Note technique complémentaire

La présente note complète l'avis sur la modification n°3 du PLUi d'Angers Loire Métropole.

■ Évolutions territoriales et ouvertures à l'urbanisation :

N°22 – Le Plessis-Grammoire, Secteur Le Pin Doré : Évolution de l'OAP Pin Doré.

Il est important de clarifier les raisons motivant la demande de plus grande souplesse dans le cadre de la modification de l'OAP Le Pin Doré. Il est nécessaire de disposer d'un projet spécifique ou d'une vision claire permettant de justifier ces ajustements, en particulier en ce qui concerne la desserte et la programmation.

La suppression du principe de desserte depuis la rue des Deux Croix, ainsi que la révision des orientations concernant la préservation des éléments patrimoniaux, soulèvent des interrogations sur les objectifs visés. Il serait pertinent de comprendre comment cette flexibilité supplémentaire s'intègre dans une stratégie globale et quels critères seront utilisés pour garantir le respect des objectifs qualitatifs de l'OAP, notamment avec l'augmentation de la programmation de 10 à 20 logements.

N°23 - RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU (VILLEVEQUE), Secteur Hauts du Loir, Evolution de zonage 1AU en N et évolution d'OAP.

Ce projet est un projet vertueux, avec la préservation de cet espace naturel dans une zone à urbaniser.

N°32 FENEU Les Godellières Évolution de zonage de 2AUI en 1AUI et modification de l'OAP locale.

Ce projet nécessite une attention particulière concernant la sécurité routière. La présence des deux établissements scolaires à proximité pourrait entraîner une augmentation de la circulation à certaines heures, nécessitant une gestion adaptée des accès et du stationnement. Il sera important d'évaluer les mesures prévues pour assurer la sécurité des élèves et fluidifier la circulation autour des écoles. Une analyse approfondie des aménagements nécessaires contribuera à garantir un environnement sécurisé pour tous les usagers.

N°33 – Longuenée-en-Anjou, La Membrolle, Parc d'activité de la Chevalerie : Évolution de zonage de 2AUY en 1AUYd1 et modification de l'OAP locale.

Concernant l'évolution du zonage de 2AUY en 1AUYd1 et la modification de l'OAP locale, plusieurs questions méritent d'être éclaircies :

- L'intérêt général sur ce point devra être approfondi.
- En 2023, la parcelle était inscrite à la PAC. Comment la perte de cette parcelle agricole est-elle compensée dans le cadre de ce changement de zonage ?

Il conviendra de réduire la zone 2AUYd1 au nord de la commune en conséquence.

N°36 – Savennières, Le Clos Lavau : Évolution de zonage de 2AU en 1AU et modification de l'OAP locale.

La commission locale SPR a émis un avis favorable concernant l'évolution de zonage de 2AU en 1AU et la modification de l'OAP locale pour le secteur du Clos Lavau. La zone 1AU englobe également une partie de la zone UA, permettant ainsi l'implantation du groupe scolaire.

Il aurait été intéressant de se questionner sur la construction en diffus. Quel bilan justifie l'ouverture à l'urbanisation ? Il est seulement indiqué qu'un des secteurs a été réalisé et qu'il n'existe pas de foncier immédiatement mobilisable en densification, sans qu'une analyse plus approfondie ne soit présentée.

N°37 – SAINT-LÉGER-DE-LINIÈRES Saint-Jean-de-Linières, Les Champs de la Riche - Évolution de zonage de 2AU en 1AU, A et N et modification de l'OAP

La zone concernée est actuellement dédiée à une agriculture intensive, notamment des cultures de type « grande culture et fourragère », nécessitant une réflexion sur les mesures de compensation à envisager. Les remarques émises dans le cadre de l'examen du projet au cas par cas ont été prises en compte.

N°38 – SOULAIRE ET BOURG Les Rosés phase 2 Évolution de zonage de 2AU en 1AU et modification de l'OAP.

Au SCOT, Soulaire et Bourg est identifiée comme « autre commune » et non comme polarité. La réalisation de nouvelles constructions n'est envisageable qu'à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, à la condition que les centres-bourgs puissent être facilement accessibles en modes alternatifs et que cette densification n'induisse pas d'investissements lourds pour les collectivités. Au titre du SCOT, ce n'est pas une commune prioritaire pour développer autant de logements. Au titre de la sobriété foncière, il est nécessaire d'être ambitieux sur la densité de logements (aujourd'hui 15 logements/hectare) envisagée. L'emprise de la zone 2AU paraît très importante au regard de l'emprise du bourg de la commune.

