique. Cet atlas a repéré entre 2800 et 2900 éléments qui ont une importance historique plus ou moins grande.
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de 2017, un travail fin d'analyse et de filtrage de cet inventaire a été conduit en collaboration avec le service de l'Inventaire de la Ville d'Angers pour aboutir à une identification cohérente du patrimoine sur l'ensemble de la communauté urbaine.

A - Le travail de filtrage de l'inventaire

L'Atlas du patrimoine est une base de données composée de différents champs de renseignements plus ou moins spécifiques. «Précisons que ces champs d'évaluation sont susceptibles d'évoluer en fonction de la connaissance (champs historique en particulier), des ravalements de façades, des compléments de visite (champ architectural), ou des projets d'aménagement qui changeraient le statut d'une œuvre auparavant peu valorisée (champ urbanistique). Ils doivent donc être compris comme une expertise des services du patrimoine à une date donnée». (Service inventaire).
Le travail en collaboration avec le service de l'Inventaire a consisté à sélectionner un certain nombre de ces « champs » pour en faire des filtres permettant d'identifier les éléments ayant un intérêt à être dans le PLUi.

- Le 1er des filtres retenu correspond à l'**état de conservation sanitaire du bâti**. Il précise en effet si l'élément repéré est détruit, non réalisé, à l'état de vestige, restauré ou existant. Pour le PLUi, le choix a été fait de considérer uniquement les éléments restaurés et existants, un élément détruit n'ayant pas d'intérêt dans le cadre d'un PLU, sans que son intérêt historique ne soit évidemment remis en cause. Sur ce premier filtrage, environ 500 éléments ont ainsi été écartés de la sélection.

Exemple quartier Ney Chalouère
Eléments existants d'après l'atlas du patrimoine



En violet, tous les éléments existants sur le quartier Ney - Chalouère.

- Le 2ème filtre retenu correspond à des **éléments protégés au titre des Monuments Historiques**. Ces éléments déjà protégés par des servitudes d'utilité publique n'ont pas été retenus dans la sélection pour le PLUi. Sur ce second filtrage, environ une centaine d'éléments a ainsi été écartée de la sélection.

- Pour le 3ème filtre, sur le conseil du service de l'inventaire, **deux démarches de sélection différentes** ont été effectuées selon la localisation des éléments dans l'intra-muros d'Angers (intérieur de la ceinture de boulevards) ou extra-muros.

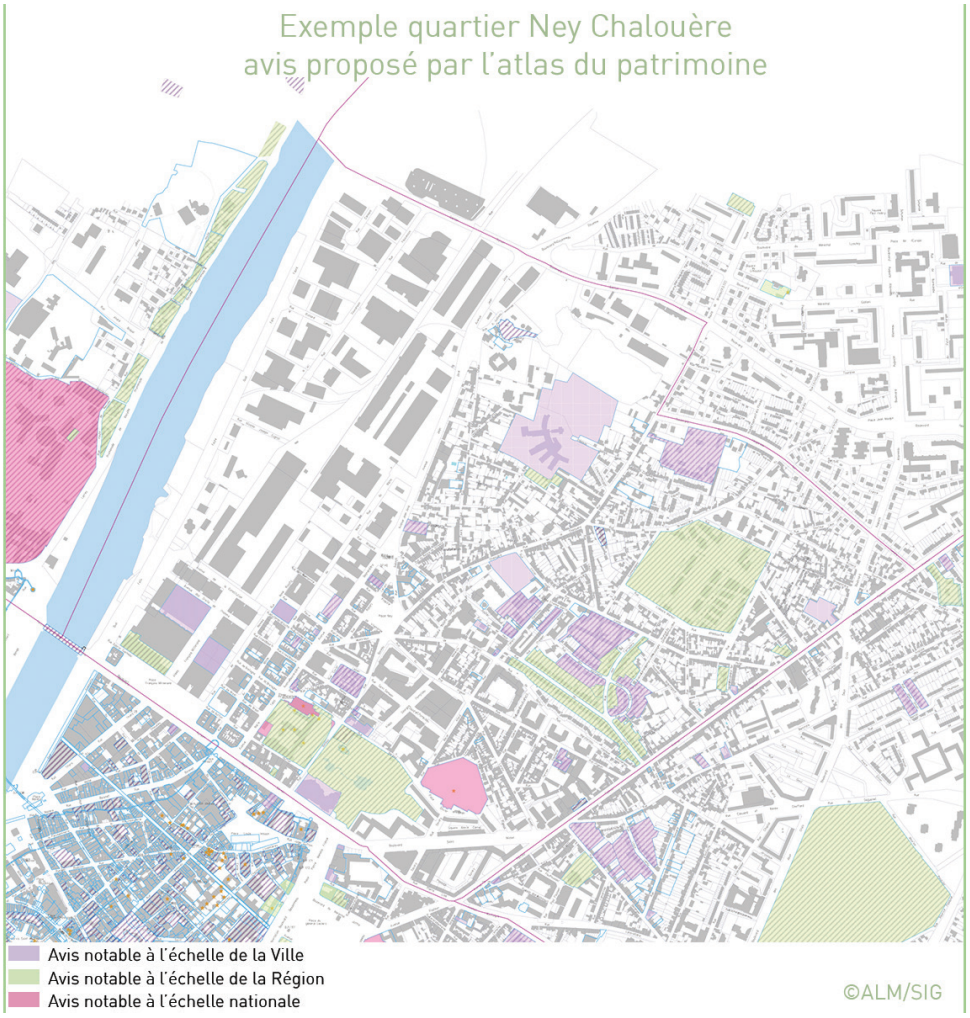
1- Pour l'**extra-muros**, le service de l'inventaire a conçu un outil complémentaire d'aide à l'analyse (souhaité par la ville), qui établit une évaluation selon trois niveaux parallèles :

- l'intérêt architectural : celui-ci privilégie de conserver une œuvre qui donne aujourd'hui encore la lisibilité de son état originel et/ou ses étapes anciennes (ex: une maison XVIème avec des transformations, fenêtres, balcons, au XVIIIe siècle).
- l'intérêt urbanistique : il permet de mesurer l'apport de l'œuvre à son environnement (repère, ponctuation de l'espace public, lien de continuité...).
- l'intérêt historique : il prend en compte, à l'appui ou non d'une documentation, en référence à l'histoire nationale ou locale des formes, à une histoire des familles architecturales dont certaines en voie de disparition (l'habitat ancien de faubourg ou rural sur la commune), ou à une histoire propre au territoire de référence (un édifice-repère, à l'origine d'un nouveau quartier).

La confrontation des trois critères a permis de donner un avis global synthétisé selon 4 niveaux :

- élément constitutif du bâti,
- élément notable à l'échelle de la ville,
- élément notable à l'échelle régionale,
- élément notable à l'échelle nationale

Cet avis global propose une appréciation qui recoupe généralement une échelle de territoire. Ainsi, en accord avec le service de l'inventaire, les « éléments constitutifs du bâti » (échelle de l'îlot, du quartier) n'ont pas été retenus pour être identifiés par le PLUi.



2- Pour l'**intra-muros** dont la richesse patrimoniale est particulièrement importante, il a été utilisé une hiérarchisation s'appuyant sur deux niveaux de valeurs :

- le niveau «repéré», pour des éléments qui participent à la définition du tissu urbain (dans une approche urbanistique ou thématique (typologies d'habitat) ;
- le niveau «sélectionné», pour des éléments au caractère d'unicité ou de bonne représentativité d'une typologie architecturale.

Ici, c'est ce deuxième niveau qui a été plus particulièrement retenu pour identifier les éléments au PLUi (en particulier les œuvres notées comme pouvant mériter d'être protégées au titre des Monuments Historiques).

B – Harmonisation des éléments identifiés sur Angers

Cette démarche d'identification sur Angers a été complétée par une **approche de terrain** qui a permis de repérer d'autres éléments de composition urbaine non identifiés par l'Atlas. A titre d'exemples :

- les venelles du quartier Ney - Chalouère qui sont une composante urbaine forte et singulière de ce quartier ;
- le quartier « village Anjou», non identifié dans l'Atlas, retenu dans le PLUi comme quartier singulier, pour sa composition urbaine organisée autour de plusieurs types de maisons mitoyennes créant une diversité et pour ses innovations techniques (galerie technique souterraine, chauffage collectif ...). Il fait d'ailleurs aujourd'hui l'objet d'une étude par la DRAC pour une labellisation comme patrimoine du XX^{ème} siècle.

Enfin, il faut souligner qu'un élément identifié au PLUi comme un «ensemble» (ensemble singulier, ensemble séquentiel,...) est souvent composé de plusieurs éléments identifiés dans l'Atlas. Le PLUi souligne ainsi la cohérence urbanistique d'ensemble au-delà de la simple présence d'éléments particuliers situés à proximité. C'est le cas par exemple pour le quartier des lutins (4 fiches à l'Atlas). Il est identifié dans le PLUi comme un quartier singulier pour sa cohérence d'architecture des années 1930-1940 et également pour sa composition urbaine particulière (alignement du bâti en retrait de la parcelle, laissant un espace à l'avant végétalisé et clos d'un muret et d'une grille basse et transparente). De même, d'autres éléments identifiés dans l'Atlas en tant qu'édifices sont intégrés dans l'identification d'un front bâti d'une rue entière, par exemple les fronts bâtis de la rue des Lices.

III - L'élaboration des catégories dans le PLUi : une recherche d'harmonisation et de cohérence à l'échelle d'ALM

Dans l'objectif de composer le cadre qualitatif du développement et des évolutions du territoire, le PLUi définit une classification des éléments du patrimoine identifié (dans et hors Angers) en **quatre grandes catégories** de composantes bâties. Chacune de ces grandes catégories est subdivisée, proposant ainsi une **quinzaine de sous-catégories**. Cette classification résulte de l'analyse croisée de plusieurs objectifs :

- d'une part, la nécessité d'organiser l'ensemble des composantes bâties sélectionnées en tenant compte de leur richesse et leur diversité (cf l'état initial de l'environnement),
- d'autre part, l'analyse de la morphologie urbaine et des tissus bâtis pour lesquels des enjeux de renouvellement ont été identifiés (cf. chapitre morphologie urbaine du diagnostic).

L'ensemble des éléments sélectionnés fait l'objet d'une protection dans le PLUi, soit au titre d'un zonage spécifique, soit au titre de l'article L 151-19. Ceux-ci font l'objet de l'annexe «patrimoine» du règlement qui associe des dispositions pour chaque catégorie.

Ainsi, les catégories et sous-catégories définies dans l'annexe «patrimoine» du règlement du PLUi reflètent et regroupent les éléments de patrimoine selon leurs points de convergences et caractéristiques propres ; le PLUi permet de les 'mettre en éclairage' en assurant une prise en compte, et définit des prescriptions de préservation et/ou de valorisation particulières.

Les catégories et sous-catégories proposées par le PLUi sont les suivantes :

- A Les Ensembles bâtis singuliers

Caractère et localisation

Les ensembles bâtis singuliers correspondent à des ensembles constitués présentant une identité particulière sans uniformisation.

Ces ensembles bâtis singuliers sont principalement situés dans le tissu urbain du Pôle Centre et dans les différents bourgs ou hameaux des communes de l'agglomération.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières de cette catégorie

Cette catégorie regroupe une diversité d'ensembles bâtis ayant chacun des spécificités. Il est toutefois possible de définir pour cette catégorie des dispositions générales permettant d'encadrer l'évolution de ces espaces. L'objectif principal est de prendre en compte les qualités et spécificités de chacun de ces ensembles, et de permettre leur évolution. Les principales dispositions à prendre en compte étant leur composition urbaine singulière décrite dans l'annexe réglementaire.

Au regard de la diversité des ensembles bâtis singuliers identifiés, cinq sous-catégories ont été définies afin de traduire au mieux les différents objectifs et de cadrer de manière adaptée l'évolution de ces ensembles par des dispositions spécifiques.

- AA - Les hameaux/bourgs de bord de rivière

Ces ensembles bâtis sont caractérisés par des organisations urbaines qui témoignent d'une activité (économique, touristique notamment) en lien avec le cours d'eau (batellerie, commerce, villégiature, etc.).
Ils forment des fronts bâtis tournés vers ou s'adossant à la voie d'eau. Dans tous les cas la relation à l'eau est importante et matérialisée par des ruelles, des venelles, des placettes qui sont caractéristiques de ces ensembles bâtis.
Exemples : le centre bourg de Briollay, le village de Port Thibault à Saint Gemmes sur Loire, le centre bourg de Villevêque, etc.
L'objectif principal du dispositif de cette sous-catégorie est de respecter la structuration en peigne : voie principale desservant des ruelles, venelles permettant l'accès au bord des berges, etc.

- AB - Les hameaux/bourgs compacts

Ces ensembles bâtis sont caractérisés par une urbanisation compacte ou implantée le long des voies principales de transit, ils sont souvent organisés autour d'un ou plusieurs éléments forts (historique, économique, etc.) et accueillent une diversité d'implantation du bâti qui en fait leur qualité.
Leurs compositions urbaines peuvent présenter :

- Un effet de compacité de l'ensemble : densité bâtie le long des voies principales et autour des églises, continuités bâties à l'alignement sur l'espace public (bâtiments ou murs de clôture),
- L'existence d'une voie principale pour les «villages-rue » ; de plusieurs voies structurantes pour les bourgs compacts ; les maillages perpendiculaires de voies secondaires.

Exemples : le vieux Cantenay, le centre bourg de Sarrigné, le centre bourg de Saint Clément-de-la-Place, etc.
L'objectif principal du dispositif de cette sous-catégorie est de maintenir une diversité dans les implantations du bâti en cohérence avec l'existant.

- AC - Les quartiers, îlots ou sites singuliers

Ces ensembles bâtis sont des entités particulières qui par leur organisation, structuration, morphologie, implantation, qualité du bâti, perception depuis l'espace public, intérêt historique en font des ensembles uniques sur le territoire de l'agglomération.
Exemples : les Kalouguines à Angers, le quartier de la Fontenelle à Mûrs-Érigné, manufacture des Allumettes à Trélazé, etc.
L'objectif principal du dispositif de cette sous-catégorie est de prendre en compte les caractéristiques majeures de ces sites décrites dans l'annexe réglementaire.

- AD - Les ensembles remarquables

Ces espaces sont des ensembles constitués d'un ensemble bâti de caractère inscrit dans un parc paysager, souvent ceinturé de murs. Ces espaces sont situés en milieu urbain, péri-urbain et rural. Ils ont un impact paysager important sur l'espace public urbain et dans le grand paysage.
La qualité de ces ensembles s'appuie sur le rapport établi entre la qualité des éléments bâtis, les composantes végétales et le paysage mais aussi la composition des édifices bâtis entre eux, la présence de murs d'enceinte, d'éléments architecturaux et de décor, etc.
Exemples : le château de Bel Air à Saint-Léger-de-Linières (Saint-Jean-de-Linières), maison de maître « la Bénétrie » à Angers, la « ville trouvée » à Bouchemaine, etc.
L'objectif principal du dispositif de cette sous-catégorie est de permettre les évolutions en recherchant une mise en valeur mutuelle entre le bâti et le végétal et la prise en compte des éléments architecturaux de qualité (murs d'enceinte, grilles ouvragées, pavillons, gloriettes, orangeries, serres, etc.)

Certains de ces ensembles remarquables font l'objet d'un indice « p » sur le plan de zonage.
Pour les ensembles remarquables situés dans l'espace naturel, le classement «p» permet et encadre leurs évolutions notamment le changement de destination en prenant en compte la valorisation du patrimoine.
Pour les ensembles remarquables situés dans l'espace urbain, le classement «p» permet et encadre leurs évolutions en limitant notamment la constructibilité afin de préserver la qualité du patrimoine. Ainsi encadrés par leur classement en «p», ces ensembles ne sont donc pas identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (cf. partie IV - les outils de protection des composantes bâties).

- AE - Les espaces ouverts présentant un intérêt urbain

Ce sont des espaces ouverts de qualité de par leur organisation et parfois la qualité du bâti les structurant. Il s'agit d'espaces plus ou moins végétalisés, reconnus pour leur qualité urbaine.
Exemples : Les venelles du quartier Ney - Chalouère, la place de la Rochefoucauld, etc.
Ces espaces devront rester inconstructibles sauf pour des occupations et installations mineures inhérentes à leur bon fonctionnement. D'autres caractéristiques inhérentes à chacun figurent dans l'annexe réglementaire.

- B Les ensembles bâtis séquentiels

Caractère et localisation
Les ensembles bâtis séquentiels correspondent à des ensembles constitués présentant une unité, une homogénéité basée sur une suite ordonnée qui se répète, et une qualité architecturale et urbaine.
Ces ensembles bâtis séquentiels sont principalement implantés sur Angers et sur quelques communes de première couronne, notamment les communes de Saint-Barthélemy-d'Anjou, d'Angers et Trélazé

Objectifs poursuivis et dispositions particulières
Au sein de ces ensembles bâtis séquentiels, deux sous-catégories ont été identifiées et fixent des dispositions spécifiques : les fronts bâtis et les îlots/rues.
L'objectif est de prendre en compte les éléments et caractéristiques qui font la qualité de ces ensembles et viennent rythmer les séquences identifiées.

- BA - Les fronts bâtis

Les fronts bâtis présentent des façades dont la séquence propose un rythme particulier marquant le paysage urbain.
Ces fronts bâtis sont des ensembles bâtis séquentiels pour la plupart localisés dans le centre d'Angers et correspondant à une architecture construite en grande partie au XIX^{ème} et début XX^{ème} siècles.
Exemple : Rue Desjardins, rue Ménage, rue Tarin à Angers.
L'objectif principal est de prendre en compte les éléments caractéristiques qui font la qualité de ces fronts bâtis et viennent rythmer les séquences identifiées, par exemple l'alignement et la cohérence des façades marquée par la continuité des niveaux (ligne homogène des bandeaux ou des balcons, etc.), les proportions verticales des ouvertures, l'harmonie des teintes, etc.

- BB - Les îlots/rues

Ces ensembles présentent des séquences de modules ou d'archétypes singuliers sur un îlot complet ou une rue.
Exemples : îlot Boreau (rues Boreau, Renou, Lebon, Cuvier) à Angers, cité ouvrière du Petit Bois à Trélazé, etc.
L'objectif est de prendre en compte les séquences qui font la qualité de ces îlots/rues .

- C - Les édifices bâtis singuliers

Caractère et localisation
Les édifices bâtis singuliers regroupent des édifices aux fonctions et caractéristiques diverses et représentatives de périodes architecturales variées.
Ces édifices bâtis singuliers sont répartis sur l'ensemble du territoire de l'agglomération, en milieu urbain, naturel et agricole. Ils font l'identité et la qualité de notre territoire.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières
La diversité de ces édifices singuliers a permis d'identifier six sous-catégories afin de cerner au mieux les différents enjeux sans pour autant développer des dispositions spécifiques à chaque sous-catégorie.
L'objectif est de prendre en compte les caractéristiques qui font la qualité de ces édifices

- CA - Les édifices de caractère

Ils possèdent des caractéristiques architecturales de grande qualité, tels que des maisons de maître, des châteaux, des hôtels particuliers, des maisons marchandes, des immeubles de type haussmannien, etc.
Exemples : maison à pans de bois, 8 rue Corneille à Angers ; la Joulainerie à Villevêque; etc.

- CB - Les unités agricoles / longères / maisons rurales

Elles correspondent:

- Pour une grande partie du territoire à des exploitations agricoles, horticoles, viticoles, des anciennes fermes, etc. marquant le paysage rural de par leur qualité architecturale et/ou leur volumétrie importante.

Exemples : L'«Epine» à Avrillé ; « La Chansonnière » à Briollay ; le Pertuis à Saint-Clément de-la-Place, etc.

- Pour le territoire de Loire-Authion à des longères ou des maisons rurales

La partie sud de Loire-Authion a connu au XIX^{ème} siècle une augmentation de sa population et un essor économique sans précédent en raison de l'exploitation du chanvre. Cet essor s'est matérialisé par la prolifération de centaines de «maisons paysannes» ou «longères» caractéristiques des secteurs de la Daguenière, La Bohalle et Saint-Mathurin-sur-loire.

Ces longères ont des caractéristiques urbaines (implantation) et architecturales (matériaux, volumétrie, ornementation, etc.) particulières génératrices d'un tissu urbain et d'une ambiance unique sur ALM qu'une identification dans l'annexe «patrimoine» du règlement permettra de prendre en compte dans les différents projets (aménagement, construction, etc.).

- CC - Les édifices techniques

Ils présentent un intérêt de par leur singularité liée à leur usage technique actuel ou antérieur et signifiant dans le paysage tel que : les moulins à vent/eau, les maisons d'éclusier, les chevalements...

Exemples : Caserne Éblé à Angers ; Chevalement « l'Hermitage » à Trélazé ; Moulin, 9 rue des moulins à Sainte-Gemmes-Sur-Loire, etc.

- CD - Les édifices culturels

Ils ont un intérêt de par leur architecture singulière, tels que des équipements scolaires, centre nautique, etc.

Exemples : Kiosque à musique, jardin du mail à Angers ; lycée agricole « le grand Pouillé » aux Ponts-de-Cé ; piscine « tournesol » rue de la Goducière à Trélazé, etc.

- CE - Les édifices cultuels : églises, chapelles, oratoires, presbytères, couvents, etc.

Exemples : Eglise paroissiale Saint Joseph, rue Saint Joseph à Angers ; Chapelle du chêne à Soucelles ; Oratoire Sainte-Barbe à Verrières-en-Anjou (Saint Sylvain d'Anjou), etc.

- CF - Les édifices atypiques ou contemporains

Il s'agit d'architectures particulières de par leur usage (équipement, grand magasin, etc.) et/ou de par leur époque de construction (architecture contemporaine) et ayant un impact certain sur leur environnement (rue, quartier).

Exemples : Poste centrale, rue Franklin Roosevelt à Angers ; grand magasin, 10 rue des Poëliers à Angers ; Maison, 2 boulevard Georges Clémenceau à Angers, etc.

L'objectif principal est de ne pas porter atteinte aux caractéristiques particulières qui ont conduit l'identification de ces éléments notamment les singularités architecturales liées à leur typologie, les plans de composition spécifiques, les jeux de volumes, les murs de clôture, les matériaux, etc.

- D- Éléments de petit patrimoine local

Caractère et localisation

Il s'agit de petits éléments construits marquants dans l'espace urbain ou rural, ou identitaires de certains territoires. Ils sont répartis de manière inégale sur le territoire de l'agglomération : par exemple les murets de schiste sont très présents sur la plaine horticole de Sainte-Gemmes-sur-Loire et les mares maçonnées sont une particularité exclusive de la commune de Soulaines-sur-Aubance.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières

Ils font l'objet de deux sous catégories : les murets de schiste, et les mares/lavoirs.

L'objectif principal de cette catégorie est de prendre en compte ces éléments dans les futurs projets d'aménagement. Ceux-ci pourront faire l'objet d'adaptations, voire de démolitions partielles, dès lors que le projet ne remet pas en cause la qualité de l'entité identifiée.

- DA - Les murs , murets

Sont identifiés les murs et les murets les plus marquants dans le paysage de par leur linéaire important, et/ou parce qu'ils sont identitaires d'un paysage, et/ou de très grande qualité.

Exemples : Murs longeant les chemins dans la plaine horticole de Sainte-Gemmes-Sur-Loire ; mur d'enceinte du château du Plessis-Macé, etc.

- DB - Les mares maçonnées

Les mares maçonnées sont une singularité du territoire de Soulaines-sur-Aubance sur lequel elles sont toutes localisées, et implantées de manière stratégique dans l'espace rural (à la croisée de voies, en cœur d'écart mais visible/accessible depuis l'espace public).

- DC - Les ouvrages hydrauliques

Les ouvrages hydrauliques en bord de Loire sont le résultat de l'aménagement de la vallée et notamment un héritage de l'économie fluviale du XIX^{ème} siècle. Ils sont une composante importante du territoire du val de Loire et des éléments indissociables du paysage ligérien (identifié dans le plan de gestion du patrimoine mondial du val de Loire). Ces éléments: cales, rampes, digue, etc. sont nombreux et répartis sur les 30km d'ALM concernés par le val de Loire:

- Sur la partie ouest du territoire jusqu'au Ponts-de-Cé, ces éléments font partis d'ensembles urbains plus larges comme par exemple les ouvrages du Port des Noues aux Ponts-de-Cé, qui sont intégrés dans l'ensemble identifié du quartier de l'île ;
- Sur le territoire de Loire-Authion, les ouvrages hydrauliques sont répartis sur tout le linéaire bordant le fleuve et souvent isolés en dehors de l'espace urbanisé : par exemple la rampe et la digue du Port de la Chevrette sur le secteur de la Daguenière. La création de la sous catégorie «ouvrages hydrauliques» (DC) est issue de ce diagnostic urbain et patrimonial et permet d'identifier ces éléments ponctuellement en cohérence avec cette spécificité territoriale de Loire-Authion.

La méthode ainsi mise en place dans le PLUi permet la sélection de 1485 éléments/ensembles bâtis sur les 29 communes du territoire d'Angers Loire Métropole qui viennent s'ajouter aux Monuments historiques, sites inscrits et classés, SPR qui constituent par ailleurs des servitudes d'utilité publique annexées au PLUi.
Il s'agit d'une première étape importante pour caractériser ce qui constitue l'identité du territoire et ses spécificités qui sera accompagnée demain d'outils complémentaires, notamment un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur[1] sur Angers.

IV - Les outils de protection des composantes bâties développés par le PLUi

Au-delà des dispositions réglementaires attachées aux formes urbaines et aux hauteurs définies par les règles de chaque zone et par le plan des hauteurs, deux outils sont mis en œuvre dans le PLUi afin de répondre aux enjeux des différents éléments de patrimoine : l'identification au titre de l'article L 151-19 et l'indice de zonage «p».
Le choix entre les deux outils a été dicté par l'appréciation du potentiel d'évolution du bâti sur l'emprise foncière en tenant compte des composantes bâties et végétales du site et de sa situation, soit en zone urbaine, soit en zone naturelle.

- **Identification des composantes bâties au titre de l'article L151-19 (** (éléments visés à l'**annexe réglementaire**)

Cet article dispose que le PLUi peut « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.* »
Par cet outil, le PLUi identifie les éléments de patrimoine qui ont un impact sur le territoire afin qu'ils soient pris en compte dans les éventuels projets. Il s'appuie sur l'article L151-19 dont le champ a été étendu puisqu'il permet d'identifier:

- des éléments ponctuels, naturels ou bâtis, identifiés dans une démarche d'inventaire,
- des entités bâties dont l'appréhension peut nécessiter une analyse plus complexe.

La majorité des composantes bâties retenues au PLUi est identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

1. La loi LCAP (loi relative à la Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine) en date du 7 juillet 2016 a remplacé les AVAP et les secteurs sauvegardés en un outil de protection unique : le site patrimonial remarquable. Le règlement de l'AVAP continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du SPR jusqu'à ce que s'y substitue un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Sur le plan de zonage, elles sont repérées:

- par un motif :
  - Ponctuel (édifice singulier, etc.)
  - Linéaire (murs, fronts bâtis)
  - Surfacique (ensembles remarquables, quartiers, îlots, etc.)
- et par un ensemble de deux lettres qui renvoie au chapitre qui leur est dédié au sein de l'annexe réglementaire.

L'annexe réglementaire présente l'intérêt des composantes bâties identifiées afin de guider les futurs projets à leur valorisation.

L'annexe n'édicte pas de règles de constructibilité. Ces dernières sont celles de la zone dans laquelle s'inscrit l'élément identifié. Toutefois, une exception est faite pour la catégorie « espace ouvert présentant un intérêt urbain », où la notion de constructibilité est antinomique avec la définition même de ces espaces ; dans cette sous-catégorie, l'annexe pose une règle d'inconstructibilité.

Les dispositions du zonage et du règlement viennent compléter autant que de besoin les dispositions de l'annexe par des règles particulières participant au maintien de la qualité de ces ensembles, notamment :

- Sur l'implantation des constructions : inscription de marges de recul obligatoires, classement en zonage UA pour garantir un alignement sur rue.
Par exemple :
  - Reculs obligatoires des constructions à 5 m minimum de l'alignement au Pré des Airaux aux Ponts-de-Cé, au Parc de la Haye à Avrillé, etc ;
  - Zonage UA pour préserver l'implantation des constructions majoritairement à l'alignement sur le quartier Saint-Antoine à Angers.

- Sur les hauteurs des constructions : dès lors qu'il s'agit d'ensembles homogènes (îlots, fronts bâtis) pour lesquels la hauteur des constructions participe à la qualité de l'ensemble, les hauteurs autorisées au plan des hauteurs sont équivalentes à l'existant.
Par exemple :
  - Pour les anciennes cités ouvrières identifiées à Trélazé et Saint-Barthélemy-d'Anjou, les hauteurs sont limitées à 4 m en façade et 7 m au faîtage ;
  - Pour le front bâti identifié entre le n°172 et 202 du boulevard de Strasbourg à Angers, un filet limitant les hauteurs à 10 m pour les façades a été inscrit.

- **Identification du patrimoine en secteur indicé « p »** (éléments non visés par l'annexe réglementaire)
Certains ensembles constitués d'un ensemble bâti de caractère inscrit dans un parc paysager, souvent ceinturé de murs sont intégrés dans un secteur à l'indice « p ».

L' indice « p » existe au PLUi dans les zones urbaines UA et UC et en zone naturelle (cf. justification de l'indice « p » en zones U et de l'indice « p » en zone N). Cet indice « p » a pour objectifs :

- d'indiquer qu'il s'agit d'un secteur présentant un intérêt patrimonial et paysager et de conditionner en conséquence sa constructibilité ;
- d'autoriser dans le cadre d'une valorisation du patrimoine, le changement de destination des bâtiments et conditionner leur constructibilité.

Pour la lisibilité des règles, le PLUi d'ALM fait le choix de ne pas identifier un élément patrimonial simultanément par les deux outils précités. En d'autres termes, il est soit identifié avec l'indice « p », soit identifié au titre de L151-19.

En tout état de cause, par cohérence d'approche réglementaire, les conditions de valorisation de patrimoine bâti sont les mêmes pour tous les ensembles remarquables, qu'ils soient identifiés au titre de la catégorie AD de l'annexe patrimoine ou classés en indice «p» sur le plan de zonage : insertion dans l'environnement, préservation de la composition mettant en relation le bâti et les composantes végétales, ...

C'est donc à la lumière de l'ensemble des dispositifs instaurés (dispositions réglementaires de chaque zone, dispositions graphiques spécifiques telles que recul ou obligation d'alignement, plan des hauteurs, dispositions de l'annexe patrimoine, etc., ainsi que dans les OAP le cas échéant) qu'il faut analyser les moyens déployés par le PLUi pour répondre à l'enjeu de préservation du patrimoine.

Le tableau ci-après synthétise de manière comparée les deux types de protection :

Outil d'identification	L151-19 du Code de l'Urbanisme (renvoi à l'annexe patrimoine)	Indice «p» (pas de renvoi à l'annexe patrimoine)
Catégories	- Éléments bâtis singuliers (une partie des ensembles remarquables) -Ensembles bâtis séquentiels -Édifices bâtis singuliers -Éléments de petit patrimoine local	- une partie des ensembles remarquables
Identification sur le plan de zonage	- Un élément de légende et deux lettres renvoient à l'annexe patrimoine Exemple: AA: hameaux/bourgs bord de rivière - BA: Fronts bâtis	- Indice «p», accolé à la dénomination principale de la zone (UA, UC, N etc.) sur le plan de zonage : UAp, UCp, Np
Constructibilité	La constructibilité est régie par le zonage d'implantation de l'élément identifié (U, AU, A, N)	- La constructibilité est régie par l'indice qui définit des droits à construire au regard de l'intérêt patrimonial
Changement de destination	Pas de changement de destination autorisé par l'annexe patrimoine en application de l'art L151-19. Mais il est possible si les règles du zonage dans lequel se situe l'élément identifié le permettent	- Le changement de destination au regard de l'intérêt patrimonial est permis par le classement en indice «p» , quel que soit le type de la zone dans laquelle l'élément identifié se situe.
Outils associés qui permettent de préserver/ mettre en valeur l'élément identifié	- Instauration automatique du permis de démolir pour les éléments identifiés - Règles de la zone dans laquelle se situe l'élément identifié -Plan des hauteurs	- Pas d'instauration automatique du permis de démolir pour les éléments concernés par l'indice «p» mais possibilité pour les communes de l'instaurer par délibération - Règles de la zone dans laquelle se situe l'élément identifié -Plan des hauteurs ou article 7 (Zones N)

©ALM

Le PLUi développe l'enjeu de prise en compte du patrimoine par l'application d'une méthode homogène et cohérente sur tout le territoire aboutissant, à une identification quantitative plus importante d'éléments et une préservation qualitative plus développée au moyen de dispositions spécifiques.

En outre, le PLUi définit des dispositions complémentaires à chaque catégorie de bâti identifié dans l'annexe 1 du règlement écrit relative au patrimoine bâti.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- Par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUI.
La philosophie générale des dispositions réglementaires reste identique.

- Par rapport au PLU de Pruillé :

25 éléments de patrimoine étaient identifiés dans le PLUi de Pruillé:

- Les trois bâtis identifiés comme patrimoine «remarquable» dans le rapport de présentation du PLU de Pruillé sont repris dans le PLUi en tant que ensemble patrimonial.
- Les éléments de petit patrimoine identifiés dans le PLU de Pruillé (fours à pain, puits, grange et corps de ferme...) sont pour la plupart identifiés dans le PLUi mais inclus dans des ensembles d'intérêt patrimonial plus larges tels que les unités agricoles de Châlon, de la Himbaudière, ...
- Certains n'ont pas été identifiés dans le PLUi car non visibles depuis l'espace public comme le puits de la Renière. D'autres petits patrimoines comme les calvaires de «la Plesse» et de la route de la Basse Chesnaie à l'entrée sud ouest du bourg ne rentrent pas dans la méthodologie telle qu'énoncée dans le paragraphe «II.1 Le cadre de l'identification du patrimoine dans le PLUi» de ce chapitre sur les composantes bâties.

- Par rapport aux PLU de Loire-Authion :

- Aucun élément de patrimoine n'était identifié au titre du L151-19 dans les documents d'urbanisme d'Andard, de Bauné et de Saint-Mathurin-sur-Loire ;
- Dans les PLU de La Daguenière et de Brain-sur-Authion des éléments de patrimoine sont listés dans les rapports de présentation, 12 éléments pour Brain-sur-Authion et environ 30 pour La Daguenière, mais aucun règlement ou prescription ne sont associés à cette identification. Le PLUi reprend tous les éléments qui sont en adéquation avec la méthodologie appliquée dans l'annexe «patrimoine» du règlement ;
- Des éléments sont identifiés au plan de zonage dans les PLU de Corné et de La Bohalle : 5 éléments pour La Bohalle sont identifiés au titre du L123-1-7 du Code de l'urbanisme (ancien L151-19 du code de l'urbanisme) et pour Corné, 34 éléments sont identifiés au titre du L151-19 du même code. Ces éléments sont identifiés pour la plupart dans l'annexe « patrimoine » du règlement du PLUi soit dans un ensemble de bâtis singuliers ou soit en tant qu'édifice d'intérêt patrimonial quand ils répondaient à la méthodologie définie.

La méthodologie et les analyses développées précédemment ont mené à compléter et enrichir l'identification et la protection du patrimoine d'intérêt présent sur la commune de Loire-Authion par rapport aux règlements antérieurs. De nombreux édifices, ensembles et éléments de patrimoine ont été identifiés et protégés via les différentes catégories définies au sein du PLUi. Des sous-catégories ont été ajoutées ou complétées au sein du PLUi, pour tenir compte des spécificités patrimoniales de Loire-Authion et mieux les reconnaitre.

En synthèse, quantitativement, pour l'identification des composantes du patrimoine bâti :

Communes	Catégories						TOTAL/ communes
	Ensemble remarquable	Ensemble séquentiel	Ensemble singulier	Edifice singulier	Petit Patri-moine local	Espace	
	AD	BA/BB	AA/AB/ AC	CA/CB/ CC/CD/ CE/CF	DA/DB/DC	AE	
Angers	11	80	25	272	10	15	**413**
Avrillé	3	0	2	21	0	0	**26**
Beaucouzé	0	0	1	6	1	0	**8**
Béhuard (SPR)							
Bouchemaine (hors SPR)	3		1	4			**8**
Briollay	2	0	4	5	0	0	**11**
Cantenay-Epinard	1	0	2	8	0	0	**11**
Écouflant	0	0	2	6	0	0	**8**
Ecuillé	0	0	0	13	0	0	**13**
Feneu	4	0	2	14	0	0	**20**
Loire-Authion	10	0	63	418	21	0	**512**
Longuenée-en-Anjou	8	0	5	46	2	0	**61**
Montreuil-Juigné	1	3	2	10	0	0	**16**
Mûrs-Erigné	7	0	6	21	2	0	**36**
Le-Plessis-Grammoire	1	0	2	11	0	0	**14**
Les-Ponts-de-Cé	3	1	7	13	1	0	**25**
Rives-du-Loir-en-Anjou	2	0	4	19	2	0	**27**
Saint-Barthélemy-d'Anjou	3	1	0	25	6	0	**35**
Saint-Clément-de-la-Place	4	0	3	11	1	0	**19**
Sainte-Gemmes-sur-Loire	5	0	4	25	7	0	**41**
Saint-Lambert-la-Potherie	0	0	1	3	0	0	**4**
Saint-Léger-de-Linières	2	0	1	12	0	0	**15**
Saint-Martin-du-Fouilloux	0	0	1	3	0	0	**4**
Sarrigné	0	0	1	4	1	0	**6**
Savennières (SPR)							
Soulaines-sur-Aubance	1	0	3	23	11	0	**38**
Soulaire-et-Bourg	0	0	3	9	0	0	**12**
Trélazé	1	6	6	40	10	0	**63**
Verrières-en-Anjou	5	0	0	32	2	0	**39**
Total	**77**	**91**	**151**	**1074**	**77**	**15**	**1485**

Bâtiments identifiés au titre du L. 151-11 à 13 du code de l'urbanisme

Caractère et localisation :

Le territoire rural comprend des bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Cependant, l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée, de droit, dans les zones agricole et naturelle, sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole existante. Pour quelques bâtiments de qualité architecturale, dont la transformation en logement ne crée pas de contrainte pour l'activité agricole, il est souhaitable de permettre leur changement de destination afin de faciliter leur conservation. Ces bâtiments sont identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-11 à 13 du Code de l'Urbanisme par le biais d'un figuré particulier.

L'identification des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination a été réalisée en s'inspirant notamment des dispositions de la Charte « Urbanisme et Agriculture».

Des conditions ont ainsi été fixées :

- Bâti présentant un caractère architectural intéressant,
- Offrant des possibilités d'évolution (surface minimale),
- Dont la transformation ne portera pas atteinte à l'activité agricole. Ainsi, les bâtiments isolés, ou insérés dans un hameau comprenant une exploitation agricole, ou à proximité de plans d'épandage, n'ont pas été retenus,
- Accessibles, desservis par le réseau d'eau potable et dont le terrain est apte à recevoir un assainissement individuel.

Près d'une soixantaine de constructions a été retenue aujourd'hui sur la communauté urbaine. Le respect du critère «de non atteinte à l'agriculture» a été déterminant dans la sélection.

Les bâtiments identifiés sont pour la plupart d'anciens bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation. Quelques habitations sont également repérées.

L'identification de bâtiments toujours attenants à une construction existante permet de s'assurer que cette disposition n'est pas de nature à générer la création d'un nombre trop important de constructions en zone N et A, ce qui serait de nature à porter atteinte à l'activité agricole.

Un tableau listant l'ensemble des bâtiment identifiés au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme figure en annexe de la présente Justification des Choix.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières :

Le PLUi encadre fortement les destinations possibles lors de changements, pour ne pas générer trop de nuisances et ne pas conforter le mitage important des zones A et N : seules sont autorisées les évolutions vers une vocation d'habitat ou d'hébergement de loisirs (gîtes, etc.). Il s'agit uniquement de répondre à une certaine demande de logement et d'hébergement dans l'espace rural, qui participent notamment au maintien du patrimoine et de l'activité de ce territoire. Les autres destinations doivent s'inscrire préférentiellement dans l'espace urbain.

Permettre le changement de destination sur des bâtiments en zones agricole et naturelle poursuit plusieurs objectifs :

- Valoriser des éléments de patrimoine en lien avec des constructions isolées,
- Participer au maintien d'un dynamisme rural,
- Respecter l'espace et l'activité agricoles ainsi que l'environnement.

Le PLUi permet le changement de destination par les agriculteurs pour un usage d'hébergement ou de loisirs, complémentaires à une exploitation agricole existante avec des conditions comparables. En revanche, conformément à l'évolution législative issue de la loi ALUR, il restreint très fortement le changement de destination pour les tiers en zone A et N en le limitant à la cinquantaine de bâtiments identifiés au plan de zonage (et aux constructions situées en secteurs indicés «p»).

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- Par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.
Certains bâtiments entrant dans la définition et le cadre rappelés ci-dessus ont été repérés dans la révision du PLUi (Beaucouzé, Soulaire-et-Bourg, Soulaines-sur-Aubance, Saint-Martin-du-Fouilloux, ...).

En cohérence avec les orientations du PADD tendant à protéger les espaces naturels et agricoles, une limitation du nombre de logements pouvant être créés suite à un changement de destination a été introduite. Ainsi, les bâtiments de moins de 150 m² pourront accueillir un logement tandis que les bâtiments de plus de 150 m² pourront en accueillir deux au maximum.

- Par rapport au PLU de Pruillé :
Dans le PLU de Pruillé, il n'est pas fait mention de l'article L. 151-11 à 13 du Code de l'Urbanisme. Les changements de destination étaient autorisés dans la zone agricole pour les constructions existantes en vue de la réalisation du logement de fonction de l'exploitant agricole. Les changements de destination étaient possibles également en secteur Nt à condition que la destination nouvelle soit l'hébergement touristique ou une activité touristique et que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.

Dans le cadre du PLUi, sur la commune déléguée de Pruillé, un seul bâtiment est identifié au titre du L. 151-11 à 13, dans le secteur de la Basse Chesnaie.

- Par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Certains règlements antérieurs de Loire-Authion identifiaient des bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination au titre des articles L151-11 à 13 du Code de l'urbanisme (Bauné, Corné notamment). Ces bâtiments ne répondant pas en tout point aux conditions fixées par le PLUi, ils n'ont pas été identifiés au titre de l'article L. 151-11 à 13 du code de l'urbanisme. Seul un bâtiment est identifié sur la commune déléguée d'Andard.

Règles de stationnement et périmètres d'attractivité des transports en commun

Caractère et localisation :

Les normes de stationnement retenues ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture, au profit des autres modes de transport.
Il s'agit également d'éviter le report du stationnement sur l'espace public, en s'assurant que chaque construction nouvelle réponde aux besoins en stationnement qu'elle génère.

Divers objectifs ont été fixés dans le cadre de l'élaboration de ces normes et de leur application :

- simplification du règlement et du découpage territorial associé
- adaptation à la réalité du stationnement et de la desserte en transports collectifs
- prise en compte de la morphologie du tissu urbain

Le nombre de places de stationnement exigé constitue un minimum à réaliser. Un nombre maximum de places à réaliser a été fixé dans les secteurs bien desservis par les transports en commun.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières :

Les règles de stationnement définies varient en fonction de la nature des constructions et de leur localisation au regard de l'offre de transports collectifs existante et projetée jusqu'en 2027. Le choix a été fait de moduler les règles de stationnement en fonction du territoire et de la desserte en transports collectifs et non du zonage.
Le découpage retenu se compose de trois secteurs permettant d'adapter les règles de stationnement aux différentes situations :

- **Périmètre d'attractivité des transports en commun - zone 1**

Il correspond au centre-ville d'Angers à l'intérieur des boulevards historiques avec des extensions jusqu'à la rue Desjardins à l'est et au quartier de la Visitation au sud.
Ce secteur est caractérisé notamment par une mixité de fonctions, une rareté et un prix élevé du foncier, une très bonne desserte par les transports en commun, une offre de stationnement public importante et réglementée ; ce qui nécessite un traitement particulier des dispositions pour le stationnement privé.

Dans cette zone 1 les obligations quantitatives en matière de stationnement privé sont moins importantes que sur le reste du territoire.

- Périmètre d'attractivité des transports en commun - zone 2

Ce secteur est délimité autour de la ligne A de tramway, des futures lignes B et C de tramway, ainsi qu'autour de la gare Saint-Laud.
Le choix a été fait de délimiter un corridor autour de lignes de tramway en projet pour plusieurs raisons :

- la réalisation de ces lignes de tramway est prévue dans le temps du PLUi, à horizon 2022;
- la ligne métropole 1 Belle-Beille / Monplaisir, ligne structurante de bus du réseau d'ALM, emprunte actuellement une grande partie du tracé de tramway B et C. Elle constitue d'ores-et-déjà une réponse aux besoins de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
- la règle de stationnement du PLUi permettra d'anticiper d'un point de vue urbain l'arrivée du tramway.

Les communes d'Angers, d'Avrillé et dans une infime partie Beaucouzé, Les-Ponts-de-Cé et Sainte-Gemmes-sur-Loire sont concernées par ces périmètres.

L'aire d'influence de ces infrastructures a été traduite par des périmètres d'ampleurs différentes :

- Un corridor de 500m a été délimité de part et d'autre de l'axe des lignes de tramway. Cela correspond aux distances réalisables à pied pour rejoindre un arrêt de tram.

