

MODIFICATION N°3

TOME 3



MODIFICATION N°3 DU PLUI

PRINCIPALES ÉTAPES

COMMISSION AMÉNAGEMENT ET
DÉVELOPPEMENT DURABLES DES TERRITOIRES
[DATE À VENIR]

CONCERTATION PRÉALABLE
OUVERTURE : DÉLIBÉRATION DU 10 JUIN 2024
BILAN : 14 OCTOBRE 2024

ARRÊTÉ D'ENQUÊTE PUBLIQUE
[NUMÉRO ET DATE D'ARRÊTÉ À VENIR]

ENQUÊTE PUBLIQUE
[DATES À VENIR]

APPROBATION
(DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ)
[DATE À VENIR]

SOMMAIRE

INTRODUCTION GÉNÉRALE	11
-----------------------------	----

PARTIE I - ARTICULATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°3 AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR	15
---	-----------

PARTIE II - CADRAGE GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION N°3	17
---	-----------

1. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°3	19
--	----

2. RAPPEL SUR LES OBJECTIFS DU PLUI EN MATIÈRE DE CONSOMMATION FONCIÈRE ET DE DENSITÉ FONCIÈRE.....	23
--	----

PARTIE III - PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS : ÉVOLUTIONS TERRITORIALES	27
--	-----------

1. ÉVOLUTIONS DE ZONAGE / OAP / PLAN DES HAUTEURS	29
---	----

2. OUVERTURES À L'URBANISATION DE ZONES 2AU	335
---	-----

3. ÉVOLUTIONS DE L'OAP HABITAT	471
--------------------------------------	-----

4. ÉVOLUTIONS DE ZONES A, N, STECAL	495
---	-----

5. COMPOSANTES PATRIMONIALES	547
------------------------------------	-----

A/ PATRIMOINE BÂTI - ANNEXE PATRIMOINE	549
--	-----

B/ PATRIMOINE BÂTI - BÂTIMENTS IDENTIFIÉS POUR CHANGEMENT DE DESTINATION	591
--	-----

C/ COMPOSANTES VÉGÉTALES - COMPLÉMENTS D'IDENTIFICATION	683
---	-----

6. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET SERVITUDES DE LOCALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ...	711
--	-----

SOMMAIRE *(SUITE)*

PARTIE IV - PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS : ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES..825

