



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Aménagement Risques
Unité Urbanisme Planification Aménagement
Affaire suivie par : Elodie Penhoat, Véronique
Gallard
02 41 86 62 43
elodie.penhoat@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le 1er avril 2025

Ref : SUAR / 25-U020

**Le directeur départemental
des territoires**

à

**Monsieur le Président
Angers Loire Métropole
CS 80011
49 020 ANGERS Cedex 02**

Objet : Modification n°3 du PLUi d'Angers Loire Métropole – Avis de l'Etat

Pièces jointes :

- *Annexe complémentaire*

Par courriel du 27 décembre 2024, vous m'avez transmis le dossier de modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) d'Angers Loire Métropole (ALM). Le projet comporte 90 points d'évolutions, dont 7 ouvertures à l'urbanisation, 31 évolutions de zonage, 6 évolutions de l'OAP habitat, 11 changements de destination, 10 créations ou évolutions d'emplacements réservés, 4 évolutions du lexique, 5 évolutions dans les zones A et N, 4 évolutions concernant les règles liées aux stationnements, équipements, réseaux et dispositifs d'énergie renouvelable domestiques.

L'examen du projet appelle de ma part les observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

- Maîtrise du développement urbain.

Il apparaît essentiel de préciser que, pour les ouvertures à l'urbanisation à vocation d'habitat, aucun bilan détaillé n'a été établi depuis l'approbation du PLUi. En lien avec l'OAP Habitat, une évaluation approfondie prenant en compte les opérations en cours sur les communes concernées et leurs polarités serait nécessaire afin de garantir une planification cohérente du développement urbain. À ce jour, seuls des chiffres globaux ont été évoqués sans qu'un véritable état des lieux ne soit dressé, rendant indispensable une justification renforcée pour certains projets, comme précisé dans la note technique.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Godellières à Feneu (N°32), une vigilance particulière doit être accordée à la sécurité routière, notamment en raison de la proximité des établissements scolaires. L'augmentation potentielle du trafic aux heures de pointe nécessite une gestion adaptée des accès et du stationnement. Par ailleurs, pour

celle de Longuenée-en-Anjou (N°33), l'intérêt général du projet devra être davantage approfondi afin d'assurer sa pertinence au regard des enjeux locaux.

S'agissant du projet "Les Rosés phase 2" à Soulaire-et-Bourg (N°38), son ouverture à l'urbanisation et la modification de l'OAP nécessitent une réévaluation au regard des principes de sobriété foncière. Identifiée comme "autre commune" et non comme "polarité" au SCOT, Soulaire-et-Bourg ne constitue pas une priorité pour une extension urbaine de cette ampleur. L'ouverture de cette grande zone à l'urbanisation doit être questionnée, notamment en matière de densité résidentielle (actuellement 15 logements/hectare), afin de s'assurer que le projet s'inscrive dans une logique de limitation de l'étalement urbain et d'optimisation des espaces déjà urbanisés. Je vous demande de revoir les ambitions d'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant, et ce par communes. Ces éléments manquent au dossier, la note de présentation doit être complétée sur ce point.

En application de l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme, une OAP devra, par ailleurs, définir en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Ces éléments manquent au dossier, ils doivent être produits.

Enfin, une synthèse de l'ensemble des évolutions permettrait une meilleure lecture du document.

- Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

S'agissant de la préservation des espaces, naturels, agricoles et forestiers, je vous saurai gré de vous appuyer sur l'avis émis par la CDENAF le 6 mars dernier.

Je tiens à rappeler que l'évaluation des impacts doit être menée avec rigueur et que l'application de la séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser) est essentielle afin de garantir un développement respectueux des enjeux environnementaux et territoriaux.

La création de l'OAP Marmitière à Saint Barthélémy d'Anjou (N°43), le changement de destination du château et l'évolution du règlement nécessitent une présentation synthétique et explicite pour clarifier les objectifs poursuivis. Il aurait été pertinent dans la note de présentation d'intégrer une partie spécifique permettant de justifier le projet dans son ensemble. Sans ces éléments, des incohérences subsistent dans la mesure où la zone NI autorise déjà des habitations sur ce secteur.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation « Les Champs de la Riche » à Saint-Jean-de-Linières (N°37) a un impact sur 6 515 m² de zones humides, sans justification suffisante de l'absence de leur évitement, ce qui n'est pas cohérent avec le projet qui a été soumis à examen au cas par cas. De plus, les mesures compensatoires envisagées pour lesquelles l'utilisation de la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides (version 2) est fortement recommandée, n'ont pas fait l'objet d'une validation préalable par les services de l'Etat. Je vous demande de reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation en tenant compte de la protection des zones humides.

Concernant la biodiversité, l'ouverture à l'urbanisation du Clos Lavau à Savennières (N°36) est située près d'un site Natura 2000, d'un corridor écologique à enjeux, et la prairie semble être un habitat d'intérêt communautaire. Par conséquent, des mesures spécifiques de préservation doivent être proposées dès ce stade dans l'OAP (ex : évitement total, intégration d'une partie en zone N...), ce dans le cadre d'une démarche ERC. Par ailleurs,

avant toute démolition de bâtis, il conviendra que le porteur de projet s'assure de l'absence d'utilisation des lieux par des espèces protégées.

- Préservation et mise en valeur du patrimoine et du paysage.

La modification n°79 prévoit l'augmentation des hauteurs maximales des constructions pour le Parc Terra Botanica de 20m à 40m pour permettre l'accueil du public et disposer de vues sur le grand paysage, sans autre élément de justification. Or, l'augmentation des hauteurs, d'autant que le parc se situe sur un point haut, soulève des enjeux paysagers importants en fonction de la nature de la construction qui serait envisagée. En conséquence, il est crucial de disposer d'une analyse approfondie des impacts visuels de cette évolution sur le grand paysage environnant. A ce stade, les éléments fournis ne permettent pas s'assurer de l'absence d'incidence sur le grand paysage ou de mesures prises pour en limiter les effets. En conséquence, cette modification doit être ré-étudiée pour garantir qu'elle soit compatible avec la préservation de l'intégrité visuelle du site et de son environnement.

- Autres points

La modification n°64 (création d'un emplacement réservé) est manquante dans le dossier. Si celle-ci est liée, au point n°11 (secteur Bel Air à Feneu), il est essentiel que ces informations soient clairement accessibles à l'endroit approprié dans le document afin que le lecteur puisse facilement les retrouver et comprendre les enjeux liés à cette modification.

La modification n°73, concernant l'évolution de la définition de l'« emprise au sol » pour inclure les bassins de piscines, est pertinente. Ces éléments modifient effectivement la fonctionnalité du sol, et il est donc approprié de les prendre en compte dans les surfaces imperméabilisées. Cette évolution permet de mieux refléter l'impact réel sur l'occupation du sol et l'écoulement des eaux.

En conséquence, j'émet un avis favorable au nom de l'Etat sur le projet de modification n°3 du PLUi, sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées au présent avis et à son annexe complémentaire.

Pierre-Julien EYMARD