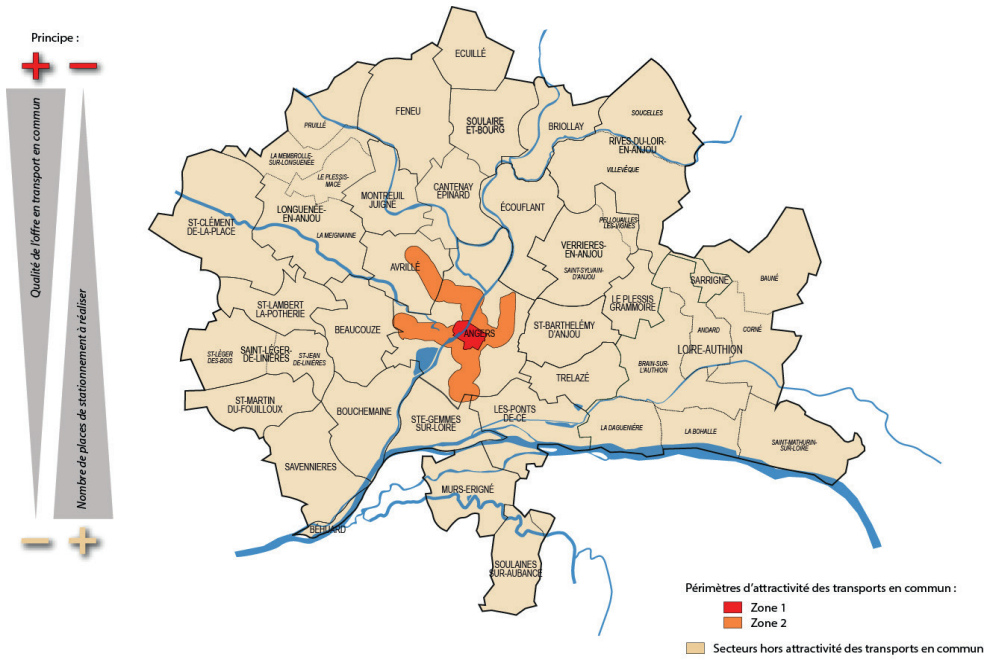
  Les corridors des lignes B et C en projet ont été réduits dans certains secteurs pour tenir compte de coupures urbaines importantes que constituent certaines infrastructures (voie ferrée Angers-Paris, autoroute A11, RD 323) ;
- Un périmètre de 800m a été délimité autour du pôle d'échange multimodal Saint-Laud. La multiplicité des offres de déplacements dans ce secteur (gare SNCF TER/TGV, gare routière, tramway, bus, etc.) qui accroît l'attractivité du secteur justifie un périmètre plus large que dans les secteurs couverts uniquement par un tramway.

Les autres haltes ferroviaires du territoire ne font pas partie de ce secteur car la qualité de la desserte ne permet pas de justifier une diminution du nombre d'aires de stationnement à réaliser. Les caractéristiques des lignes structurantes de bus d'Angers Loire Métropole ne permettent pas non plus de réduire les obligations en matière de stationnement à leur proximité.

Dans cette zone 2, les obligations quantitatives en matière de stationnement privé sont réduites par rapport aux secteurs situés en dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun. Cependant, il est demandé davantage de stationnement que dans la zone 1 d'attractivité des transports en commun.

- **Hors périmètres d'attractivité des transports en commun**

Il s'agit du reste du territoire d'Angers Loire Métropole qui est moins bien desservi par les transports commun : les quartiers périphériques d'Angers et d'Avrillé et les autres communes d'Angers Loire Métropole (avec un traitement identique qu'il s'agisse des centres-bourgs ou de quartiers d'extension plus récents).



Dans les périmètres d'attractivité des transports collectifs, un nombre maximal de places de stationnement à réaliser a été défini pour toutes les vocations autres que l'habitat afin de répondre aux obligations légales. Il n'a pas été souhaité de définir des nombres maximaux de places de stationnement à réaliser en dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun, car la desserte en transports publics réguliers y est insuffisante pour édicter une telle règle.

Nombre de places de stationnement par type de construction

• Logement

Plusieurs objectifs ont guidé l'élaboration de ces règles :

- Répondre aux besoins en stationnement des habitants tout en évitant la multi-motorisation
- Éviter un report trop important du stationnement sur l'espace public
- Répondre aux besoins des familles

Les normes ont été fixées pour prendre en compte le taux de motorisation moyen des ménages sur le territoire mais également les dispositions de la loi du 20 décembre 2014.
Au titre de la loi du 20 décembre 2014, pour les projets situés à 500 m d'une gare ou d'une station de transport en commun en site propre, les pétitionnaires ne sont pas tenus de réaliser plus de :

- 0,5 pl / logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
- 1 pl / logement pour les autres catégories de logement.

Etant donné les taux de motorisation actuels sur certains de ces espaces du territoire et les problématiques observées de report du stationnement sur l'espace public, il a été décidé d'ériger en nombre de place minimum les maximums fixés par la loi.

Pour le reste du territoire (en dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun), globalement, les règles ont été maintenues de façon similaire aux documents d'urbanisme antérieurs avec une jauge d'1 place par tranche de 65 m² de surface de plancher à réaliser avec au minimum 1 place par logement. Cette règle a été complétée par l'obligation de prévoir 2 places minimum par logement pour ceux de 4 pièces et plus afin de répondre aux besoins de stationnement des familles.
La question de la mutualisation du stationnement a été introduite dans le nouveau PLUi : l'objectif est de la permettre et de l'encourager dès que cela est possible, notamment dans les opérations d'ensemble sous forme de poches de stationnement en dehors des parcelles privées.

En dehors des cas particuliers explicités dans le présent chapitre (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État), la création d'un logement, quelle que soit sa localisation, nécessite la réalisation d'au moins une place de stationnement, y compris en cas de division d'un logement existant en plusieurs nouveaux logements.

• Hébergement

Les règles de stationnement pour l'hébergement des personnes âgées et l'hébergement des étudiants ont été fixées au regard de deux objectifs principaux :

- Répondre aux besoins en stationnement de ces publics spécifiques ;
- Favoriser une utilisation des transports en commun ;
- Pour les personnes âgées, prendre en compte les besoins des visiteurs et employés ;
- Éviter un report trop important du stationnement sur l'espace public.

Les normes ont été définies en fonction des besoins particuliers des personnes âgées (faible motorisation / présence d'employés - visiteurs) et des étudiants (motorisation plus importante) et en fonction des plafonds fixés par le code de l'urbanisme, à savoir maximum 1 place de stationnement exigée pour 6 places d'hébergement au sein des périmètres d'attractivité des transports en commun et maximum 1 place de stationnement exigée pour 3 places d'hébergement en dehors de ces périmètres.

Afin de clarifier le champ d'application de ces règles, l'hébergement des personnes âgées et l'hébergement des étudiants ont été définis au lexique du règlement, en référence au code de la construction et de l'habitation.

Par rapport au PLUi de 2017:

- une norme chiffrée est introduite pour les constructions destinées à l'hébergement des personnes âgées ;
- la norme fixée pour les étudiants est assouplie pour tenir compte des obligations du code de l'urbanisme.

• Bureau

Les règles de stationnement pour le bureau ont été définies en fonction :

- des parts modales de la voiture individuelle dans les trajets domicile-travail en fonction des secteurs géographiques de destination, croisées avec la qualité de la desserte en transports en commun ;
- des objectifs de diminution de la part modale de la voiture au profit des modes de déplacements alternatifs.

Les trois secteurs (périmètres d'attractivité des transports en commun) évoqués ci-dessus disposent ainsi de règles différentes.
Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement conduisent à réaliser de moins en moins de places de stationnement dès lors que l'on se rapproche des secteurs les mieux desservis en transports collectifs avec des obligations décroissantes entre les secteurs : hors périmètres d'attractivité > zone 2 > zone 1.

• Artisanat, commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

L'objectif principal a été d'adapter les règles de stationnement afin :

- de ne pas pénaliser les commerces de proximité
- de favoriser la vitalité commerciale du centre ville d'Angers (très bien desservi en transports collectifs et avec une offre de stationnement public importante)
- de prendre en compte le rayonnement des commerces pour le calibrage de la quantité de places à réaliser

Trois seuils ont été définis pour la définition des règles de stationnement :

- **Petits commerces** : commerces de moins de 200 m² (moins de 300 m² pour Angers)
- **Commerces intermédiaires** : jusqu'à 800 m²
- **Grands commerces** : au-delà de 800 m²

Les normes proposées font référence à la surface de plancher.
Ces seuils permettent d'adapter les normes de stationnement en fonction de l'attractivité potentielle des commerces et des flux d'automobiles qu'ils peuvent attirer.

Les principes suivants ont été retenus pour la définition des normes :

- **Les commerces de moins de 200 m²** (de moins de 300 m² pour Angers) sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement. Le seuil varie entre Angers et le reste du territoire pour prendre en compte les caractéristiques urbaines différentes de ces territoires.
- **Dans la zone 1 du périmètre d'attractivité des transports en commun** (correspondant au centre-ville d'Angers), aucun minimum n'est imposé afin de favoriser l'implantation des commerces dans le centre-ville et le report modal des visiteurs vers les modes de déplacements alternatifs.
- Hors zone 1 du périmètre d'attractivité des transports en commun, pour les commerces de plus de 200 / 300 m², **les normes varient en fonction de la taille du commerce et de sa localisation**
- Un seuil intermédiaire de 800 m² a été défini pour adapter les règles de stationnement à la taille des commerces dès lors qu'ils dépassent une certaine surface. Au-delà de 800 m² les flux engendrés et les besoins en stationnement sont plus importants et nécessitent ainsi la réalisation de davantage d'aires de stationnement notamment quand la desserte en transports collectifs est moins performante.

Les articles L 111-19 et L. 111-20 du Code de l'Urbanisme réglementent l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement des cinémas et des commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale avec pour objectif d'optimiser le foncier et de limiter la consommation excessive des sols par les aires de stationnement. A ce jour, compte-tenu de la localisation des pôles commerciaux et hypermarchés existants sur le territoire , il n'y a pas de raison liée à l'aménagement du territoire d'augmenter le plafond défini par la loi pour les commerces existants. En effet, le PLUi d'Angers Loire Métropole porte comme orientation forte de réduire la consommation foncière, ce qui doit passer par une optimisation du foncier notamment en incitant le stationnement en ouvrage.

L'obligation de réaliser du stationnement pour la livraison de marchandises n'est effective que pour des établissements dont les surfaces de plancher sont supérieures à 800m² afin de ne pas contraindre les commerces de petite taille qui ne nécessitent pas systématiquement ce type d'équipement.

• Industrie, entrepôt et commerce de gros

Chacune de ces sous-destinations correspond à un panel d'activités diverses. Il est donc difficile d'établir des normes génériques et de réglementer avec précision ce type de constructions. Le nombre de places de stationnement est donc fixé en fonction de la destination des constructions, du type d'activité et de leur situation géographique. Lors de l'instruction des autorisations du droit des sols, les pétitionnaires devront justifier des besoins de leur activité et montrer qu'ils produisent le nombre de places adapté.

• Équipements d'intérêt collectif et services publics

Cette catégorie regroupe des natures d'équipements diverses qui n'ont pas les mêmes besoins en matière de stationnement. Il est donc difficile d'établir des normes génériques et de réglementer avec précision ce type de constructions. Le nombre de places de stationnement est donc fixé en fonction du projet considéré, de la fréquentation envisagée, des besoins des salariés et des visiteurs et de la situation au regard des transports en commun. Lors de l'instruction des autorisations du droit des sols, il sera ainsi nécessaire de justifier des besoins en stationnement générés par l'équipement et de réaliser le nombre de places nécessaires.

• Cinéma, centre des congrès et d'exposition

Pour ces types d'équipements, rares sur un territoire et de fort rayonnement, il a été décidé de ne pas fixer de norme de stationnement précise. En effet, le contexte d'implantation du bâtiment, son nombre de salariés et de visiteurs envisagés font varier de façon significative le nombre d'aires de stationnement nécessaires. Ainsi, pour ce type de projet une étude des besoins devra définir le nombre d'aires de stationnement à réaliser.

• Changement de destination de bâtiments de caractère au sein du PSMV

Une règle alternative a été introduite au sein du périmètre couvert par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable à Angers afin de permettre à des projets de réhabilitation de bâtiments de caractère de disposer d'une règle adaptée à leurs particularités (projets volumineux, complexes, coûteux, etc.).

Règles qualitatives

Afin de favoriser la qualité du paysage urbain, de limiter la consommation foncière et de prendre en compte les enjeux environnementaux (biodiversité, changement climatique, îlots de chaleurs, etc.), des dispositions qualitatives ont été définies pour le stationnement :

- Une **obligation d'intégration d'une partie du stationnement (50 %) au volume construit** pour les opérations dépassant une certaine taille ;
- Dès lors que du stationnement est réalisé « en aérien », **des obligations concernant les revêtements choisis** (priorité aux revêtements perméables) **et la végétalisation des aires de stationnement** (arbres de haute tige à planter).

Le seuil des opérations devant intégrer une partie du stationnement au volume construit (opérations de logements générant plus de 30 places de stationnement) a été défini en prenant en compte des critères paysagers (30 places de stationnement génèrent potentiellement 750 m² d'emprise au sol, ce qui commence à avoir un impact important dans un projet) et opérationnels (pour prendre en compte la capacité économique des opérations à réaliser le stationnement dans la structure du bâtiment). Le ratio de 50 %. s'applique aux places exigées en application du règlement et non à l'ensemble des places de stationnement réalisées par le projet.

Le stationnement est à intégrer au « volume construit » c'est-à-dire au choix en sous-sol, rez-de-chaussée et/ou dans un bâtiment attenant à la construction principale.

Par rapport au PLUi de 2017, les obligations ont évolué pour prendre en compte la réalité du territoire et des projets. Le seuil d'application de la règle d'intégration au volume construit s'applique uniquement aux projets de logements générant plus de 30 places (20 places auparavant) et s'applique quel que soit leur lieu d'implantation sur le territoire d'ALM.
Auparavant, l'obligation ne concernait que les communes d'Angers et de 1ère couronne avec des destinations de constructions soumises à la règle et des pourcentages d'intégration variables.

L'évolution majeure des règles qualitatives concerne le traitement des aires de stationnement réalisées en aérien. En effet, dans le PLUi de 2017, il était seulement imposé qu'une attention particulière soit portée à l'intégration paysagère du stationnement. Dorénavant, en déclinaison des enjeux environnementaux et en lien avec l'OAP Bioclimatisme et Transition Écologique, 2 règles importantes s'imposent. Elles ont vocation à participer à la lutte contre les îlots de chaleur.

• **Une obligation de planter les aires de stationnement de plus de 5 places** (1 arbre pour 4 places de stationnement réalisées).
Les caractéristiques et la localisation des plantations à réaliser sont précisées dans le règlement. L'objectif est que les arbres soient déjà développés au moment de leur plantation et que le projet propose les conditions nécessaires à leur bon développement, notamment :

- une fosse de plantation en terre végétale suffisamment dimensionnée,
- des aménagements aériens des abords de l'arbre permettant l'infiltration des eaux de pluie pour qu'elles bénéficient à l'arbre
- une organisation des places de stationnement et des circulations n'impactant pas les arbres (distance suffisante entre l'arbre et les bandes de roulement / stationnement, protections contre les chocs si besoin, etc.).

Les arbres peuvent être positionnés au cœur de l'aire de stationnement (pour ombrager les places) ou sur ses pourtours immédiats (pour favoriser l'intégration paysagère du stationnement). Ils peuvent être plantés individuellement ou organisés sous forme de bosquets.

Mauvais exemple de plantation :



Bons exemples de plantation :







• Une obligation de réaliser l'équivalent d'**au moins 50% des places de stationnement en revêtements perméables.** L'imperméabilisation du sol entraîne la disparition de l'eau de surface en ville qui ne peut plus jouer son rôle de rafraîchissement de l'air par évaporation. L'objectif de cette règle est de généraliser l'utilisation de revêtements de sol perméables pour favoriser la biodiversité et limiter l'effet îlot de chaleur.
Le type de revêtement perméable est laissé à l'appréciation du porteur de projet en fonction de son parti d'aménagement. Il devra être adapté aux flux et aux types de véhicules envisagés.

Vélos

Les élus d'Angers Loire Métropole portent une ambition forte d'augmenter l'utilisation du vélo au quotidien sur le territoire. Pour cela, les possibilités offertes pour stationner son vélo au domicile et à destination ont un impact important. Les normes quantitatives et qualitatives qui ont été définies l'ont été dans ce sens.

Par rapport au PLUi de 2017, certaines normes quantitatives ont été revues à la hausse pour être davantage en adéquation avec les objectifs poursuivis. C'est le cas pour les normes concernant le logement, le commerce et les résidences universitaires. Pour ces dernières, le plafonnement par la loi du nombre de places à réaliser pour les voitures et la part modale vélo des étudiants conduisent à renforcer les obligations de réaliser du stationnement vélo pour les nouvelles résidences universitaires.

La révision du PLUi vise également à prendre en compte les nouvelles pratiques et impose donc une obligation de créer des places adaptées aux vélos-cargos.

Le stationnement des vélos en hauteur (un vélo au-dessus d'un autre) est une possibilité que le PLUi offre au projet à condition que les objectifs suivants soient respectés : facilité d'utilisation du dispositif, système adapté à la taille différente des utilisateurs, etc.

Les retours d'expériences montrent que la sécurité, les facilités d'accès et d'utilisation des espaces de stationnement pour les vélos sont des éléments déterminants pour l'utilisation au quotidien de ce mode de déplacement. Des exigences concernant les caractéristiques des espaces de stationnement sont ainsi définies :

- 1,5 m² par emplacement ;
- Local clos ou sécurisé, couvert, facilement accessible depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment ;
- Équipé de systèmes d'accroche.

L'emprise de 1,5 m² par emplacement a été définie afin de favoriser une bonne utilisation des espaces de stationnement : permettre l'installation de systèmes d'accroche adaptés, faciliter les manœuvres, etc.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

Par rapport au PLUi de 2017, les changements apportés à la règle sont présentés ci-avant. En complément, il peut être précisé que la règle particulière fixée pour la division de logements au sein des zones 1 et 2 des périmètres d'attractivité des transports en commun a évolué à la marge. Pour rappel, cette règle visait à exonérer les logements de 5 places maximum sous réserve que tous les logements créés par la division aient une surface supérieure à 80 m². Le champ d'application de cette règle a été ajusté à la création du Site Patrimonial Remarquable d'Angers et impose désormais que les logements aient une surface supérieure à 60 m².

Par rapport au PLU de Pruillé
Le PLU communal de Pruillé comportait des règles sur le stationnement dans chaque zone (article 12). Il était précisé que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc... Pour les zones UA, UB et AU, il était ajouté que «*sauf réglementation contraire, il est exigé 2 places de stationnement par logement* ».

Les règles de stationnement du PLUi s'appliquent dorénavant sur la commune de Pruillé dans un souci de cohérence avec le reste du territoire ; ces règles sont plus ambitieuses sur la qualité des matériaux et la prise en compte de l'environnement.

Par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Les PLU de Loire-Authion comportaient des dispositions sur le stationnement, mais les règles étaient disparates d'un document à l'autre, voire d'une zone à l'autre.

Loire-Authion n'est pas concerné par les périmètres d'attractivité des transports en commun, donc ce sont les dispositions de la zone «en dehors des périmètres d'attractivité des transports en commun» qui s'appliquent.
Globalement par rapport aux documents en vigueur les règles ont été complétées : concernant le stationnement des vélos, le traitement qualitatif du stationnement (intégration au bâti, plantations, revêtements) et toutes les destinations des constructions sont visées.

Linéaires commerciaux

Caractère et localisation :

La fonction commerciale joue un rôle majeur dans l'attractivité et la vitalité des centralités du territoire. Les commerces et services participent à l'animation des villes et quartiers ; ils contribuent à la revitalisation des centres et au lien social entre les habitants. C'est pourquoi l'appauvrissement de la diversité commerciale constatée dans certaines centralités, et notamment dans le centre-ville d'Angers (fermeture de commerces et remplacement de certains commerces par des logements et garages privatifs), est considéré par Angers Loire Métropole comme une tendance à limiter afin que l'organisation urbaine du territoire n'en soit pas pénalisée. Pour éviter une trop grande perte de diversité et d'attractivité sur certaines centralités, le PLUi souhaite protéger la diversité de linéaires commerciaux de rues.

Les linéaires de protection de la diversité commerciale (appelés «linéaires commerciaux») qui sont inscrits au PLUi concernent des rues commerçantes qui participent à l'attractivité et à l'animation du centre-ville d'Angers ainsi que de certaines centralités secondaires attractives, dont la préservation du dynamisme existant est jugée comme essentielle : Bichon / St-Lazare, Visitation, Doutre / Beaurepaire, Justices, La Madeleine, Lycée et Saint Michel / Savary.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières :

Les linéaires commerciaux sont inscrits au plan de zonage le long de certaines rues de la ville d'Angers selon l'article L151-16 (ancien L 123-1-5 II 5°) du Code de l'Urbanisme qui dispose que le règlement du PLU peut «*identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

Le diagnostic ayant souligné l'intérêt de **renforcer l'attractivité commerciale de l'hyper centre communautaire** et la nécessité de maintenir une offre attractive et diversifiée au plus près des habitants dans les centralités, Angers Loire Métropole fait donc le choix de préserver un dynamisme économique et commercial sur certaines rues commerçantes en concevant des règles spécifiques de protection qui interdisent le changement de destination des commerces existants vers des destinations qui ne concourent pas à l'attractivité urbaine de ces secteurs.

De plus, le PLUi s'appuie sur le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pôle Métropolitain Loire Angers qui stipule que le centre-ville d'Angers doit être conforté comme premier pôle commercial de l'agglomération et que les principales centralités commerciales doivent être confortées. La Charte d'Aménagement Commercial du

Pôle Métropolitain préconise par ailleurs la mise en place d'outils opérationnels et réglementaires spécifiques pour soutenir l'objectif de renforcement de l'attractivité commerciale. Elle indique également comme objectif de privilégier la « ville des proximités » en consolidant le développement commercial dans les centralités.

Ainsi, sur les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux existants en logements et garages sera interdit. L'objectif principal de cette disposition est de conserver des activités économiques le long de ces rues commerçantes en évitant une multiplication de « façades mortes » et par conséquent un appauvrissement de l'animation urbaine et de l'attractivité du cœur d'agglomération et des centralités concernées.

Changements apportés par rapport aux POS/PLU précédents :

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution n'a été apportée par la révision du PLUI, la philosophie générale reste identique.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Les linéaires commerciaux ne concernent pas Pruillé.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Les linéaires commerciaux ne concernent pas Loire-Authion.

Outils de mixité sociale

La partie programmation des Orientations d'Aménagement et de Programmation permet une traduction effective des objectifs de mixité et de diversité : les outils de type emplacements réservés (L151-41-4° du Code de l'Urbanisme) ou secteurs de mixité sociale (L151-15 du Code de l'Urbanisme) sont donc moins utilisés.
(voir aussi partie «emplacements réservés» de la présente pièce).

Caractère et localisation :

Le secteur de mixité sociale et l'emplacement réservé permettent de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat, de façon complémentaire à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation locales.

Le choix a été fait de ne pas recourir à une servitude générale sur le territoire, mais de mettre en place un outil très localisé pour permettre une adaptation précise :

- aux besoins exprimés sur l'agglomération et pour la commune concernée (cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat),
- et aux caractéristiques urbaines et sociales et aux projets d'aménagement développés sur leur territoire.

Seuls répondent à l'obligation de mixité les logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État énumérés par la règle locale (Orientation d'Aménagement et de Programmation Habitat) : PLAI, PLUS et les «dispositifs équivalents à intervenir ».

Cette énumération est strictement limitative, de sorte que toute autre catégorie de prêts pouvant constituer une aide à la réalisation de logements ne répond pas à cette définition.

Des secteurs, prévus au titre des articles L151-15 et R151-41 du Code de l'Urbanisme, sont présents dans le PLUi révisé :

- Le secteur de mixité sociale de Sainte-Gemmes-sur-Loire (Gaillardières) inscrit dans le cadre du PLUi de 2017 est conservé dans le cadre de la révision du PLUi. Ce secteur participe à la réalisation des objectifs communaux et a pour objectif de bien encadrer le secteur de développement.
- Pour le secteur Champs des Vignes / Bourg de Paille à Beaucouzé, le secteur de mixité sociale permet de participer à la réalisation des objectifs communaux et d'encadrer un secteur de mutation potentielle.

- L'emplacement réservé (SBA 9) dans le centre-ville de Saint-Barthélemy-d'Anjou (réaménagement d'un îlot structurant du centre-ville) vise à conforter l'exigence de mixité fonctionnelle et de diversité de l'habitat du secteur en lien étroit avec l'OAP locale « centre-ville ». *(voir aussi partie «emplacements réservés» de la présente pièce).*

Objectifs poursuivis et dispositions particulières :

L'emplacement réservé n'entraîne pas de transfert de propriété. Toutefois, il constitue une servitude d'urbanisme particulière qui a pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue. Il existe toutefois une exception en cas de construction à titre précaire. En contrepartie de cette prérogative de puissance publique, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent mettre le porteur de projet bénéficiaire en demeure d'acquérir le terrain concerné par un emplacement réservé.

Changements apportés par rapport aux POS/PLU précédents :

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Cet outil ne concerne pas Pruillé

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Cet outil ne concerne pas Loire-Authion

Emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement public. Les emplacements réservés sont délimités au plan de zonage.

Caractère et localisation :

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements publics suivants :

- **Voies et ouvrages publics**, c'est à dire :
  - Pour les voies, il s'agit des voies publiques telles que les autoroutes, les routes, les rues, les chemins, les places, les cheminements piétonniers, les parcs de stationnement publics, etc.
  - Pour les ouvrages publics, il s'agit d'équipements publics d'infrastructure de transports (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, station de traitement, transformateur, collecteurs d'assainissement, etc.). Il s'agit également des équipements publics de superstructure tels que les équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc.
- **Installations d'intérêt général** : ces installations assurent une fonction collective et présentent un caractère d'utilité publique. Il peut s'agir d'équipements sociaux, culturels, etc.
- **Espaces verts**, c'est à dire des parcs urbains, des bases de loisirs, etc.
- **Espaces nécessaires aux continuités écologiques** : il s'agit d'espaces nécessaires à la protection ou à la restauration des espaces de trame verte et bleue.
- **Programme de logements :** c'est-à-dire des programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, Angers Loire Métropole a défini plusieurs types d'emplacements réservés sur les 29 communes de la communauté urbaine :

- les emplacements réservés pour des voies : aménagement de voies, de carrefours, de cheminements doux et création d'accès etc.
- les emplacements réservés pour des ouvrages publics : création de parcs de stationnement, réservoirs d'eau, extension de stations d'épuration, réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, etc.
- les emplacements réservés pour les installations d'intérêt général : construction de locaux communaux associatifs, extension d'équipements hospitaliers, extension de cimetières, base nautique, etc.
- les emplacements réservés pour les espaces verts : création de jardins familiaux, aménagement d'espaces de loisirs, aménagement d'abords de cours d'eau, d'espaces naturels, extension de base nautique, etc.
- les emplacements réservés pour des espaces publics (places, espaces paysagers, espaces naturels, etc.)
- les emplacements réservés pour programme de logements : programme de logements en centralité.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières :

La majorité des emplacements réservés concerne des projets de voiries qui ont pour objectif d'améliorer le réseau existant tous modes confondus, concernant la sécurité et le confort pour les usagers : élargissement de voies routières existantes, aménagement de cheminements doux, etc.

Les emplacements réservés pour voirie sont définis pour chaque cas en fonction des caractéristiques des voies et de leur fonction dans la hiérarchie viaire, des enjeux et des besoins identifiés, des contraintes techniques locales, etc.

A titre d'exemple, l'emplacement réservé pour l'élargissement de la rue Auguste Gautier à Angers répond à l'objectif de constituer un boulevard dans le prolongement de l'avenue Denis Papin afin de conforter cette entrée de ville et d'organiser des accès diversifiés au pôle Gare à l'horizon 2027/2030, au regard des perspectives de mutations majeures pour ce secteur stratégique de la ville. Il s'agit de pouvoir répondre en matière de transports, déplacements et circulations douces aux besoins inhérents aux fonctions et opérations en développement. La future voirie devra répondre à un objectif d'accessibilité fondé prioritairement sur le partage modal de la voie: véhicules légers, transports en commun, aménagements cyclables et trottoirs confortables. L'emprise de l'emplacement réservé traduit un profil projeté qui permet de répondre à l'objectif de partage multimodal de la voie ; l'élargissement de la voie est défini de manière à ne pas impacter le mur de soutènement des emprises SNCF.

Certains emplacements réservés correspondent à la transformation des anciens plans d'alignement de voirie, inscrits en emplacements réservés pour plus de lisibilité vis-à-vis des habitants. C'est le cas notamment dans de nombreuses rues à Angers et le long de la rue David d'Angers aux Ponts-de-Cé.

Certains emplacements réservés pour voiries traduisent les projets et opérations programmés dans le POA volet déplacements.

Avec le PLUi de 2017, la politique de déplacements est intégrée dans le PLUi : l'intégration du PDU dans le PLUi se traduit par l'OAP Déplacements et le POA programme des infrastructures de déplacements à réaliser ou à étudier d'ici 2027.
Les opérations « à réaliser » nécessitent de réserver des emprises foncières quand la collectivité n'est pas propriétaire des terrains. Ainsi, dans la majorité des cas, des emplacements réservés sont localisés au plan de zonage.
Les opérations « à étudier » nécessitent la réalisation d'études complémentaires avant réalisation. Ces études concernent par exemple l'opportunité ou la faisabilité de l'opération (tracé, géométrie, trafic), elles seront menées d'ici 2027.

L'emplacement réservé (SBA 9) dans le centre-ville de Saint-Barthélemy-d'Anjou correspond à l'objectif de réaménagement d'un îlot structurant du centre-ville en vue de la réalisation d'un programme de logements répondant aux enjeux de mixité sociale du secteur, au titre des articles R151-38 et R151-41 4° du Code de l'Urbanisme.

On note également plusieurs emplacements réservés inscrits en bord ou à proximité de cours d'eau pour favoriser la découverte du territoire et la valorisation touristique (Cantenay-Épinard, Bouchemaine, Mûrs Érigné, etc.).

Les emplacements réservés n'entraînent pas de transfert de propriété. Toutefois, ils constituent des servitudes d'urbanisme particulières qui ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'équipement prévue. Il existe toutefois une exception en cas de construction à titre précaire.
En contrepartie de cette prérogative de puissance publique, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent mettre le porteur de projet bénéficiaire en demeure d'acquérir le terrain concerné par un emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont délimités au plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro. Le numéro de l'emplacement réservé renvoie à un tableau annexé au plan de zonage qui répertorie les emplacements réservés par commune. Ce tableau précise l'emprise, l'objet et le bénéficiaire de chaque emplacement réservé.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- par rapport au PLUi de 2017 :
La plupart des emplacements réservés sont maintenus à l'identique dans la révision du PLUi car les projets concernés sont toujours d'actualité. C'est le cas par exemple à Angers : élargissement de la rue Auguste Gautier pour l'accès à la gare (ANG17), réaménagement de la rue E. Guinel (ANG23), aménagement du chemin des Trois Paroisses Angers/Les Ponts de Cé, etc.

Après analyse, des évolutions ont eu lieu et ce pour plusieurs raisons :

- **Modification de l'emprise ou suppression de certains emplacements réservés** pour prendre en compte des acquisitions réalisées ou des projets modifiés, réalisés, ou abandonnés. Par exemple, rectification du tracé de la promenade de la Baumette (ANG11) ou rectification sur le chemin du Bois Brault (ANG 27) à Angers ; suppression d'un emplacement réservé suite à l'acquisition du foncier par la collectivité sur Cantenay-Épinard, Soulaire-et-Bourg, Le Plessis-Grammoire, Sarrigné, Saint-Lambert-la-Potherie et Feneu ; modification de l'emprise de l'emplacement réservé Avenue du commerce à Sainte-Gemmes-sur-Loire ; modification de l'emplacement réservé (MEI 8) dans la commune déléguée de La Meignanne à Longuenée-en-Anjou ; modification de l'objet de l'emplacement réservé SCP 04 pour la création d'une maison médicale à Saint-Clément-de-la-Place ; réduction de certains emplacements réservés sur Mûrs-Érigné suite à des acquisitions foncière réalisées ; suppression de l'emplacement réservé MOJ 02 à Montreuil-juigné car le projet de la commune a évolué ; suppression d'emplacement réservé suite à des aménagements de voiries réalisés sur Bouchemaine; suppression de l'emplacement réservé BRI 16 à Briollay car l'aménagement n'est pas réalisable (contrainte topographique notamment); suppression de l'emplacement réservé SSA 06 suite au classement en zone N d'une partie de l'Extension Ouest de l'Océane à Verrières-en-Anjou. Quelques extensions d'emplacements réservés ont été également effectuées notamment à Briollay (BRI 05 et BRI 17) et au Plessis-Grammoire (PLG 02)
- **Création de nouveaux emplacements réservés pour répondre à de nouveaux besoins**.
Des emplacements réservés ont été ajoutés pour permettre la réalisation de projets de différentes natures, par exemple : création d'emplacements réservés à Savennières et Saint-Léger-de-Linières pour réaliser des cheminements doux, définition d'un nouvel emplacement réservé sur Verrières-en-Anjou pour aménagement de voirie, création d'un emplacement réservé à Saint-Clément-de-la-Place pour la réalisation d'un abri-bus, création d'emplacements réservés sur Angers pour l'aménagement de voies de desserte (Saint-Serge, Montrejeau / Cussonneau, ...) et de piste cyclable le long du bld Ramon, création d'un emplacement réservé à Angers pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans le secteur des Grandes Pannes, création d'emplacements réservés sur Angers et Saint-Barthélemy-d'Anjou sur l'emprise de la voie verte, création d'un emplacement réservé à Longuenée-en-Anjou (La Meignanne) pour l'extension du cimetière, etc.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Au plan de zonage du PLU communal de Pruillé, 7 emplacements réservés étaient inscrits. Dans le PLUi, 4 sont maintenus et aucun n'est créé. Les trois autres emplacements réservés sont supprimés car les projets voulus

un temps par la commune ne sont plus d'actualité. Il s'agissait d'un élargissement de carrefour, de la création d'un cheminement piétonnier et de la création d'un accès à la zone 1AU du Petits Clos, zone 1AU qui n'est pas conservée dans le PLUi.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Globalement les emplacements réservés figurant aux PLU de Loire-Authion ont été repris. Dans certains cas, des emplacements réservés n'ont pas été inscrits, soit car les projets n'étaient plus d'actualité, soit car ils étaient réalisés.
De nouveaux emplacements réservés ont été créés en fonction des besoins. Par exemple, le long de la RD 113 pour sécuriser les accès en vélo à la halte ferroviaire de La Bohalle depuis Brain-sur-l'Authion.

Périmètres d'attente de projet global

Caractère et localisation :

Les périmètres d'attente de projet global institués par l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme permettent de « geler » l'urbanisation de secteurs, délimités en zone U ou AU, pendant une durée de cinq ans maximum dans l'attente de l'élaboration d'un projet global d'aménagement. Cette servitude d'attente permet ainsi aux collectivités de mener les réflexions nécessaires sur des secteurs à enjeux tout en y limitant les évolutions dans l'intervalle pour que celles-ci ne viennent pas obérer ou rendre plus compliquée la mise en œuvre du futur projet.

Conformément à l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés, permettant ainsi aux habitants et aux entreprises de procéder, sous conditions, à des aménagements limités.

Sur le territoire d'Angers Loire Métropole, 8 périmètres d'attente de projet ont été positionnés. Il s'agit de :

- un secteur situé au sein de la Cité Historique d'Angers, entre les rues Saint-Aignan et Saint-Evroult. En effet, plusieurs emprises majeures y sont prochainement libérables (ancienne Gendarmerie Saint Maurice, collège de la cathédrale, notamment). La Cité constitue un quartier stratégique et emblématique de la composition du centre ville historique. Le périmètre d'attente (échéance 03/2022) permet de donner un cadrage de projet global pour l'évolution des ilots stratégiques, en particulier pour l'îlot Gendarmerie/collège (potentiels mutables) dont les évolutions ne peuvent être conçues que dans une perspective urbaine d'ensemble cohérente.
- un secteur localisé sur le site des Fours à Chaux (quartier Ney / Chalouère). Ce périmètre couvre le secteur compris entre le bld Ramon, la rue de la Chalouère et le talus boisé de l'ancien front de taille. Il intègre le site libéré par les activités de la SFAC (activité de fabrication d'éléments en béton pour la construction), ainsi que les espaces périphériques contigüs jusqu'au bld Ramon et à l'avenue J. Joxé, sur lesquels sont implantées des activités économiques ou de loisirs. Il intègre également un espace destiné à la réalisation d'une rue d'accès vers la rue de la Chalouère en vis à vis du bld du Vaugareau. Le périmètre d'attente (échéance 04/2024) permet la définition d'un projet global sur ce secteur stratégique de la ville, en prenant en considération les mutations en réflexion et en cours qui contribuent au réaménagement urbain de l'ensemble de ce quartier stratégique en entrée de la ville.
- un secteur situé en bordure nord de la rue Auguste Gautier. Localisé dans le quartier stratégique de la gare, au contact immédiat du site du couvent des Augustins (rues Faidherbe / Auguste Gautier) l'îlot concerné présente aujourd'hui le long de la rue Auguste Gautier une continuité de façades hétéroclites et globalement peu qualitatives. L'îlot est aujourd'hui occupé par un tissu hétérogène (batteries de garages, bâtiments libérés de leurs activités artisanales ou commerciales, quelques habitations), avec certains éléments bâtis peu qualifiés et/ou dégradés. Ce secteur est identifié comme mutable. Le périmètre d'attente (échéance 12/2024) permet la définition d'un projet global sur cet îlot stratégique d'entrée du quartier gare.
- un secteur situé en entrée de ville de la commune des Ponts-de-Cé (secteur des Portes-de-Cé) sur lequel la commune a lancé une réflexion pour définir le devenir de cet espace, les formes urbaines / vocations attendues, etc. (échéance 03/2022).

- un secteur sur Mûrs-Érigné : une OAP locale a été définie sur le secteur du centre-ville. Elle vise à définir les grands principes d'aménagement sur ce secteur afin de restructurer le centre-ville de Mûrs-Érigné (maintien des commerces et services, développement d'un habitat attractif, apaisement des flux de circulation, création d'espaces de rencontre, aménagements pour favoriser les mobilités actives...). Une étude urbaine en cours de réalisation doit déterminer plus précisément les aménagements à réaliser sur le centre-ville, notamment sur le secteur des Closeaux. Ainsi, afin de laisser le temps de finaliser cette étude ainsi que de ne pas rendre plus onéreux le projet développé par la collectivité, un périmètre d'attente de projet global a été défini sur le secteur des Closeaux (échéance 04/2024).
- Trois secteurs sur Loire-Authion (échéance 02/2026) :
  - un au nord du bourg de Corné, sur l'ancienne zone d'activités des Magnolias. La commune souhaite étudier les possibilités de mutations de ce secteur et définir comment organiser harmonieusement ces évolutions à proximité des zones pavillonnaires voisines et de la RD347.
  - un à Brain-sur-l'Authion, sur l'îlot rue de la Croix de Bois, rue des Buissons Belles, RD4. Cet îlot présente un cœur globalement peu bâti, où des divisions parcellaires ont été réalisées et pourraient encore l'être. Au sein de ce secteur, les évolutions nécessitent d'être organisées pour optimiser l'espace et organiser les accès potentiels sur la RD4. Des réflexions doivent être menées pour cela.
  - un au sud est du bourg de Saint-Mathurin-sur-Loire aux abords du cimetière. Dans ce secteur, le PPRi ouvre des possibilités d'urbanisation, mais vu la localisation stratégique pour la commune, des réflexions sont nécessaires pour préciser les vocations avant de permettre ces mutations.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières :

Sur les Ponts-de-Cé, l'inscription de ce périmètre d'attente de projet global va permettre à la commune de mener les réflexions nécessaires sur ce secteur, notamment de préciser les vocations futures, les gabarits, l'organisation des déplacements, les modalités d'intervention de la collectivité. Cela se fera également en lien avec les nouvelles dispositions du PPRi du Val d'Authion approuvé en 2019 qui classe ce secteur dans un zonage spécifique et nécessite d'approfondir les réflexions sur l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Sur Beaucouzé, la concertation et les études urbaines n'étant pas encore achevées, elles ne permettent pas encore de mettre en œuvre, sur les parcelles concernées, un projet précis. L'inscription de ces périmètres d'attente de projet permet ainsi de poursuivre les études engagées et, dans l'intervalle, de limiter les évolutions de ces parcelles dont le positionnement est stratégique pour le renouvellement urbain du centre-ville.
Sur Angers, les périmètres d'attente de projet global permettent à la ville d'engager ou de finaliser des études pour définir un projet d'ensemble pour chacun des secteurs concernés.
Sur Mûrs-Érigné, le périmètre d'attente de projet global permet de finaliser l'étude urbaine sur le secteur des Closeaux.

Les périmètres d'attente de projet global sont identifiés au plan de zonage qui précise :

- Leurs contours ;
- Leur durée de validité maximale (« expire : mois/année ») ;
- La surface à partir de laquelle les constructions et installations sont interdites (0 m²). L'indication « 0 m² » renvoie aux dispositions générales du règlement écrit et signifie que toute nouvelle construction est interdite mis à part les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- par rapport au PLUi de 2017 :
Pas de changement par rapport au PLUi de 2017. Les périmètres portés dans le PLUi révisé ont été mis en place par le PLUi de 2017 ou à l'occasion de modifications ultérieures.
Une légère extension du périmètre d'attente est portée sur le secteur Fours à Chaux, dans l'attente de finalisation des éléments plus précis pou la réalisation d'une voie d'accès au site Jeanne Jugan.
Suppression des deux secteurs situés dans le centre-ville de Beaucouzé (échéance initiale 03/2022), qui n'ont plus de pertinence car l'aménagement d'ensemble pour la restructuration urbaine de ce secteur a été commencé.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Aucun périmètre d'attente de projet global ne concerne Pruillé.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Au regard des réflexions engagées par la commune sur certains secteurs potentiellement mutables, trois périmètres d'attente de projet global ont été institués au sein du PLUi. Ils n'existaient pas dans les PLU communaux précédents.

Secteurs de plan masse

Caractère et localisation :

Des secteurs de plan masse sont inscrits sur différents sites du territoire d'Angers Loire Métropole. Ils ont pour objet de fixer des règles spéciales d'urbanisation qui dérogent en partie aux règles applicables dans la zone.
En complément, dans ces secteurs les dispositions générales du règlement écrit et les règles applicables à la zone dans laquelle ils sont délimités s'appliquent.

Les plans masse précisent, sur la base d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions :

- Les emprises constructibles ;
- Les hauteurs des constructions ;
- Les emprises des espaces libres et leurs caractéristiques.

La précision des documents graphiques peut varier en fonction des enjeux et de la localisation des projets.
Seuls quelques secteurs de plan masse sont inscrits au PLUi, dans des secteurs particuliers qui étaient déjà couverts par cet outil dans les documents d'urbanisme antérieurs. Ils ont été mis en place car, dans ces secteurs, il était nécessaire d'avoir des règles d'urbanisme précises pour encadrer la réalisation des projets.

Le choix a été fait de les maintenir au regard notamment :

- D'une volonté de maintenir l'encadrement précis de l'évolution de ces secteurs;
- De l'état d'avancement de certaines opérations qui sont en cours et pour lesquelles un changement de règles aurait un impact.

Les secteurs de plan masse reportés au PLUi sont les suivants :

- **J. Portet / M. Luther King à Angers** : secteur de renouvellement urbain situé le long des boulevards sud d'Angers et en bordure du quartier de la Roseraie qui a fait l'objet d'un important projet de rénovation urbaine (projet en cours)
- **Puy Heaume à Saint-Barthélemy-d'Anjou** : grand secteur de renouvellement urbain en entrée de ville de Saint-Barthélemy-d'Anjou et proche du centre ville (projet en cours)
- **Grand Moulin à Saint-Léger-des-Bois** : secteur d'extension du bourg, en entrée de ville, avec des enjeux particuliers d'intégration paysagère et de composition urbaine (projet en cours)

Objectifs poursuivis et dispositions particulières :

L'inscription des secteurs de plan masse répond aux objectifs suivants :

- Définir les équilibres entre les espaces bâtis et non bâtis ;
- Préciser la nature des aménagements concernant les espaces libres (aménagements paysagers, végétalisation, espaces verts existants à préserver, etc.) afin de favoriser des opérations qualitatives et des aménagements en continuité avec les quartiers environnants ;
- Délimiter des îlots et des hauteurs qui permettent une bonne intégration avec les quartiers environnants.

Sur ces sites-là, le choix a été fait de maintenir des secteurs de plan masse afin d'encadrer par des orientations précises l'évolution de ces derniers (rapport de conformité aux autorisations d'urbanisme et non de compatibilité comme c'est le cas pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs *:*

- par rapport au PLUi de 2017 :
Le plan-masse du Clos des Grands Prés à Soulaines-sur-Aubance a été supprimé, du fait de l'achèvement de l'opération. Les autres plans-masse sont maintenus sans modification par rapport au PLUi de 2017.

Il n'y a pas de nouveau secteur de plan masse créé par la révision du PLUi.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Aucun plan-masse ne concerne Pruillé.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Aucun plan-masse ne concerne Loire-Authion.

Marges de recul ou de retrait spécifiques et lignes d'implantation pour des motifs urbains et/ou paysagers

Les règles d'implantation générale des constructions sont fixées dans le règlement écrit au sein des différentes zones constituant le territoire.

Dans certains cas, des règles particulières d'implantation des constructions peuvent être définies dans les documents graphiques du règlement. Elles ont alors vocation à se substituer à la règle générale édictée dans le règlement écrit.

Ces règles particulières se traduisent dans le plan de zonage par deux figurés :

- Soit une marge de recul ou de retrait minimum : dans ce cas, toute construction nouvelle est interdite entre l'alignement et la marge de recul ou de retrait graphique. Les constructions doivent donc être implantées au-delà de cette marge de recul ou de retrait graphique.
- Soit une ligne d'implantation obligatoire : dans ce cas, toute construction nouvelle est interdite entre l'alignement et la ligne d'implantation obligatoire et toute nouvelle construction doit être implantée sur cette ligne d'implantation sur au moins les 2/3 de la façade. Par exception, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics (ex: transformateurs électriques) ou les installations accessoires à une ou plusieurs construction(s) permettant de produire de l'électricité à partir d'énergie renouvelable (ex : panneau photovoltaïque au sol ou éolienne) peuvent s'implanter dans la marge de recul.