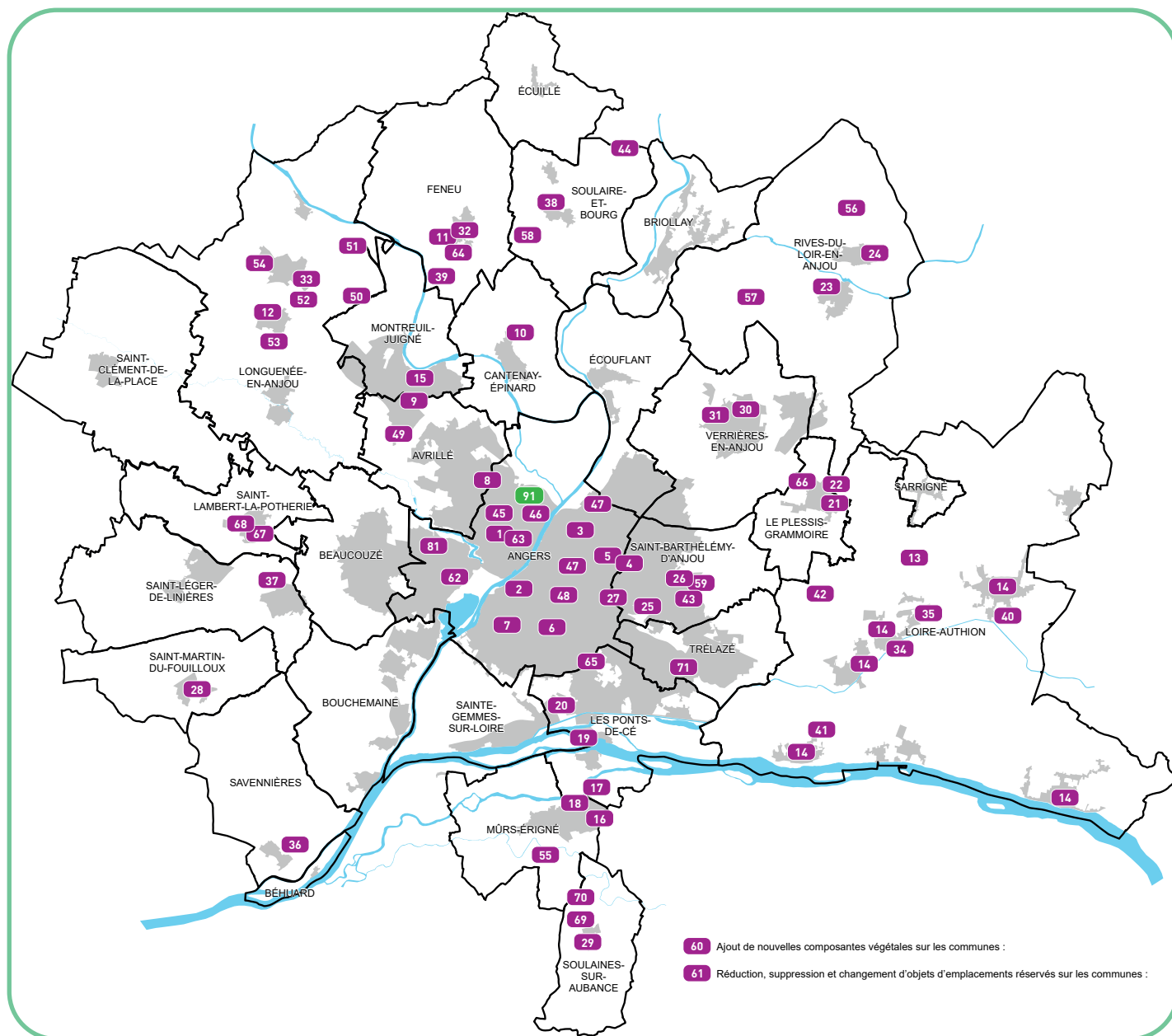
- 1. ÉVOLUTIONS CONCERNANT LE LEXIQUE 827
- 2. ÉVOLUTIONS CONCERNANT LA QUALITÉ DE L'INSERTION, LES FORMES URBAINES, LA DENSITÉ, LES VOCATIONS ET LA MIXITÉ SOCIALE 847
- 3. ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES A ET N..... 887
- 4. ÉVOLUTIONS DES RÈGLES RELATIVES AUX STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE DOMESTIQUE 919

PARTIE V - BILAN DE L'ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION 3 .. 947

- 1. INCIDENCES GLOBALES DES MODIFICATIONS TERRITORIALES ET RÉGLEMENTAIRES..... 949
- 2. ÉVOLUTIONS DU TABLEAU DES SURFACES 957

PARTIE VI - RECTIFICATION D'ERREURS MATÉRIELLES 961

PLAN DE SITUATION



60 Ajout de nouvelles composantes végétales sur les communes suivantes : ANGERS, BRIOLLAY, ÉCUILLÉ, FENEU, MURS-ÉRIGNÉ, LE PLESSIS-GRAMMOIRE, SAVENNIÈRES, BÉHUARD, ST-BARTHÉLEMY-D'ANJOU, ST-MARTIN-DE-FOUILLOUX et SOULAIRE-ET-BOURG.

61 Réduction, suppression et changement d'objets d'emplacements réservés sur les communes suivantes : d'ANGERS, CANTENAY-ÉPINARD, ÉCOUFLANT, FENEU, LOIRE-AUTHION, LES-PONTS-DE-CÉ, ST-BARTHÉLEMY-D'ANJOU, ST-CLÉMENT-DE-LA-PLACE, ST-MARTIN-DU-FOUILLOUX et TRÉLAZÉ.