■ **Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.**

N°39 – Feneu : Extension et création d'un secteur Ay

Le projet d'extension et la création d'un secteur Ay manquent de justification claire. En particulier, le lien entre l'entreprise et le milieu agricole. Il serait pertinent de préciser en quoi cette extension répond aux besoins agricoles locaux ou s'inscrit dans une logique cohérente avec le développement du secteur.

N°43 – Saint-Barthélemy-d'Anjou, La Marmitière : Création de l'OAP Marmitière, changement de destination du château et évolution du règlement (art. N 2.1.2.E)

Le projet prévoit la création de l'OAP Marmitière, le changement de destination du château en application de l'article L151-11-2° du CU, ainsi que l'évolution du règlement pour permettre la création de 15 logements dans le château. Toutefois, des incohérences subsistent, notamment avec l'article NI, qui autorise déjà un usage à des fins d'habitation.

N°44 - SOULAIRE-ET-BOURG – Route de Cheffes, La Daubinière : Création d'un secteur Az (extension entreprise existante) :

La proposition d'évolution du règlement pour ce secteur spécifique serait d'ajouter la précision suivante : « Dans le secteur Az inscrit sur le lieu-dit La Daubinière de Soulaire-et-Bourg, cette limite de 50m² ne s'applique pas. ». Afin de permettre l'extension de l'entreprise RAIMOND SAS (production de matériaux de couverture et d'habillage de façades) de créer une extension de 450m² et non pas d'être limité à 50m². Il est proposé en CDPENAF du 05/06 de revoir cette rédaction afin d'être le plus précis possible quant à l'extension future.

N°53 – Longuenée-en-Anjou (La Meignanne), Les Ruaux. Le projet nécessite davantage de précisions pour en évaluer la pertinence et les impacts. Plusieurs questions restent en suspens :

- S'agit-il d'une ferme pédagogique ou non ?
- Le projet inclut-il un hébergement touristique, et si oui, dans quelles proportions ?
- Quelles sont les dispositions prévues pour le stationnement ?

Le manque d'éléments détaillés sur ces aspects rend difficile une analyse complète. Une description plus claire et approfondie du projet est indispensable pour garantir sa faisabilité et son intégration dans le territoire.

N°54 – Longuenée-en-Anjou (La Membrolle), Les Festières. Le projet concernant le secteur des Festières manque de justification. Il serait nécessaire d'apporter des précisions sur les objectifs, les motivations et les impacts attendus de ce changement de destination, afin de garantir la cohérence du projet avec les orientations locales et les besoins du territoire.

■ **Évolutions réglementaires :**

N°82 – Zones A et N, article 2 : Distance d'implantation des annexes par rapport à la construction principale

La modification proposée est pertinente.

N°83 – Zones A et N, article 2 : Réfection des annexes existantes

La suppression du terme « réfection des annexes » pourrait indirectement ouvrir la voie à des créations de logements non planifiées. Il serait utile d'évaluer les impacts de cette modification pour prévenir tout effet indésirable.

N°84 – Zone N, secteur Np, article 6 : Modification de l'emprise au sol sur le secteur de la Haye aux Bonshommes, Avrillé

La situation mérite d'être clarifiée, l'école a déjà utilisé tous les droits à construire. Une présentation des droits à construire utilisés et envisagés serait pertinente.

N°85 – Zone N, secteur NI, article 2 : Nombre de logements à créer par changement de destination – site de la Marmitière, Saint-Barthélemy-d'Anjou

Étant donné que la programmation de logements est encadrée par l'OAP, il pourrait être pertinent de ne pas inclure cette disposition dans le règlement et de s'en remettre aux orientations prévues par l'OAP.

N°87 – Dispositions communes applicables à toutes les zones, chapitre 5 : Dispositions sur le stationnement pour les véhicules motorisés

Bien que compréhensible, cette disposition pourrait favoriser l'usage de la voiture au détriment des mobilités douces. Une réflexion sur l'équilibre entre ces deux aspects serait souhaitable pour éviter une dépendance accrue aux véhicules motorisés.

N°89 – Toutes les zones U et 1AU, article 12.5 : Réseaux de chaleur urbains

La mesure est intéressante, mais la notion de « travaux importants » semble imprécise et difficile à appliquer. Une définition précise, par exemple basée sur un pourcentage du coût total des travaux par rapport au prix de l'habitation, un type de travaux ou en tenant compte des spécificités du collectif, serait nécessaire pour garantir une mise en œuvre effective.