Elles sont définies dans des secteurs pour répondre à différents enjeux, à savoir :

- **La prise en compte du patrimoine bâti** : lorsque l'implantation des constructions (à l'alignement ou à un recul particulier) fait partie de l'intérêt patrimonial d'un ensemble bâti. Par exemple, une marge de recul obligatoire des constructions à 5 m minimum de l'alignement a été inscrite au Pré des Airaux aux Ponts-de-Cé, au Parc de la Haye à Avrillé ou le long de la rue de la Gare à Bouchemaine.
- **Le maintien de perspectives urbaines et paysagères et/ou vues de qualité** (en entrée de communes, vers des sites emblématiques) comme par exemple sur les rues de Baulieu au Plessis-Grammoire, vers le château de Saint-Sylvain-d'Anjou, vers la vallée de la Maine en limite du Coteau de Pruniers à Bouchemaine, ou sur le quartier du Lac de Maine à Angers.
- **Le maintien de fronts urbains continus** dans certaines rues bénéficiant d'une implantation à l'alignement historique mais englobées dans des zones résidentielles (UC). Sur Angers, dans le quartier des Hauts-de-Saint-Aubin à Angers par exemple.
- **La préservation de qualités de rues ou d'organisation dans certains secteurs pavillonnaires**. Par exemple aux abords de cheminements doux pour préserver leur ambiance sur la commune de Villevêque au nord-est du quartier des Écotières ou encore sur la commune de Mûrs-Érigné ; sur la commune des Ponts-de-Cé, où certaines implantations en recul de 5 m par rapport à la voie sont intéressantes à préserver ; sur le quartier des Bosquets à Avrillé où l'ancienne ZAC a créé des reculs paysagers à maintenir.
- **La structuration de fronts urbains en entrée de ville** (par exemple sur le secteur de La Jolivetterie à Sainte-

Gemmes-sur-Loire) **ou d'organisation urbaine spécifique dans certaines zones d'activités** (par exemple sur les franges de la zone d'activités de l'Hoirie à Beaucouzé). Certaines de ces marges de reculs ont également été instaurées en traduction des prescriptions paysagères issues d'études L 111-6 du Code de l'Urbanisme le long des voies à grande circulation (Loi Barnier).

- **Gérer l'éloignement des constructions au contact de zones urbaines résidentielles voisines**, notamment entre des zones UA ou UC vis-à-vis de UD ou UDru (sur le quartier Belle-Beille par exemple). Ces marges de recul visent à tenir compte d'une situation préexistante afin de limiter l'impact sur le cadre de vie et compte-tenu des formes et volumes relativement importants pouvant être réalisés en UD et UDru.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs *:*

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution majeure n'a été apportée par la révision du PLUi.

Quelques marges de recul ont été portées au plan de zonage dans le cadre de la révision, pour être en meilleure harmonie d'intégration avec les caractéristiques du tissu bâti (par exemple à Angers, quartier Coubertin/Noyers). Une marge de recul sur la commune déléguée de Saint-Sylvain-d'Anjou a été supprimée car ne répondant plus au besoin du secteur.

En matière de constructibilité, a été ajoutée la possibilité d'implanter au sein de la marge de recul d'une part, des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et, d'autre part, des installations accessoires à une ou plusieurs construction(s) permettant de produire de l'électricité à partir d'énergie renouvelable.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Aucune marge de recul ou de retrait spécifique et ligne d'implantation pour des motifs urbains et/ou paysagers ne concerne Pruillé.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
De nouveaux reculs ont été intégrés au PLUi pour des motifs urbains et paysagers : rue des Moulins à Corné et rue du Haut Chemin à La Bohalle. Ces dispositions s'inscrivent en complément des OAP définies sur ces secteurs.

Marges de recul et autres prescriptions réglementaires liées à certaines grandes infrastructures routières

Les règles d'implantation générale des constructions sont fixées dans le règlement écrit au sein des différentes zones constituant le territoire. En complément, dans les documents graphiques du règlement des précisions concernant les implantations des constructions ont été apportées à certains endroits afin de prendre en compte des enjeux particuliers.

- En milieu aggloméré le long des principales voies de circulation

Le PLUi souhaite apporter une plus grande lisibilité et cohérence d'ensemble sur les principaux axes de circulation en zone agglomérée. Le parti-pris est celui d'appliquer une règle générale de recul de part et d'autre des principales voies de circulation, à savoir les 2x2 voies dont la vitesse de circulation est réglementée à 80 ou 90 km/h ou plus. Ce recul vise à limiter la constructibilité le long de ces axes structurants, notamment les constructions à vocation d'habitat, dans l'objectif premier de protéger les populations des nuisances sonores que ces voies génèrent.

Le long des principales voies de circulation, le principe général mis en place dans le PLUi est le suivant :

- recul de 50 mètres par rapport à l'axe central de ces voies ;
- recul de 25 mètres par rapport à l'axe central des bretelles d'accès de ces voies.

Les portions de voies concernées sont identifiées par des marges de recul au plan de zonage.
Par endroit, certaines marges de recul différentes du principe général retenu (cf supra) peuvent toutefois être

inscrites au plan de zonage en fonction de spécificités territoriales identifiées, notamment lorsque la zone concernée par le recul est à vocation d'activités, lorsque des merlons ont été réalisés ou encore lorsque le projet ou l'urbanisation du secteur visé observe une cohérence d'aménagement d'ensemble à préserver, ou autres motifs urbains et paysagers : ancienne ZAC du Lac de Maine, le long de la RD 102E sur la zone de l'Hoirie à Beaucouzé, le long de l'ex-route nationale à Montreuil-Juigné, sur l'extension Ouest de l'Océane le long de l'A11.

A l'intérieur de ces marges de recul, ne seront autorisées que les constructions de faible ampleur (annexes) ainsi que les extensions des constructions existantes (extensions mesurées lorsqu'elles concernent de l'habitat). Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques directement liés à la circulation automobile ou liés à la gestion et à l'exploitation des infrastructures routières et aux aires de services et de repos sont également autorisés. Ces constructions nouvelles ne devront en aucun cas permettre la réalisation de logements supplémentaires.

Parallèlement, il est à noter que le règlement de voirie départementale impose des reculs obligatoires le long de l'ensemble des voies du Département. Ces distances de recul à respecter varient selon la catégorie de la voie. Le règlement du PLUi précise qu'il faut respecter les reculs imposés par le règlement de voirie départementale et renvoie à ce document qui figure en annexe du PLUi : 6.3 informations complémentaires.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune évolution sur le principe général mis en place n'a été apportée par la révision du PLUi.

Pour une meilleure lisibilité d'application de la règle, le graphisme retenu par le PLUi approuvé en 2017 (ligne de losanges localisée le long des portions de voies concernées) a été supprimé pour être remplacé par une indication de marge de recul graphiquement positionnée sur la distance de la marge de recul à respecter.

- par rapport au PLU de Pruillé :
La philosophie générale a été développée sur le territoire de Pruillé. Il s'agit notamment de reculs le long de la RD775.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Globalement, les reculs figurant aux PLU de Loire-Authion ont été repris dans le PLUi. Il s'agit notamment de reculs le long de la RD347.

- En application de la Loi Barnier

- Application de l'article L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'Urbanisme :

Les articles L. 111-6 et L111-8 du Code de l'Urbanisme prévoient «qu'*en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation».«Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par cet article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.»*

A la date d'approbation du PLUi, les infrastructures concernées par ces dispositions, en dehors des espaces urbanisés, sur le territoire d'Angers Loire Métropole sont :

- La RD 260 (de Angers aux Ponts-de-Cé) ;
- La RD160 (de Mûrs-Érigné à Saint Christophe-des-Bois) ;
- La RD 347 (de Montreuil-Bellay à Saint-Barthélemy-d'Anjou) ;
- La RD 323 (de Angers à Beaucouzé et de Seiches-sur-le-Loir à Angers) ;
- La RD 523 (de Beaucouzé à Saint-Jean-de-Linières) ;
- La RD 775 (de Beaucouzé à Pouancé) ;
- La RD 106 (Beaucouzé) ;
- L'A11 ;
- L'A87.

Le plan de zonage du PLUi représente les portions de ces voies hors zone agglomérée, concernées par l'article L. 111-6 et pour lesquelles les marges de 100 ou 75 m doivent s'appliquer à compter de l'axe central de la voie. La représentation graphique ne doit pas être interprétée comme la marge de recul réglementaire à respecter.

- Secteurs de dérogation à l'application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme

Des secteurs en cours d'aménagement, à urbaniser ou des « secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées » ont fait l'objet d'études spécifiques (étude «loi Barnier») afin notamment de fixer des règles d'implantation différentes. Celles-ci ont été édictées au cas par cas en fonction des enjeux identifiés en matière de sécurité, nuisances sonores, architecture, urbanisme et paysage. Par souci de lisibilité, le PLUi identifie les secteurs concernés au plan de zonage par une trame spécifique qui renvoie à une annexe au règlement écrit et reprend la majorité des prescriptions édictées par les études L 111-6. Cette annexe comprend une fiche de dispositions réglementaires par zone concernée. Une marge de recul graphique figure également au plan de zonage.

Les secteurs concernés par de telles dispositions spécifiques sont :

- **Le terrain d'accueil des gens du voyage au lieu-dit Les Chalets sur Angers le long de l'A11** : le site bénéficie d'un contexte paysager particulièrement fort du fait de la proximité des Basses Vallées Angevines, du caractère structurant du coteau boisé de la Mayenne et de la proximité du plateau des Capucins. Aussi, les prescriptions et objectifs définis visent à limiter la perception du futur aménagement depuis l'autoroute, préserver la qualité paysagère globale du coteau et préserver un lien visuel vers les Basses Vallées Angevines pour les riverains. Les aménagements permettent d'assurer une qualité de vie aux gens du voyage stationnant sur l'aire mais également aux usagers extérieurs au site (riverains, randonneurs de la future voie verte, etc.). Les prescriptions réglementaires et les mesures d'aménagement permettent de minimiser les nuisances sonores venant de l'autoroute dans le respect des composantes paysagères caractéristiques du site. En matière de sécurité, les prescriptions visent à assurer un accès sécuritaire au site, limiter l'accessibilité à l'autoroute sans tomber dans la surenchère d'élévation du merlon existant, garantir l'intimité des lieux-dits riverains et limiter les risques de chutes liés aux fortes pentes.
- **La zone d'activités des Landes 2 sur Avrillé le long de la RD 775** : l'urbanisation de cette zone est quasiment achevée. Le PLUi maintient certaines dispositions, notamment des règles architecturales et de reculs, permettant de conserver une cohérence d'ensemble le long de la RD 775. La constitution et le maintien d'une lisière végétale de 8 mètres de large, constituée de massifs arbustifs et de bosquets doit, entre autres, permettre de maintenir une qualité paysagère à la zone d'activités.
- **La zone d'activités de la Chevallerie et son extension Nord sur les communes de La Membrolle-sur-Longuenée et Le Plessis-Macé le long de la RD 775** : en matière de sécurité, les prescriptions visent à n'utiliser que l'ancienne route nationale pour les accès futurs. Les prescriptions imposées en matière d'urbanisme, de paysage et d'architecture visent à composer l'espace en évitant notamment que les arrières des bâtiments et les fonds de parcelles ne soient visibles depuis l'espace public, à veiller à la qualité de l'urbanisme du secteur car il est visible de loin et à renforcer la qualité globale du paysage et de l'environnement. La zone non ædificandi le long de la RN 162, large de 15 mètres et plantée, répond à ces objectifs.
- **Les zones d'activités des Robinières / Cloisons / Claverie sur Saint-Jean-de-Linières le long de la RD 523**. L'urbanisation de cette zone est achevée. Le PLUi maintient certaines dispositions notamment des règles architecturales et de reculs, permettant de conserver une cohérence d'ensemble le long de la RD 523.
- **Le site du Sauloup à St-Léger-de-Linières entre l'A 11 et la RD 963 (ancienne décharge Durand).** Sur cette ancienne décharge, des aménagements sont prévus pour y installer une ferme photovoltaïque. Une dérogation à la loi Barnier est donc prévue sur le secteur.
- **La zone d'activités de l'Atlantique sur Saint-Léger-de-Linières le long de l'A11** : l'aménagement du parc d'activités complète la vocation économique de la frange nord-est du territoire communal de Saint-Léger et s'inscrit dans les objectifs d'urbanisme suivants :
  - Assurer une desserte de la zone compatible avec le flux de circulation envisagé et résoudre le problème de raccordement avec la RD 105 ;
  - Aménager une nouvelle entrée de ville sur la commune ;
  - Assurer une protection visuelle et phonique des riverains situés à proximité de la zone (hameaux et habitations situées en bordure de la RD 105) ;
  - Insérer le projet d'urbanisation au sein des éléments forts du paysage local (bocage, chemin creux, etc.). Dans un souci d'harmonie et de cohérence avec le traitement paysager et d'une bonne intégration du site

d'activités à son environnement, les prescriptions réglementaires visent, entre autres, à préserver un front végétal continu le long de la RD 963, conserver un aspect naturel en bordure de l'A11 en constituant un corridor écologique et une mare utile à la faune locale (espace de compensation lié à la création de la ZAC) et respecter une marge de recul de 30 mètres par rapport à la limite des fonds de parcelle situés sur le secteur bordé par les bretelles d'accès de l'autoroute (territoire communal de Saint-Jean-de-Linières).

- **La zone d'activités de l'Océane sur St Sylvain-d'Anjou le long de la RD 323 et de l'A11** : les prescriptions réglementaires ont pour objectifs de réaliser une zone d'activités « verte », de marquer une vitrine qualitative la RD 523 une fois apaisée et de mettre en valeur la perception du site par une architecture contemporaine de qualité. L'aménagement de cette zone doit également veiller à ne pas concourir à une augmentation des vitesses dans l'aménagement des franges de cette voie structurante (RD 323).
- **L'extension de la zone d'activités de l'Églantier sur Mûrs-Érigné, le long de l'A87** : l'objectif des prescriptions est de permettre une intégration paysagère qualitative du projet et de limiter l'exposition des populations aux nuisances. Ainsi, les constructions seront implantées à 50 mètres minimum de l'axe de l'A87, les franges seront plantées, les formes architecturales seront simples (dans des tonalités mates) et une frange verte végétalisée sera aménagée en façade de l'A87 et en frange est du site. L'accès à la zone se fera à partir des accès existants à la ZA de l'Églantier.
- **La zone d'activités de l'Aurore sur la commune de Villevêque le long de la RD 323** : l'objectif de ces prescriptions est d'impulser un aménagement qualitatif en façade de la RD 323 et de créer une vitrine économique attractive. De plus, cette zone marque l'entrée de la polarité Nord-Est. Ainsi, la perception du front urbain qui sera recréée, à 25 mètres de la RD 323, permettra d'induire un ralentissement des vitesses des véhicules à l'approche du centre-bourg de la commune déléguée de Pellouailles-les-Vignes.
- **La zone de la Tournerie à Angers** : Dans le respect de la stratégie de renforcement et développement des réseaux de chaleur définie par ALM dans son schéma directeur, et en cohérence avec l'orientation du PADD du PLUI qui vise à renforcer les énergies renouvelables du territoire, il est prévu la création d'une chaufferie et le développement du réseau de chaleur pour alimenter l'ensemble des logements et des équipements dans le quartier de Monplaisir. Le site de la Tournerie permet de répondre à cet objectif. Une attention qualitative sera portée au projet architectural, avec une insertion paysagère de qualité. La haie située au nord sera maintenue, il est proposé de renforcer l'aménagement paysager avec l'implantation d'une haie sur la limite parcellaire nord et plantations d'arbres sur la partie ouest de la parcelle ; les espaces imperméabilisés liés au fonctionnement de l'équipement et à la circulation des véhicules seront limités au strict minimum. La gestion des eaux pluviales sera prise en compte.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- par rapport au PLUi de 2017 :
De nouvelles études de dérogation loi Barnier ont été intégrées au PLUi dans le cadre de la révision. Il s'agit notamment de l'extension de la zone d'activités de l'Églantier à Mûrs-Érigné, la zone qui devrait accueillir une ferme photovoltaïque à Saint-Léger-de-Linières, et le secteur La Tournerie à Angers où s'implantera la chaufferie bois pour le quartier Monplaisir.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Sur le territoire de la commune déléguée de Pruillé, aucune dérogation loi Barnier n'existe.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Sur le territoire de Loire-Authion, une étude «Loi Barnier» avait été réalisée dans le cadre de la création de la zone d'activités de La Perrière et figurait au PLU de Brain-sur-l'Authion. Les prescriptions fixées par cette étude sont reprises dans le cadre de la révision du PLUi.

Zones humides

Caractère et localisation :
Le PLUi délimite au plan de zonage les zones humides avérées identifiées dans le cadre de l'inventaire des connaissances du territoire.

L'inventaire précis des zones humides au sens du code de l'environnement n'a été réalisé qu'autour des tissus urbains existants pour répondre aux orientations du PADD en matière de politique de gestion de l'eau et de préservation de la biodiversité. Ces inventaires ont permis de faire des choix d'urbanisation au regard des fonctionnalités des zones humides identifiées mais également au regard d'autres enjeux (urbains, agricoles, paysagers,...).

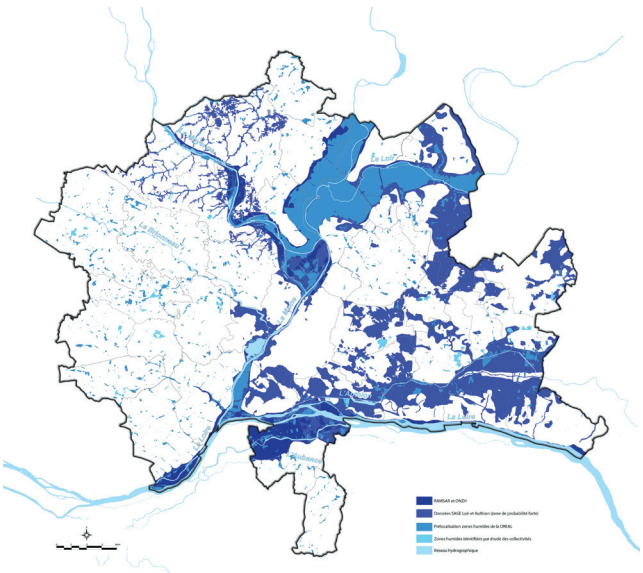
Les zones humides identifiées dans les inventaires portés dans le cadre du PLUi de 2017 et de la présente révision ainsi que dans les inventaires engagés par les collectivités dans leurs études pré-opérationnelles ont été inscrites au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont représentées par un aplat spécifique « zone humide avérée ». Ces aplats sont localisés à proximité immédiate des centres-bourgs et tissus urbains et sont la plupart du temps inscrits en zone Agricole ou Naturelle. Dans certains cas justifiés, ils sont inscrits en zone à urbaniser.

Sur le reste du territoire, soumis à des pressions moins importantes en matière de développement urbain et dont les règles en matière de constructibilité sont restrictives, l'inventaire réalisé repose sur la capitalisation de l'ensemble des données existantes en matière de zones humides pressenties. Ces zones humides non avérées ne sont pas délimitées au plan de zonage. Ces éléments sont néanmoins intégrés au sein de l'atlas cartographique des informations complémentaires à l'échelle du 1: 10 000ème afin d'améliorer la lisibilité de ces données par le public et les acteurs du territoire. Ces données n'ont pas de caractère réglementaire.

La prise en compte des zones humides a fait partie intégrante de la réflexion sur le projet de développement tout au long de l'élaboration du PLUi et lors de la présente révision. Cette prise en compte a été réalisée en plusieurs temps et échelles de précisions. Ainsi, l'organisation des connaissances, la réalisation d'études spécifiques et les choix de développement se sont organisés suivant les différentes étapes décrites ci-après.

1ère étape : capitalisation des données existantes en matière de zones humides potentielles.

Comme précisé dans l'État Initial de l'Environnement, le PLUi fait un inventaire des connaissances existantes sur le territoire. Il intègre notamment les éléments d'informations relatifs à la présence potentielle de zones et espaces humides mis à disposition par les différents partenaires dont l'État. Ont ainsi été intégrées les données sur les zones humides d'importance majeure (RAMSAR et ONZH), la pré-localisation établie par la DREAL Pays de la Loire, les données issues des SAGEs quand elles existent (SAGE Mayenne, Sage Loir et du SAGE Authion).

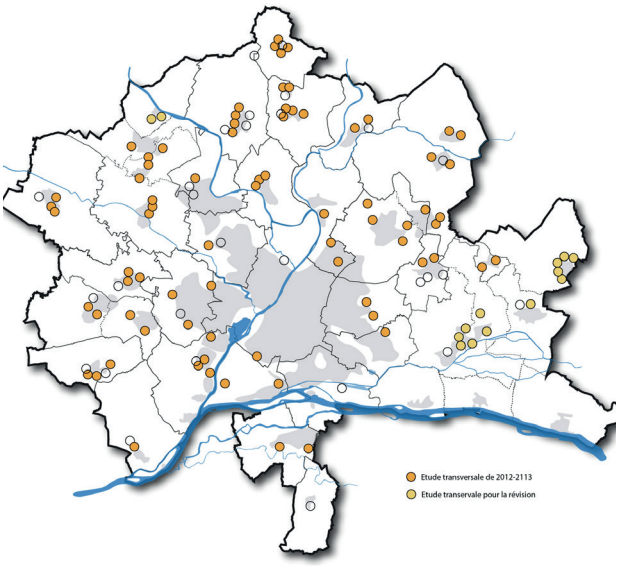


Ces données permettent de dresser un portrait du territoire en matière d'espaces humides (30 270 ha environ de milieux et zones humides potentiels) et ont guidé la réflexion sur les choix de développement des différentes communes, la définition de la Trame Verte et Bleue et les zonages utilisés.

Néanmoins, ces données affichent un potentiel et ne permettent pas d'appréhender de manière précise la présence de zones humides sur les éventuels secteurs de développement.

2ème étape : réalisation d'une étude transversale sur les possibles choix de développement des communes :

Dans le cadre des premières réflexions sur le développement de chaque commune, une analyse de terrain a été réalisée entre 2012 et 2013 sur 75 sites et a concerné l'ensemble des communes d'ALM, excepté Béhuard. Cette analyse a été menée selon une approche transversale (prise en compte du paysage, des risques, des déplacements, des enjeux environnementaux, des ressources, ...).



Elle a permis soit

•de retenir des secteurs pressentis pour le développement car ces derniers n'étaient pas concernés par des sensibilités environnementales fortes (absence de risque ; absence d'impact majeur sur l'environnement, le paysage ou la biodiversité ; absence d'impact sur les déplacements et la sécurité routière, ...).

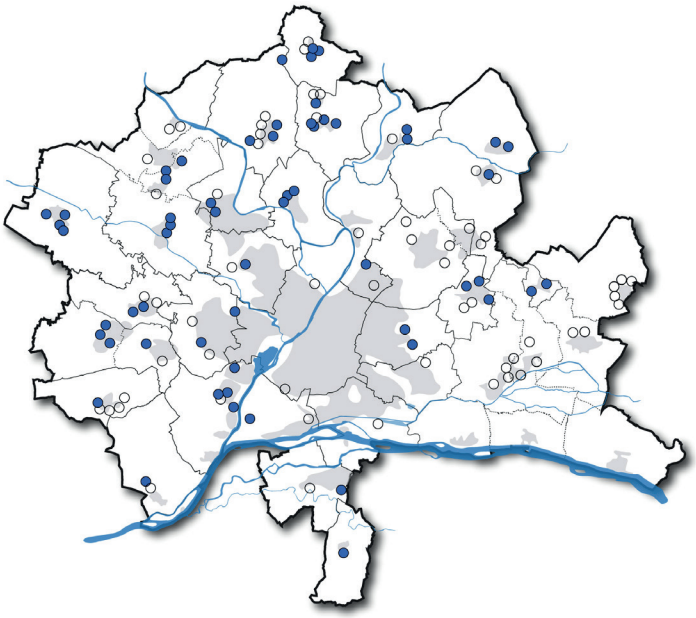
•d'exclure certaines zones pressenties pour un développement communal car l'urbanisation de celles-ci auraient eu un impact trop important sur un ou plusieurs facteurs d'analyse.

Dans cette analyse transversale, il est apparu que certains secteurs étaient potentiellement concernés par des zones humides et/ou des secteurs à fort enjeux de biodiversité. Dans la plupart des cas, ces secteurs ont été exclus de la réflexion de développement communal.

Lors de la révision, l'analyse des sites pressentis à l'urbanisation sur les communes de Loire Authion et de Pruillé a également été réalisée pour avoir une approche homogène avec le travail réalisé en 2012-2013.

3ème étape : étude zone humide pour le PLUi de 2017

Lors de l'élaboration du PLUi de 2017, une étude spécifique « zones humides » a été réalisée sur les sites pressentis à l'urbanisation future. Cette étude a été menée de décembre 2014 à février 2015 sur les sites maintenus suite à l'analyse transversale réalisée en amont.



Les objectifs de l'étude étaient en premier lieu de s'assurer de la présence ou de l'absence de zones humides et d'en donner une première délimitation. Ensuite, au regard des résultats, d'écarter un maximum de sites trop contraints par la présence de zones humides. Et dans certains cas d'alerter les porteurs de projet sur les sites maintenus, sites où des expertises complémentaires seraient nécessaires pour délimiter plus finement les zones humides éventuellement impactées.

Cette étude a investigué 411 ha répartis sur 60 sites. Elle a permis d'identifier 165,5 ha de zones humides sur 42 sites (18 sites non humides).

L'intégralité de l'étude est annexée au PLUi.

4ème étape : étude zone humide pour la révision générale n° 1 du PLUi

Dans le cadre de la présente révision, la même démarche a été engagée sur la commune de Loire-Authion, la commune déléguée de Pruillé et sur quelques secteurs complémentaires situés dans les communes déjà couvertes par le PLUi de 2017.

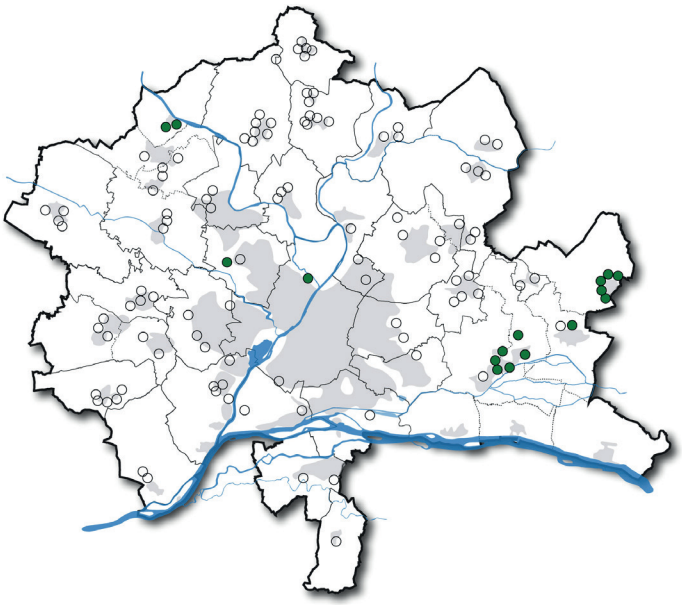
Cette étude a été réalisée de mai 2017 à août 2018.

Les objectifs de cette étude sont les mêmes que ceux de l'étude réalisée en 2014-2015 à savoir :

•S'assurer de la présence ou de l'absence de zones humides et en donner une première délimitation ;

•Écarter un maximum de sites trop contraints par la présence de zones humides ;

•Alerter les porteurs de projet sur les sites maintenus, sites où des expertises complémentaires seront nécessaires pour délimiter plus finement les zones humides éventuellement impactées.

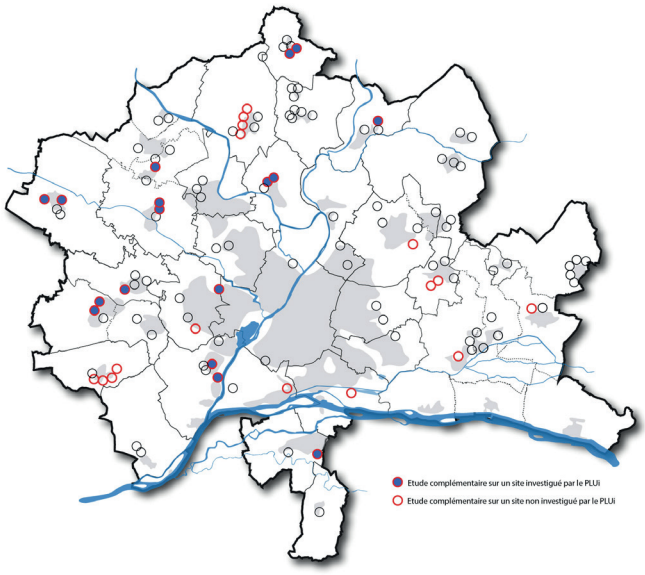


Cette étude a investigué 337 ha répartis sur 16 sites. Elle a permis d'identifier 65 ha de zones humides sur 14 sites (2 sites non humides).

L'intégralité de l'étude est annexée au PLUi.

5ème étape : études complémentaires réalisées par les communes

Plusieurs communes dans le cadre de leur réflexion sur leur développement ou de leurs opérations d'aménagement ont réalisé des études zones humides. Ces études portaient soit sur des zones déjà investiguées dans les précédentes études zones humides du PLUi et elles ont ainsi permis d'actualiser et de préciser les contours de certaines zones humides inscrites au plan de zonage, soit sur des zones non étudiées et elles ont donc permis de compléter l'inventaire des zones humides et les données ont été intégrées au PLUi.



Elles servent également au porteur de projet pour définir les partis d'aménagement permettant d'impacter au minimum les zones humides identifiées. En cas de compensation, ces études permettent de caractériser les zones humides détruites (surfaces, fonctionnalités, typologies) et de définir les mesures de compensation adaptées dans le respect du SDAGE et de la Loi sur l'Eau.

Dès lors qu'ALM avait connaissance de ces études, celles-ci ont été intégrées aux données du PLUi et les zones humides identifiées ont été inscrites au plan de zonage. Elles ont ainsi permis de compléter la méthodologie de réponse à la démarche Éviter/Réduire/compenser.

17 études réalisées sur des secteurs déjà étudiés dans le cadre de l'étude de 2014-2015 ont été intégrées. Elles ont démontré l'absence de zones humides sur 2 zones à Saint-Clément-de-la-Place et à Cantenay-Épinard et ont permis de redélimiter 14 périmètres de zones humides. Une étude a permis d'identifier une nouvelle zone humide sur Cantenay-Épinard. Le tableau inscrit dans l'EIE décrivant les zones humides identifiées dans les

études réalisées lors de l'élaboration et la révision du PLUi a été actualisé et complété avec le résultat de ces nouvelles études.

Enfin, les résultats des études sur des sites non étudiés (par les travaux du PLUi) ont également été intégrés et ont permis d'ajouter 14 nouvelles zones humides au plan de zonage.

Ainsi, l'ensemble des données recueillies et des études réalisées a permis de prendre en compte l'enjeu de préservation des zones humides et de respecter la séquence « Éviter, Réduire, Compenser ». En cohérence avec le projet de développement défini dans le PADD et en compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne, le PLUi affiche des zones à urbaniser tout en prenant en compte les obligations en matière de préservation des zones humides.

Le développement ci-après démontre le respect de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » dans la démarche globale du PLUi.

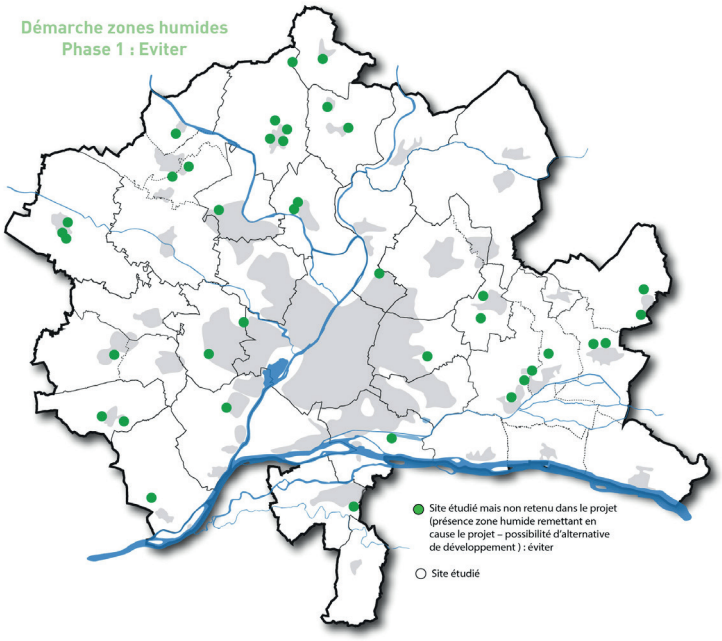
Eviter : En cohérence avec les orientations de l'axe 1 du PADD, le PLUi s'attache d'abord à éviter tout impact sur les zones humides. Les informations recueillies ont permis à la collectivité de définir une stratégie d'évitement pour environ 30 570 ha de milieux potentiellement humides :

La majeure partie des zones humides pressenties du territoire est classée en zone naturelle (N) et agricole (A). Les principaux secteurs concernés par la présence de zones humides (vallons humides, abords de cours d'eaux, etc.) sont inscrits en zone naturelle (N). Les règles d'urbanisme sur ces secteurs sont protectrices. Elles ne permettent que très peu de projets de construction et d'aménagement. Les exhaussements et affouillements en zone naturelle (N) ne pourront être acceptés que si les besoins sont avérés et que si ces aménagements ne peuvent pas être réalisés ailleurs que sur le secteur. Par ailleurs, le règlement des zones agricoles et naturelles impose de ne pas porter atteinte aux zones humides existantes (article 2);

Les espaces identifiés dans la Trame Verte et Bleue comprennent la majeure partie des zones humides connues et pressenties (notamment les secteurs RAMSAR et Natura 2000). La règle associée à la TVB, en complément des règles de zone, vise à préserver ces espaces et à maintenir une fonctionnalité écologique au sein de la trame ;

L'analyse des connaissances a permis d'exclure certaines zones de développement : dès lors qu'une zone humide a été identifiée sur un secteur pressenti de développement, que sa localisation et/ou son importance impliquait sa destruction (de l'ensemble ou d'une partie) pour la réalisation d'un aménagement urbain et qu'il existait une alternative pour le développement communal, le secteur a été maintenu en zone agricole ou naturelle. C'est le cas pour de nombreuses communes comme par exemple Soulaire-et-Bourg, Feneu, Montreuil-Juigné, Saint-Clément-de-la-Place,...

Enfin, dans plusieurs cas, la délimitation des zones à urbaniser a été revue et réduite pour éviter les zones humides identifiées. Ainsi, les zones humides concernées ont été inscrites en zones A ou N. C'est notamment le cas sur les communes de Mûrs-Érigné, Écuillé, Saint-Martin-de-Fouilloux,...



Cette approche permet ainsi d'éviter l'impact du projet sur 38 zones humides identifiées sur le territoire. Ainsi 235 ha de zones humides inscrits au plan de zonage sont classés en zones A et N

Quand il n'a pas été possible de réduire les zones urbaines ou à urbaniser pour exclure les zones humides, la démarche de réduction et en dernier recours de compensation a été appliquée. Ainsi 25 ha de zones humides sont inscrits en zones U et AU. Les surfaces de ces zones humides varient de 230m² à 9,2ha et ont pour la grande majorité des fonctionnalités dégradées.

Réduire : Lorsque l'évitement n'est pas possible, le PLUi s'attache à réduire l'impact du projet sur les zones humides.

Après avoir réduit au maximum le périmètre de la zone à urbaniser, sur certains secteurs l'exclusion de la zone humide du périmètre d'opération n'est pas possible, compte-tenu notamment de la configuration du site, de la localisation de la zone humide et des contraintes territoriales au développement.

Certains secteurs de développement comprennent ainsi une zone humide avérée dès lors que la préservation de la zone humide peut être compatible avec l'aménagement de la zone.

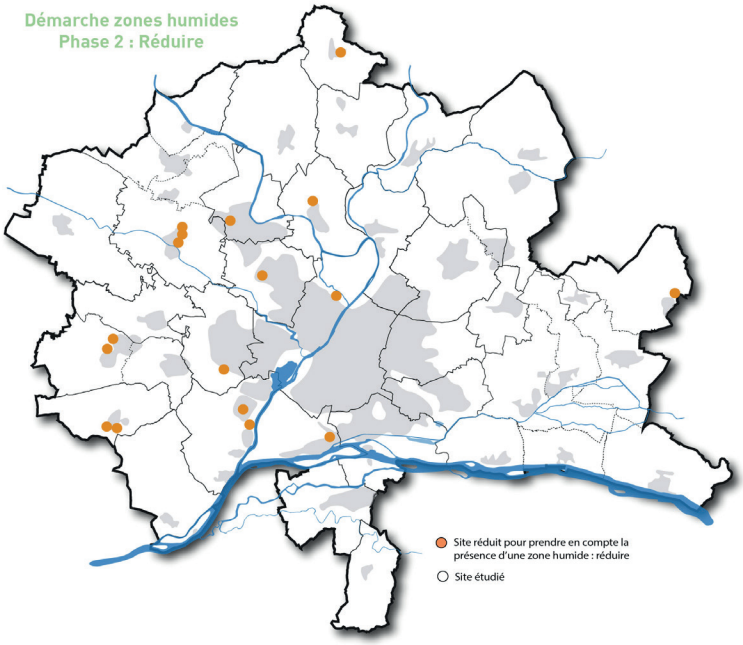
Les zones humides concernées sont de petites surfaces et ont pour la grande majorité des fonctionnalités (hydrologique, biogéochimique et écologique) dégradées à cause notamment d'une occupation du sol ne permettant pas le développement d'une végétation spontanée (soutien à la biodiversité) ou parce qu'elles sont enclavées et totalement déconnectées du réseau humide du territoire.

Pour les zones inscrites en 1AU, les OAP locales concernées précisent les objectifs de maintien et de préservation de la zone humide, en formulant des principes de prise en compte / aménagement (ex. : Bouchemaine, Montreuil-Juigné, Saint-Léger-des-Bois).

Les préconisations de gestion des zones humides identifiées dans les études réalisées sur le territoire d'Angers Loire Métropole en 2014-2015 et 2018 (cf. Etat Initial de l'Environnement) ont été prises en compte pour l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation. La protection des éléments végétaux proposée dans l'étude a été inscrite au plan de zonage.

Au stade de la planification, au regard des éléments connus et après avoir démontré l'absence d'alternative pour la définition de zones à urbaniser sur ces secteurs, le PLUi ne peut qu'afficher au sein des OAP Locales liées à ces zones des orientations d'aménagement destinées à préserver au mieux ces zones humides. Il revient ensuite au porteur de projet futur de démontrer lors de la phase opérationnelle que son projet d'aménagement

est compatible avec l'OAP Locale, impacte *a minima* les zones humides et répond aux obligations du SDAGE Loire Bretagne et de la Loi sur l'Eau.

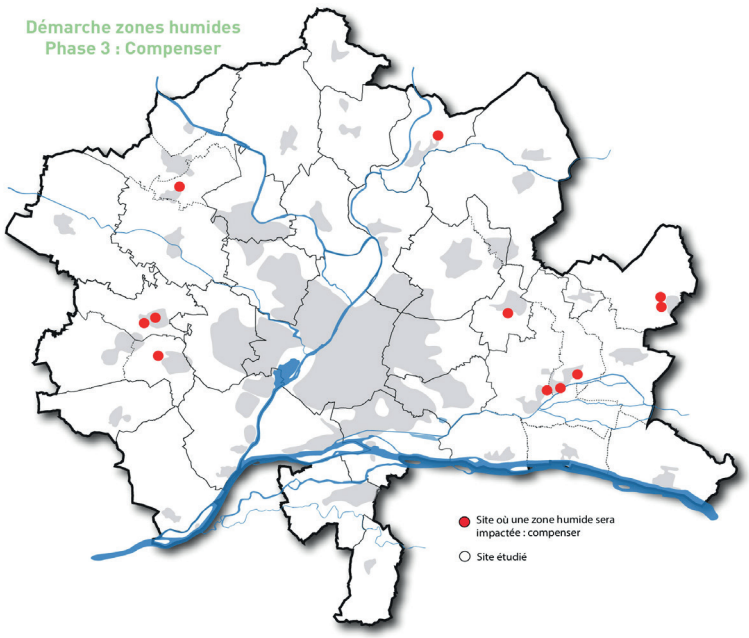


Cette approche permet ainsi de réduire l'impact du projet sur 17 zones humides identifiées sur le territoire soit environ 5 ha.

Compenser : Après avoir réduit au maximum les zones urbaines ou à urbaniser pour y exclure les zones humides, dans certains cas et en l'absence d'alternative avérée, le PLUi délimite des zones (U, 1AU ou 2AU) sur lesquelles des zones humides ont été identifiées et où il ne sera pas possible d'éviter la destruction de tout ou partie de celles-ci.

Un travail précis de délimitation de ces zones a été conduit pour exclure des zones constructibles les secteurs humides les plus fonctionnels d'un point de vue biologique (occupation du sol favorable au développement d'une biodiversité inféodée aux zones humides notamment) ou hydrologique et biogéochimique (espaces les mieux connectés au réseau humide notamment).

Six communes sont concernées, ce qui représente 11 zones pouvant impacter au maximum 20 ha de zones humides. Les études réalisées sur ces communes montrent que les zones humides impactées ont principalement des fonctions hydrologiques de recharge de nappe et des fonctions biogéochimiques de régulation des nutriments et des substances toxiques. Toutefois, dans la majorité des cas, ces fonctionnalités apparaissent limitées.



Répartition des zones :

1 zone classée en UYd2 sur Le Plessis-Grammoire d'une surface de 5 000m² dont 5000m² de zone humide. Sur cette zone une OAP locale a été définie et affiche des orientations fortes en matière de réduction de l'impact sur les zones humides et de restauration des zones humides adjacentes

2 zones classées en 1AU :

- La Nouellé à Longuenée-en-Anjou d'une surface 6,3ha dont 2 300m² de zone humide. Sur cette zone, une OAP locale a été définie et affiche des orientations fortes en matière de prise en compte de la trame verte et bleue et de réduction de l'impact sur les zones humides intégrées et adjacentes à la zone 1AU
- Rue des Landes à Saint-Lambert-la-Potherie d'une surface de 4 780m² dont 1 700m² de zone humide. Cette zone humide est complétement enclavée dans le milieu urbain, une étude précise de la zone humide a démontré la présence d'un sol hydromorphe avec absence de végétation hygrophile et mis en avant la forte dégradation des fonctionnalités présentes. Cette zone est intégrée dans l'OAP Locale Centre-Bourg et affiche des enjeux de compensation de la zone humide détruite.

9 zones classées en 2AU

Loire-Authion :

- Secteur de Bauné avec une zone 2AU de 1,8 ha dont 1,49 ha de zone humide, une zone 2AU de 1 ha dont 5 400m² de zone humide et une zone 2AUl de 3 500m² dont 2 850m² de zone humide.
- Secteur d'Andard avec une zone 2AU de 2 ha dont 1,8 ha de zone humide et une zone 2AUl de 7 500m² dont 6 380m² de zone humide.
- Secteur de Brain-sur-L'Authion avec une zone de 2AU de 4ha dont 3,2ha de zone humide.

Briollay : secteur du Grand Pressoir avec une zone 2AU de 3,4ha dont 2 364m² de zone humide

Saint-Léger-de-Linières : secteur La Riche avec une zone 2AU de 15,5ha dont 9,2ha de zone humide

Saint-Lambert-la-Potherie : secteur Gagné avec une zone 2AU de 3,3ha dont 5 700m² de zone humide.

Ces zones sont inconstructibles pour le moment car inscrites en zone 2AU, il n'existe donc pas d'orientation d'aménagement. Un passage en zone 1AU sera nécessaire pour les rendre constructibles. Cette évolution de zonage ne pourra se faire qu'à condition de la réalisation d'une étude zone humide plus poussée permettant de délimiter précisément les contours de la zone humide existante, de caractériser les fonctionnalités de celle-ci, de définir finement les enjeux de prise en compte dans le projet d'aménagement et, le cas échéant, de préciser les

modalités de compensation (surface, fonctionnalité et secteur de compensation).

Cette étude zone humide devra également permettre au Maître d'Ouvrage de l'opération d'adapter son projet pour réduire au maximum l'impact de l'aménagement sur les zones humides existantes. Des orientations d'aménagement seront inscrites dans ce sens lors du changement de zonage de 2AU en 1AU.

En cas de compensation, les secteurs ciblés pour la compensation seront délimités au plan de zonage via une zone non-aedificandi pour compensation écologique (édictée au titre de l'article R. 151-31 2° du Code de l'Urbanisme) ainsi que cela a été fait pour trois secteurs à Saint-Léger-de-Linières, à Saint-Lambert-la-Potherie et à Verrières-en-Anjou suite aux études opérationnelles et aux autorisations environnementales (cf. «Dispositions relatives aux secteurs non-aedificandi ci-après). .

Justification pour chacune des communes concernées par une zone U ou AU où une compensation sera nécessaire

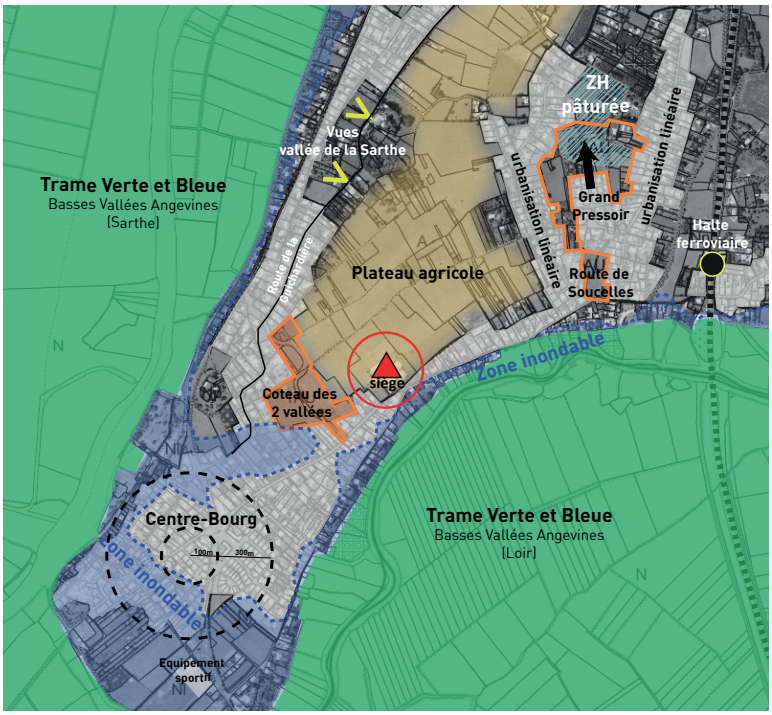
Un travail d'analyse a été réalisé sur chacune de ces communes pour délimiter les secteurs de développement en prenant en compte plusieurs critères :

- L'impact sur l'environnement et les zones humides,
- Le potentiel de renouvellement urbain,
- L'intégration au tissu et le fonctionnement urbain,
- La préservation des éléments de paysage existants,
- La présence de l'activité agricole.

Compte tenu des caractéristiques de chacune de ces communes, des objectifs logements définis par commune pour la période 2018-2027 et des contraintes identifiées lors de l'analyse, les choix de localisation des zones de développement correspondent aux alternatives les moins impactantes sur le territoire.

Commune de Briollay

Briollay est une commune fortement concernée par le risque d'inondation. La centralité communale est en grande partie située en zone inondable, les potentiels d'urbanisation y sont ainsi très réduits. Plusieurs hypothèses de développement ont été étudiées pour définir les futures zones à urbaniser les moins impactantes.
Au regard de la configuration communale et de ses caractéristiques, il n'est pas envisageable d'étendre le bourg dans sa partie Ouest et Sud-Est du fait de la présence de zones inondables.
Au Nord, une urbanisation le long de la Route de la Guichardière viendrait renforcer l'urbanisation linéaire actuelle et obérer les points de vues existants sur la vallée de la Sarthe.
A l'Est, l'urbanisation en continuité de l'opération du Coteau des deux vallées, projet engagé et en cours de construction, viendrait impacter de manière trop importante le plateau agricole déjà réduit et marquer fortement le paysage (implanté sur le coteau du Loir).
Plus à l'Est, l'urbanisation du secteur Route de Soucelles et Grand Pressoir, bien qu'éloigné de la centralité, viendrait structurer l'ensemble de cet espace marqué par une urbanisation linéaire tout en rapprochant les futurs habitants de la halte ferroviaire. De plus, l'enjeu agricole et sur le grand paysager est moindre sur ce secteur que sur les secteurs précités.



Ainsi, bien que comprenant une zone humide dans sa partie Nord, la zone 2AU du Grand Pressoir semble être la moins impactante des solutions car elle permet de répondre à plusieurs enjeux :

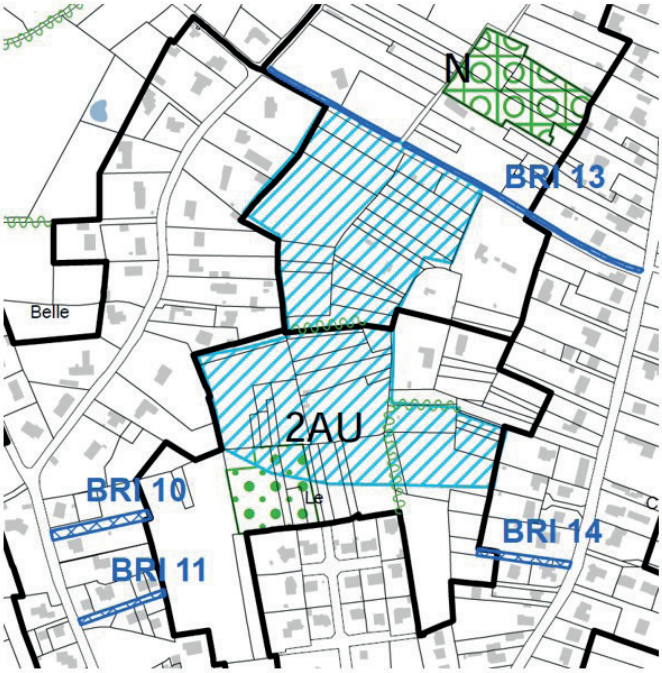
- Structurer le développement communal en stoppant l'urbanisation linéaire
- Préserver la population des risques d'inondation
- Maintenir une agriculture dynamique et structurée
- Faciliter l'accès à la halte ferroviaire existante
- Développer la commune sans impacter fortement le grand paysage

Caractéristiques de la zone humide impactée :

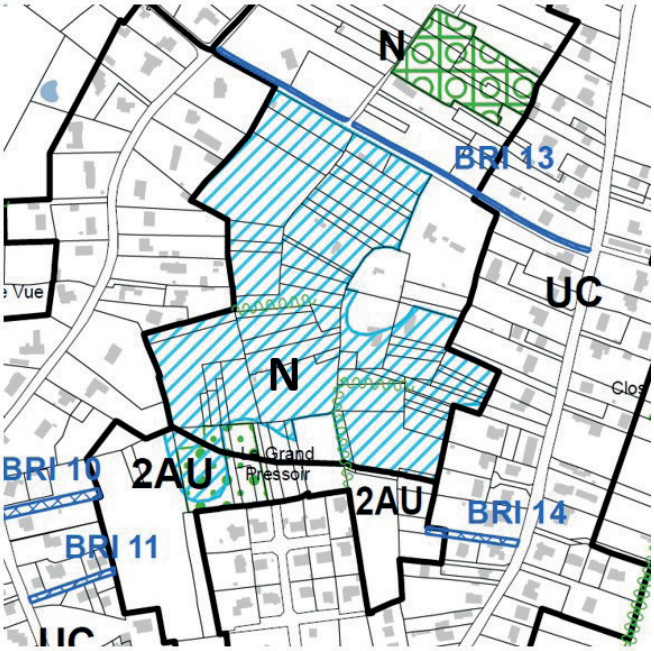
- Pâture mésophile régulièrement pâturée (Code Corine 38.1) et Forêt Caducifoliée (Code Corine 41). La zone humide s'étend sur la moitié Nord du site (5,6 ha), jusqu'aux environs du Square du Grand Pressoir.
- Fonctionnalité/Intérêt : fonctions hydrologiques de recharge de nappe, fonctions biogéochimiques de régulation des nutriments et des substances toxiques (divers pesticides, micropolluants, matières organiques en suspension).

Une étude complémentaire a été menée en 2021 afin d'affiner l'analyse de la zone humide. Les résultats de cette étude ont permis d'actualiser le tracé de la zone humide qui a été intégré au zonage révisé approuvé.
En vue de préserver la zone humide historique et la plus fonctionnelle, la zone 2AU est réduite de 3,6 ha qui sont reclassés en zone N.
Sur les 3,4 ha de zone 2AU restante, seuls 0,24 ha de zone humide sont inclus dans la zone urbanisée et sont concernés en majorité par une présence arborée reconnue.
Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Grand Pressoir, des préconisations de prise en compte de la zone humide et du caractère arboré seront précisées dans la nouvelle OAP Locale.

PLUi révisé arrêté

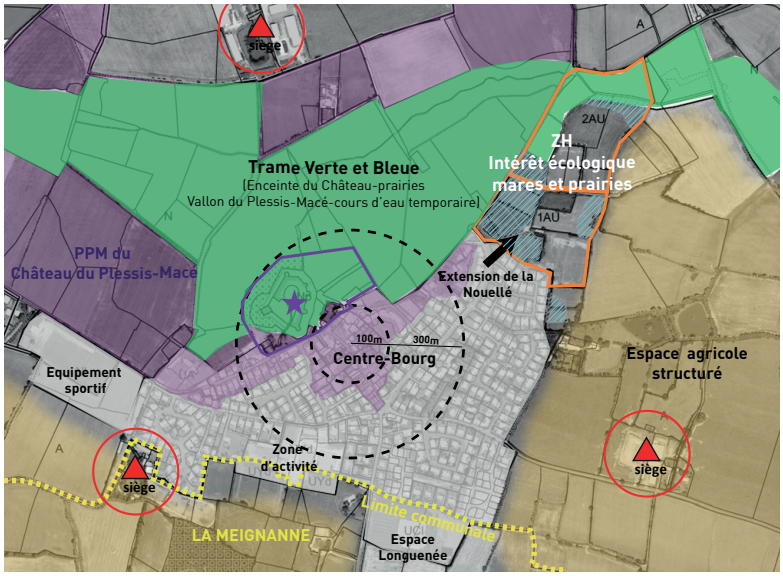


PLUi révisé approuvé



Commune de Longuenée en Anjou (Le Plessis-Macé)

Les possibilités d'extensions urbaines de la commune du Plessis-Macé sont limitées.



Vers le Nord, le château du Plessis-Macé et son enceinte sont protégés au titre des Monuments Historiques et inscrits en Espace Naturel Sensible. Ces espaces sont également reconnus pour leur intérêt écologique et font partie de la Trame Verte et Bleue du PLUi. Pour ces raisons, l'urbanisation vers le Nord viendrait dégrader la grande valeur patrimoniale de ces espaces.

Vers l'Est, tout développement contraindrait l'activité agricole présente : présence d'un siège agricole et espace agricole remembré suite à l'aménagement de la RD 775.

Vers le Sud, la présence d'une entreprise de menuiserie et d'un centre équestre contraignent également, à court et moyen terme, le développement de l'habitat en frange Sud du bourg.

Vers l'Ouest, le complexe sportif existant et son extension envisagée (emplacement réservé) et l'enceinte classée du Château du Plessis-Macé obèrent également le développement urbain.

Suite à des études opérationnelles réalisées en 2018 pour délimiter plus précisément les zones humides, des zones humides ont été confirmées, identifiées et reprécisées à l'Ouest, au Sud et au Nord du périmètre de projet, Ces zones humides fonctionnelles se situent en frange de la trame verte et bleue et participent la continuité

écologique identifiée au plan de zonage.

Afin de réduire au maximum l'impact sur la Trame Verte et Bleue et sur les zones humides adjacentes le périmètre de la zone à urbaniser a été réduit au maximum. Au PLUi de 2017, une zone 1AU et 2AU de 11 ha au total avait été inscrite au plan de zonage. Suite aux études pré-opérationnelles et aux enjeux de préservation de l'environnement le périmètre AU a été réduit à 6,3 ha. A ainsi été exclue du périmètre 1AU et classée en zone Naturelles la majeure partie des zones humides et de la trame verte et bleue. Les zones humides au Sud-Ouest ont été classées en zone Nl et la zone humide à l'Est en zone A. Suite à ces mesures d'évitement, seule la partie Nord du site inscrit en 1AU s'étend sur une zone humide et sur la trame verte et bleue afin de permettre un accès vers le Nord. Cet aménagement pourra potentiellement impacter la zone humide existante.
Néanmoins, l'OAP Locale initialement rédigée sur l'ancien périmètre a été maintenue sur l'ensemble du secteur afin de définir des orientations de prise en compte et de valorisation des milieux humides et de la trame verte et bleue. Les abords du cours d'eau du Plessis-Macé au Nord seront préservés en faisant un des atouts de cette future opération adjacente. Il en va de même pour les zones humides situées au Sud-Ouest qui sont inscrites en zone Nl, pour participer aux agréments des quartiers existants et futurs dans ce secteur.

Concernant la partie de la zone humide inscrite dans la zone 1AU, en cas de destruction s'il n'existe pas d'alternative, la compensation devra se faire à l'échelle du bassin versant. Cependant, une compensation locale peut être envisagée au sein des espaces identifiés en trame verte et bleue, le long du cours d'eau afin d'améliorer la fonctionnalité écologique du corridor. L'objectif final étant d'aboutir à un gain écologique qui participe à l'amélioration de la continuité écologique humide du secteur.

Ce choix permet de répondre à plusieurs enjeux :

- Développement vers La Membrolle-sur-Longuenée, première étape de structuration de la polarité
- Préservation du paysage remarquable du Château du Plessis-Macé
- Préservation de l'espace agricole structuré et du siège agricole à l'Est
- Valorisation d'espace en zone humide et amélioration de la continuité écologique humide du ru du Plessis-Macé inscrit dans la Trame Verte et Bleue.

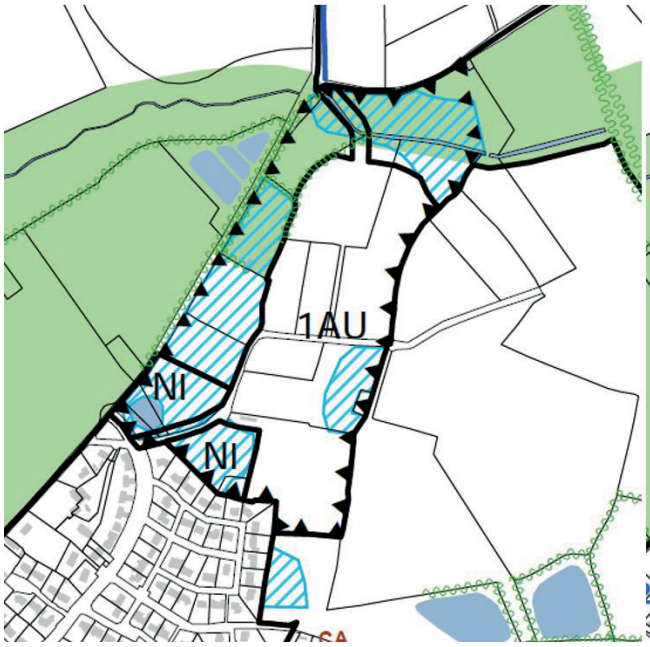
Caractéristiques de la zone humide impactée :

- En contexte agricole, zones humides de plateau à l'Est (dépressions).
- Fonctionnalité/Intérêt : fonctions hydrologiques de recharge de nappe, fonctions de régulation des nutriments et des substances toxiques, notamment en raison de la densité de végétation (réseau de haies, prairies). Ces zones humides ont un intérêt écologique (bien qu'en partie limité par le couvert végétal artificiel en culture), notamment grâce au réseau de haies, prairies relictuelles.

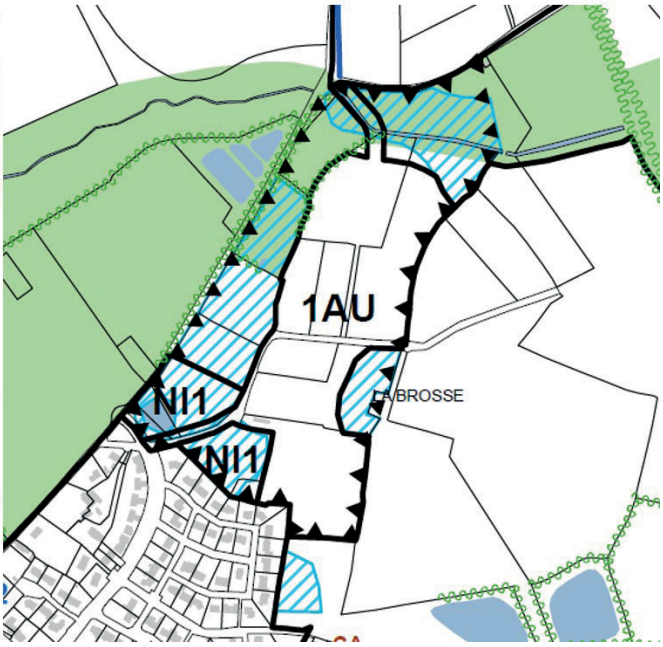
L'étude sur les zones humides réalisée sur le territoire préconise de :

- de rechercher une continuité de couvert végétal naturel ou prairial du Nord au Sud, entre les deux principaux exutoires naturels du site (vallon du Plessis-Macé au Nord et ruisseau de la Brosse au Sud);
- de veiller à ce qu'aucun aménagement en amont ou aval des zones humides ne crée de dysfonctionnement de l'hydrosystème (mise en place éventuellement d'une zone tampon végétalisée entre les limites de la zone humide et les constructions, maintien des haies existantes). Ces éléments sont précisés dans l'OAP locale.

PLUi révisé arrêté



PLUi révisé approuvé



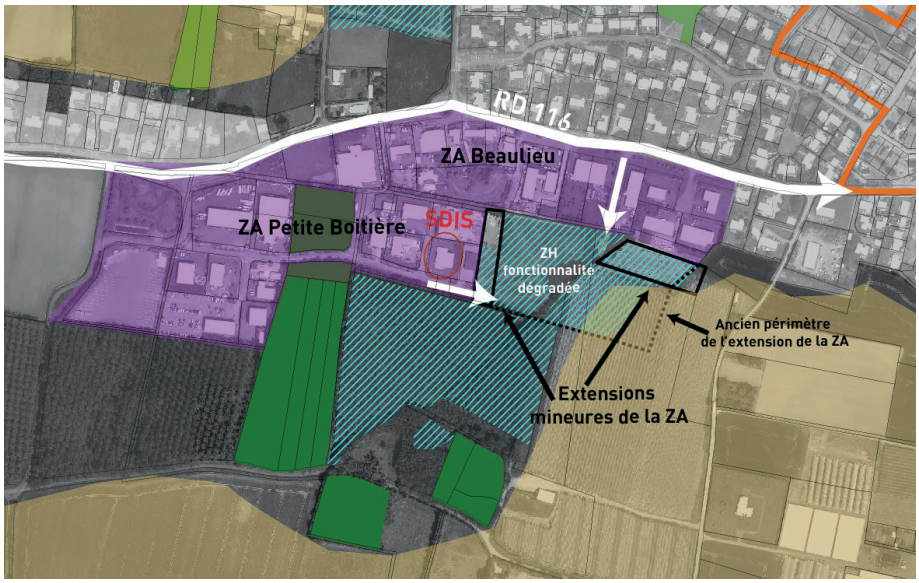
Commune du Plessis-Grammoire

La commune du Plessis-Grammoire possède sur son territoire un pôle d'activités situé au Sud-Ouest du bourg et composé des zones d'activités de Beaulieu et de la Petite Boitière. Le SDIS est implanté depuis plusieurs années au sein de cette dernière zone. Ce pôle d'activités est totalement urbanisé et tous les lots cessibles sont occupés. La commune connait une demande importante d'artisans qui souhaitent s'implanter sur de petites parcelles. Son positionnement géographique fait de la commune un territoire attractif pour l'installation d'activités d'artisanat.

Les aménagements des zones artisanales existantes ont anticipé l'extension de la ZA de la Petite Boitière en prévoyant les réseaux nécessaires : maintien d'un accès dans le prolongement de la voie existante et présence des réseaux.

Le SDIS est venu s'implanter sur la zone actuelle de la Petite Boitière car il était prévu la réalisation d'un bouclage venant se raccorder sur la RD 116, celui-ci permettant d'améliorer l'accès au SDIS depuis et vers la RD 116, de réduire de manière non négligeable les manœuvres des camions d'intervention et donc d'avoir une meilleure efficacité d'intervention.

C'est pour ces raisons que le PLUi de 2017 affichait au plan de zonage une extension de la ZA de la Petite Boitière. Cependant, les dernières études pré-opérationnelles ont mis en évidence la présence d'une zone humide de plaine sur la quasi-totalité de la zone d'extension. Cette étude décrit la zone humide comme dégradée mais faisant partie d'un ensemble humide plus large qui s'étend vers le Sud. L'enjeu de conservation de la zone humide sur ce site est jugé comme modéré notamment au regard des enjeux hydrologiques et biochimiques. La partie Est possède des fonctionnalités encore plus dégradées du fait de l'absence de végétation spontanée.



Ainsi au regard de l'impact sur les milieux humides et l'environnement, il a été décidé de déclasser la zone d'extension et de l'inscrire en majeure partie en zone Naturelle.

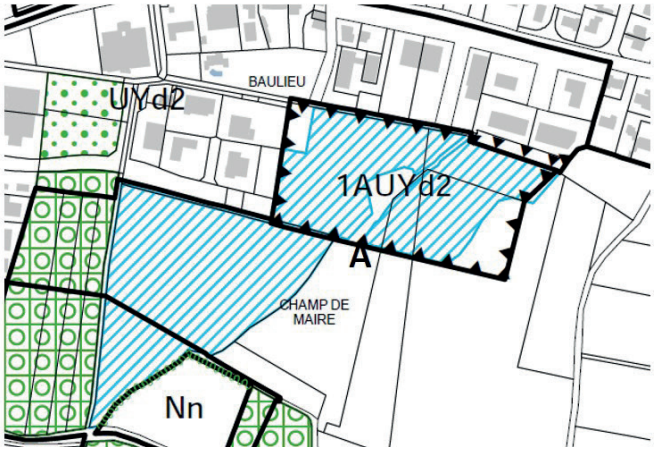
Toutefois, pour des motifs d'intérêt général et d'amélioration du service public (amélioration de l'efficacité d'intervention du SDIS), le projet de voie de bouclage est maintenu. Ainsi, un peu moins de 5 000 m² sont maintenus en zone constructible UYd2. Ces zones constructibles se situent dans le prolongement du tissu urbain existant et n'impactent que les secteurs humides les moins fonctionnels.

Pour réduire au maximum l'impact des futurs aménagements sur les milieux humides, estimé à environ 6 000 m² (soit 5 000 m² + voiries nécessaires à l'aménagement) - la zone d'extension initialement inscrite au PLUi était d'une surface de 2,5 ha -, une OAP Locale a été maintenue sur la zone classée en zone N et UYd2. Celle-ci définit des orientations fortes en matière :

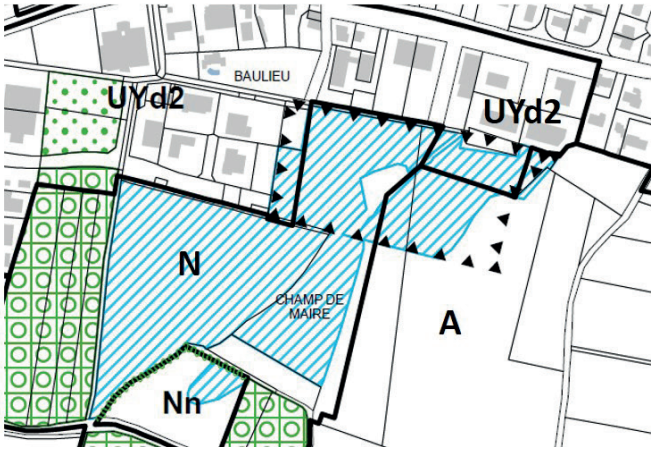
- de prise en compte des milieux humides existants dans les aménagements prévus. Ces aménagements (aménagement de la voirie de bouclage et lots à bâtir) devront être adaptés pour réduire au maximum leur emprise et limiter les impacts résiduels sur le milieu humide.

- d'obligation de compensation à proximité immédiate des zones humides détruites pour aboutir à terme à un gain écologique sur le secteur. Ces compensations devront se faire sur le site initialement prévu pour l'extension ou sur les zones humides identifiées plus au Sud.

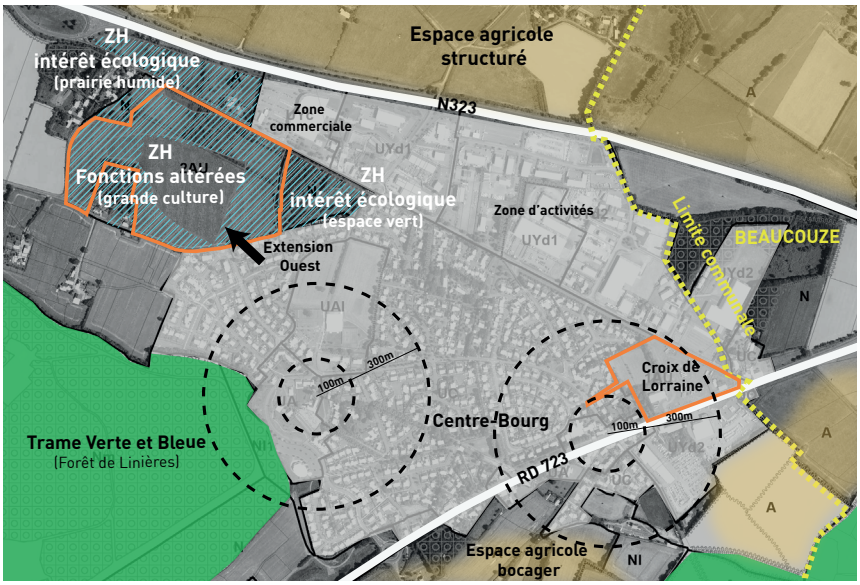
PLUi révisé arrêté



PLUi révisé approuvé



Commune de Saint-Léger-de-Linières (Saint-Jean-de-Linières)



C'est sur la commune de Saint-Jean-de-Linières qu'est situé le secteur stratégique de la polarité Ouest, secteur où un développement urbain plus intense est attendu.
La ZNIEFF de type II «Bocage Mixte Chêne Pédonculé-Chêne Tauzin à l'Ouest d'Angers» borde le bourg de Saint-Jean-de-Linières, dans ses limites Ouest et Sud.
Jusqu'à présent, la commune accueille l'essentiel de son développement urbain entre la RD 323 (axe 2x2 voies) et la RD 723 (axe Angers/Nantes). A l'Est, l'espace agricole est structuré, et reconnu comme tel au SCoT et au PLUi (secteur inscrit au PADD-axe 1). Au Sud, un complexe bocager et au Sud-Ouest, la forêt de Linières (espace naturel occupé majoritairement par des activités militaires) sont inscrits en Trame Verte et Bleue et doivent être pris en compte pour le développement de la commune.

Au regard de ces caractéristiques, il n'est pas envisageable d'étendre le bourg vers le Nord (N323), le Sud (RD 723 et milieu bocager) et l'Est (limite communale). Les possibilités d'extension de la commune sont ainsi limitées.

Sur le cadran Nord-Ouest, les études pédologiques ont montré la présence de plusieurs zones humides, que les études opérationnelles permettront de définir plus finement. Bien que concernée, la zone 2AU de La Riche permet de répondre à plusieurs enjeux :

- Éviter le mitage et l'étalement urbain non structuré. En effet, le secteur s'inscrit naturellement dans la continuité du tissu urbain existant
- Permettre un développement communal répondant aux besoins de la commune et à ceux de la polarité Ouest
- Préserver des espaces naturels de qualité, en particulier ceux situés au Sud du bourg

Afin de préserver au mieux les zones humides les plus qualitatives du secteur, la zone 2AU a été réduite, suite aux conclusions du rapport complémentaire de mars 2021 sur les enjeux écologiques et paysagers sur ce secteur de projet. 3 zones d'enjeu moyen à fort sont ainsi reclassées en N :

- à l'Est (enjeu fort) pour préserver l'espace vert, la dépression humide favorable aux amphibiens, et les vieux chênes favorables aux insectes sacroxylophages ;
- au Nord-Ouest (enjeu moyen) pour préserver une mare favorable aux amphibiens et des haies abritant une loge à Grand Capricorne ;
- au Sud pour préserver les plantations de feuillus.

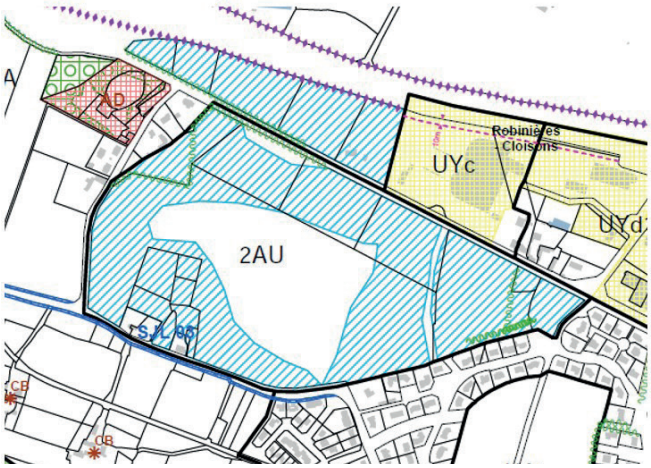
Les zones humides restant impactées par le zonage 2AU présentent des fonctions altérées, en particulier celles situées sur la parcelle agricole drainée (au centre de la zone). Pour autant, le projet d'aménagement devra prendre en compte les zones humides-restant impactées par l'aménagement et proposer autant que possible de ne pas y porter atteinte. En cas d'impossibilité de préservation de celles-ci, des compensations cohérentes seront à envisager.

Caractéristiques de la zone humide :

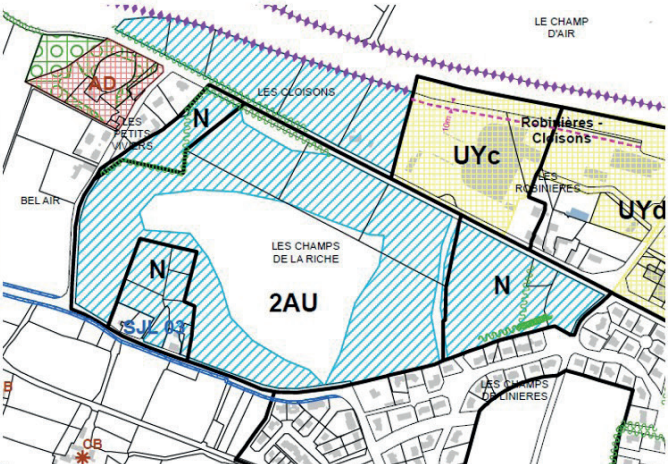
- Zone humide de plateau agricole.
- Bassin versant du Brionneau
- Fonctionnalité / Intérêt : fonctions hydrologiques de recharge de nappe, fonctions de régulation des nutriments et des substances toxiques, notamment en raison de la densité de végétation (fonctions en partie altérées par la présence de grandes cultures). Les prairies, haies, et le boisement forment un îlot de biodiversité local enclavé entre les grandes cultures, la nationale et les zones urbanisées de Saint-Jean-de-Linières.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, des préconisations de prise en compte de l'ensemble des zones humides seront précisées. Les zones N seront notamment valorisées, et intégrées au schéma d'aménagement de la nouvelle OAP Locale.

PLUi révisé arrêté



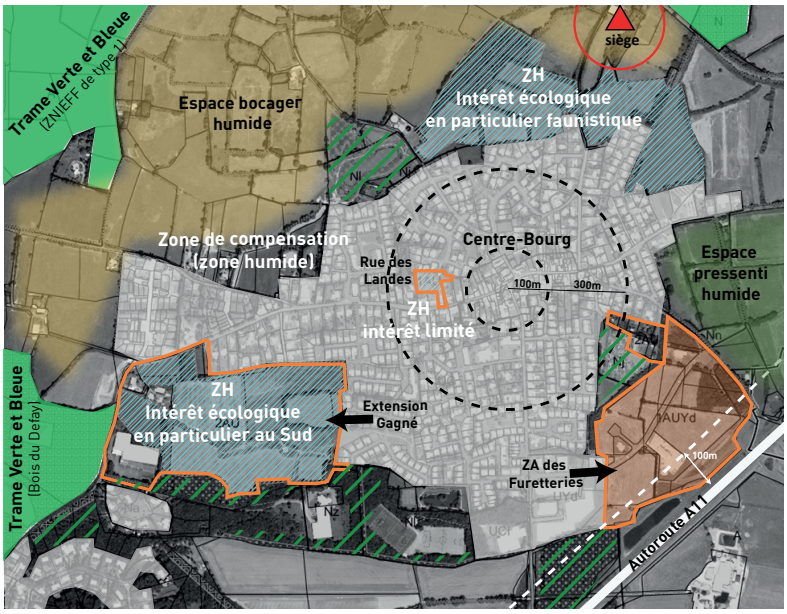
PLUi révisé approuvé



Commune de Saint-Lambert-la-Potherie

Le bourg de Saint-Lambert-la-Potherie est localisé au sein d'un espace rural humide (nombreuses zones humides pressenties autour du bourg), et est d'ailleurs en frange de deux ZNIEFF (ZNIEFF II «bocage mixte chêne pédonculé-chêne tauzin à l'Ouest d'Angers et ZNIEFF I «zone de bocage et mares à l'Ouest de Saint-Lambert-la-Potherie»).
Les possibilités de développement urbain sont limitées, en raison :

- de la proximité de l'autoroute A11 au Sud-Est ;
- de nombreux espaces humides pressentis ou ayant été investigués (étude trame verte et bleue, prélocalisation, sondages pédologiques) ceinturant le bourg. Certaines zones humides (au Nord) sont qualitatives et jouent un rôle important dans le fonctionnement hydraulique du bassin versant et dans la représentation des espèces qui y vivent ;
- pour le développement résidentiel, de la présence de la zone d'activités en limite Ouest du bourg



Au PLUi de 2017, la zone 2AU de Gagné avait été inscrite au plan de zonage alors même qu'elle s'étendait sur des zones humides.
Ce choix avait été fait car il permettait de répondre à plusieurs enjeux :

- Préserver les milieux naturels les plus sensibles (secteur Nord de la commune). Au regard des caractéristiques des zones humides identifiées aux abords du bourg, le développement Ouest impactera un secteur humide aux fonctionnalités plus limitées
- Permettre un développement communal répondant aux besoins de la commune
- Éviter le mitage et l'étalement urbain. En effet, le secteur s'inscrit naturellement dans la continuité du tissu urbain existant, et vise la cohérence d'une urbanisation en direction du Sud du bourg (présence des quartiers isolés de l'Angevinière, des Écots ; des espaces urbains de Saint-Léger-des-Bois).

Ce secteur a fait l'objet d'études pré-opérationnelles, dont une étude « zones humides ». Cette dernière étude a permis de préciser les contours des zones humides existantes et de définir un projet d'aménagement répondant à la séquence Éviter, Réduire, Compenser. Un projet d'aménagement sur ce secteur a ainsi été défini et le PLUi a été modifié pour faire évoluer la zone de 2AU en 1AU sur la partie Nord. Le parti d'aménagement sur la partie en zone 1AU a abouti à la destruction de 2,5ha de zones humides.
Afin de compenser ces 2,5ha de zone humide détruite, une zone humide compensatoire de 2ha a été créée, intégrée au projet d'aménagement, et classée en zone N. Ce zonage est complété par une protection graphique («secteur non aedificandi pour compensation écologique»).

Au regard des impacts sur l'environnement et de la connaissance actuelle, le périmètre initialement inscrit en zone 2AU à l'arrêt de projet de la présente révision d'une superficie de 6ha a été revu et réduit de moitié pour exclure la zone humide fonctionnelle au Sud et Sud-Est tout en maintenant une future urbanisation de la friche industrielle à l'Ouest. La continuité écologique entre la zone de compensation et les espaces naturels au Sud est ainsi préservée.

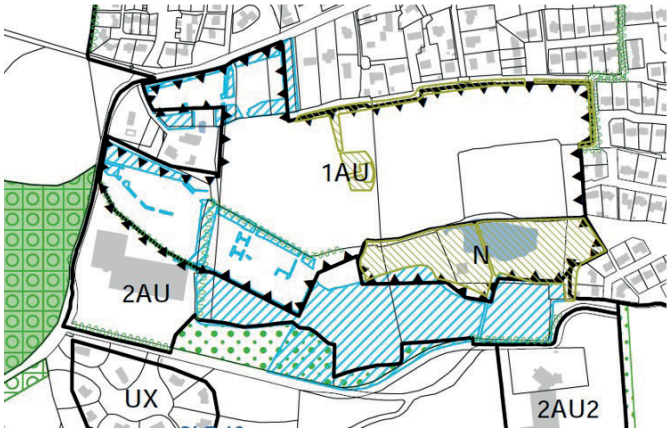
La prise en compte des enjeux de préservation de l'environnement est essentielle tout comme le développement communal est indispensable pour répondre à la demande en logement sur le territoire. La prise en compte de l'ensemble de ces enjeux passe nécessairement par une étude globale du territoire pour évaluer la richesse et le rôle écologique des zones agricoles et naturelles ceinturant le bourg et définir sur le long terme les zones de développement les moins impactantes pour l'environnement mais également les plus fonctionnelles d'un point

de vue urbain.
Le résultat de cette étude pourra à l'avenir être traduit dans le PLUi et les choix d'aménagement et de zonage actuels pourront être réexaminés.

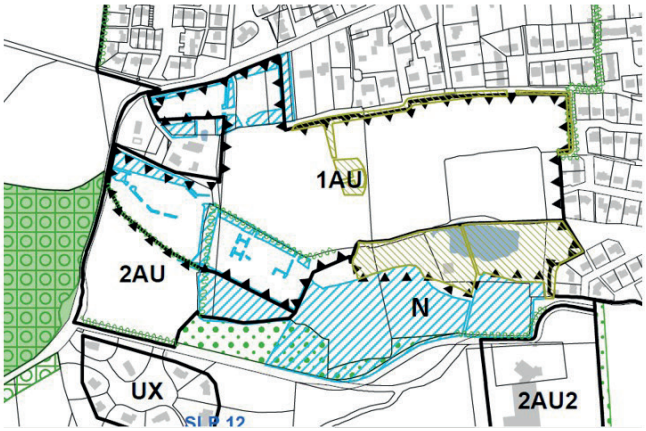
Caractéristiques de la zone humide

- Zone humide de plateau agricole.
- Bassin versant du Brionneau
- Fonctionnalité/Intérêt : fonctions hydrologiques de recharge de nappe, fonctions de régulation des nutriments et des substances toxiques (en partie limitées par la présence de cultures). Cette zone humide a aussi un intérêt écologique par sa fonction de support de la biodiversité, en particulier la partie sud du site (parcelles 1325, 70, 71), qui associe prairies et boisement de feuillus, avec un effet lisière important (lisière étagée, aux contours irréguliers). De plus, cette partie du site forme une continuité écologique entre un noyau de biodiversité identifié dans la trame verte et bleue d'Angers Loire Métropole (Bois du Defay) à l'ouest et la partie amont de la vallée d'un affluent du Brionneau à l'est.

PLUi révisé arrêté



PLUi révisé approuvé



Aux abords de la Rue des Landes (partie Ouest de l'OAP Centre-bourg), le secteur n° 1, d'une surface de 4 780m² abrite 1 700m² de zone humide. Cette zone humide est complètement enclavée dans le milieu urbain, une étude précise de la zone humide a démontré la présence d'un sol hydromorphe avec absence de végétation hygrophile et mis en avant la forte dégradation des fonctionnalités présentes. Cette zone est intégrée dans l'OAP Locale Centre-Bourg et affiche des enjeux de compensation de la zone humide détruite.

Commune de Loire-Authion

Loire-Authion est une commune nouvelle constituée de 7 communes déléguées : Andard, Bauné, Brain-sur-l'Authion, Corné, La Bohalle, La Daguenière et Saint-Mathurin-sur-Loire.

Le territoire communal est fortement impacté par le risque d'inondation (le PPRi du val d'Authion et de la Loire Saumuroise approuvé le 7 mars 2019 couvre près de 60% de la commune) :

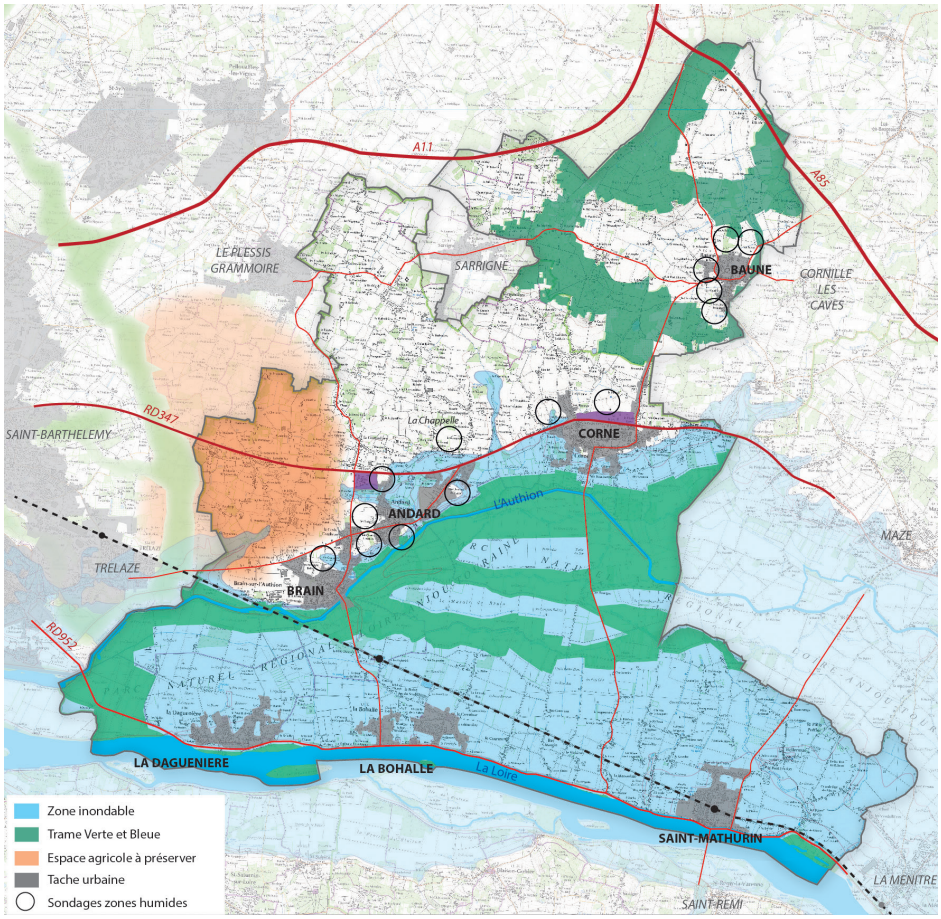
- Les 3 communes ligériennes (La Bohalle, La Daguenière et Saint-Mathurin-sur-Loire) n'ont plus aucune possibilité d'extension urbaine. Leurs bourgs sont totalement entourés de zones rouges au PPRi. Elles peuvent uniquement compter sur des possibilités en renouvellement urbain (renouvellement de friches ou divisions parcellaires) dans les limites fixées par le PPRi.
- Andard, Brain-sur-l'Authion et Corné sont également concernées par ce PPRi. Toutes les franges sud de leurs bourgs sont en zone rouge et ne peuvent donc accueillir aucune nouvelle extension urbaine.
- Seule Bauné est totalement hors zone inondable.

La commune de Loire-Authion est une commune très dynamique d'un point de vue agricole avec des spécificités telles que l'horticulture et la production de semences mais également avec des activités agricoles plus traditionnelles (maraîchage, polyculture, élevage). Le SCoT du Pays Loire Angers et le PADD du PLUi identifient les secteurs de production végétale spécialisée situés au nord et à l'est de Brain comme «espace agricole à préserver».

L'organisation multipolaire définie par le SCoT est déclinée sur Loire-Authion : Andard, Brain-sur-l'Authion et Corné sont identifiées comme une Polarité. Le renforcement de leur rôle dans l'organisation territoriale est poursuivi avec une intensification du développement futur qu'il soit résidentiel ou économique. Le schéma de référence sur cette Polarité définit ainsi un secteur stratégique de développement de l'urbanisation entre Brain et Andard.

Concernant la production nouvelle de logements, en déclinaison du SCoT, 80% des nouveaux logements sont à construire sur la Polarité Andard - Brain - Corné et 20% sur le reste du territoire de Loire-Authion.
Que ce soit pour le développement résidentiel ou le développement économique, les emprises des zones à urbaniser ont été définies au plus près des besoins identifiés et en compatibilité avec le SCoT.

Dans le cadre de la présente révision, l'étude zone humide (réalisée en 2018) a mis en évidence la présence de nombreuses zones humides sur le territoire. Sur les 13 sites investigués sur la commune, seul un n'est pas humide (le secteur de la Chapelle). Les autres sites sont en grande majorité concernés par des zones humides de plateau ou de plaine.



Afin de réduire l'impact sur les milieux humides et sur l'environnement, la séquence Éviter - Réduire - Compenser a été appliquée à l'échelle de chaque commune déléguée. Cette démarche a permis de définir les secteurs répondant aux enjeux de développement de la commune nouvelle et également aux enjeux de moindre impact sur l'environnement.

Sur Brain-sur-l'Authion : 2 secteurs de développement ont été inscrits. A l'Ouest, sur le secteur Gantières-Buisson Belle et à l'Est sur le cœur de polarité défini au SCoT.

Sur Gantières-Buisson Belle, les études menées dans le cadre de la ZAC ont permis de définir un projet prenant en compte la zone inondable et les zones humides. Il n'y a donc pas d'impact sur les zones humides ;

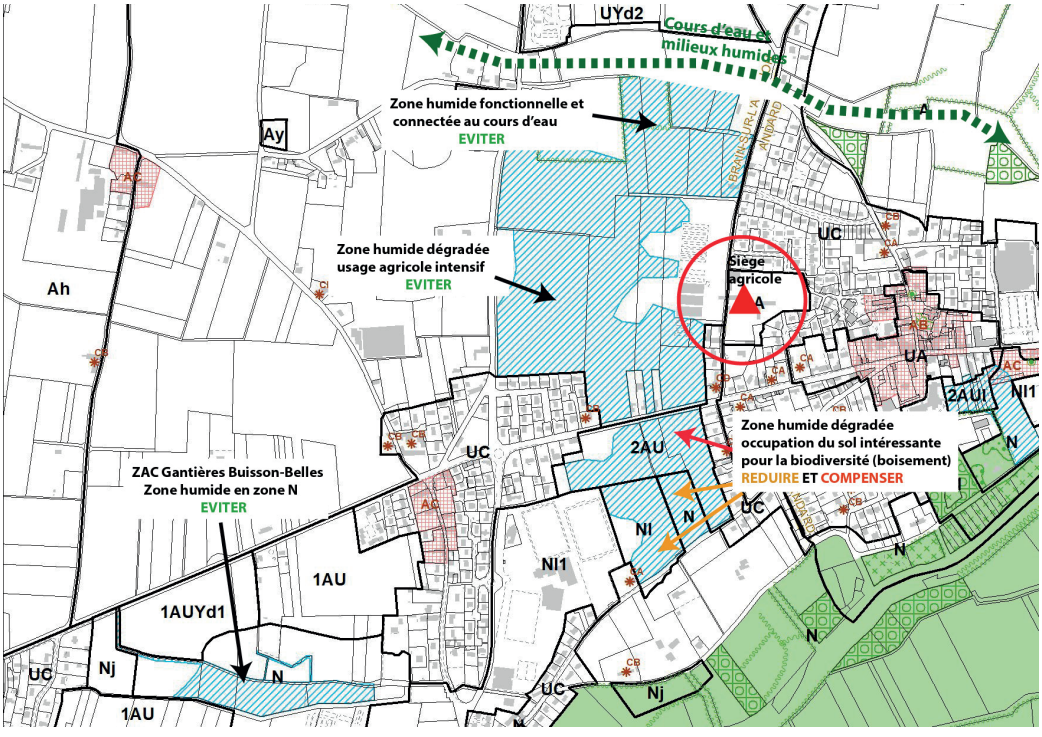
Sur le secteur stratégique de développement (inscrit au SCoT), l'étude zones humides a mis en évidence la présence d'un complexe de zones humides avec des fonctionnalités et des occupations du sol différentes.
Bien que comprenant des zones humides ce secteur de développement est le seul envisageable pour la commune à plusieurs titres :

- identifié au SCoT ;
- en dehors de la zone inondable présente au Sud du bourg ;
- en dehors de l'espace agricole spécialisé (horticole) identifié au PADD et inscrit au plan de zonage en zone Ah ;
- au Sud de la RD 347 qui représente sur ce secteur une limite franche à l'urbanisation ;
- à proximité de la centralité d'Andard et en continuité immédiate du complexe sportif existant.

Il n'existe pas d'alternative avérée au développement urbain de Brain-sur-l'Authion que ce site.



Néanmoins, afin de réduire au maximum l'impact du futur développement sur les milieux humides, la délimitation de la zone à urbaniser a également été définie au regard des enjeux présents sur le site et de la séquence Éviter, Réduire, Compenser.