N°76 – Zones UA, UC, UD, UDru, UE, UP, UX, UY, 1AU, 1AUMayenne, 1AUy, 2AU, A et N, articles 3 et 4 : Implantation des constructions et préservation des composantes végétales ou bâties

Il convient de préciser que la protection des éléments non identifiés dans le PLU est positive mais pourrait engendrer des difficultés en pratique. En effet, cette mesure pourrait soit bloquer certains projets en imposant des contraintes non anticipées, soit permettre des interprétations diverses, risquant ainsi d'entraîner des dérogations non justifiées. Il est recommandé de clarifier les critères de protection et d'introduire des mécanismes de décision afin de garantir une application cohérente et équitable.

N°80 – Zone UYd1, article 1 et OAP « Saint-Serge » : Précision sur le secteur d'interdiction de construction d'hôtels et autres hébergements touristiques

Bien que l'interdiction de construction d'hôtels dans la ZAC Saint-Serge ait été initialement justifiée par la vocation du secteur, il apparaît pertinent de réévaluer cette

restriction à la lumière des besoins actuels en matière d'hébergement et de développement économique.

Le schéma (page 879 – Tome 3) aurait mérité d'être complété avec la position de l'interdiction de construction d'hébergements hôtelier. La carte des orientations et principes figurant dans l'OAP aurait dû préciser la position où peuvent être autorisés les hébergements hôteliers pour plus de clarté.

■ **Prise en compte des enjeux environnementaux et eau :**

➤ Au niveau des eaux usées :

Les projets de développement sont compatibles avec les systèmes d'assainissement existants (pour Savennières, les travaux de la station sont prévus débiter 1^{er} trimestre 2025).

➤ Au niveau des eaux pluviales :

Les projets d'urbanisation, en fonction des modalités de gestion de leurs eaux pluviales, devront faire l'objet, au titre du code de l'environnement, d'un porter à connaissance de modification des rejets existants ou d'un dossier de déclaration d'un nouveau point de rejet.

➤ Au niveau des milieux aquatiques, point de vigilance concernant les zones humides :

N°11 - FENEU - secteur Bel Air :

La présence de deux zones humides d'une surface de 1,17 ha a été identifiée sur la zone d'implantation du projet lors des investigations terrain. Outre le fait que l'évitement de ces zones humides inventoriées devra être privilégié dans le cadre du projet urbain, l'aménagement ne devra pas impacter l'alimentation et le fonctionnement des zones humides identifiées.

N°35 - LOIRE AUTHION – Andard - Le Gué - Les Fourneaux : Il conviendra d'appliquer la séquence ERC sur la zone humide identifiée au sud de la parcelle.

■ **Prise en compte de la biodiversité :**

N° 11 : Les haies et gîtes potentiels identifiés devront être maintenus dans le cadre du projet de lotissement.

N° 12 : La réhabilitation du centre bourg du Plessis-Macé fait actuellement l'objet d'un dossier de demande de dérogation à la protection des espèces déposer en fin d'année 2024 par Alter et est en cours d'instruction. A noter qu'il concerne la première phase de réhabilitation et un second dossier sera déposé ultérieurement pour les aménagements davantage liés aux nouvelles constructions.

Le secteur de la Nouëllé semble présenter des enjeux de biodiversité qui devront être pris en compte. Ce second secteur n'est peut-être pas le plus favorable pour être aménagé. Je rappelle que les réflexions d'aménagement doivent d'abord favoriser l'évitement.

N° 23 : Des inventaires faune-flore-habitats ont été menés et semblent avoir aboutis à l'évitement d'une parcelle présentant de forts enjeux. Par conséquent, il est décidé que cette parcelle ne soit plus ouverte à l'urbanisation (évolution en zone N), ce qui semble opportun.

N° 32 : Des inventaires faune-flore-habitats ont été menés et des enjeux biodiversité semblent avoir été identifiés. Sur la parcelle, il sera indiqué la préservation de la zone humide, de la haie localisée au nord et d'un arbre remarquable. Il conviendra de prendre en compte les enjeux identifiés et d'appliquer la séquence ERC.

N° 33 : Les haies bordant la parcelle devront être préservées.

N° 35 : Des enjeux faune-flore-habitats (HIC) ont été identifiés. Il conviendra d'évaluer les impacts et d'appliquer la séquence ERC.

N° 36 : Les aménagements prévus sont localisés proche d'un site Natura 2000 et d'un corridor écologique à enjeux. Il convient également de prendre en compte la prairie qui semble présenter un habitat d'intérêt communautaire. Par conséquent, des mesures spécifiques devront être proposées (un évitement total pourrait être opportun et la partie nord intégrer la zone N). Par ailleurs, la réflexion de la démarche ERC semble en cours. Il est indiqué que le projet d'aménagement opérationnel du secteur fera l'objet d'un dossier de cas par cas spécifique. Il conviendra d'être de nouveau consulté pour avis. Par ailleurs, avant toute démolition de bâtis, il convient que le porteur de projet s'assure de l'absence d'utilisation des lieux par des espèces protégées.