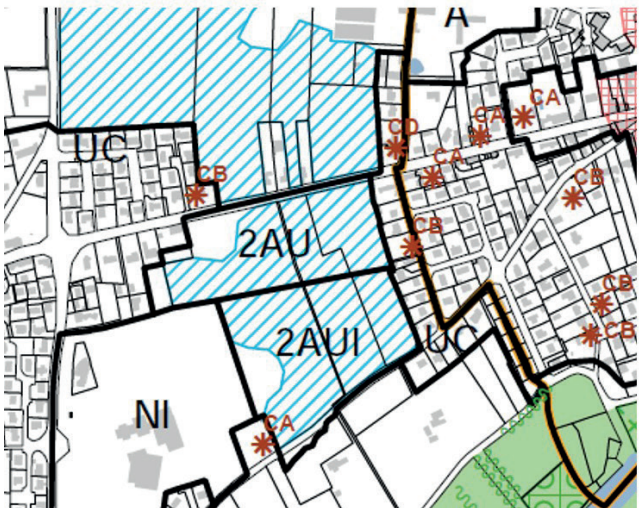
Au regard des fonctionnalités des zones humides, la zone humide au Nord (A) est la plus fonctionnelle car connectée au cours d'eau et aux milieux humides attenants. Il a donc été décidé d'éviter d'impacter ce secteur et de le maintenir en zone A.

La zone humide centrale (B) bien qu'en continuité avec celle du Nord est plus dégradée. Cette plus faible fonctionnalité est liée à l'occupation agricole intensive du site. Pour éviter l'impact sur les milieux humides et sur l'activité agricole (présence d'un siège et de son activité), il a également été décidé de maintenir ce secteur en zone A.

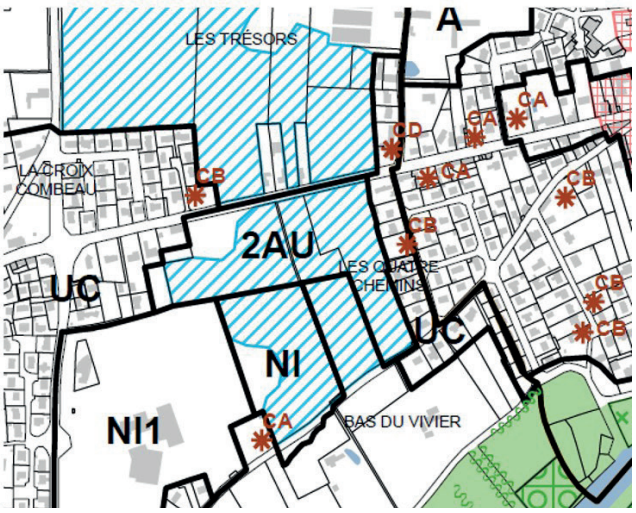
Seule la partie Sud, également en zone humide a été inscrite en zone à urbaniser. En effet, afin de répondre aux enjeux de développement et aux orientations du SCoT (site stratégique de développement) le choix a été fait, après avoir évité l'impact des zones humides au Nord, de maintenir un développement au Sud. Pour réduire l'impact sur les milieux humides, la majorité de la zone boisée centrale est inscrite en zone N, cette zone boisée jouant un rôle de support de biodiversité inféodée à la zone humide. Un secteur Nl a également été inscrit dans le prolongement du complexe sportif pour maintenir une dominante naturelle sur ce secteur. Elle pourra néanmoins accueillir des équipements. Ainsi, seulement 3,2 ha à 80% humide ont été inscrits en zone 2AU. Cette zone permettra d'accueillir à terme des habitants et de constituer le cœur de polarité en lien avec les équipements à proximité.

Dans le cadre des études pré-opérationnelles sur ce secteur (2AU et Nl), une analyse plus précise de la zone humide devra être réalisée pour préciser son contour et la caractériser, pour définir les orientations les plus adaptées de prise en compte de l'enjeu humide et pour, le cas échéant, définir les modalités de compensation. Le zonage 2AU présent sur ce site pourra ensuite évoluer en zone 1AU.

PLUi révisé arrêté



PLUi révisé approuvé



A Andard : Malgré la présence de zones humides, deux zones de développement ont été maintenues car elles permettent de répondre à plusieurs enjeux :

- renforcement de la centralité communale (proximité des services, commerces et équipements, bonne desserte en transports en commun,...) ;
- situées hors zone inondable ;
- au Sud de la RD 347 qui représente sur ce secteur une limite à l'urbanisation ;
- en dehors de zones agricoles structurées.

Dans le cadre de la démarche Éviter - Réduire - Compenser, a été étudiée la possibilité d'orienter le développement urbain en dehors des zones humides. Or, le seul espace investigué sur la polarité ne comportant pas de zone humide est situé au nord du groupe d'habitation «Les Chapelles». Ce secteur est éloigné des centralités, commerces et services ; il est également «coupé» du reste du territoire urbanisé par la RD347. Urbaniser ce secteur plutôt que le secteur stratégique irait à l'encontre des enjeux de développement durable du territoire.



Ainsi, il a été décidé de maintenir les deux zones de développement suivantes :

- L'extension du Gué - Les Fourneaux en zone 2AU sur 2 ha et à 90% humide s'inscrit en continuité d'un secteur récemment urbanisé où des accroches de voies ont été positionnées pour permettre la poursuite de l'opération. Le maintien de cette zone permettra de répondre au besoin en logements notamment sociaux. Ce secteur s'étend sur une zone humide dégradée.

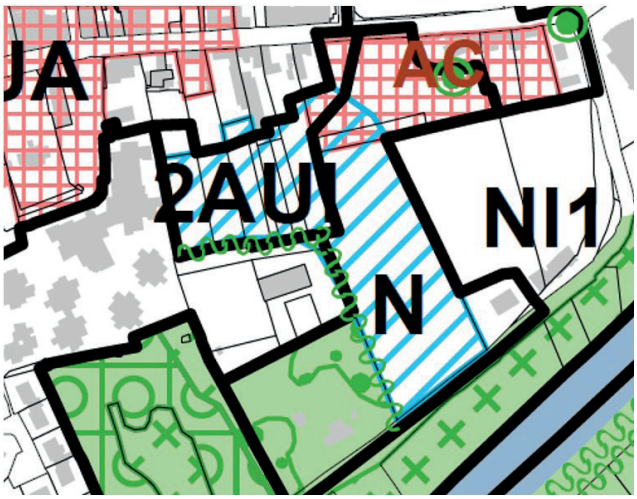
- La zone 2AUl de 7500m² au sud du bourg d'Andard à 84% humide a été maintenue car ce site a vocation à accueillir l'EHPAD de Loire-Authion, actuellement situé à Saint-Mathurin-sur-Loire et qui ne peut pas être mis aux normes puisqu'il est situé en bords de Loire en zone inondable concernée par le PPRi. Le nouveau site à Andard, permettra une mutualisation des équipements avec le Foyer Logements situé juste à côté et permettra aux résidents une proximité avec les équipements et services du bourg.

Concernant le développement économique le projet initial de développement de la ZA de la Perrière a été abandonné car totalement en zone humide.

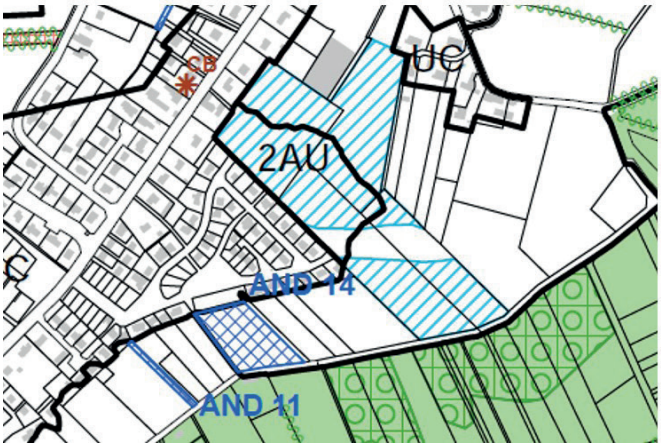
PLUi révisé arrêté



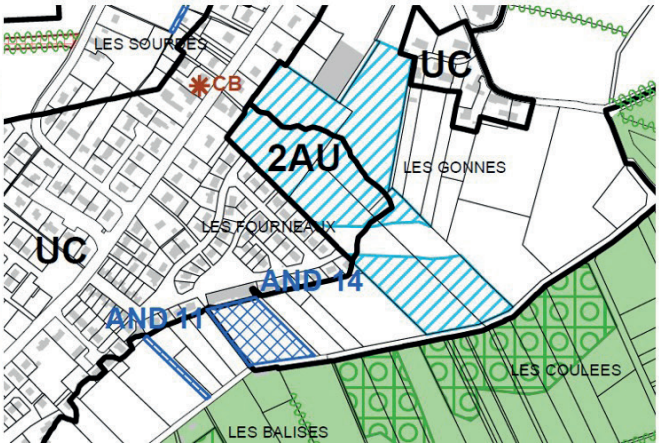
PLUi révisé approuvé



PLUi révisé arrêté



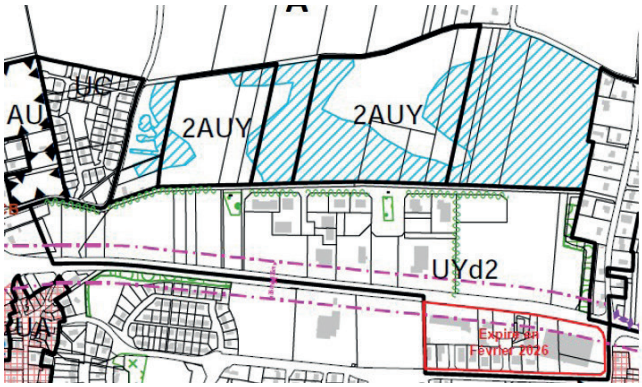
PLUi révisé approuvé

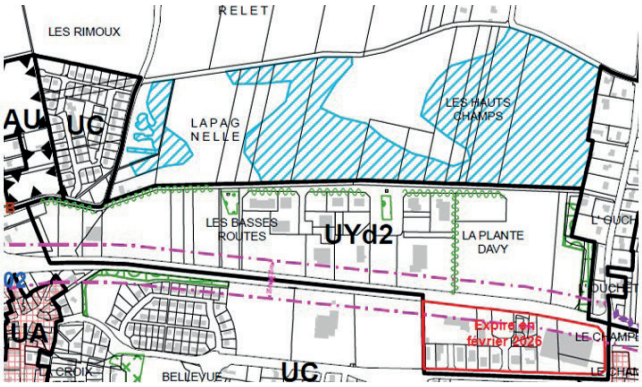


A Corné, en matière de développement résidentiel, la seule zone de développement n'est pas en zone humide.

Concernant le développement économique, pour répondre au besoin économique local, il était prévu d'inscrire l'extension du Parc d'activité de l'Actiparc (le PADD du PLU de Corné comportait une flèche pour l'extension de l'Anjou Actiparc). L'étude zone humide de 2018 a identifié une zone humide de 12,6ha sur ce secteur de développement. Au regard de l'impact sur les zones humides et du milieu agricole il a été décidé d'éviter les impacts négatifs sur l'environnement et l'agriculture en maintenant le secteur en zone A et ne pas l'inscrire en zone à urbaniser destinée au développement économique.

Il n'y a donc pas d'impact sur les zones humides sur la commune déléguée de Corné.





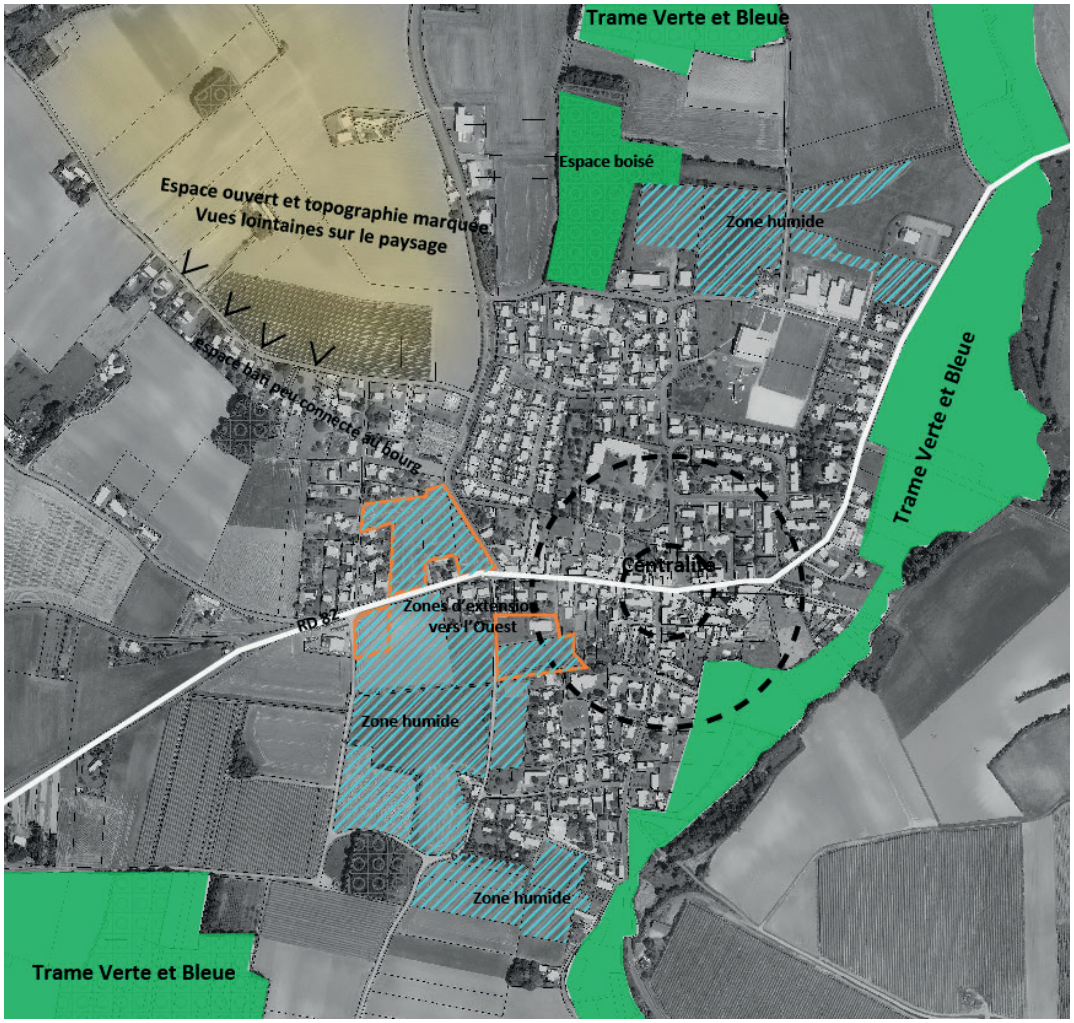
A Bauné : l'étude zones humides de 2018 a révélé le caractère humide de l'ensemble des sites investigués.

Afin de répondre à la séquence Éviter, Réduire, Compenser les choix de développement ont été revus.

D'un point de vue économique, la zone d'activités de la Béloinière qui figurait en zone UY au PLU de Bauné, a seulement 1/3 de sa surface qui est urbanisée. La partie non urbanisée a fait l'objet de sondages pédologiques qui ont révélé la présence d'une zone humide. Afin de préserver cette zone humide et au regard des enjeux croisés en matière de développement économique, il a été décidé de ne pas inscrire la poursuite de l'urbanisation de cette zone. Ce secteur est donc classé en zone Naturelle au PLUi pour éviter d'impacter la zone humide. Aucun autre projet de zone économique n'a été délimité.

D'un point de vue résidentiel, le choix de développement du bourg s'est porté vers l'Ouest malgré la présence de zones humides et ce pour plusieurs raisons :

- à proximité directe de la centralité du bourg ;
- structuration de la partie au Nord de la RD 82 par l'urbanisation d'une enclave ;
- en entrée principale du bourg (permet d'éviter d'augmenter de manière trop importante la circulation routière et les traversées du bourg) ;
- en dehors de secteurs où la topographie est marquée et où l'urbanisation aurait un impact paysager fort ;
- en dehors de la trame verte et bleue identifiée à l'Est du bourg.

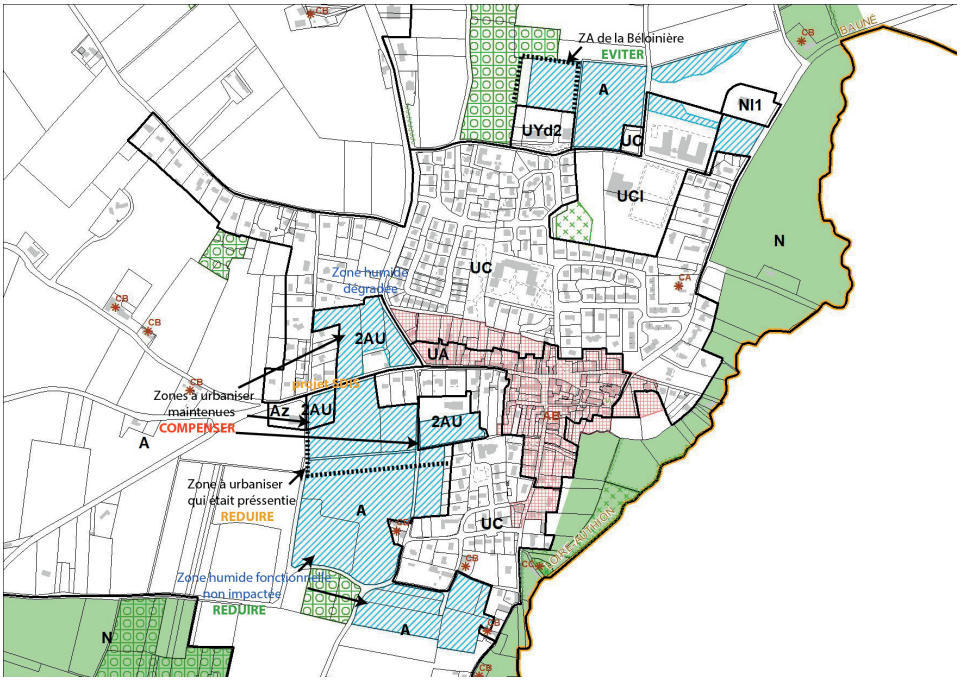


Etant la seule option envisageable pour le développement du bourg de Bauné, il a été néanmoins décidé de revoir les périmètres des zones 2AU pressenties au regard des résultats de l'étude et des fonctionnalités des zones humides identifiées. Ainsi, des zones ont été maintenues en zone A (éviter) ou ont été réduites au maximum. Seules les zones les plus proches de la centralité ou concernées par des zones humides les plus dégradées ont été inscrites en zone 2AU.

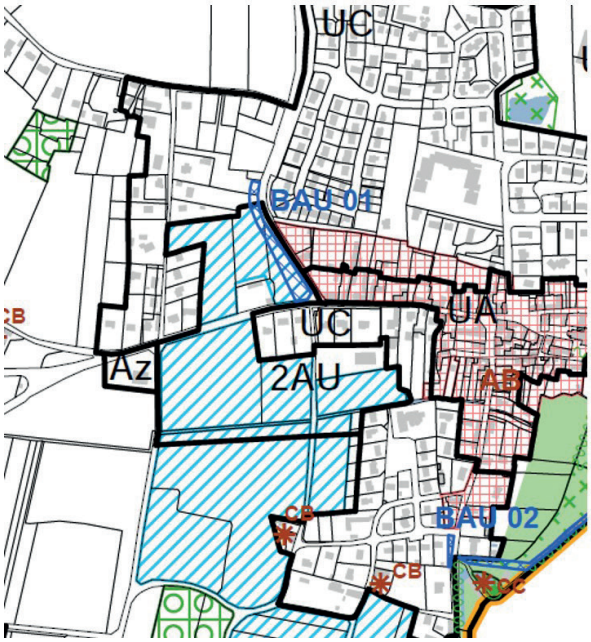
2 petites zones ont été maintenues :

- au Nord de la RD 82, une zone de 2AU de 1,8 ha à 79% humide. La zone humide de plateau est dégradée car enclavée ;
- au Sud de la RD 82 et en continuité directe avec le bourg, une zone de 1 ha à 54 % humide.

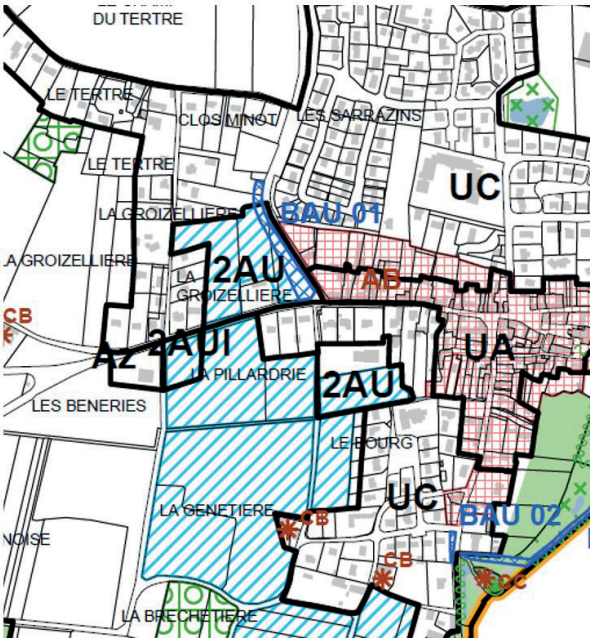
Enfin, pour répondre à un projet d'intérêt général (implantation d'un futur SDIS) sur Bauné, un secteur 2AUl de 3 000m² à 81% humide a été inscrit au Sud de la RD. Le périmètre a été défini au plus près du besoin de surface pour ce projet afin de réduire au maximum l'impact sur la zone humide



PLUi révisé arrêté



PLUi révisé approuvé



Bilan

Au regard des différents enjeux énoncés sur ces six communes, les secteurs d'urbanisation définis dans le temps du PLUi correspondent aux meilleures alternatives pour le développement urbain de chacune d'elles.

Afin de réduire au maximum l'impact du projet, les limites des zones humides identifiées dans le PLUi pourront être précisées lors des études opérationnelles. Indépendamment de la réglementation du PLUi, il est rappelé que toute destruction de zones humides sur l'agglomération doit répondre, en matière de compensation, aux exigences fixées par le Code l'Environnement, le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE correspondant.

Ainsi, les mesures compensatoires liées à la destruction d'une zone humide peuvent correspondre à deux types d'aménagements :

- la renaturation / restauration de milieux humides existants,
- la création de zones humides sur des milieux non humides.

Les milieux réaménagés doivent disposer des caractéristiques équivalentes, sur le plan fonctionnel et la qualité de la biodiversité, à celles des milieux détruits. La compensation doit se faire sur le même bassin versant.

A défaut de répondre à ces obligations, la compensation doit porter sur une surface au moins égale à 200% de la surface supprimée.

Lors de la destruction d'une zone humide sur le territoire, la renaturation / restauration sera prioritairement recherchée afin d'améliorer les milieux humides déjà existants et dégradés. **Il sera visé, lorsque cela est possible, une compensation sur le même bassin versant et au sein de secteurs prioritaires** tels que : les secteurs humides dégradés du Brionneau et les espaces inscrits dans la trame verte et bleue (milieux annexes des Basses Vallées Angevines ou de la Loire, secteurs de bocages humides, etc.).

Objectifs poursuivis et dispositions particulières :

Les zones humides avérées inscrites au plan de zonage sont traduites réglementairement par un aplat au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme. Au total, 270 ha de zones humides sont traduites par cet aplat.

La règle associée à cet aplat, définie dans les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II - pièce n° 5.1.1), précise les conditions d'évolution de ces espaces. L'objectif principal est de préserver ces zones humides avérées et de permettre les aménagements nécessaires à leur valorisation. Toutefois, dans le cadre de projet sur ces espaces, des possibilités d'évolution et d'impacts des zones humides sont autorisées sous la réserve suivante :
«Les constructions, installations et aménagements susceptible de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternative avérée et après que soit réduit au maximum leur atteinte.»

En complément et pour être cohérent avec les objectifs de préservation, les zones humides inscrites au plan de zonage sont également reportées dans les OAP locales concernées. Les principes d'aménagement écrits définissent des objectifs de prise en compte et de préservation, cohérents avec la règle inscrite dans le règlement.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- par rapport au PLUi de 2017 :

Le PLUi de 2017 affichait un potentiel de destruction de 46ha maximum de zones humides. Suite à l'intégration de Loire-Authion et Pruillé et à la réalisation de nouvelles études « zones humides », un nouveau potentiel de destruction de 54ha sur 15 zones avait été défini. Néanmoins, Angers Loire Métropole a souhaité réduire au maximum l'impact de son projet de développement sur les zones humides. Un travail plus poussé de prise en compte des zones humides et des arbitrages forts ont permis de réduire les 54ha potentiels à 20ha potentiels. Des zones de développement économique et résidentiel ont ainsi été revues. Sur les 15 zones concernées, 4 ont été reclassées en zone A ou N (Extension de l'Actiparc à Corné, ZA de la Perrière à Andard, Extension Sud à Saint-Clément-de-la-Place, Extension Nord à Cantenay-Épinard) et 8 ont été réduites en excluant les zones humides les plus fonctionnelles (Le Grand-Pressoir à Briollay, Extension Ouest à Bauné (x2), La Riche à Saint-Léger-

de-Linières, Cœur de Polarité à Brain-sur-L'Authion, La Petite-Boitière au Plessis-Grammoire, La Nouellé à Longuenée-en-Anjou, Gagné Sud à Saint-Lambert-la-Potherie). Enfin, certaines OAP Locales ont été revues pour renforcer les orientations de prise en compte, de restauration et de valorisation de zones humides (notamment lors de projets de compensation, ex : Extension Nord à Cantenay-Épinard, La Petite-Boitière au Plessis-Grammoire).

Concernant les délimitations de certaines zones humides, les études post 2017 engagées par ALM, les collectivités ou des opérateurs privés en matière d'identification de zone humides ont permis de compléter, préciser ou supprimer certains périmètres d'aplats «zone humide avérée» inscrits au plan de zonage. Ainsi, plusieurs aplats ont été supprimés (ex : Saint-Clément-de-la-Place, Cantenay-Épinard) car des études ont prouvé l'absence de zone humide. D'autres ont vu leur périmètre évoluer pour prendre en compte le résultat de ces études plus précises (ex : Longuenée-en-Anjou, Bouchemaine). Enfin, des aplats ont été ajoutés sur des secteurs dont les nouvelles études ont identifié des zones humides (ex : Angers / île Saint-Aubin, Extension Ouest de l'Océane à Verrières-en-Anjou)

La règle associée à la protection des zones humides avérées n'a pas été modifiée.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Pruillé a réalisé un inventaire exhaustif des zones humides. Ce recensement est issu d'un travaux de terrain. Il a permis de repérer notamment en zone agricole et naturel des espaces ayant des caractéristiques humides. Ces données viennent compléter l'inventaire réalisé pour le PLUi et ont été intégrées au sien de l'atlas cartographique des informations complémentaires.

- par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Seuls les 2 PLU les plus récents de Loire-Authion (PLU de Brain-sur-l'Authion et PLU de Corné) comportaient des zones humides identifiées via des investigations pédologiques. Ces zones humides ont été reportées au PLUi. Il s'agit :

- Sur Brain-sur-l'Authion d'une zone humide délimitée dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC «Quartier des Gantières et Buisson Belles»
- Sur Corné : Aucun recensement exhaustif des zones humides n'avait été réalisé au précédent PLU. Néanmoins, des investigations avait été menées au début de la procédure PLU pour vérifier la présence ou la non-présence de zones humides sur d'éventuels secteurs de projets. Quelques zones humides ont été délimitées en partie Nord de la RD 347.

Risques

Le territoire d'Angers Loire Métropole présente des risques naturels et technologiques. Ces risques sont décrits dans l'Etat Initial de l'Environnement. Ils ne présentent pas tous la même intensité sur notre territoire.

Plusieurs figurés particuliers ont été inscrits au plan de zonage pour informer la population des risques majeurs sur le territoire et pour que les pétitionnaires prennent toutes mesures utiles (études spécifiques, notamment) afin de garantir la faisabilité de leur projet. Ces figurés concernent les secteurs suivants :

- des secteurs disposant d'un Plan de Prévention des Risques liés à l'inondation (les Basses Vallées Angevines, la Vallée de la Loire, etc.), ou aux risques technologiques (autour des bâtiments de CCMP sur Bouchemaine) ;
- des secteurs soumis à risques d'effondrement, dont la donnée reste partielle et ponctuelle ;
- des secteurs soumis à risques d'effondrement et dont l'aléa a été qualifié (risque effondrement des cavités) ;
- des secteurs soumis à risques d'effondrement liés aux anciennes exploitations ardoisières du pourtour d'Angers et de mines de fer (concession du Pavillon d'Angers, Saint-Barthélemy et Trélazé) sur lesquels quatre niveaux d'aléas ont été qualifiés ; ils concernent les communes d'Avrillé, Angers, Loire-Authion, Les Ponts-de-Cé, Saint-Barthélemy-d'Anjou et Trélazé ;
- un secteur sur la commune de Montreuil-Juigné soumis à un risque potentiel d'affaissement d'une falaise située rue du Président Kennedy (cf. Etat Initial de l'Environnement) ;
- deux secteurs à Loire-Authion faisant l'objet de projet d'aménagement (aires de stationnement, aménagements d'espaces de livraisons, bassin de rétention) et étant soumis au risque inondation (PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise).

Objectifs poursuivis et dispositions particulières :

L'inscription au plan de zonage de figurés relatifs aux risques participe à informer et à limiter l'exposition de la population face à ces risques. Les principales données utilisées pour définir ces figurés proviennent d'informations fournies par les services de l'Etat.

Risque inondation (PPRi) et risque technologique (PPRt)
Le figuré relatif aux secteurs disposant d'un Plan de Prévention des Risques renvoie aux dispositions communes du règlement qui rappellent l'existence de tels documents sur le territoire et invite les particuliers à les consulter (Servitudes d'Utilité Publique - document annexe du PLUi). Les règles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol dans ces secteurs s'imposent au PLUi et visent à ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens à ce risque. Cette précision de prévalence de la règle du PPRi sur celle du PLUi est précisée dans les dispositions générales du règlement écrit.

Risque effondrement
Nota : Les limites des secteurs concernés pourront évoluer en fonction des nouvelles informations relatives à ces risques transmises par l'État.

Le figuré relatif aux secteurs soumis au risque d'effondrement renvoie aux dispositions communes du règlement « *secteurs soumis aux risques d'effondrement* ». Les dispositions distinguent les sites de Sarrigné, Villevêque et Angers (hors secteurs des Ardoisières et mines de fer) des sites des anciennes Ardoisières du Pourtour d'Angers et des mines de fer du Pavillon d'Angers, pour lesquels une étude d'actualisation des aléas a été réalisée par les services de l'État (BRGM, décembre 2020).
Il est précisé que sur ces secteurs, le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets. En outre, il est rappelé qu'en application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, le projet peut être accepté sous réserve de prescriptions spéciales, ou refusé, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Sur les sites des anciennes exploitations des Ardoisières du Pourtour d'Angers et des mines de fer du Pavillon, dans l'attente de la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques, des règles plus précises sont définies au regard de l'étude du BRGM :

- Dans les secteurs identifiés en aléa fort, le principe d'inconstructibilité est affiché. Dans ces secteurs, ne pourront être autorisés que les travaux relatifs au renforcement, à la mise en sécurité, à l'entretien et au maintien en l'état d'ouvrages ou de constructions, et les travaux de démolition ;
- Dans les secteurs identifiés en aléa moyen, les principe d'inconstructibilité est également affiché, avec une tolérance complémentaire pour certains travaux : construction ou extensions d'annexes non habitables sous conditions, extensions ou annexes aux constructions à usage d'activités sous conditions. En outre, lorsqu'il pourra être établi par le pétitionnaire (au moyen d'une étude complète réalisée par un professionnel expert) que le projet n'est pas exposé à un risque du fait de sa nature, de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation, l'autorité administrative pourra l'autoriser en l'assortissant, le cas échéant, de prescriptions. L'autorité compétente veillera à apprécier ces modalités en collaboration avec les services compétents, notamment les services de l'État ;
- Dans les secteurs identifiés en aléa faible ou très faible, la constructibilité est soumise à la disposition générale : toutes les dispositions nécessaires doivent être prises pour s'assurer de la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets.

Pour l'information du public, l'étude du BRGM portant sur la qualification des aléas liés aux anciennes exploitations souterraines (ardoisières, mines de fer) du pourtour d'Angers est insérée dans le dossier 6.3.1 du PLUi « Notice des Informations Complémentaires ».

Le tableau ci-dessous récapitule de façon synthétique la représentation graphique des aléas au plan de zonage ainsi que les règles associées par type d'aléa.

Secteurs soumis au risque effondrement

Données issues de l'étude CEREMA de 2014-2015 (1)	Données issues de l'étude du BRGM de décembre 2020 (2)	Représentation sur le plan de zonage	Règles associées	
			Règles générales (pour tous les secteurs soumis au risque effondrement)	**Règles particulières** (applicables uniquement aux secteurs concernés par l'étude BRGM de décembre 2020)
Aléa faible (estimé ou connu)	Aléa très faible	Trame : *« secteur soumis au risque d'effondrement »* 	Le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets. En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé, ou accepté sous réserve de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou du fait des effets cumulés qu'il engendre.	Constructibilité, sous réserve de s'assurer de la stabilité du sous-sol et de la faisabilité des projets.
Aléa moyen (estimé ou connu)	Aléa faible			
/	Aléa moyen	Trame : *« secteur soumis au risque d'effondrement – Alea moyen »* 		<u>Règle générale :</u> Inconstructibilité sauf : - travaux relatifs au renforcement, à la mise en sécurité, à l'entretien et au maintien en l'état d'ouvrages ou de constructions ; - construction d'annexes non habitables dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ; - extensions non habitables des habitations existantes ; - extensions et annexes des constructions à usage d'activités dans la limite la plus favorable entre 20m² d'emprise au sol ou une augmentation de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. <u>Règle alternative dans les secteurs d'aléa moyen :</u> En outre, dans ces secteurs, s'il est expressément établi par le pétitionnaire, compte tenu de l'aléa connu, qu'un projet n'est pas exposé à un risque du fait de sa nature, de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations, l'autorité administrative pourra l'autoriser en l'assortissant, le cas échéant, de prescriptions. L'autorité compétente veillera à apprécier ces conditions en collaboration avec les services compétents, notamment les services de l'Etat.
Aléa fort (estimé ou connu)	Aléa fort	Trame : *« secteur soumis au risque d'effondrement – Alea fort »*  + uniquement pour les sites des anciennes exploitations d'ardoises du pourtour d'Angers et des mines de fer, trame non aedificandi : 		Inconstructibilité sauf travaux relatifs au renforcement, à la mise en sécurité, à l'entretien et au maintien en l'état d'ouvrages ou de constructions.

(1) L'étude CEREMA a porté sur les communes de Villevêque, Sarrigné et Angers (hors sites concernés par l'étude BRGM évoqué en (2) ci-après)

Par ailleurs, un figuré « *zone non aedificandi* » spécifique aux risques est porté sur certains secteurs au titre des articles R 151-31 2° et R 151-34 1° du code de l'urbanisme :

- selon le principe de prévention, la zone non aedificandi instaurée sur une partie de la falaise de la commune de Montreuil-Juigné impose une inconstructibilité totale des terrains concernés. Toute occupation du sol y est interdite.
- une indication de zone non aedificandi est également portée sur les secteurs définis en aléa fort dans les périmètres des Anciennes exploitations ardoisières du pourtour d'Angers et des Mines de fer du Pavillon (étude BRGM décembre 2020).
- de plus, afin d'être en cohérence avec le PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise, et de limiter l'exposition des biens et personnes en zone inondable, une zone non aedificandi est instaurée sur deux secteurs de projets à Loire-Authion.

Les informations concernant les risques potentiels d'effondrement (étude BRGM 2020, cavités, etc.) sont portées au dossier des « Informations complémentaires ».

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- Par rapport au PLUi de 2017 :

La révision du PLUi tient compte de la révision du PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise, intégré au PLUi de 2017 lors d'une procédure de mise à jour. La zone potentiellement dangereuse définie dans le cadre des études de danger réalisées sur le Val de Loire sur le territoire des Ponts-de-Cé a été supprimée car le PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise révisé intégre désormais cette donnée. Ainsi, la zone potentiellement dangereuse est identifiée au plan de zonage avec un figuré « Plan de Prévention des Risques » et fait l'objet d'une réglementation spécifique au sein du PPRI Val d'Authion et Loire Saumuroise.

Concernant le risque effondrement, quelques ajustements de la donnée ont été réalisés suite à la transmission de nouvelles données par les services de l'Etat à la collectivité en novembre 2019.
Par ailleurs, les délimitations des périmètres ont été actualisées sur les secteurs des anciennes exploitations des Ardoisières du pourtour d'Angers et des Mines de fer du Pavillon d'Angers pour tenir compte des données actualisées, sur les aléas, transmises par les services de l'État. Pour les mines du Pavillon d'Angers, les périmètres ne sont pas modifiés. Pour les anciennes exploitations d'ardoises, les secteurs concernés sont globalement réduits, ceux où la trame est élargie n'étant visés que par un aléa très faible. Par ailleurs, si l'essentiel des espaces en aléa fort et moyen sont classés en zone naturelle (N, Nl, Ng, Nk, Nz), ces aléas concernent également quelques secteurs en zone urbaine qui étaient déjà couverts par l'ancienne trame.
Dans l'attente d'un Plan de Prévention des Risques, conformément à la demande de l'État, ces aléas ont été traduits avec des règles d'inconstructibilité complète ou partielle. Les dispositions réglementaires associées ont été revues en ce sens et précisées, notamment pour renforcer la règle préexistante sur les secteurs en aléa fort et moyen.

- par rapport au PLU de Pruillé :

Dans le PLU communal de Pruillé, la notion de risque était notamment évoquée dans les dispositions générales du règlement écrit qui précisait que certains secteurs du territoire communal présentaient des risques de mouvements de terrain liés aux retraits et aux gonflements des argiles, ainsi qu'un aléa sismique faible. Par ailleurs, au plan de zonage étaient inscrites les limites de la zone inondable (Zone rouge PPRI Oudon Mayenne).

Ces éléments sont repris dans la révision du PLUi, en particulier les éléments concernant le PPRI Oudon Mayenne.

- Par rapport aux PLU de Loire-Authion :

La révision du PLUi tient compte de la révision du PPRi du Val d'Authion et de la Loire Saumuroise approuvé en 2019.

Des aplats concernant les risques qui ne figuraient pas dans les PLU précédents (notamment en matière d'effondrement) ont été inscrits au plan de zonage, en continuité de ce qui figurait au PLUi de 2017.

Dispositions relatives aux affouillements / exhaussements

Caractère et localisation :

Les affouillements et exhaussements sont autorisés sur l'ensemble du territoire, toute zone confondue, pour cinq motifs :

- dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ;
- s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation de fouilles archéologiques ;
- dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à l'aménagement de vignobles en terrasse sur coteaux ;
- dès lors qu'ils sont nécessaires à la restauration du milieu naturel.

Dans certaines zones, la règle est précisée en fonction des objectifs propres à chaque zone.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières :

Les dispositions de la plupart des zones urbaines et à urbaniser n'encadrent pas de manière particulière les affouillements et exhaussements. Ainsi, dès lors qu'ils répondent aux motifs précités, ceux-ci sont autorisés.
Seules les zones UP et UYg fixent des conditions particulières supplémentaires à leur autorisation.

En effet, la zone UP étant destinée à la préservation et à la mise en valeur des parcs urbains majeurs et des grands cimetières arborés, les affouillements et exhaussements ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la mise en valeur et à la gestion de l'espace. De manière classique, ils sont également autorisés s'ils sont rendus nécessaires par la réalisation de constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone.

Le secteur UYg étant destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes, le règlement permet les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation de ces activités.

Les zones agricoles et naturelles restreignent davantage la possibilité de réaliser des affouillements et exhaussements dans la mesure où les impératifs liés à la protection de l'environnement et à la préservation des zones agricoles et forestières sont plus forts.

Ainsi, dans ces zones, seuls les exhaussements ou affouillements nécessaires à l'agriculture ou à la valorisation des paysages sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et aux zones humides.
Ces aménagements sont en effet parfois nécessaires pour la valorisation des terres agricoles ou naturelles. A titre d'exemple, la création d'une retenue d'eau collinaire peut permettre avantageusement de retenir les eaux de pluies en période humide pour ensuite pouvoir irriguer en saison sèche. Ce type d'aménagement permet d'éviter de puiser dans les cours d'eau pour irriguer les cultures en saison sèche. Aménager des retenues d'eau, si elles ne portent pas atteinte à des équilibres écologiques ou au paysage local, peut donc avoir des conséquences environnementales favorables dans la gestion de la ressource en eau.
En zone naturelle, la possibilité d'aménagement de terrasses viticoles, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et aux paysages, permettra de conforter l'activité tout en participant au maintien de la qualité des paysages viticoles de coteau du territoire (sur Savennières notamment).

Permettre les affouillements et exhaussements des sols en zone agricole et naturelle répond donc à différentes orientations du PADD, à savoir la préservation des conditions favorables au maintien d'une activité agricole, la gestion de l'eau, l'adaptation au changement climatique, etc.
En outre, dans les secteurs Ag et Ng, en raison des activités autorisées à savoir les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics liés à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes, les exhaussements et affouillements sont également autorisés.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- Par rapport au PLUi de 2017 :
Aucune modification n'a été apportée dans le cadre de la révision du PLUi.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Le PLU de Pruillé ne contenait pas de disposition particulière en matière d'affouillements/exhaussements.

- Par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Les PLU de Loire-Authion ne contenaient pas de disposition particulière en matière d'affouillements/exhaussements.

Dispositions relatives aux divisions foncières

L'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme pose le principe suivant :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Ce principe signifie que, en cas de lotissement ou d'opération groupée, si le PLU ne s'y oppose pas explicitement, le règlement ne s'applique à l'ensemble des constructions d'un lotissement que dans leurs rapports avec les parcelles situées à l'extérieur du périmètre du lotissement ou de l'opération groupée et non dans les rapports entre les constructions, situées à l'intérieur de ce périmètre, constitutives de l'opération.

Lors de son approbation en 2017, le PLUi entendait s'opposer à l'application globalisée des règles à l'ensemble du lotissement ou de l'opération groupée. Cette dérogation était valable sur l'ensemble du territoire d'ALM.

Cette dérogation a été supprimée par voie de modification approuvée en juin 2018 (modification n° 1).
En effet, il s'est avéré que, dans le cadre de projets d'ensemble qui sont conçus dans une diversité de formes urbaines ayant pour objectif de renforcer la diversité urbaine et la mixité sociale, l'application des règles « lot par lot » demandée par la rédaction du PLUi approuvé en 2017 générait des contraintes de réalisation fortes et pouvaient finalement nuire à la qualité urbaine recherchée par la diversité des projets. En particulier, concernant les emprises, les implantations, les espaces libres, etc, l'objectif était de promouvoir un équilibre architectural et urbain à l'échelle de l'opération, tout en veillant, dans l'application, à l'intégration des nouvelles opérations dans le tissu urbain environnant.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- Par rapport au PLUi de 2017 :
La dérogation n'a pas été réintroduite par le biais de la présente révision. L'article R. 151-21 du code de l'urbanisme continue donc à s'appliquer.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Le PLU de Pruillé ne prévoyait pas de déroger à l'application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, donc aucun changement n'est à relever dans le cadre de la présente révision.

- Par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Les PLU de Loire-Authion ne prévoyaient pas de déroger à l'application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, donc aucun changement n'est à relever dans le cadre de la présente révision.

Dispositions relatives à la reconstruction après sinistre

Caractère et localisation :

Le règlement autorise, sur l'ensemble du territoire d'Angers Loire Métropole, et sous conditions, la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation.

La reconstruction doit être réalisée sur le même terrain et doit permettre de réduire la vulnérabilité de la construction. Le bâtiment initial doit avoir été régulièrement édifié.

Objectifs poursuivis et dispositions particulières :

L'objectif de cette règle est de permettre aux bâtiments d'être reconstruits à l'identique, quelles que soient les évolutions qu'aient pu connaitre les dispositions du PLU depuis la construction du bâtiment. Ainsi, même si les règles ont été modifiées dans un sens tel qu'elles ne permettraient pas la délivrance d'un permis de construire autorisant la construction nouvelle du même bâtiment, cette disposition permet d'autoriser sa reconstruction.

L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme prévoit que : «*Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.*» Le PLU dispose ainsi explicitement que la reconstruction n'est autorisée que dans l'hypothèse d'une démolition après sinistre (autre que l'inondation). En d'autres termes, en application de cette disposition du règlement, toute destruction ou démolition ayant une autre cause qu'un sinistre ne peut donner lieu à reconstruction.

Toutefois, cette reconstruction est encadrée afin de :

- garantir la sécurité des habitants : ainsi, d'une part, la reconstruction n'est pas permise en cas de destruction du bâtiment par une inondation et, d'autre part, elle doit permettre de réduire la vulnérabilité de la construction face au sinistre.
- régulariser les constructions : le bâtiment initial doit avoir été régulièrement édifié. Il s'agit de ne pas perpétuer des situations irrégulières qui sont préjudiciables aux occupants existants et futurs.

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

- Par rapport au PLUi de 2017 :
La rédaction de cette disposition a été précisée afin de ne réserver la possibilité d'une reconstruction à l'identique qu'aux cas de bâtiments détruits après un sinistre (autre que l'inondation). Dans les autres hypothèses où un bâtiment a été détruit ou démoli par une autre cause qu'un sinistre, la reconstruction ne sera pas autorisée.

- par rapport au PLU de Pruillé :
Le PLU de Pruillé ne contenait pas de disposition particulière en matière de reconstruction.

- Par rapport aux PLU de Loire-Authion :
Les PLU de Loire-Authion ne contenaient pas de disposition particulière en matière de reconstruction.

Dispositions relatives aux secteurs non aedificandi

Plusieurs zones non aedificandi sont identifiées au PLUi : certaines au titre des risques et d'autres en vue de permettre des compensations écologiques.

Les zones non aedificandi au titre des risques

Plusieurs zones non aedificandi ont été inscrites au plan de zonage au titre des risques :

- **Une zone non aedificandi sur une partie de la falaise de la commune de Montreuil-Juigné au titre de l'article R. 151-31 2° du code de l'urbanisme**. Elle impose une inconstructibilité totale des terrains concernés au regard des risques d'effondrement. Toute occupation du sol y est interdite (cf. chapitre Risques ci-avant).
- **Deux zones non aedificandi sur Loire-Authion au titre de l'article R. 151-34 1° du code de l'urbanisme** : une dans la ZAC Gantières Buissons Belles à Brain-sur-l'Authion et une en limite du centre-bourg d'Andard.

  Pour la ZAC Gantières Buissons Belles, le PPRi du val d'Authion approuvé en 2019 a conduit à une augmentation de la zone rouge inconstructible qui impacte des terrains prévus pour du stationnement dans le dossier de ZAC ayant fait l'objet d'une DUP. Afin que le PLUi soit cohérent avec le dossier de DUP et qu'il prenne en compte le risque inondation, une zone non aedificandi n'autorisant que la réalisation de stationnement a été créée sur les franges des parties urbanisables classées en zone 1AU.

  Pour Andard, le supermarché présent dans le bourg prévoit des aménagements visant à améliorer la tranquillité des riverains. Ce projet nécessite le réaménagement d'aires de stationnement et d'espaces de livraisons ainsi que le déplacement du bassin de rétention existant. Pour permettre ce projet, le zonage UC, doublé d'une zone non aedificandi, a été apposé sur les emprises en zone rouge du PPRi. La zone non aedificandi n'autorise que : les aires de stationnement, les aménagements d'espaces de livraisons et le déplacement du bassin de rétention lié.
- **Les secteurs identifiés en aléa fort de risque d'effondrement lié aux anciennes exploitations ardoisières du pourtour d'Angers et mines de fer (Pavillon d'Angers),** définis par l'étude du BRGM : Pour ces secteurs, la trame «zone non aedificandi » se superpose à l'indication de «secteur soumis au risque d'effondrement - aléa fort ».

Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

La zone non aedificandi sur la falaise à Montreuil-Juigné qui existait déjà au PLUi de 2017 est maintenue.
Les zones non aedificandi créées sur Loire-Authion n'existaient pas dans les documents antérieurs (PLU de Brain-sur-l'Authion et PLU d'Andard). La zone non aedificandi sur les secteurs d'aléa fort de risque effondrement lié aux anciennes exploitations ardoisières du pourtour d'Angers et mines de fer (Pavillon d'Angers) a été ajoutée.

Les zones non aedificandi pour compensation écologique

Des zones non aedificandi (édictées au titre de l'article R. 151-31 2° du code de l'urbanisme), au sein desquelles toute construction est interdite, figurent au plan de zonage sur la commune de Saint-Lambert-la-Potherie (secteur de Gagné), ~~et~~ la commune de Saint-Léger-de-Linières (secteur Atlantique) et la commune de Verrières-en-Anjou (secteur Extension Ouest de l'Océane). Elles identifient des secteurs de compensation de zones humides ou de biodiversité délimités suite à la réalisation d'études opérationnelles (études d'impact, dossier loi sur l'eau) dans le cadre d'une opération d'aménagement.

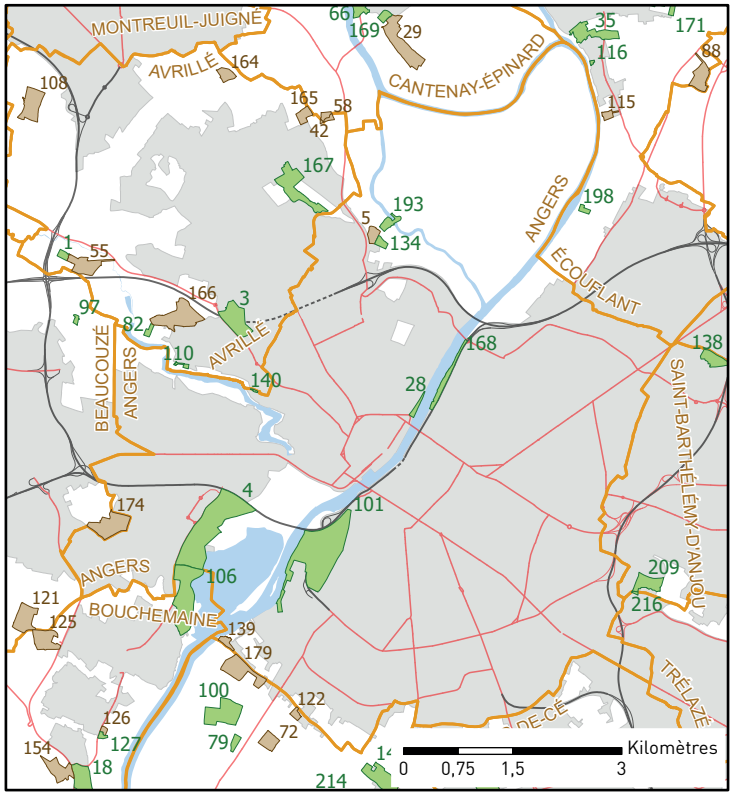
Changements apportés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs :

Sur Saint-Lambert-la-Potherie, le dossier loi sur l'eau a identifié plusieurs sites de compensation des zones humides impactées par le projet de la ZAC de Gagné.
Sur Saint-Léger-de-Linières, suite aux études opérationnelles de la ZAC de l'Atlantique, le PLU Sud-Ouest identifiait des secteurs liés à la compensation de biodiversité et zones humides.
Sur Verrières-en-Anjou, suite à des études environnementales approfondies sur l'Extension Ouest de l'Océane, des secteurs liés à la compensation de biodiversité sont identifiés.

ANNEXES

Annexe 1:

Secteurs Nl et Np

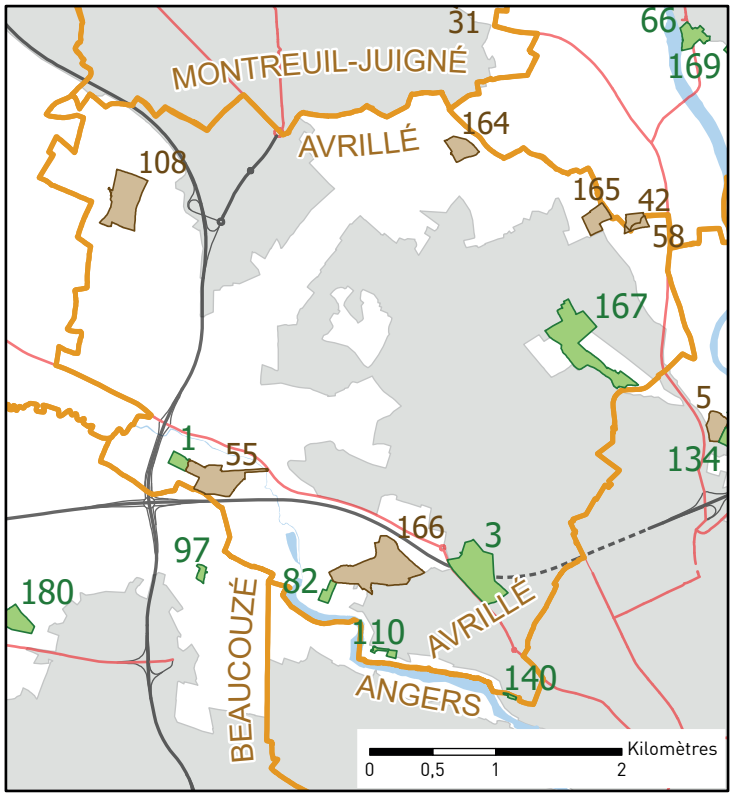


ANGERS

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
4	Nl	41,82
5	Np	2,86
28	Nl1	1,54
101	Nl1	47,96
134	Nl1	1,72
139	Np	1,88
140	Nl	0,21
168	Nl1	4,99
193	Nl1	2,97

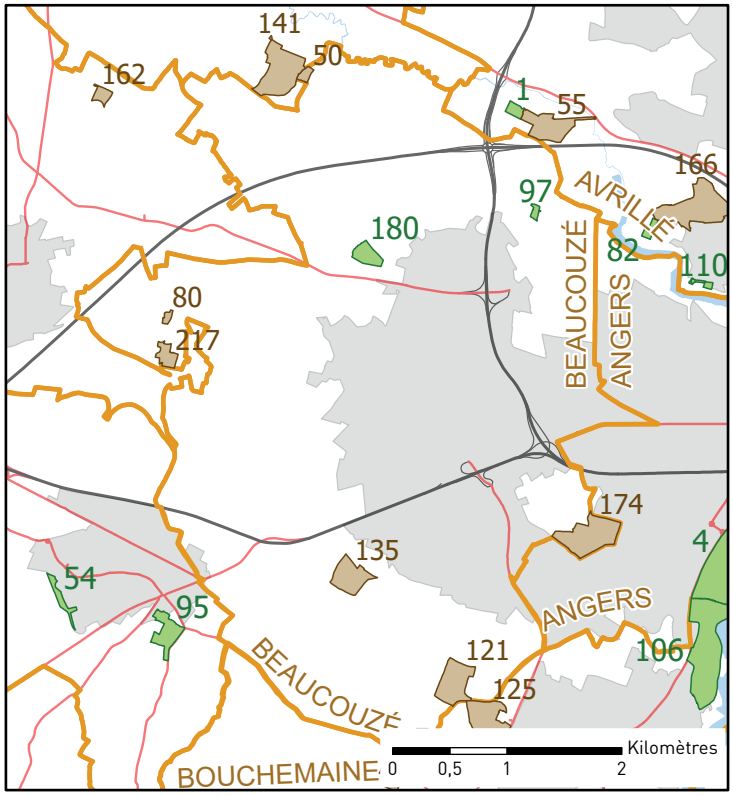


AVRILLÉ

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
1	Nl2	1,44
3	Nl1	11,93
55	Np	8,3
58	Np	0,89
82	Nl2	1,18
108	Np	9,95
110	Nl1	0,69
164	Np	3,16
165	Np	3,08
166	Np	15,27
167	Nl1	13,95

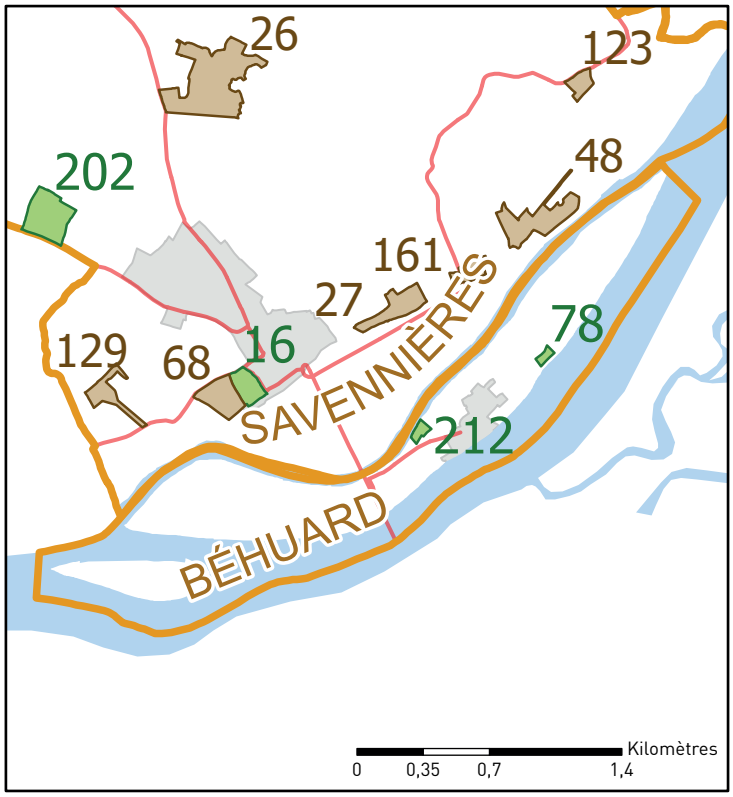


BEAUCOUZÉ

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
50	Np	1,1
80	Np	0,67
97	Nl1	0,74
121	Np	8,68
135	Np	7,08
174	Np	12,11
180	Nl2	3,52
217	Np	2,72

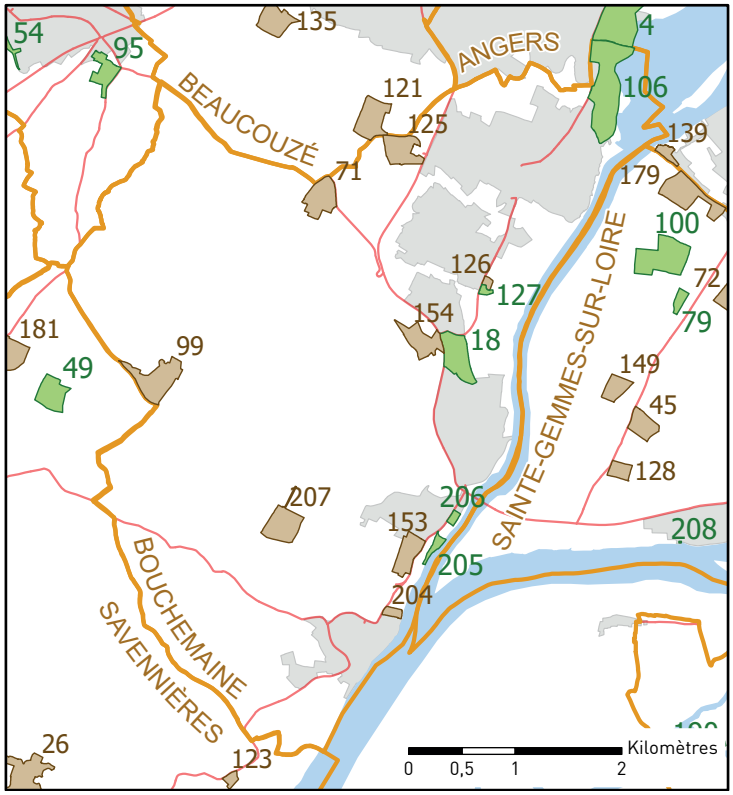


BÉHUARD

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
78	Nl1	0,44
212	Nl1	0,63

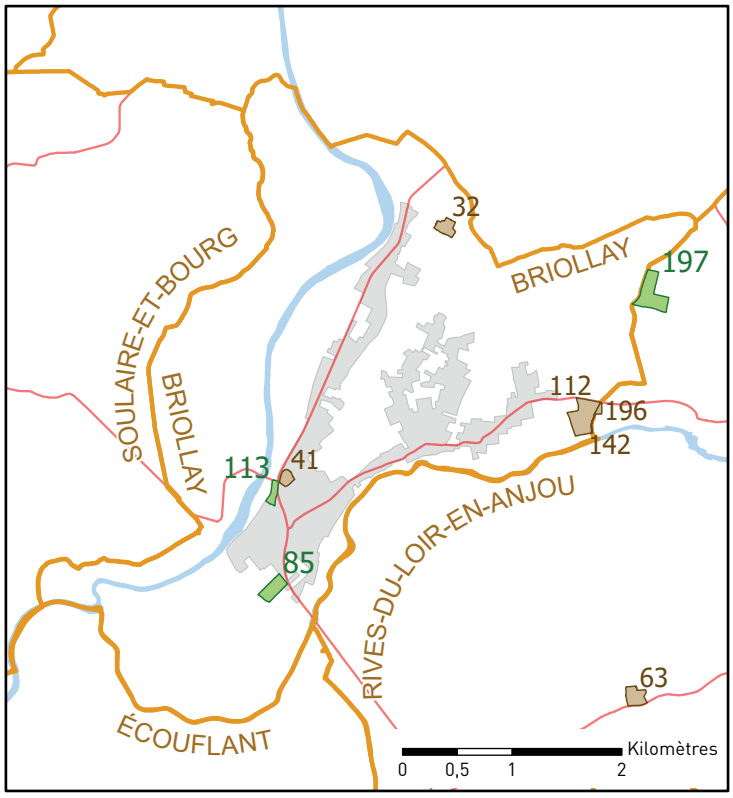


BOUCHEMAINE

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
18	Nl	9,66
71	Np	8,25
99	Np	11,37
106	Nl	22,47
125	Np	7,85
126	Np	0,8
127	Nl	0,78
153	Np	6,68
154	Np	7,36
204	Np	1,42
205	Nl1	1,69
206	Nl	0,96
207	Np	8,88

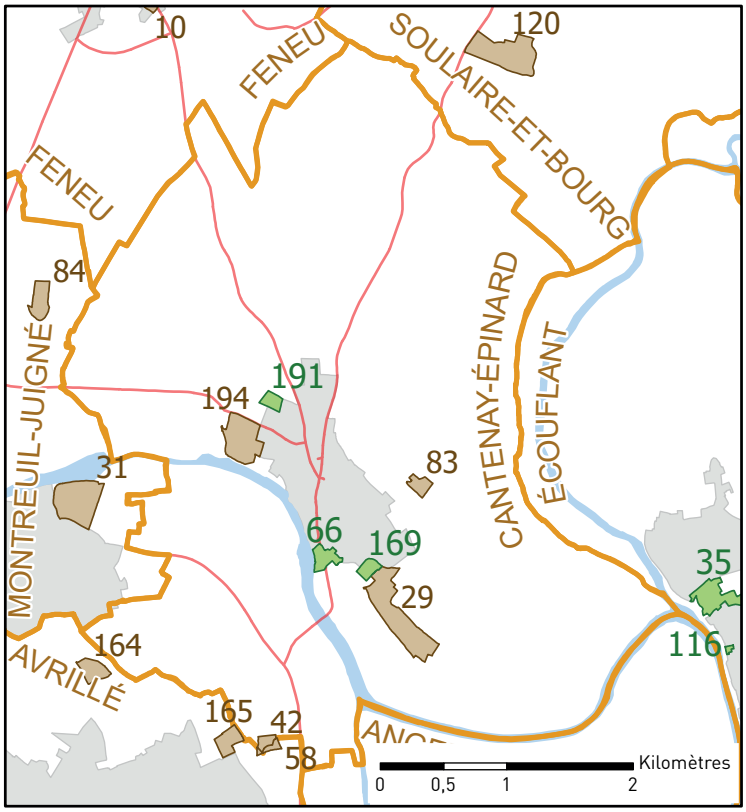


BRIOLLAY

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
32	Np	2,11
41	Np	1,39
85	Nl1	3,07
112	Np	6,08
113	Nl1	1,38
197	Nl1	6,01

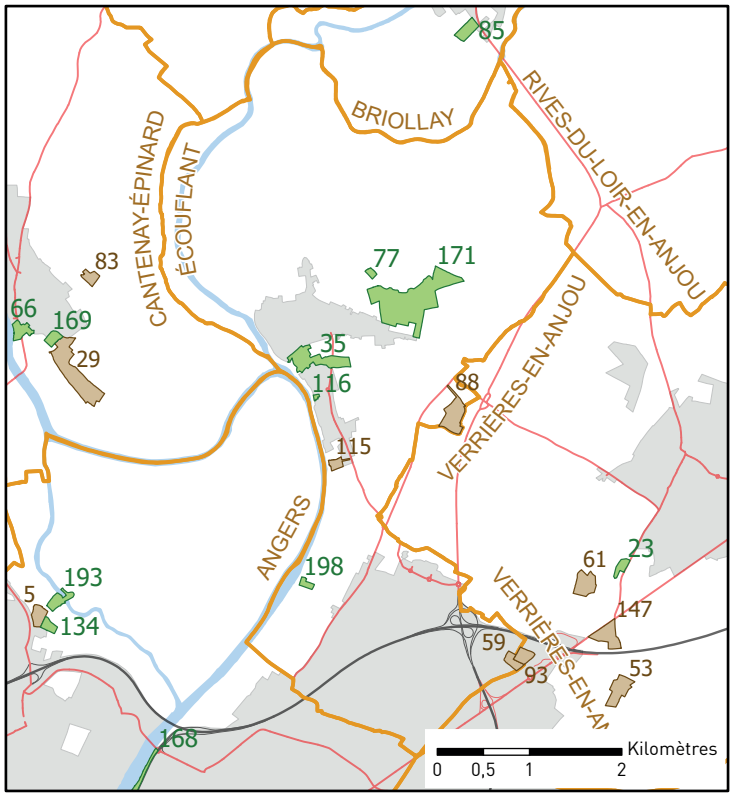


CANTENAY-ÉPINARD

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
29	Np	14,49
42	Np	1,43
66	Nl1	2,92
83	Np	1,99
169	Nl2	1,86
191	Nl	1,72
194	Np	9,02

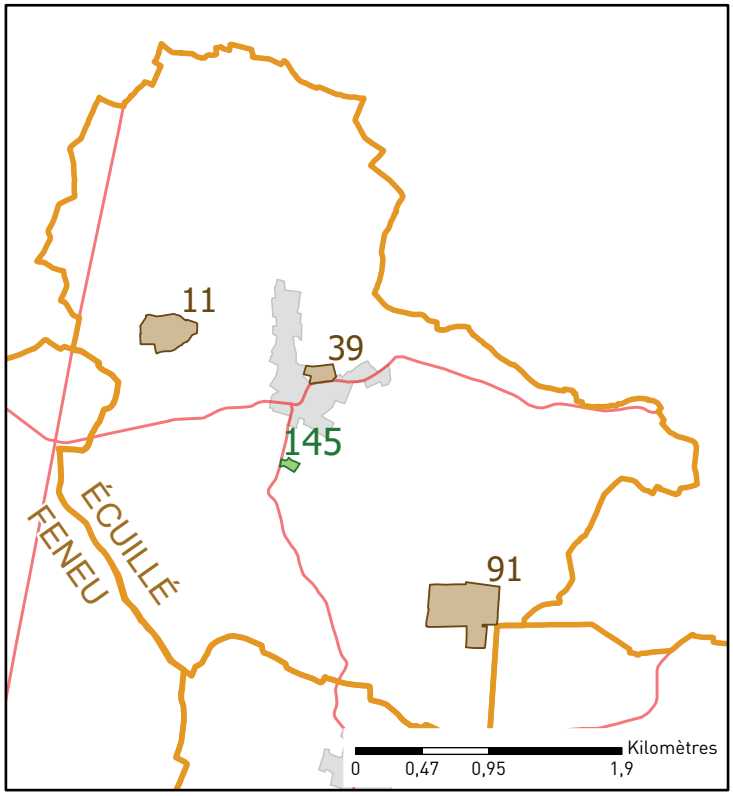


ÉCOUFLANT

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
35	Nl1	9,01
59	Np	2,1
77	Nl1	0,79
88	Np	6,92
115	Np	1,6
116	Nl1	0,3
171	Nl1	29,92
198	Nl1	1,11

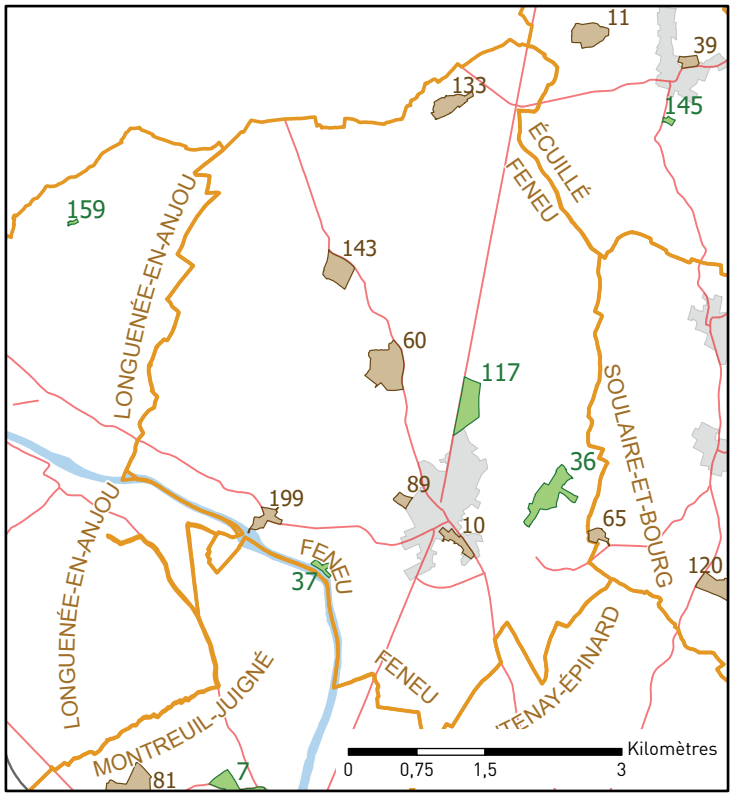


ÉCUILLÉ

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
11	Np	8,18
39	Np	2,31
91	Np	17,1
145	Nl2	0,74

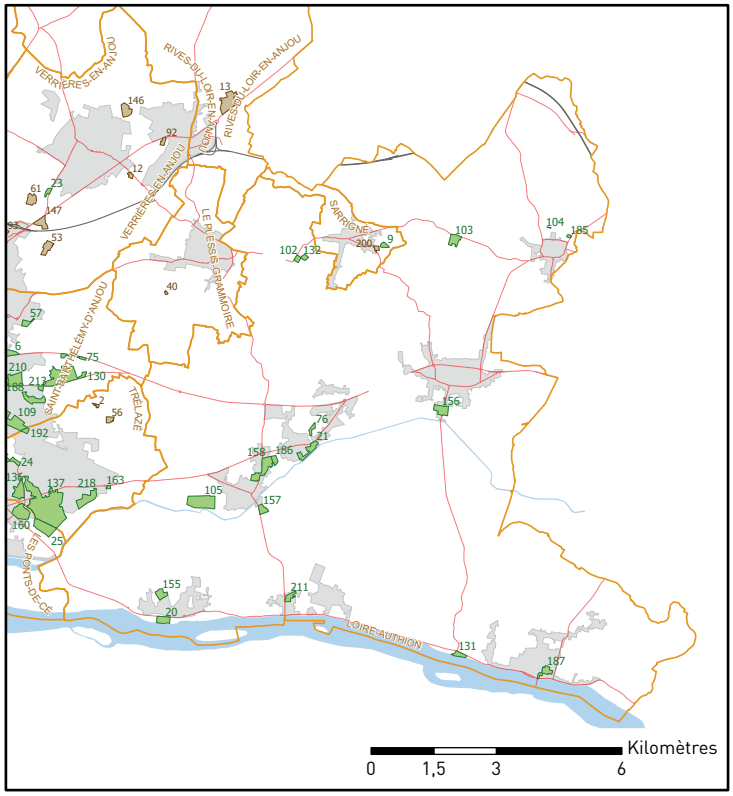


FENEU

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
10	Np	3,86
36	Nl2	12,89
37	Nl1	1,69
60	Np	15,9
89	Np	1,87
117	Nl	10,8
133	Np	6,49
143	Np	8,25
199	Np	4,14

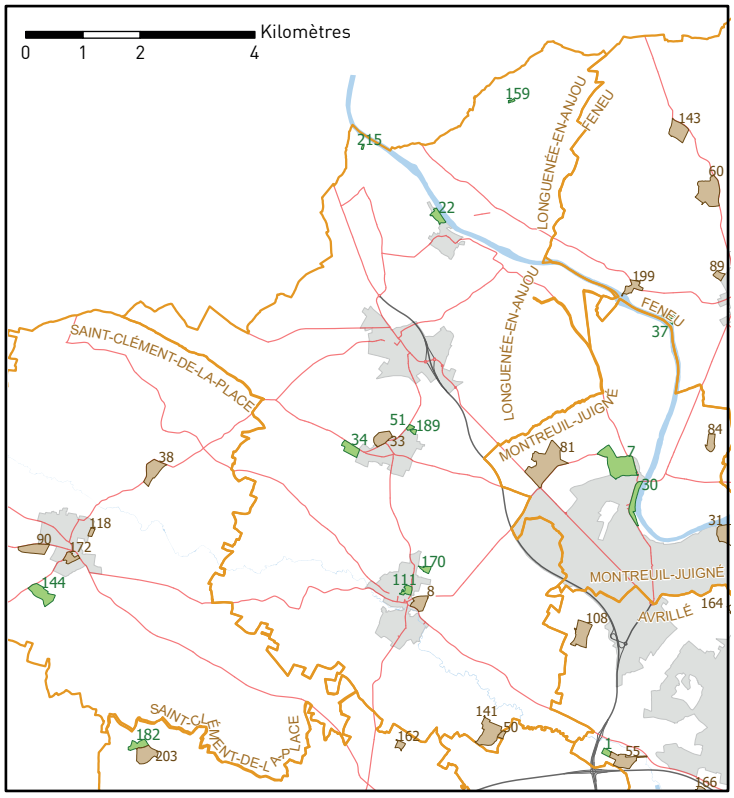


LOIRE-AUTHION

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
20	Nl1	4,91
21	Nl1	6,74
76	Nl1	1,95
102	Nl1	1,7
103	Nl	5,69
104	Nl1	0,11
105	Nl2	18,32
131	Nl1	2,84
132	Nl2	1,51
155	Nl1	4,53
156	Nl1	6,54
157	Nl1	3,39
158	Nl1	11,49
185	Nl1	0,59
186	Nl	2,34
187	Nl1	4,61
211	Nl1	3,3

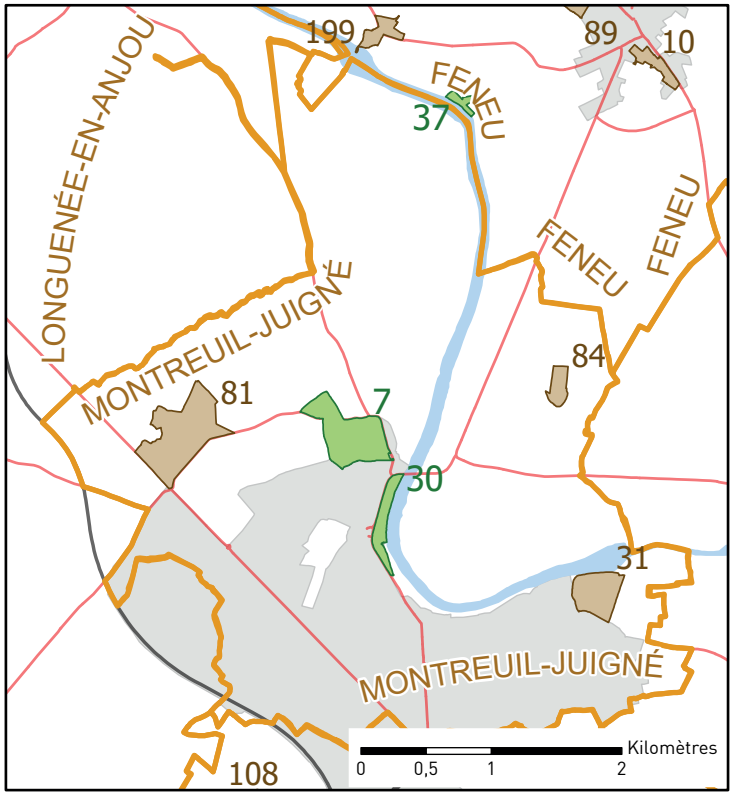


LONGUENÉE-EN-ANJOU

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
8	Np	5,37
22	Nl1	3,28
33	Np	5,53
34	Nl1	4,71
51	Nl1	0,8
111	Nl1	2,25
141	Np	12,49
159	Nl1	0,41
170	Nl1	1,5
189	Nl1	0,62
215	Nl1	0,24

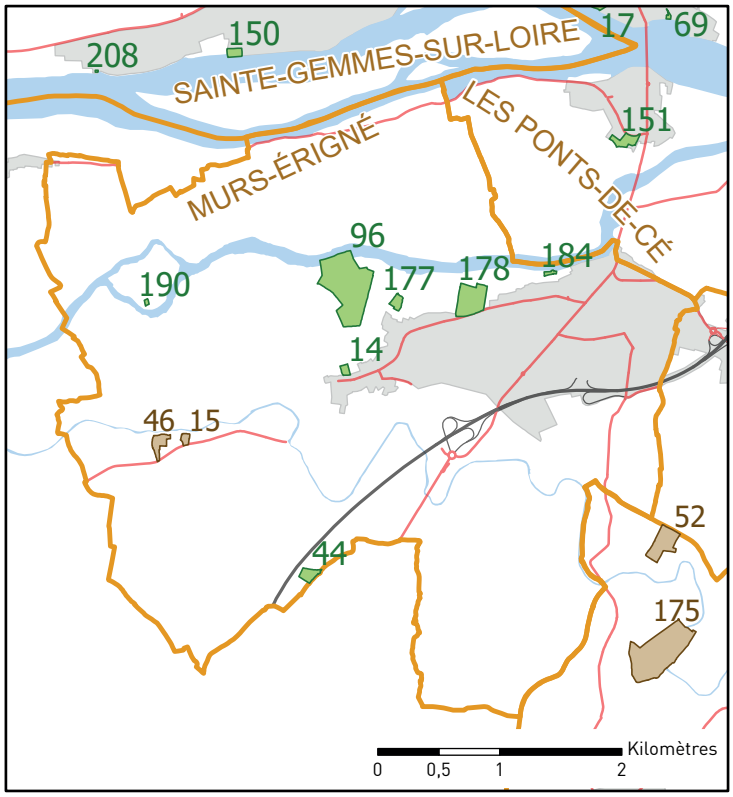


MONTREUIL-JUIGNÉ

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
7	Nl1	19,59
30	Nl1	6,08
31	Np	10,7
81	Np	25,76
84	Np	3,68

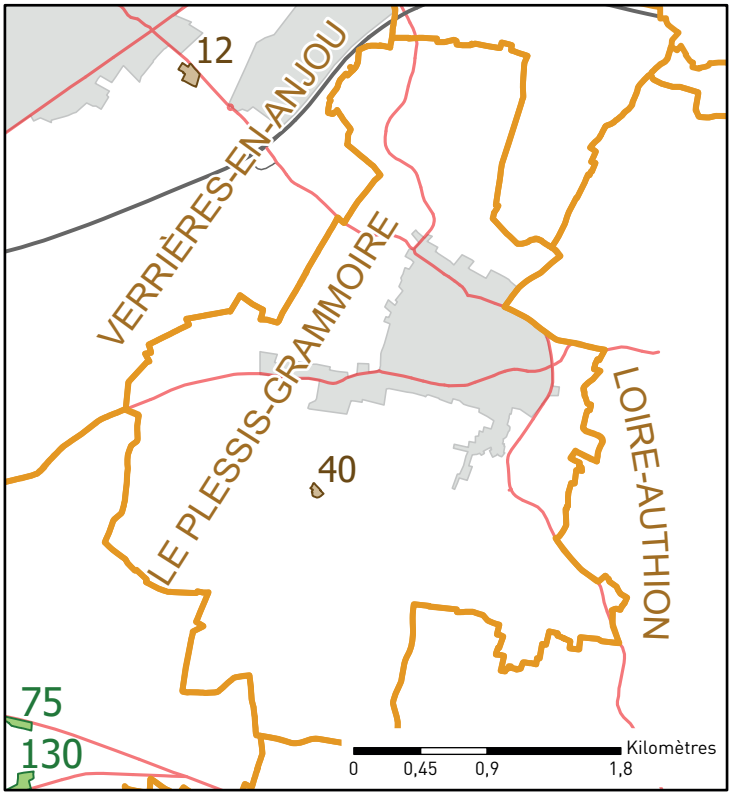


MURS-ÉRIGNÉ

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
14	Nl1	0,54
15	Np	0,56
44	Nl2	1,27
46	Np	1,61
96	Nl	16,75
177	Nl1	0,9
178	Nl1	5,39
184	Nl1	0,28
190	Nl1	0,15

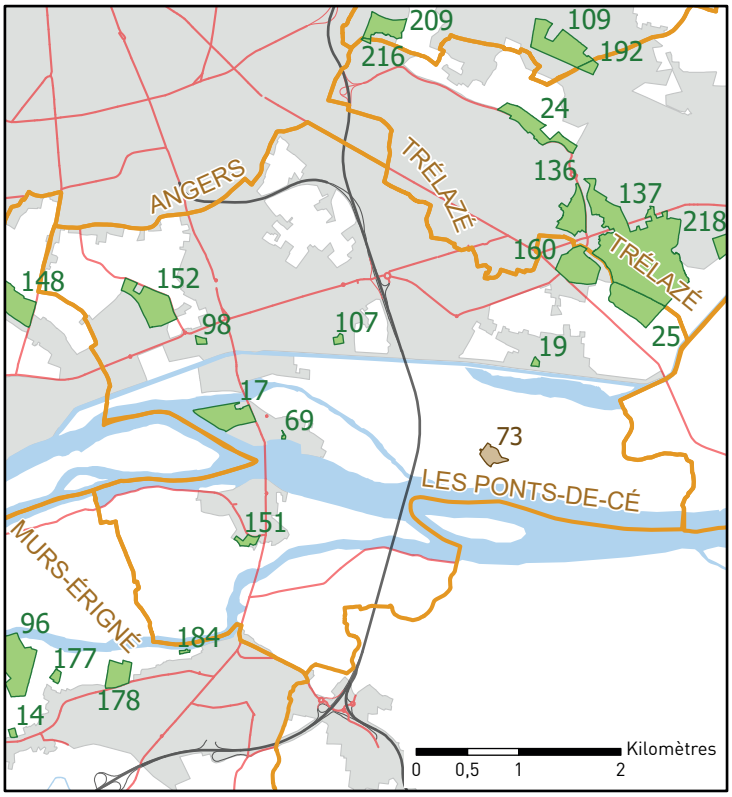


LE PLESSIS-GRAMMOIRE

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
40	Np	0,46

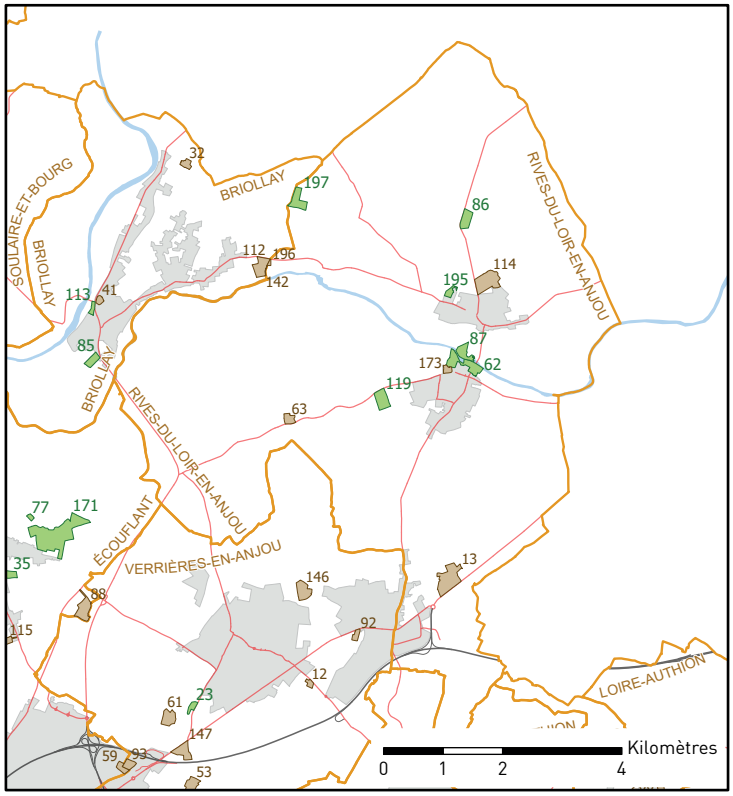


LES PONTS-DE-CÉ

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
17	Nl	9,74
19	Nl	0,51
25	Nl1	11,86
69	Nl	0,16
73	Np	3,12
98	Nl	0,67
107	Nl	0,74
151	Nl1	1,62
152	Nl	11,78
160	Nl1	10,8

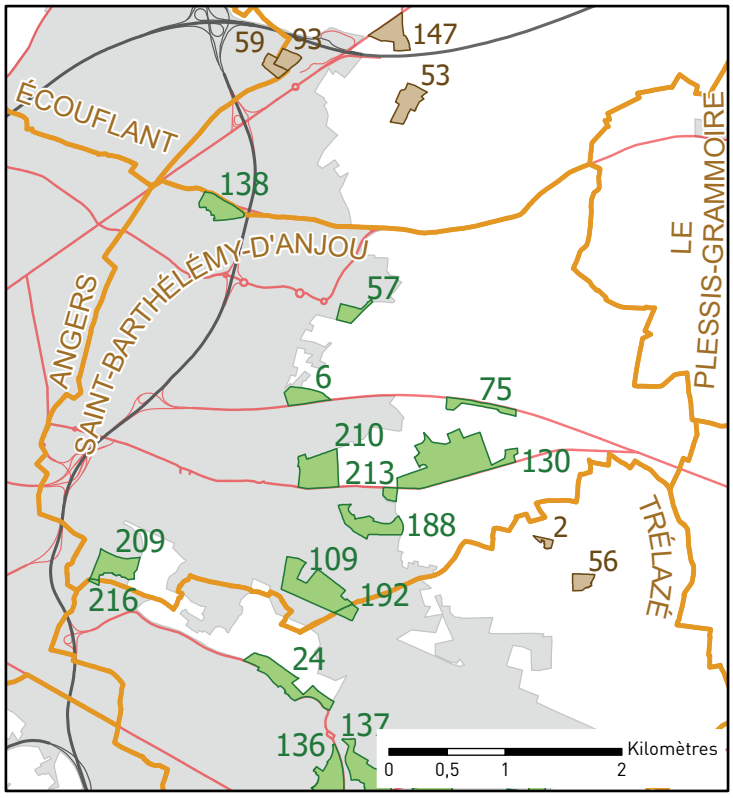


RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
13	Np	13,28
62	Nl1	8,9
63	Np	2,73
86	Nl1	4,72
87	Nl1	4,47
114	Np	10,77
119	Nl1	6,07
142	Np	0,06
173	Np	1,58
195	Nl1	1,81
196	Np	0,44
197	Nl1	6,01

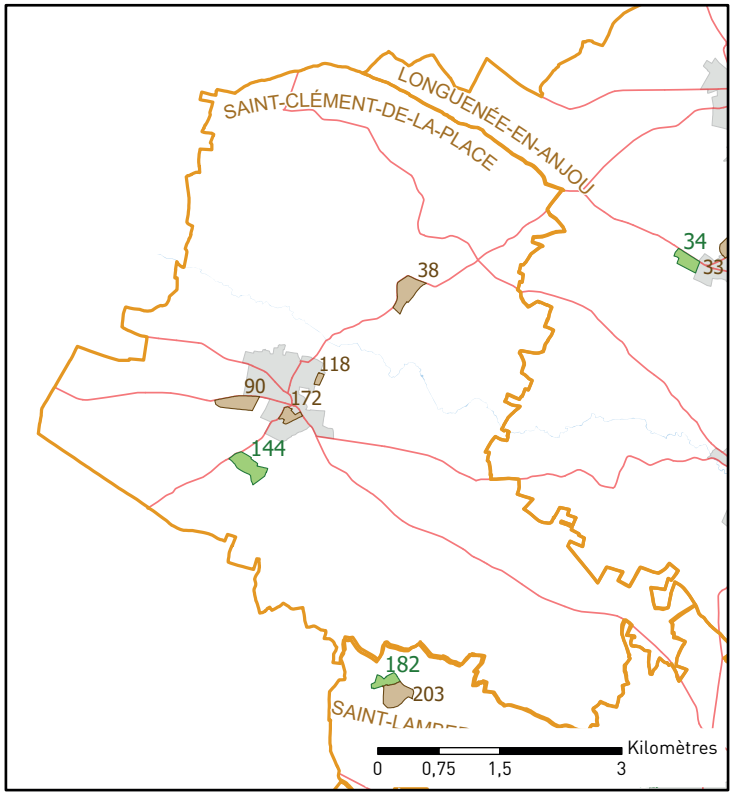


SAINT-BARTHÉLÉMY-D'ANJOU

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
6	Nl1	4,15
57	Nl2	2,62
75	Nl2	2,94
109	Nl1	13,68
130	Nl1	25,21
138	Nl1	5,22
188	Nl1	7,08
209	Nl1	6,48
210	Nl	9,67
213	Nl	1,23

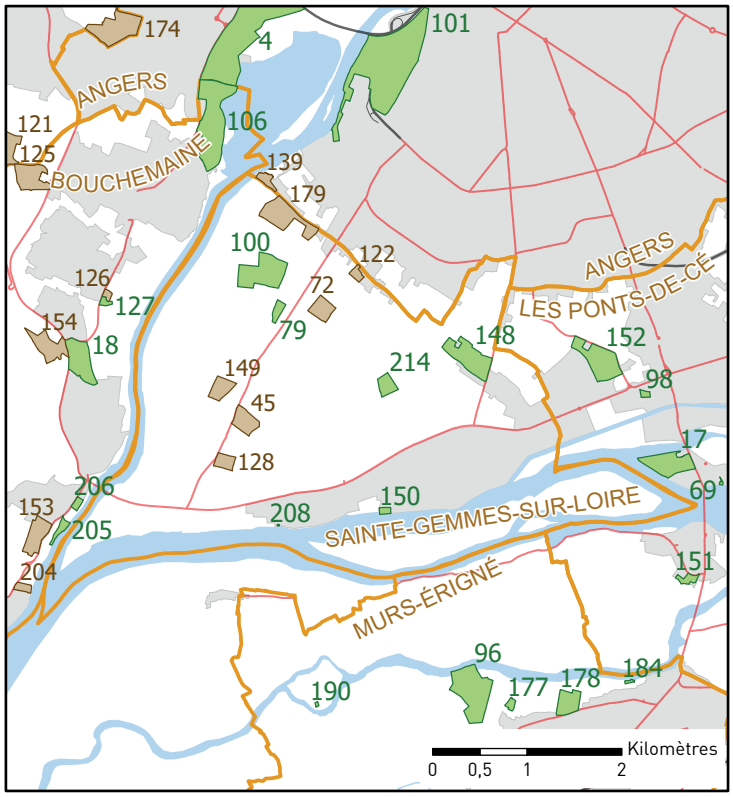


SAINT-CLÉMENT-DE-LA-PLACE

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
38	Np	8,38
90	Np	7,16
118	Np	1,06
144	Nl1	8,28
172	Np	3,06

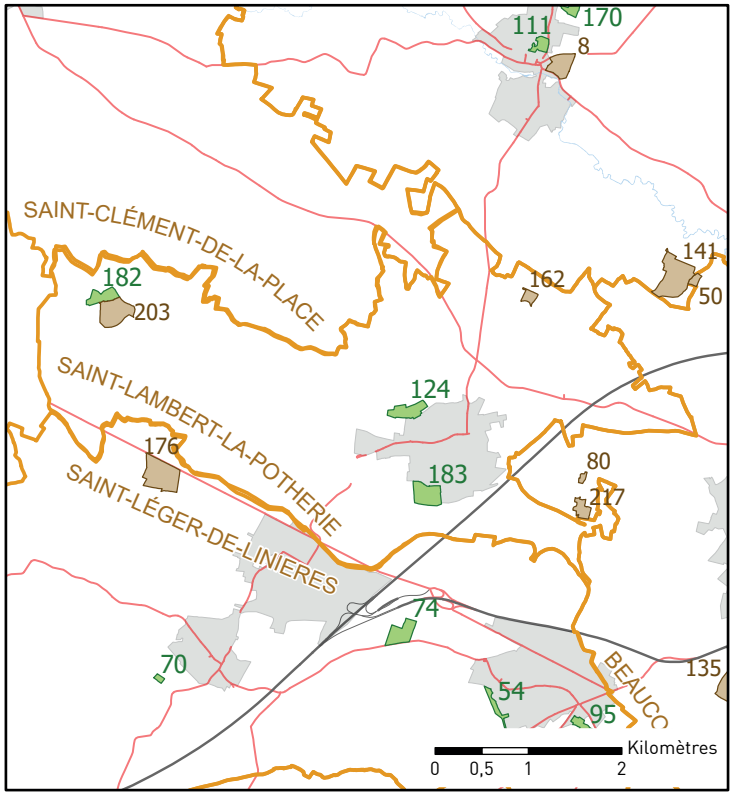


SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
45	Np	5,22
72	Np	4,42
79	Nl1	1,81
100	Nl2	13,35
122	Np	1,42
128	Np	2,85
148	Nl1	11,3
149	Np	4,21
150	Nl1	0,83
179	Np	10,65
208	Nl1	0,04
214	Nl1	3,26