N° 37 : Les enjeux biodiversité semblent avoir été correctement appréhendés et le nouveau zonage proposé apparaît cohérent et équilibré entre zone naturelle, agricole et à urbaniser. Cette dernière étant strictement localisée au sein de la parcelle actuellement cultivée.

N° 38 : Les haies devront être préservées. Une zone tampon sans aménagement d'au moins 10m est demandée notamment autour des arbres à grands capricornes.

N° 49 et suivantes : Lorsqu'un changement de destination d'un bâtiment est envisagé et notamment avec de la réhabilitation (ancienne grange par exemple), il convient de prendre des précautions en matière d'enjeu de biodiversité. En effet, j'attire votre attention sur le fait que certaines espèces anthropophiles peuvent être présentes (notamment avifaune et chiroptères). Un diagnostic préalable peut s'avérer opportun et des mesures peuvent être nécessaires (exemples : laisser une partie des combles non aménagés pour les chiroptères, installation de chiroptères, etc.).

N° 60 : Ajout de composantes végétales au plan de zonage : Favorable.

Conformément aux articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'environnement, le porteur de projet est soumis à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats. Il lui appartient ainsi d'encadrer la réalisation de son projet afin d'éviter tout impact résiduel sur les espèces protégées et de justifier de l'entier respect des dispositions du Code de l'environnement, le cas échéant au travers d'une procédure de demande de dérogation à la protection des espèces. De plus, si en dernier recours, des mesures de compensation sont à prévoir, il convient de mener la réflexion de manière anticipée. Enfin, concernant la destruction de bâtis et/ou la réhabilitation (ex: granges), il convient également que le porteur de projet s'assure de l'absence d'utilisation des lieux par des espèces protégées (notamment avifaune et chiroptères anthropophiles).

■ **Prise en compte des enjeux de prévention des risques naturels.**

Il convient de préciser l'ensemble des risques naturels présents tout le long du document :

- **N°19 LES PONTS-DE-CÉ – Secteur Jean Macé : Instauration d'un périmètre d'attente de projet global.** Il sera nécessaire de prendre en compte le fait que le projet est situé en limite du PPRi Louet, dans une zone vulnérable hors d'eau, dans les futurs projets.
 - **N°20 LES PONTS-DE-CÉ – Secteur Floriloire : Évolution de zonage de UYh en Uyd2.** Le parking A se situe en zone BTF et non en zone BMF comme indiqué. Le règlement précise : « 2.3.1.3 – Les constructions à usage d'activités commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires, agricoles. Les règles suivantes sont cumulatives :
 - les apports de matériaux et les mouvements de terrain, nécessaires à leur aménagement, sont réalisés conformément aux dispositions de l'article 2.1.1.1 ;
 - les activités à vocation d'hébergement devront placer les chambres aux étages supérieurs ;
 - l'emprise au sol de toutes les constructions, présentes sur l'unité foncière, n'excède pas 20 % », **et non pas 40 %, comme applicable en zone BMF.**
 - **N°44 - SOULAIRE-ET-BOURG – Route de Cheffes, La Daubinière : Création d'un secteur Az (extension entreprise existante) :** Il convient de noter que le secteur est exposé à un risque lié au transport de matières dangereuses, identifié dans cette zone.
 - **N°56 – RIVES-DU-LOIR-EN-ANJOU (SOUCELLES), Les Barres :** Identification d'un bâtiment pour permettre un changement de destination. Il est important de souligner que le secteur est exposé à un risque de feux de forêt, identifié dans cette zone.
 - **n°86 Zone A, secteur Az, article 2 Extension mesurée des constructions au lieu-dit de La Baudinière, SOULAIRE-ETBOURG :** secteur dans le risque lié au transport de matières dangereuse (Gaz naturel comme indiqué en n°44)
- **Évolutions concernant le lexique**

N°73 – Lexique : Évolution de la définition d'« Emprise au sol »
L'évolution de la définition de l'« emprise au sol » pour inclure les bassins de piscines est pertinente, étant donné que ces éléments modifient la fonctionnalité du sol. Il est donc approprié de les considérer dans les surfaces imperméabilisées afin de mieux refléter l'impact réel sur l'occupation du sol et l'écoulement des eaux.