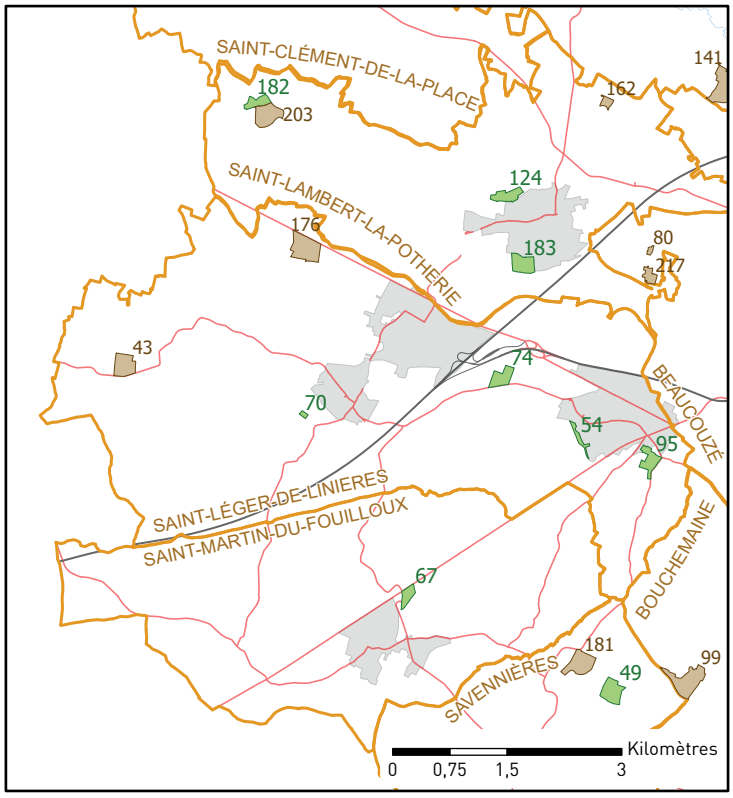


SAINT-LAMBERT-LA-POTHERIE

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
124	Nl1	4,83
162	Np	1,72
182	Nl1	3,76
183	Nl1	6,32
203	Np	8,22

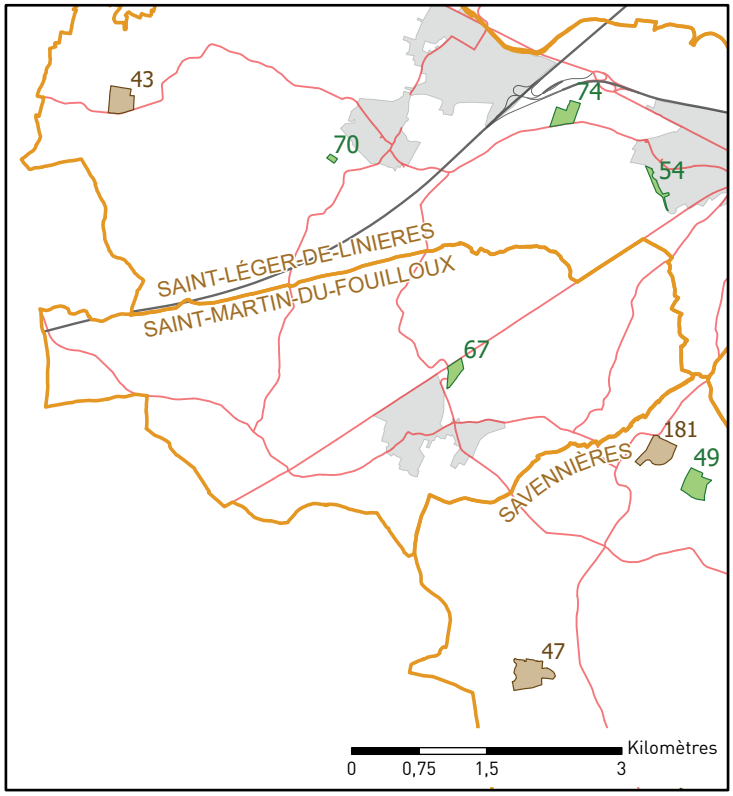


SAINT-LÉGER-DE-LINIERES

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
43	Np	7,17
54	Nl1	2,05
70	Nl2	0,59
74	Nl2	5,39
95	Nl	5,47
176	Np	10,78

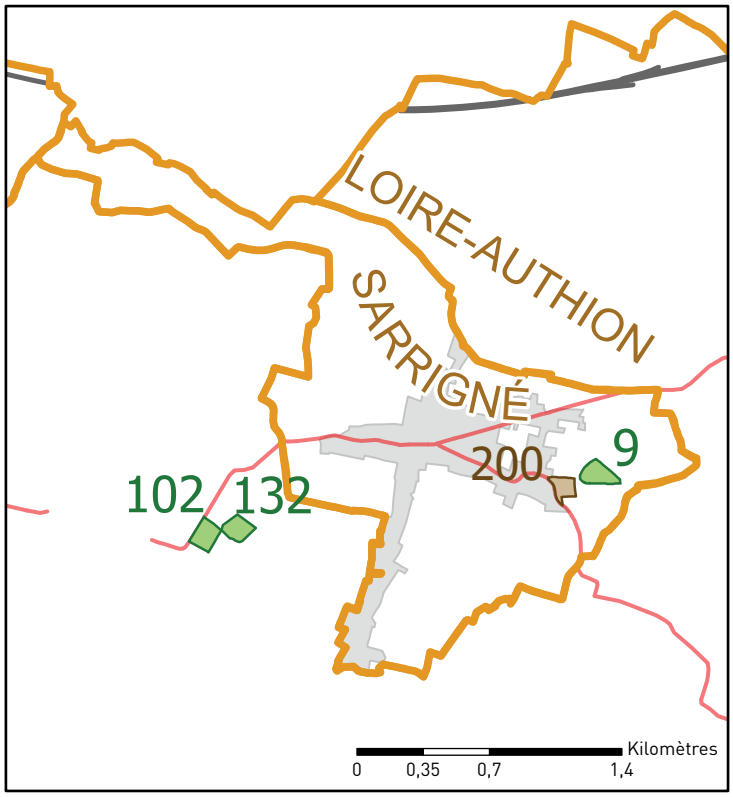


SAINT-MARTIN-DU-FOUILLOUX

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
67	Nl	3,26

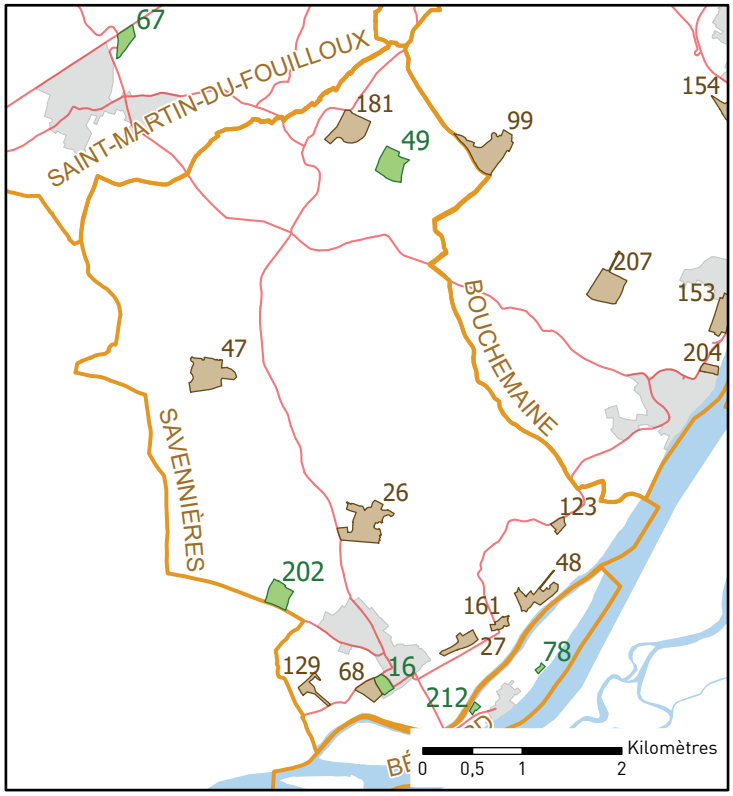


SARRIGNÉ

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
9	Nl1	1,76
200	Np	1,25

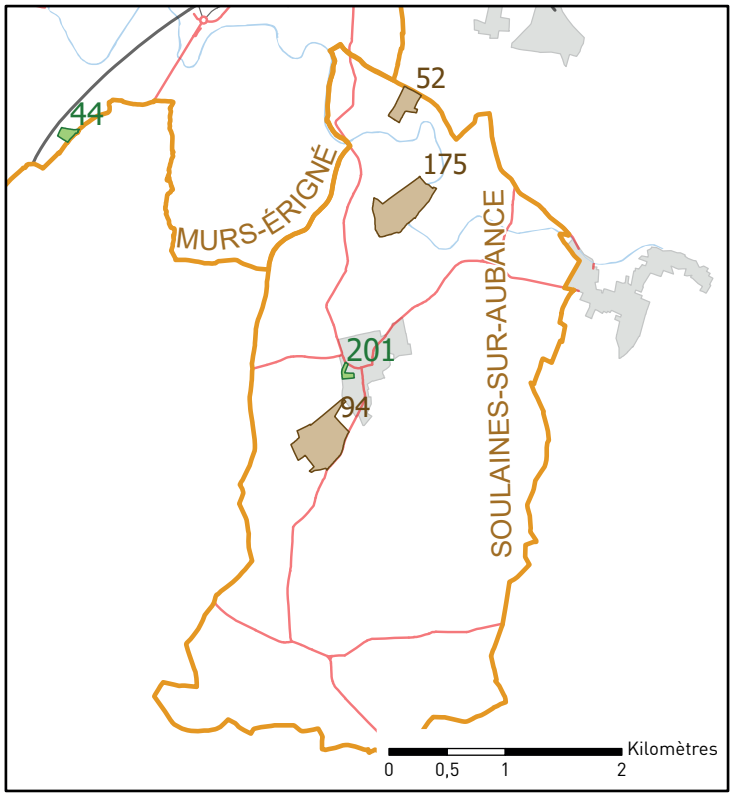


SAVENNIÈRES

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
16	Nl1	2,27
26	Np	12,61
27	Np	3,42
47	Np	10,87
48	Np	5,55
49	Nl1	6,97
68	Np	3,37
123	Np	1,34
129	Np	2,46
161	Np	1,55
181	Np	8,55
202	Nl1	5,09



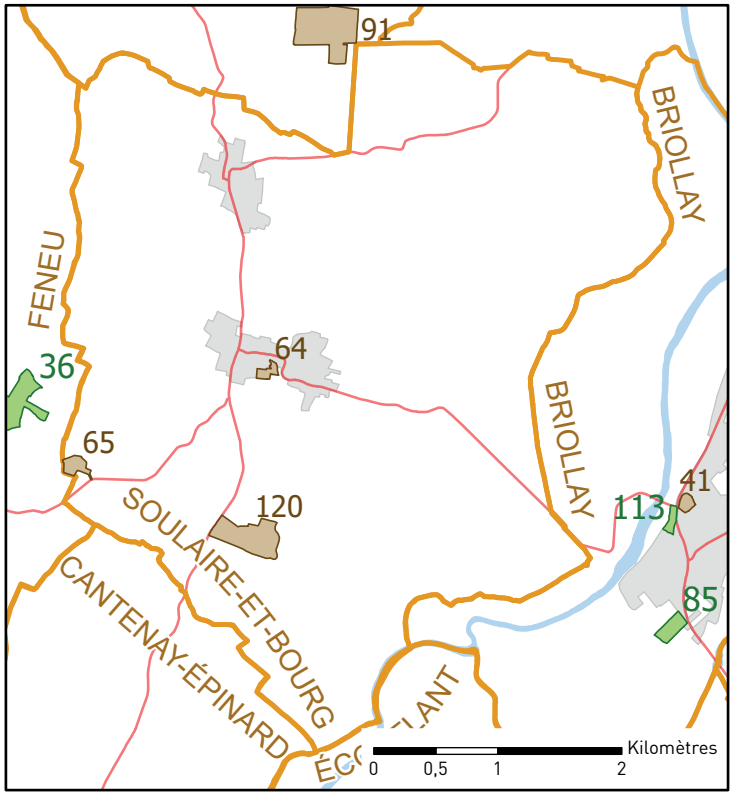
SOULAINES-SUR-AUBANCE

Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
52	Np	4,15
94	Np	15,92
175	Np	14,51
201	Nl1	0,75

SOULAIRE-ET-BOURG

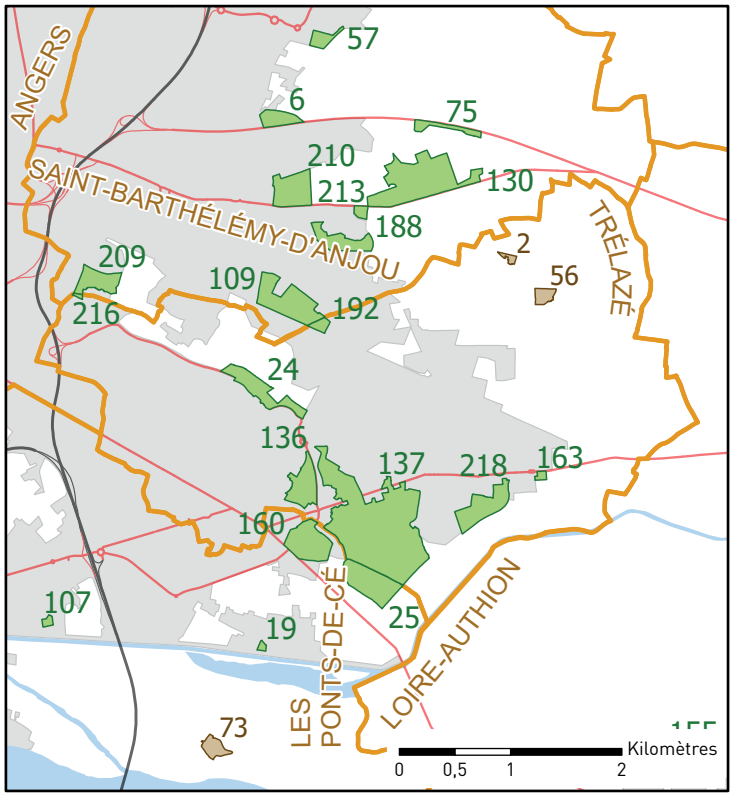


Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
64	Np	1,45
65	Np	2,5
120	Np	11,56

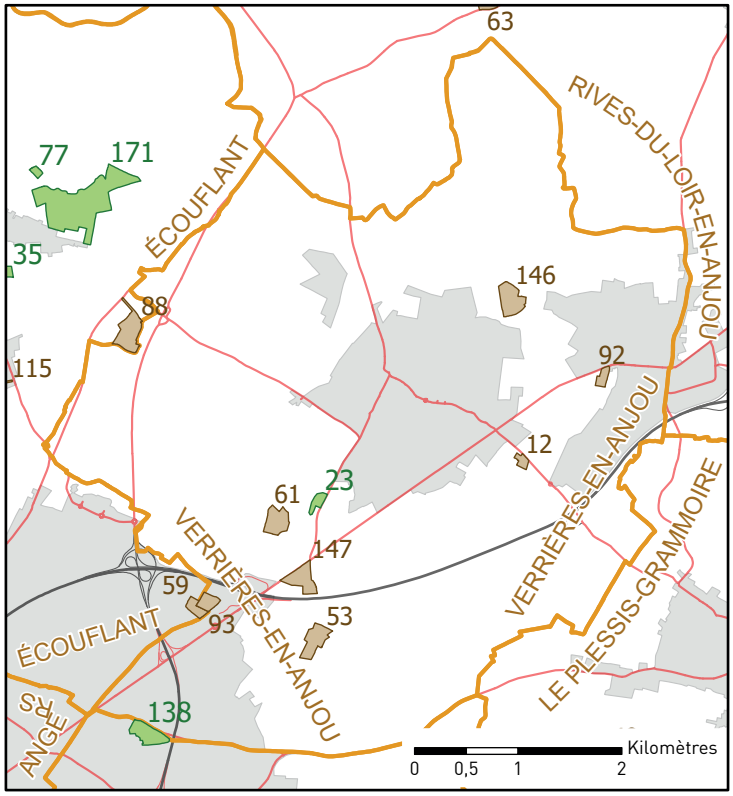
TRÉLAZÉ



Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
2	Np	0,79
24	Nl1	9,02
56	Np	2,21
136	Nl1	8,19
137	Nl1	60,25
163	Nl2	0,7
192	Nl1	1,47
216	Nl1	0,26
218	Nl1	9,87



VERRIÈRES-EN-ANJOU

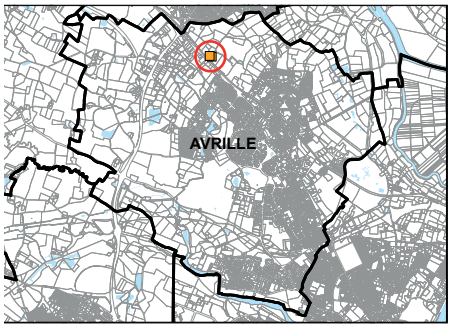
Type de zonage

- Nl, Nl1 ou Nl2
- Np

Numéro	Zonage	Surface (ha)
12	Np	1,28
23	Nl1	1,73
53	Np	5,28
61	Np	5,01
92	Np	1,66
93	Np	2,46
146	Np	5,94
147	Np	5,34

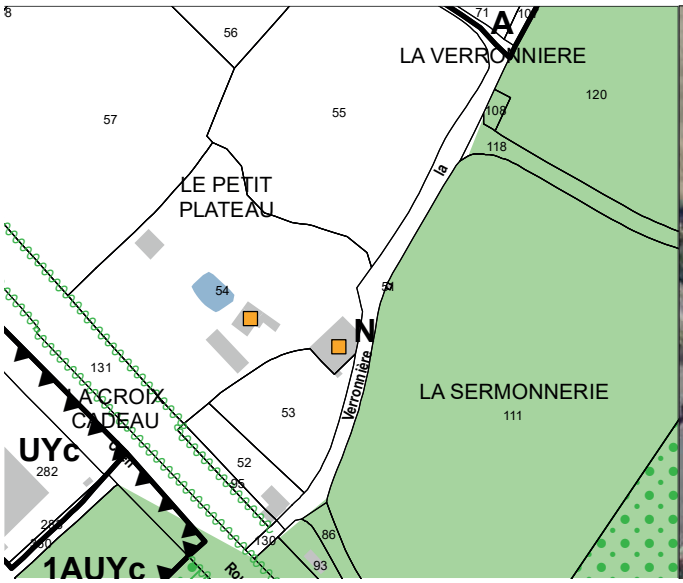
Annexe 2 :

Constructions identifiées au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme et pouvant faire l'objet d'un changement de destination

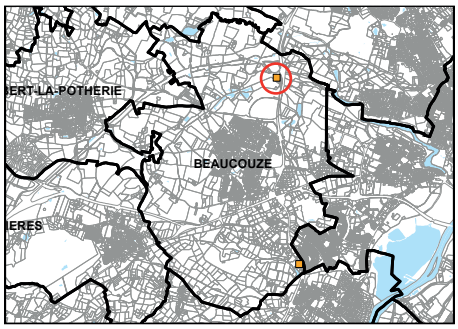


Commune d'AVRILLE

Secteur : « Le petit Plateau »
Chemin de la Verronnière

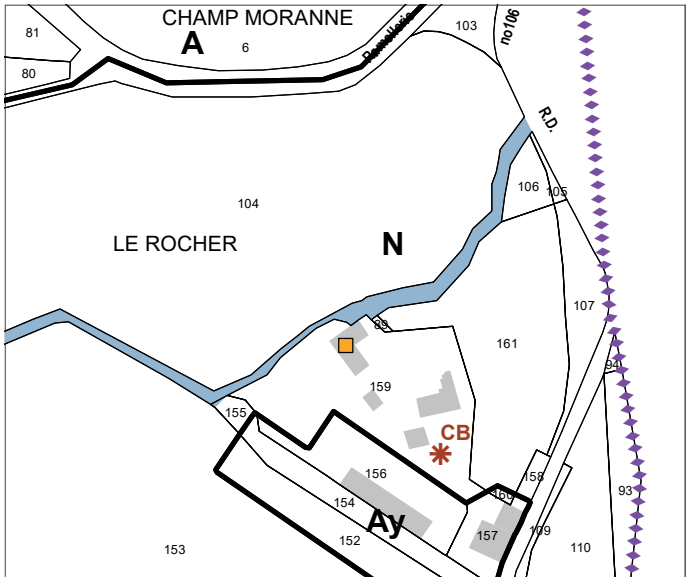




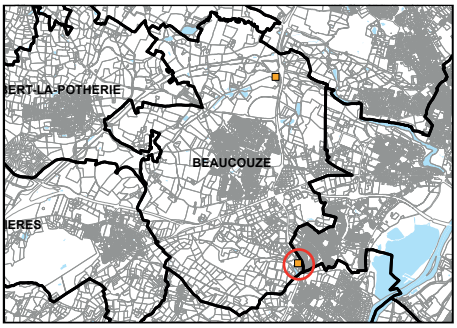


Commune de BEAUCOUZE

Secteur : « La Haie du Moulin »

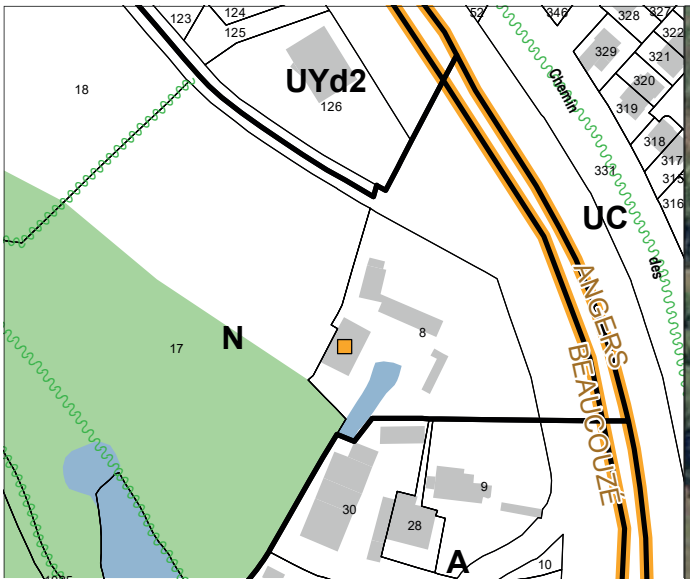




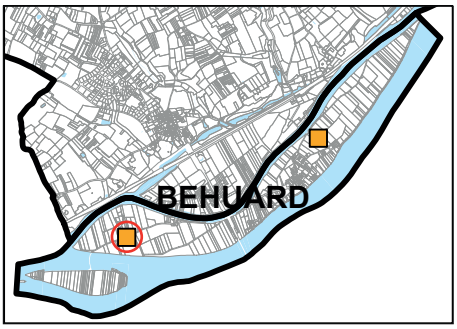


Commune de BEAUCOUZE

Secteur : « Le Petit Tertre »

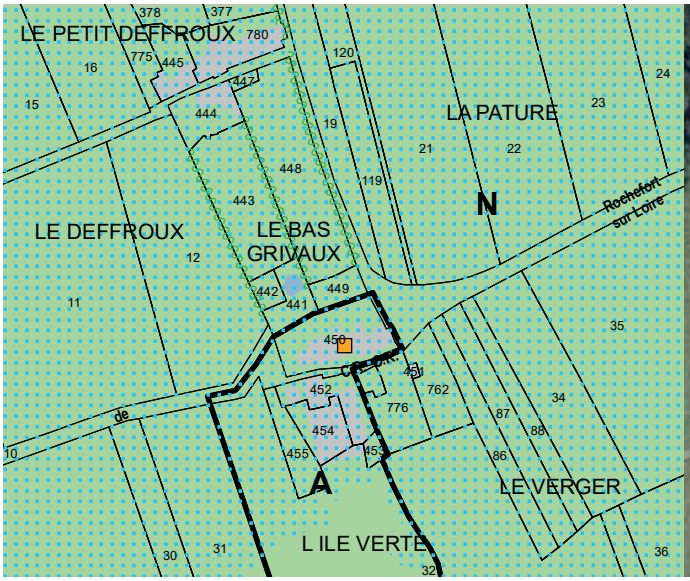




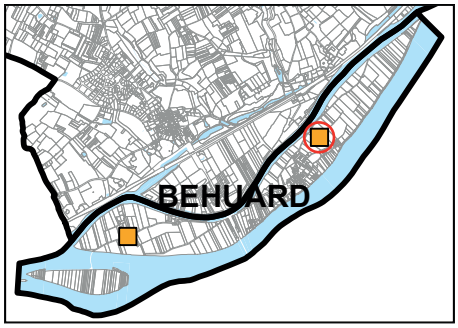


Commune de BEHUARD

Secteur : « Le Bas Grivaux »

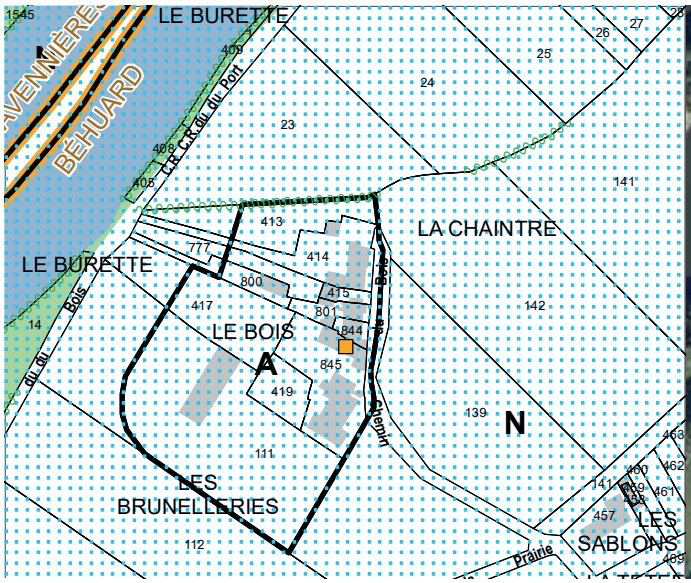






Commune de BEHUARD

Secteur : « Le Bois »

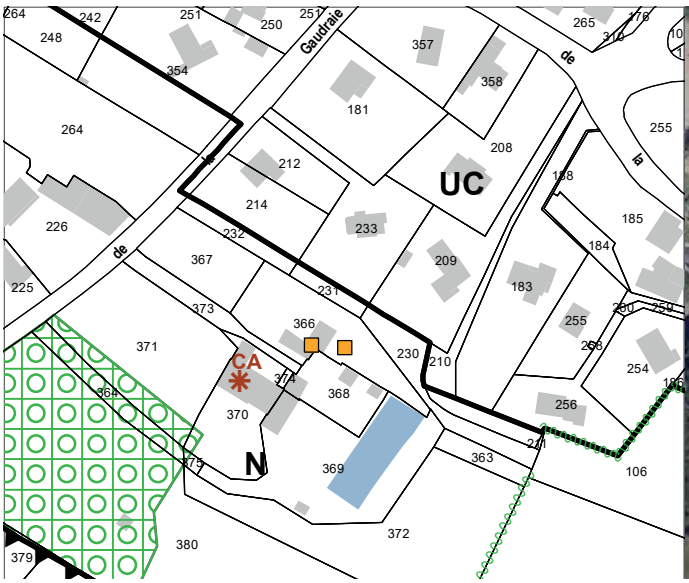






Commune de BOUCHEMAINE

Secteur : 7 Chemin de la Gaudraie

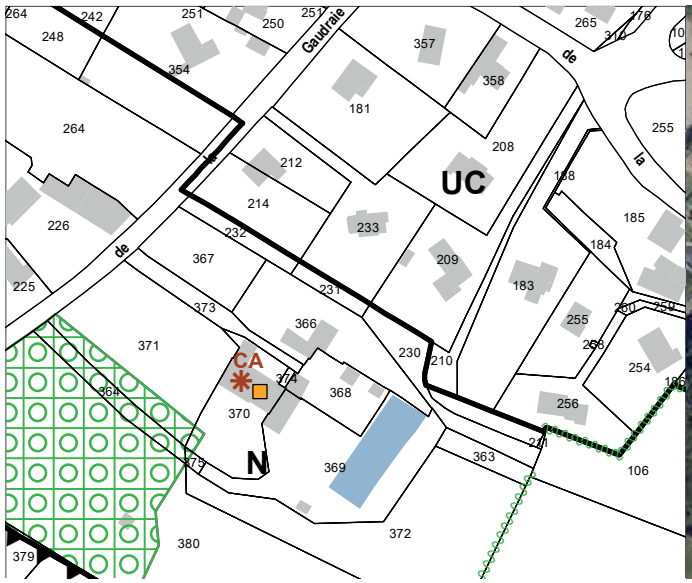






Commune de BOUCHEMAINE

Secteur : 13 Chemin de la Gaudraie

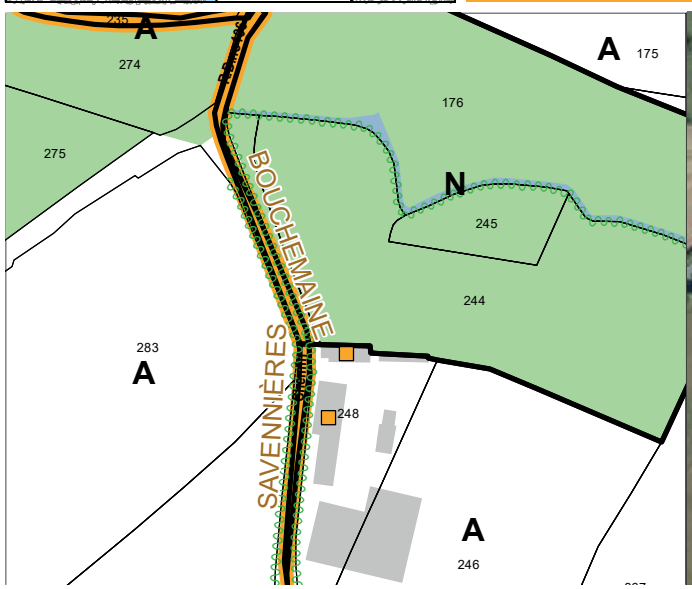




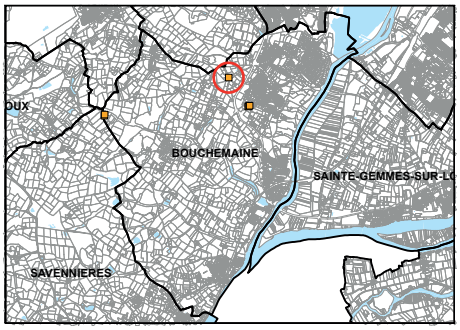


Commune de BOUCHEMAINE

Secteur : Chemin de la Bouverie





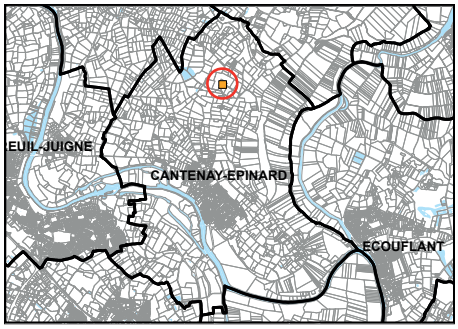


Commune de BOUCHEMAINE

Secteur : « Lysandraie »

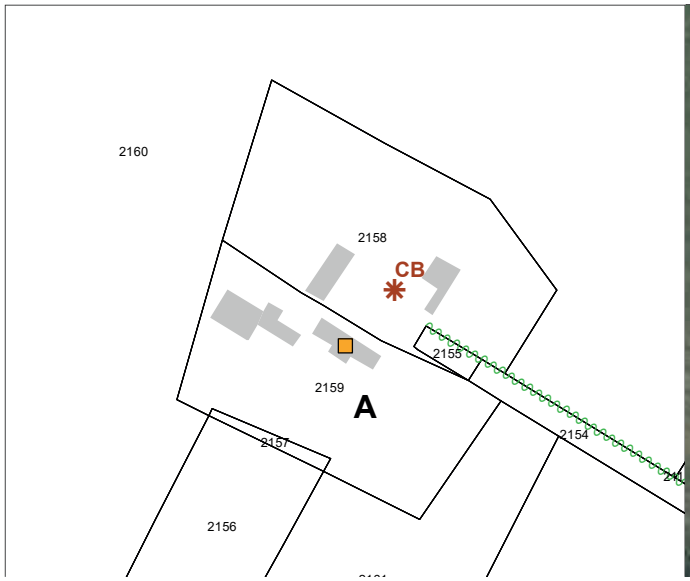




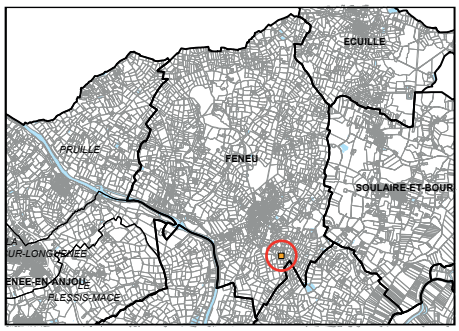


Commune de CANTENAY-EPINARD

Secteur : « La grande Souzelle »

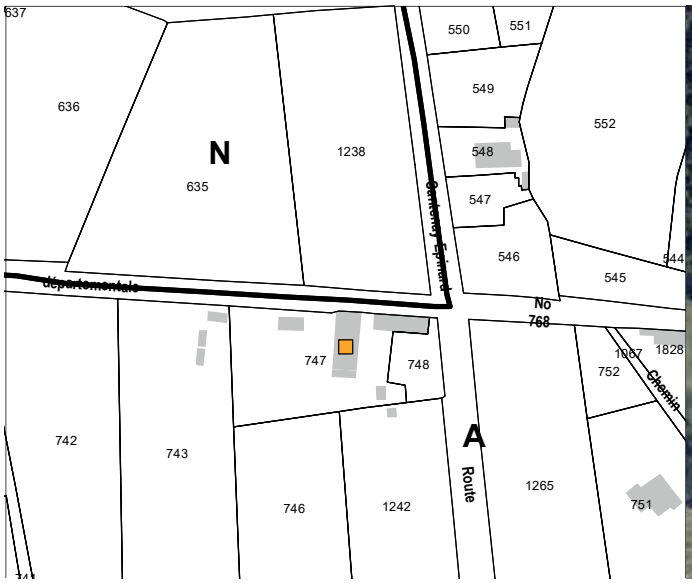




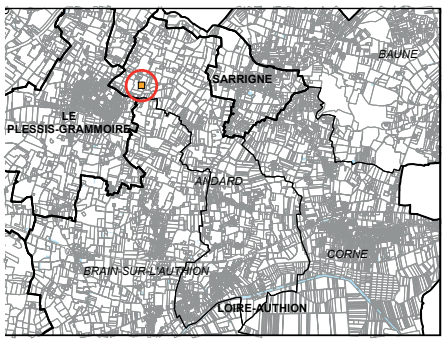


Commune de FENEU

Secteur : « La Lande »

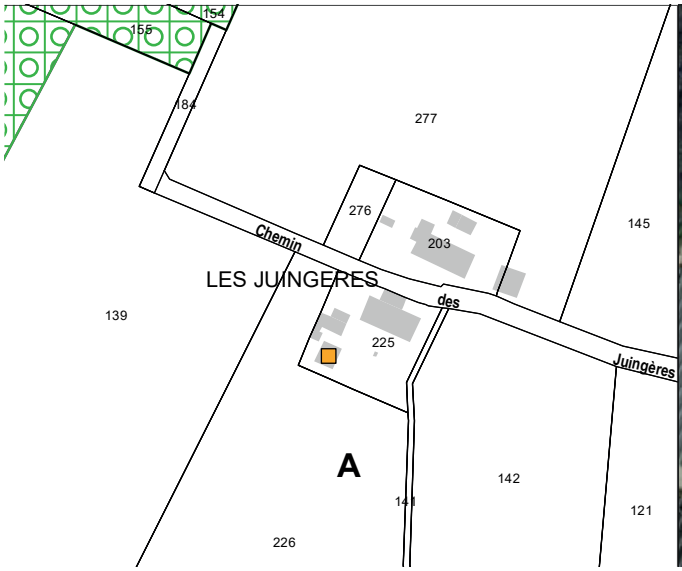




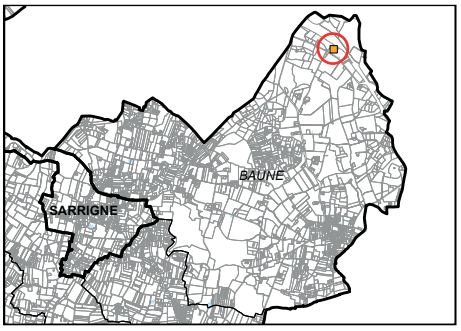


Commune de LOIRE-AUTHION

Secteur : ANDARD «Les Juingères»

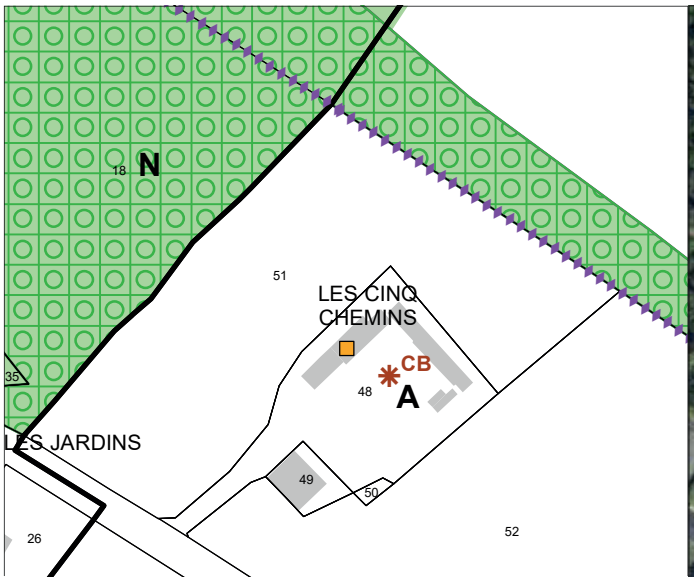




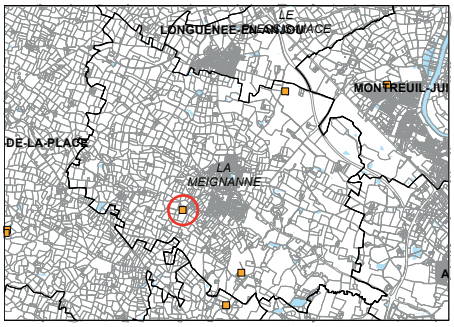


Commune de LOIRE-AUTHION

Secteur : BAUNE, 916 « Les Cinq Chemins »





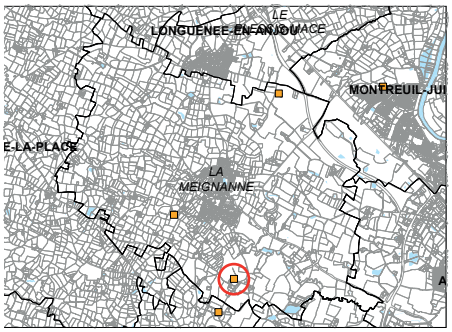


Commune de LONGUENEE-EN-ANJOU

Secteur : LA MEIGNANNE, 954 Chemin de l'Oirie

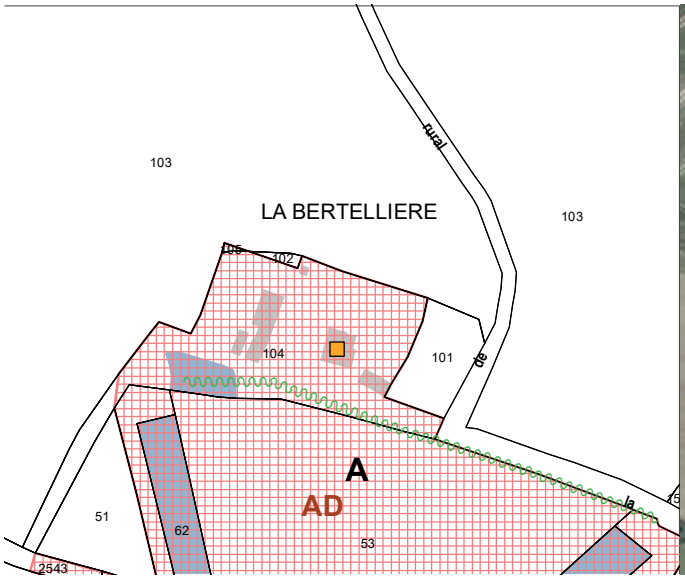


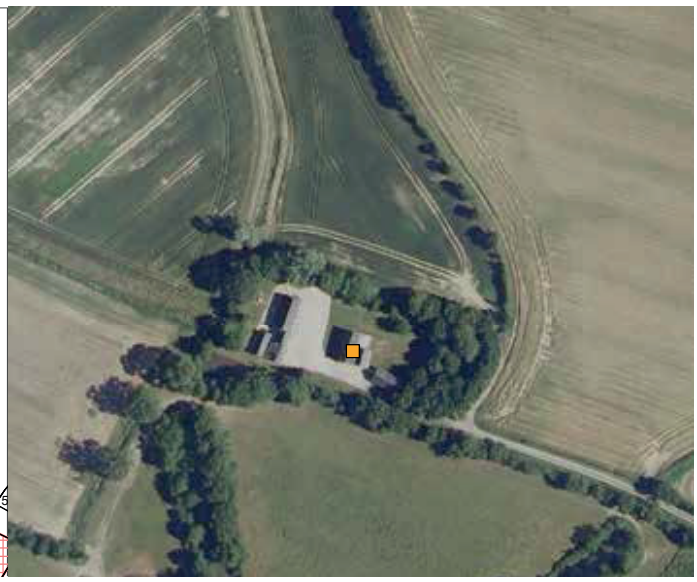


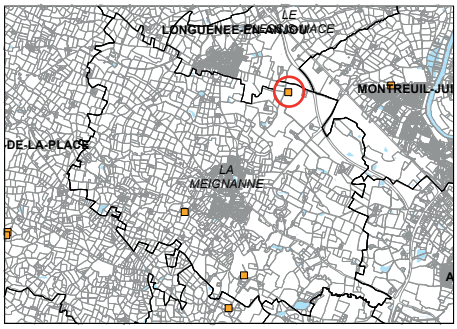


Commune de LONGUENEE-EN-ANJOU

Secteur : LA MEIGNANNE « La Bertellière »

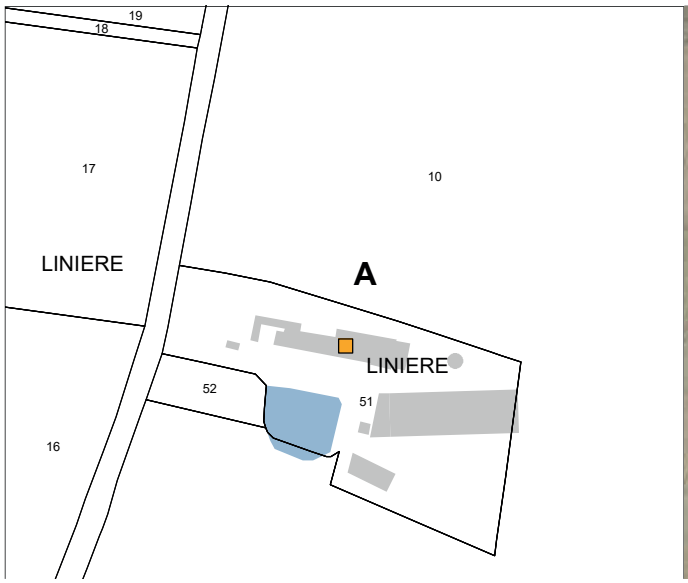


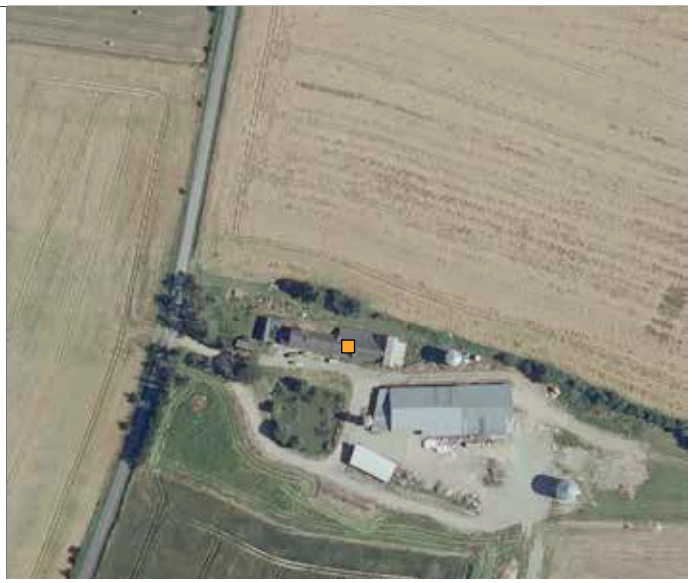


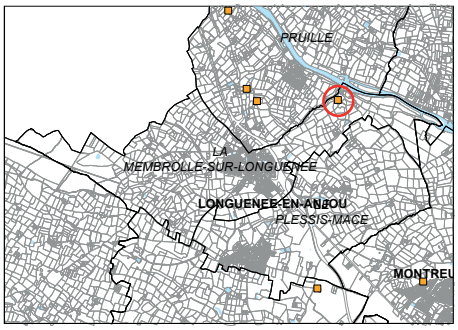


Commune de LONGUENEE-EN-ANJOU

Secteur : LA MEIGNANNE « Linière »

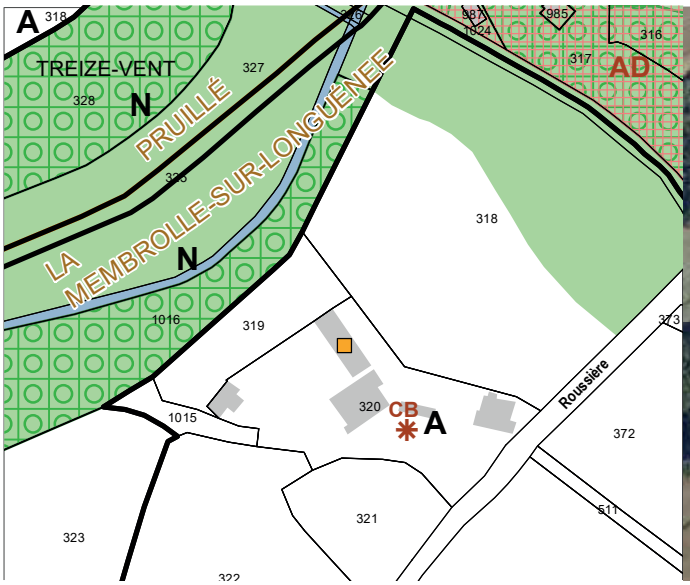




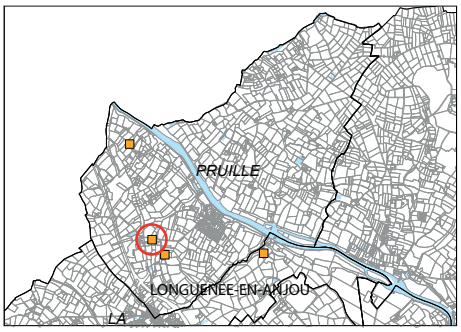


Commune de LONGUENEE-EN-ANJOU

Secteur : LA MEMBROLLE-SUR-LONGUENEE « La Haute Roussière »





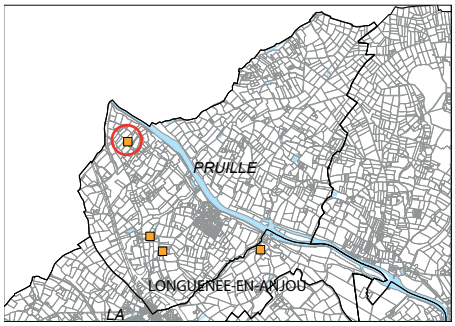


Commune de LONGUENEE-EN-ANJOU

Secteur : PRUILLE « La Basse Chesnaie »



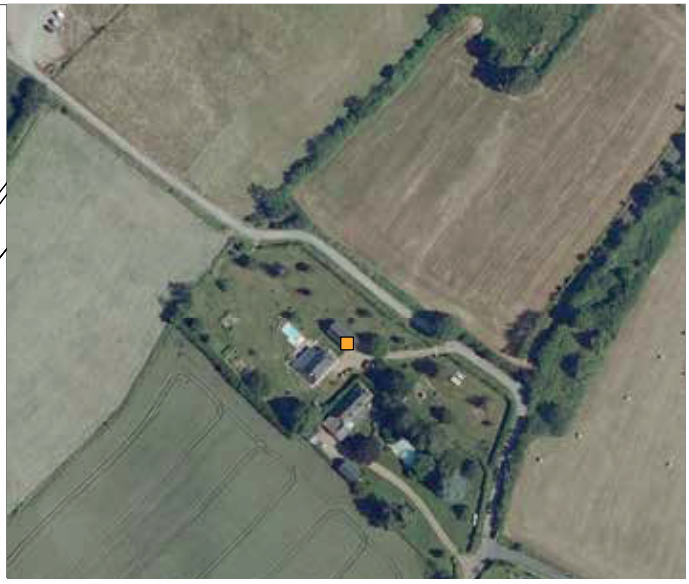


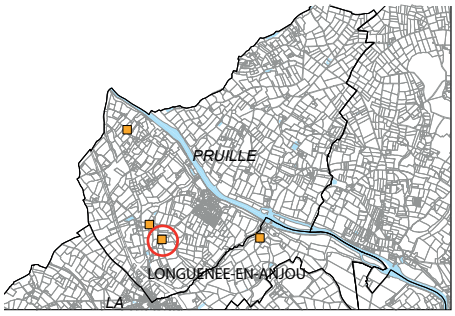


Commune de LONGUENEE-EN-ANJOU

Secteur : PRUILLE « La Maison Neuve »

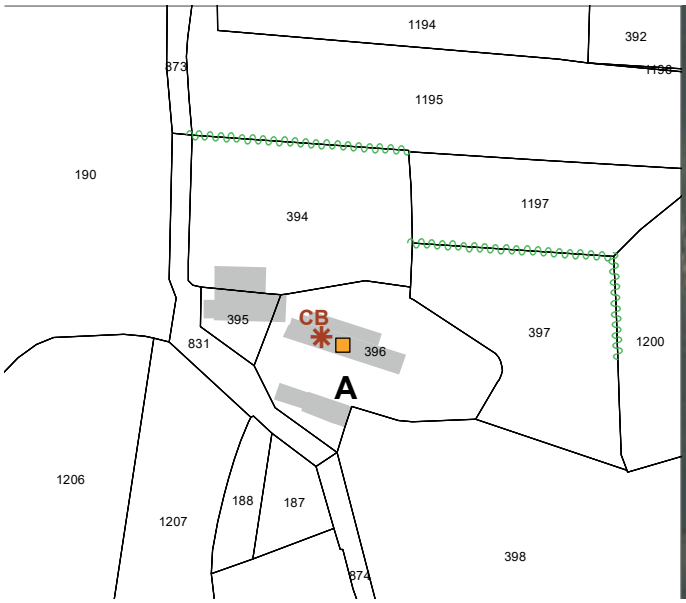




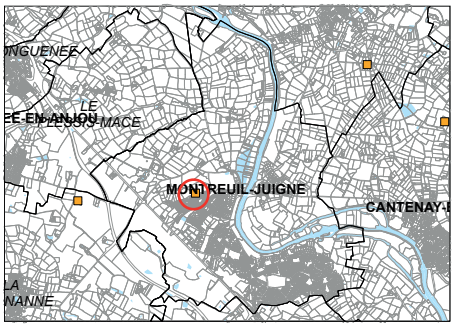


Commune de LONGUENEE-EN-ANJOU

Secteur : PRUILLE « Villiers »





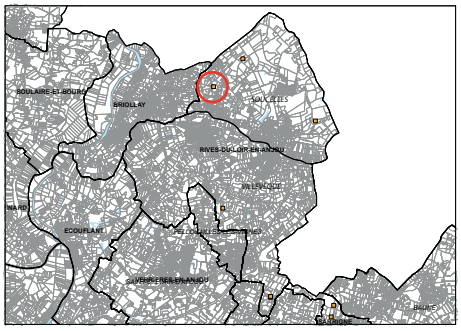


Commune de MONTREUIL-JUIGNE

Secteur : « La Durandière »

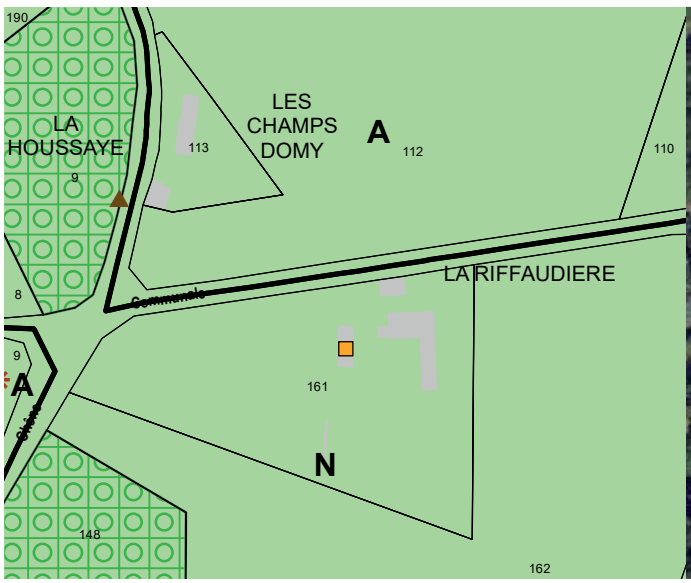




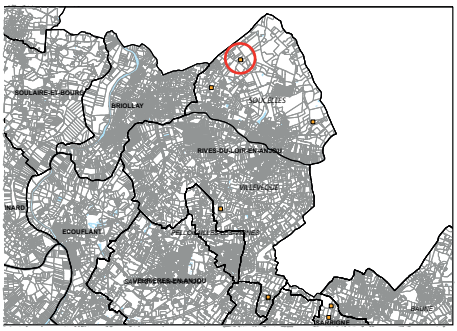


Commune de RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU

Secteur : SOUCELLES « La Riffaudière »

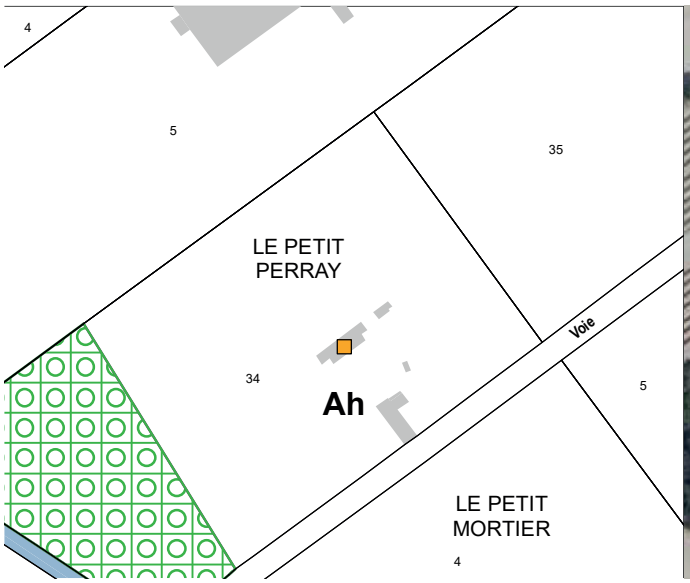




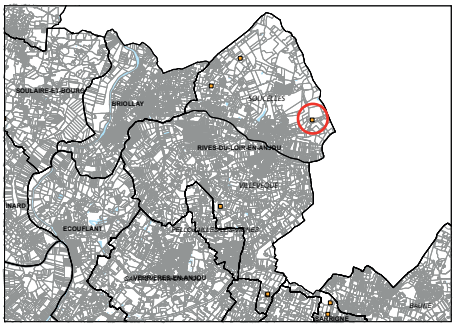


Commune de RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU

Secteur : SOUCELLES « Le Petit Perray »

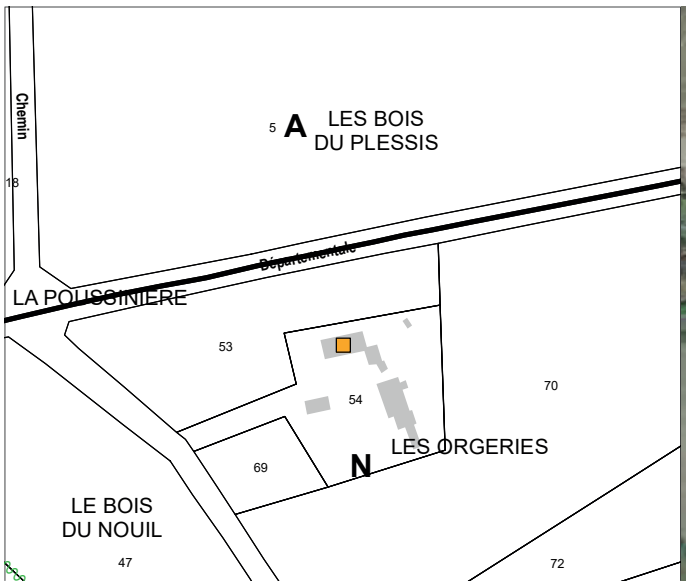


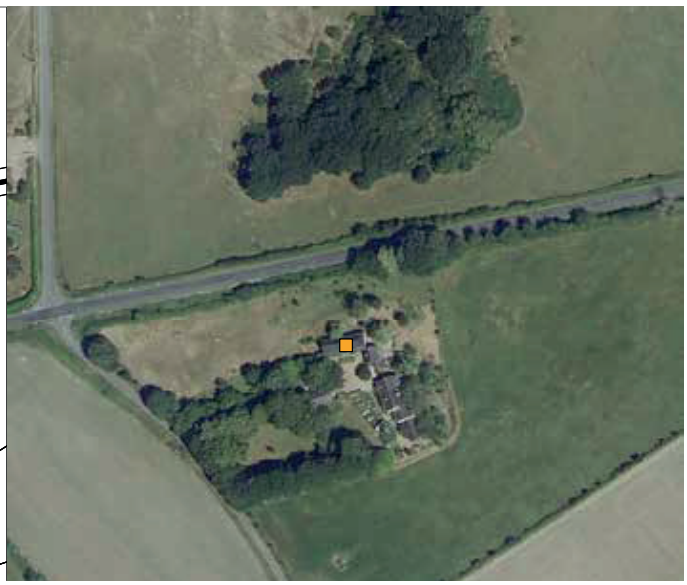


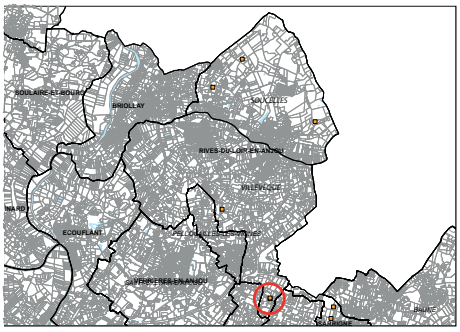


Commune de RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU

Secteur : SOUCELLES « Le Plessis »

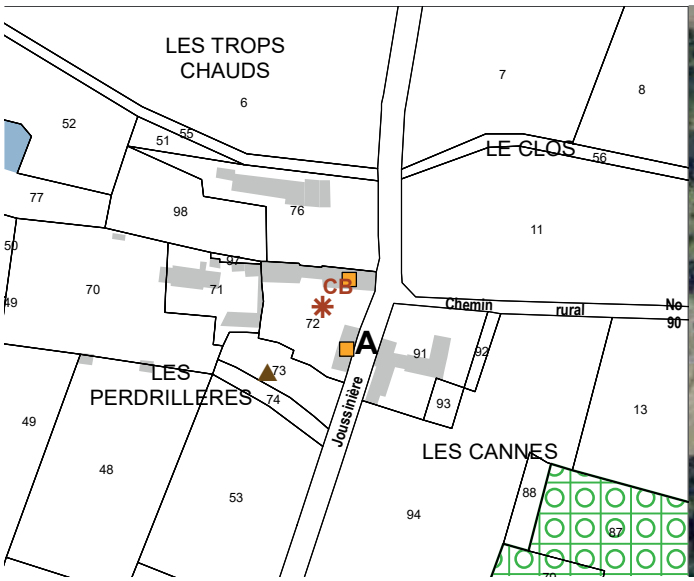




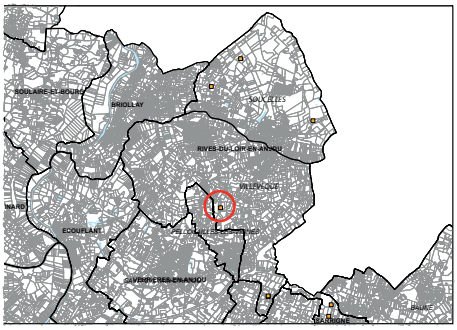


Commune de RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU

Secteur : VILLEVEQUE « La Joussinière »



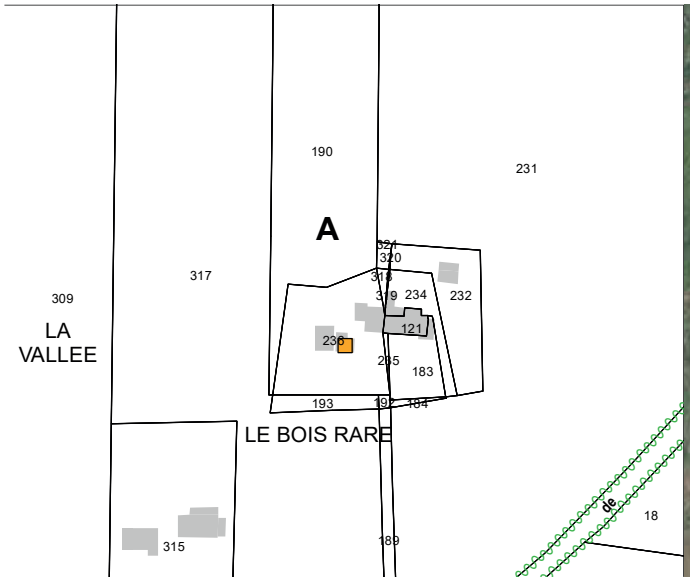




Commune de RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU

Secteur : VILLEVEQUE « Le Bois Rare »

80 Chemin de Funault



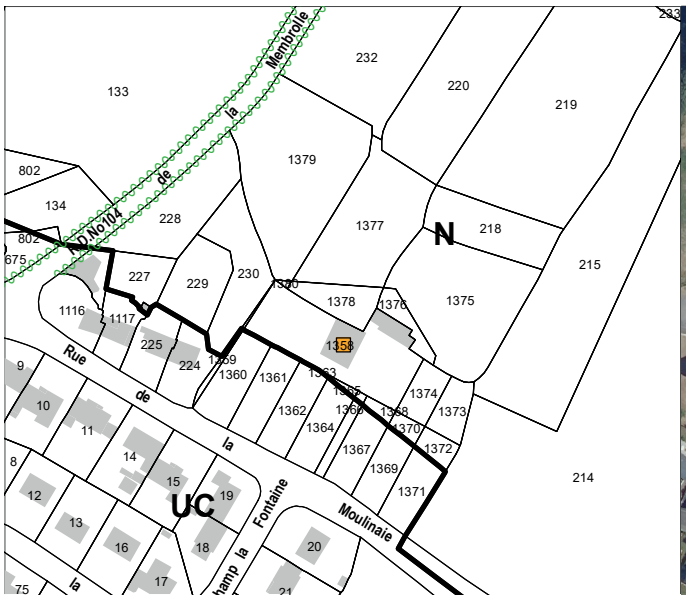




Commune de ST-CLEMENT-DE-LA-PLACE

Secteur : « La Houssaie »

9 Rue de la Moulinaie





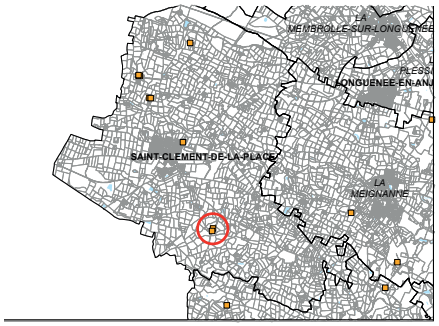


Commune de ST-CLEMENT-DE-LA-PLACE

Secteur : « La Poissardière de Longuenée »







Commune de ST-CLEMENT-DE-LA-PLACE

Secteur : « Le Bois Marais »

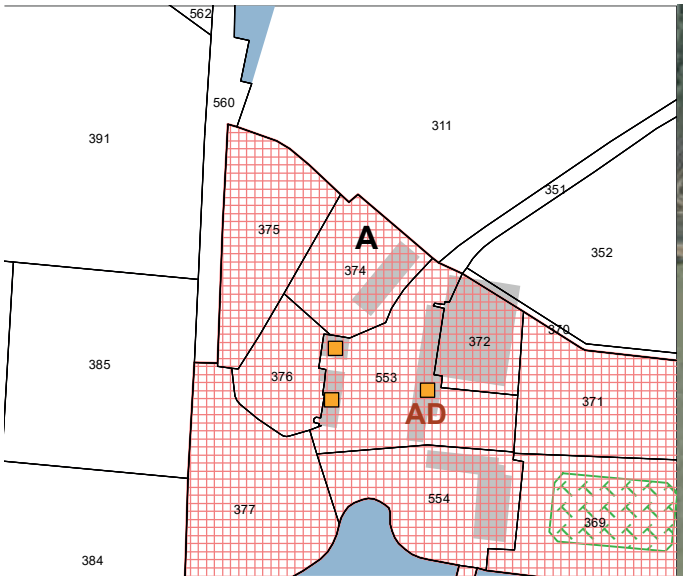




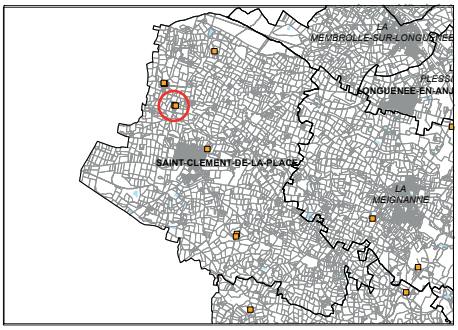


Commune de ST-CLEMENT-DE-LA-PLACE

Secteur : « Les Gâts »





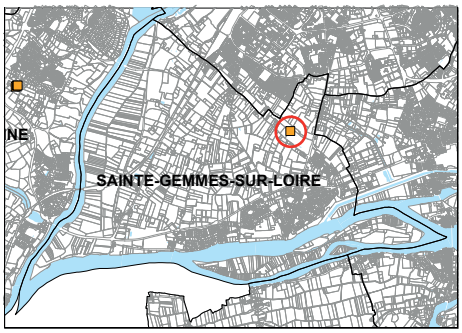


Commune de ST-CLEMENT-DE-LA-PLACE

Secteur : « Serennes »

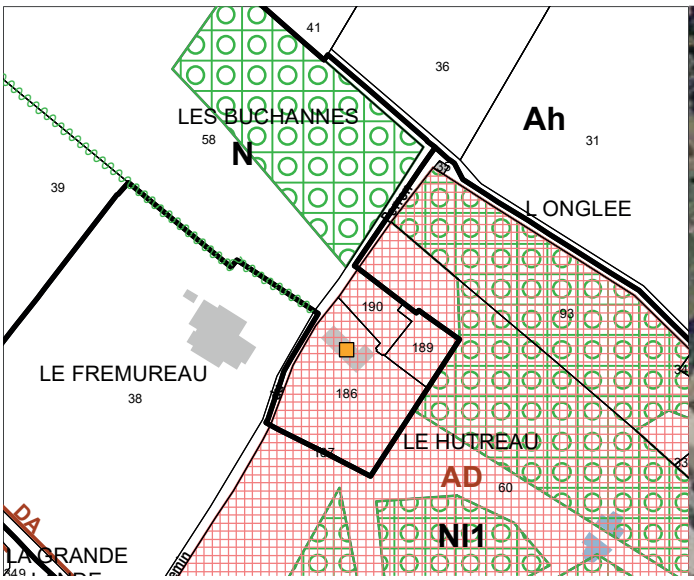




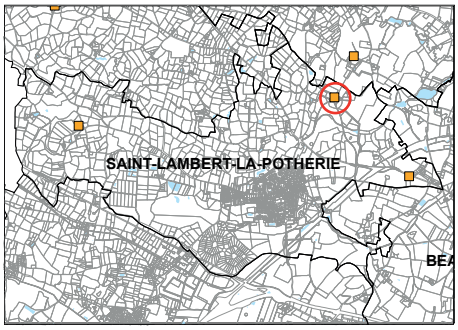


Commune de ST-GEMMES-SUR-LOIRE

Secteur : « Le Hutreau »
Chemin du Perron

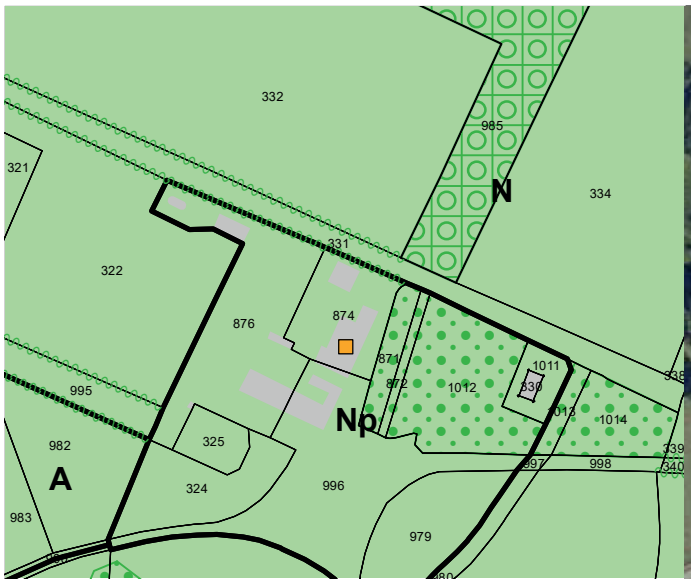


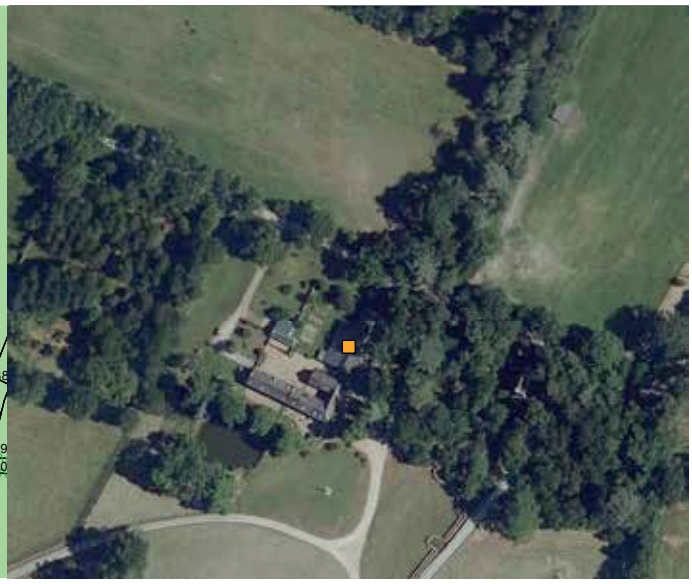


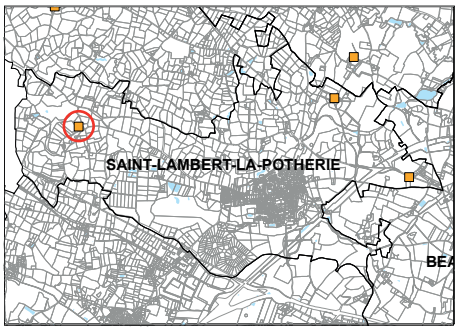


Commune de ST-LAMBERT-LA-POTHERIE

Secteur : « La Coltrie »





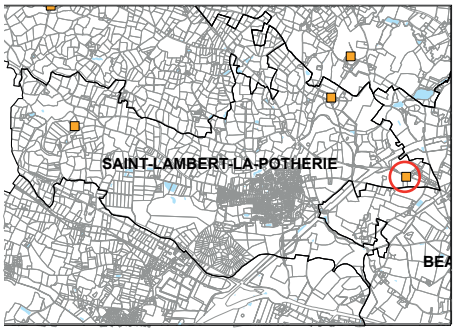


Commune de ST-LAMBERT-LA-POTHERIE

Secteur : « L'Archerie »

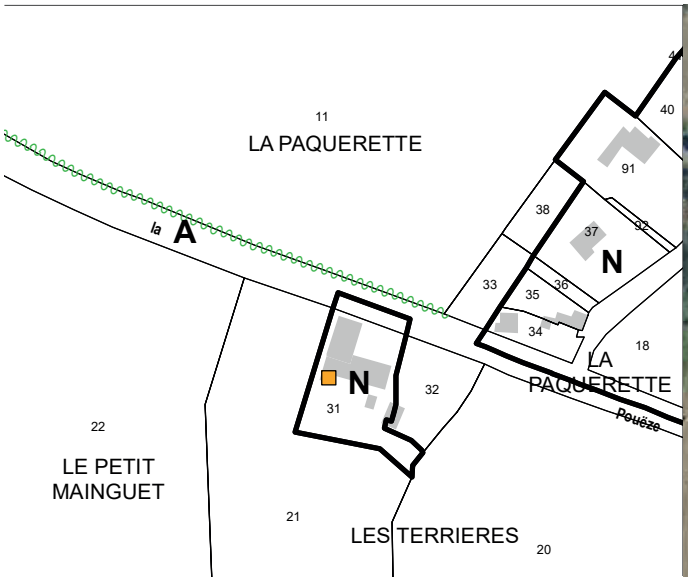




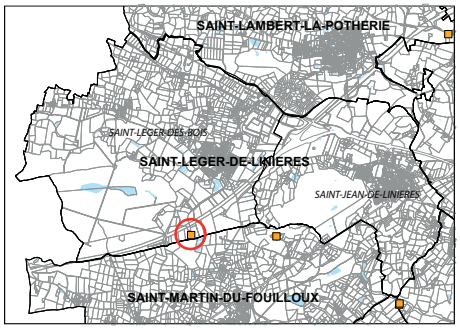


Commune de ST-LAMBERT-LA-POTHERIE

Secteur : Route de la Pouëze

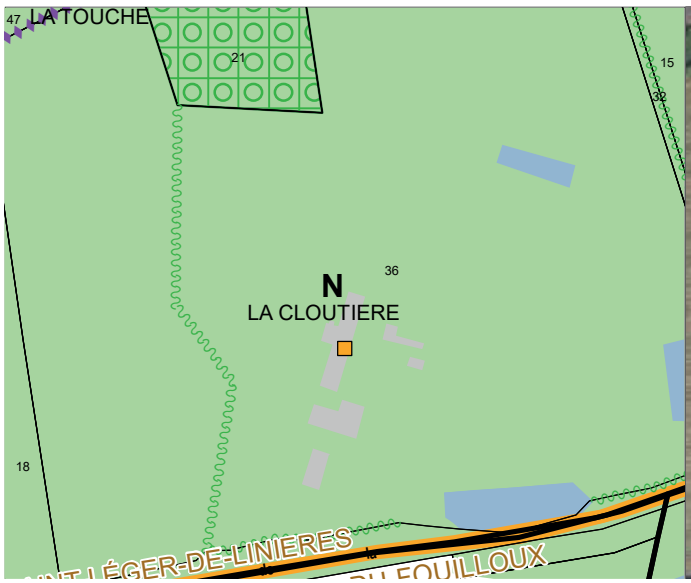




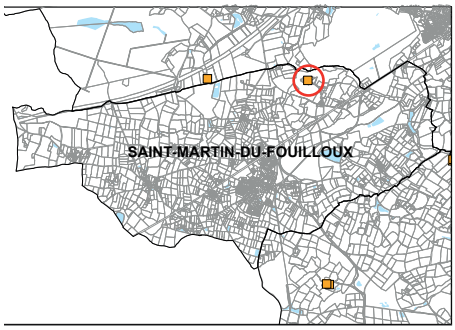


Commune de ST-LEGER-DE-LINIERES

Secteur : ST-LEGER-DES-BOIS « La Cloutière »





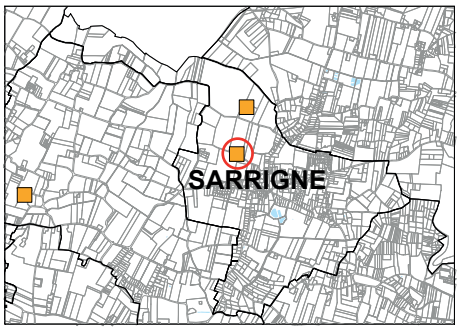


Commune de ST-MARTIN-DU-FOUILLOUX

Secteur : « La Blottière »

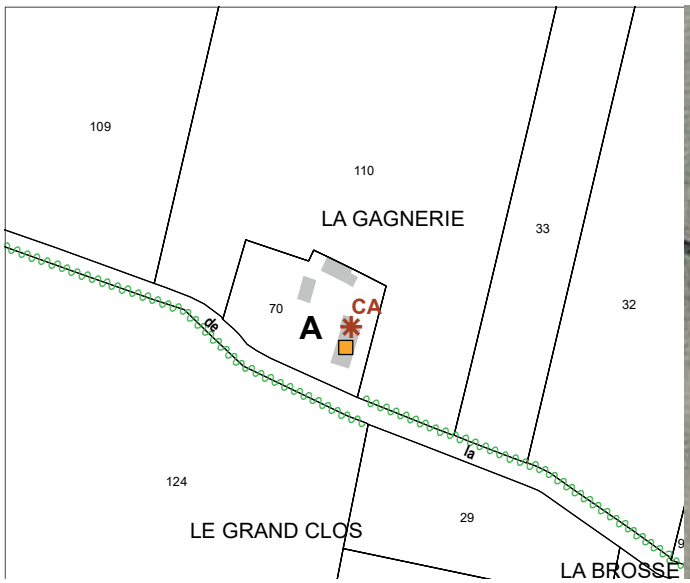




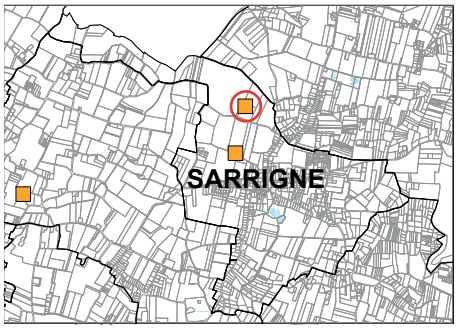


Commune de SARRIGNE

Secteur : « La Gagnerie »

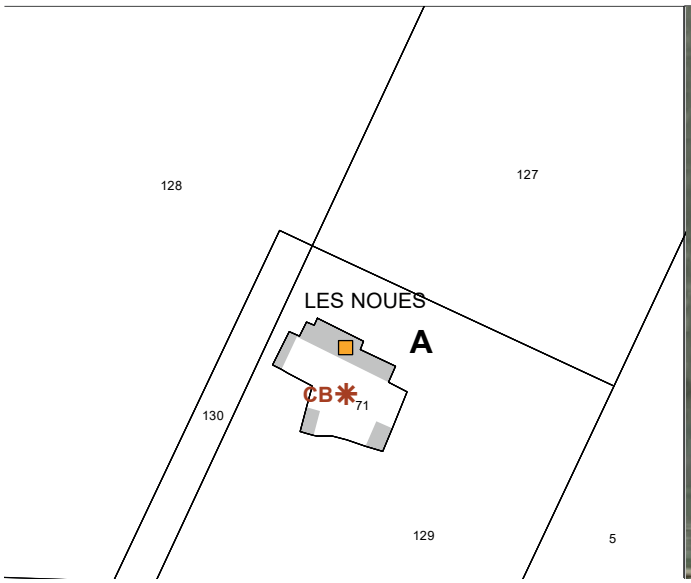




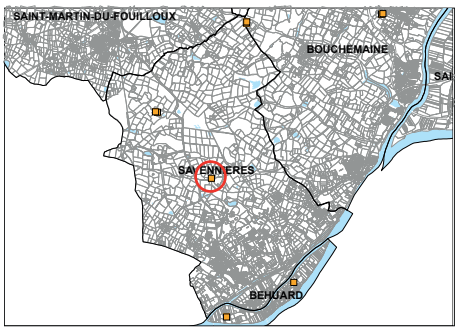


Commune de SARRIGNE

Secteur : « Les Noues »





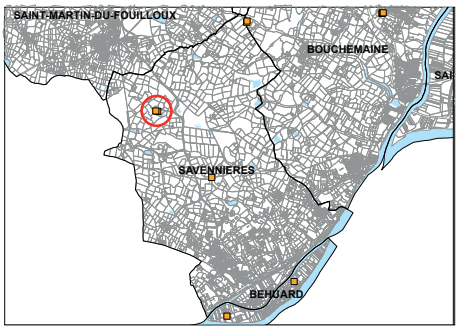


Commune de SAVENNIERES

Secteur : « La Grande Doublonnière »







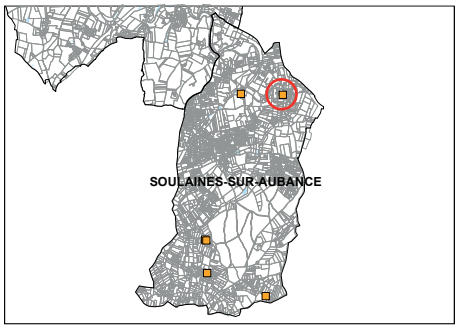
Commune de SAVENNIERES

Secteur : « Pouillé »

(Nord et Est)

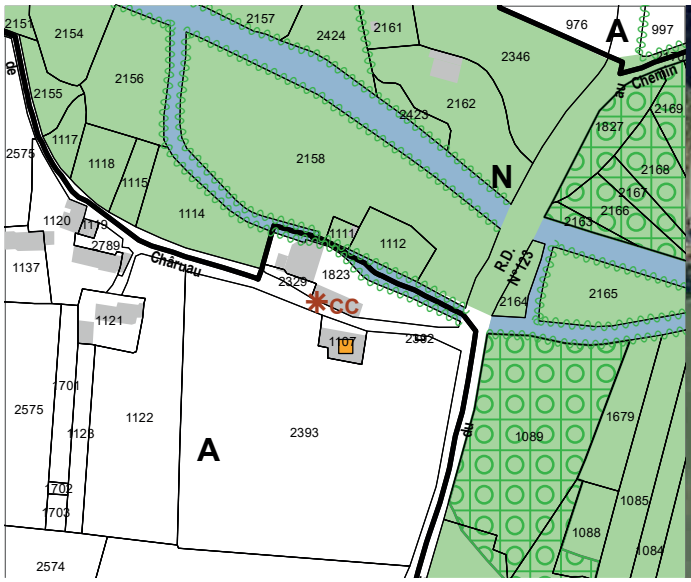




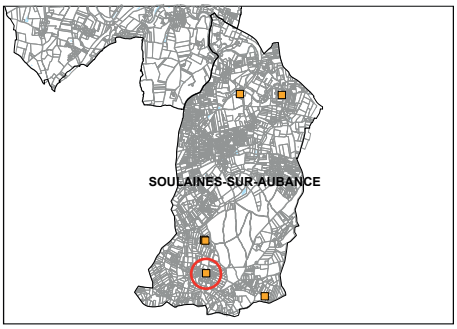


Commune de SOULAINES-SUR-AUBANCE

Secteur : « Charuau »





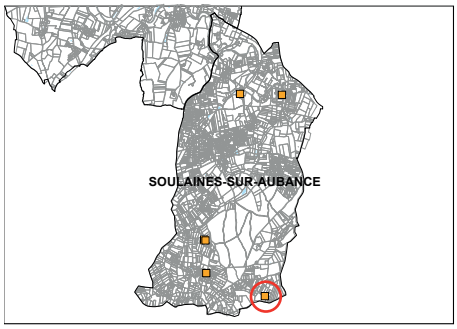


Commune de SOULAINES-SUR-AUBANCE

Secteur : « La Marzelle »



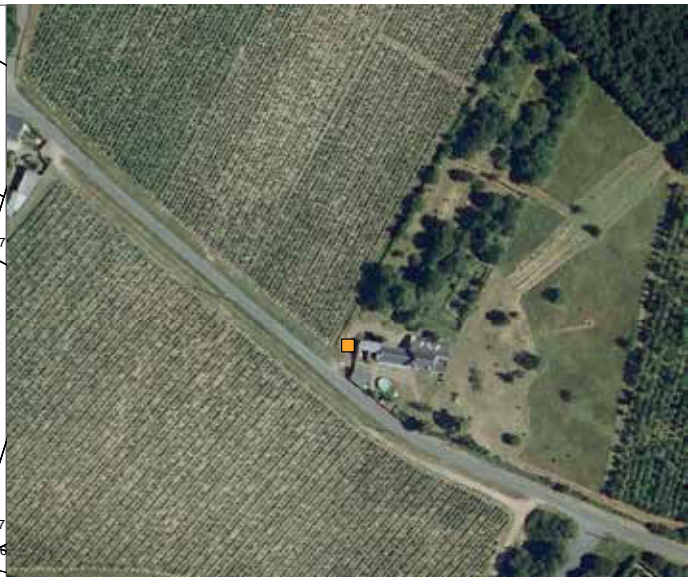


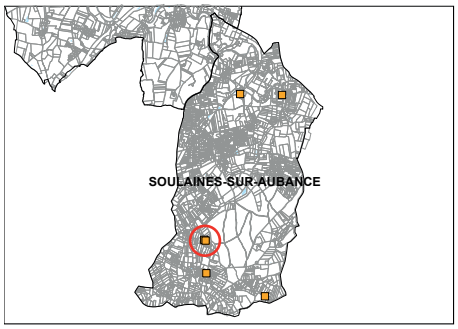


Commune de SOULAINES-SUR-AUBANCE

Secteur : « La Sourguinerie »





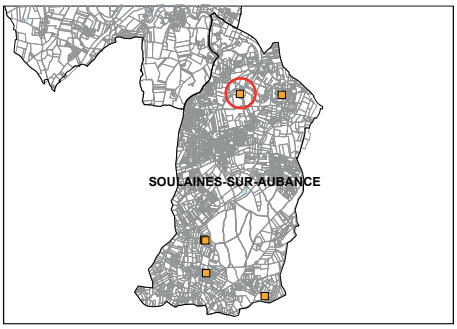


Commune de SOULAINES-SUR-AUBANCE

Secteur : « Les Maisons Neuves »

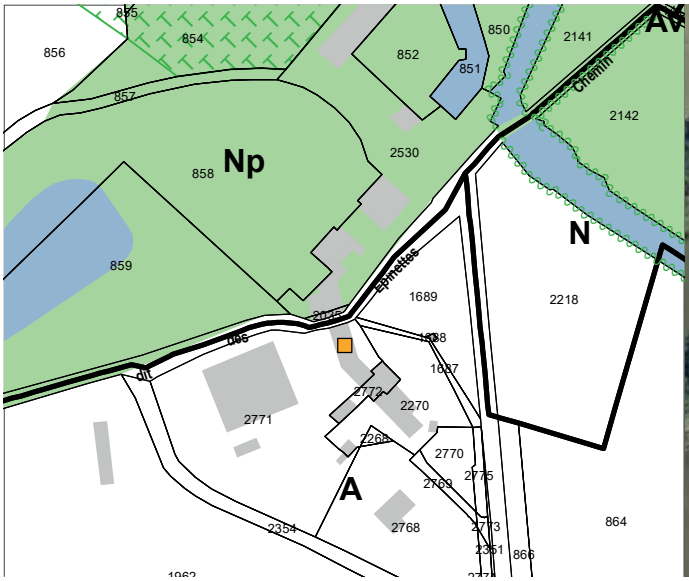


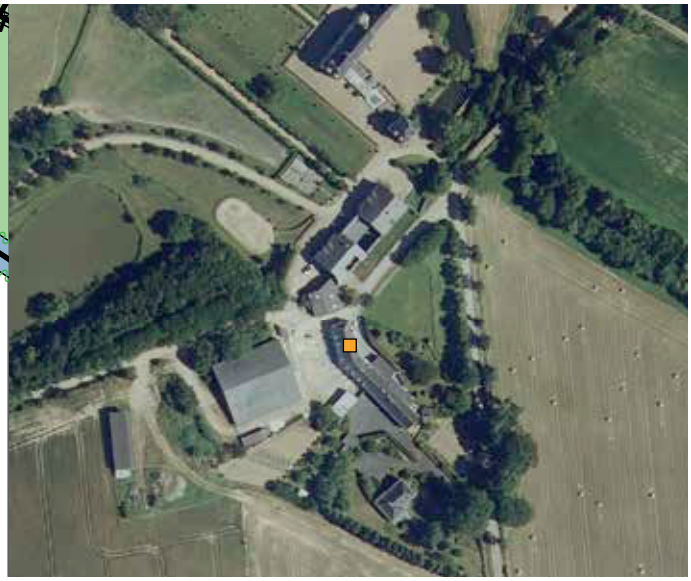




Commune de SOULAINES-SUR-AUBANCE

Secteur : « Noizé »

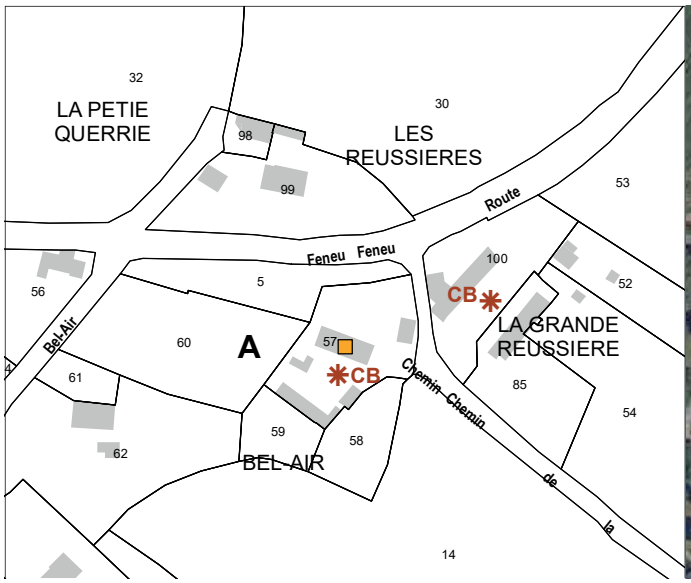


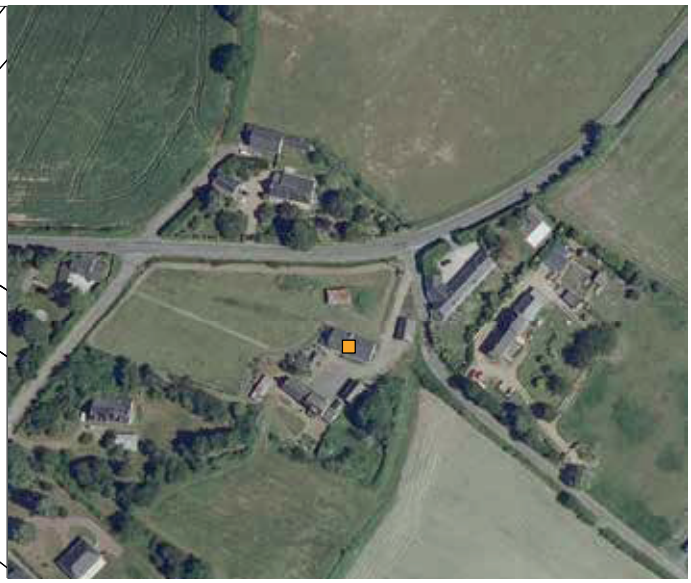




Commune de SOULAIRE-ET-BOURG

Secteur : 7 Chemin de la Goupillère





ANGERS LOIRE MÉTROPOLE
Direction Aménagement et Développement des Territoires
83 rue du mail - BP 80011 - 49020 Angers cedex 02
www.angersloiremetropole.fr



Ne pas jeter sur la voie publique

Imprimé par : Imprimerie Ville d'Angers - Angers Loire Métropole – Bd de la Résistance et de la Déportation – 49100 Angers