LISTE DES ÉVOLUTIONS

N°	Commune	Localisation	Evolution	Page
TOME 3				

PARTIE IV - ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

IV.1 Évolution concernant le lexique				827
72		Lexique	Évolution de la définition de la sous-destination « Logement »	828
73		Lexique	Évolution de la définition d' « Emprise au sol »	832
74		Lexique	Évolution de la définition d' « Espace de pleine terre »	836
75		Lexique	Évolution de la définition de « Retrait »	840

IV.2 Évolutions concernant la qualité d'insertion, les formes urbaines, la densité, les vocations et la mixité sociale				847
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	848
77	Zones UA et UC, article 8		Insertion urbaine et paysagère des clôtures en zones résidentielles	854
78	Zones UA, UC, UD, UDGare, UDru, UE, UM, UP, US, UX, UY, 1AU, 1AUMayenne, 1AUy, A et N, article 9		Précision des dispositions relatives aux espaces libres et au coefficient de pleine terre	862
79	Zone UE, article 7.2		Hauteurs maximales des constructions pour le Parc Terra Botanica	868
80	Zone UYd1, article 1 et OAP « Saint-Serge »		Précision sur le secteur d'interdiction de construction d'hôtels et autres hébergements touristiques	874
81	Annexe 3 au règlement écrit « Secteurs de Mixité Sociale » - ANGERS, Belle Beille		Création d'un secteur de mixité sociale	880

IV.3 Évolutions concernant les zones A et N				887
82	Zones A et N, article 2		Distance d'implantation des annexes par rapport à la construction principale	888
83	Zones A et N, article 2		Réfection des annexes existantes	896
84	Zone N, secteur Np, article 6		Modification de l'emprise au sol sur le secteur de la Haye aux Bonshommes, AVRILLÉ	904
85	Zone N, secteur NI, article 2		Nombre de logements à créer par changement de destination - site de la Marmitière, SAINT-BARTHÉLEMY-D'ANJOU	910
86	Zone A, secteur Az, article 2		Extension mesurée des constructions au lieu-dit de La Baudinière, SOULAIRE-ET-BOURG	914

N°	Commune	Localisation	Evolution	Page
IV.3 évolutions concernant des précisions de rédaction des règles relatives aux stationnements, équipements, réseaux et dispositifs de production d'énergie renouvelable domestique				919
87		Dispositions communes applicables à toutes les zones, chapitre 5	Dispositions sur le stationnement pour les véhicules motorisés	920
88		Toutes les zones du règlement, article 11	Accès et aire de retournement	934
89		Toutes les zones U et 1AU, article 12.5	Réseaux de chaleur urbains	938
90		Dispositions communes applicables à toutes les zones, chapitre 4	Conditions d'implantation des installations domestiques accessoires	942

PARTIE VI - RECTIFICATION D'ERREURS MATÉRIELLES

ANGERS, secteur Capucins	Plan des hauteurs	963
Article UY1, secteurs UYd1, UYd2 et UYg	Suppression de la mention « autres hébergements touristiques »	967

PARTIE IV

PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS : ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

PARTIE IV - PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS : ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

1. ÉVOLUTIONS CONCERNANT LE LEXIQUE

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

Le lexique, inclus dans la pièce 5.1 du PLUi « règlement écrit », définit et détaille les destinations et sous-destinations des constructions. La définition de la destination « habitation » reprend les éléments du code de l'urbanisme mais ajoute une spécificité pour les chambres d'hôtes (de moins de 5 chambres et accueillant moins de 15 personnes) et les meublés de tourisme (loués moins de 120 jours par an).

La création de nouveau logement étant interdite en zone A et N, une précision avait été apportée dans le règlement du PLUi d'ALM en 2021 pour permettre l'aménagement de chambres d'hôtes et de meublés de tourisme (type Airbnb) dans des habitations existantes. En pratique, des annexes ont été construites uniquement pour accueillir des Airbnb. L'augmentation des meublés de tourisme, pouvant concurrencer les logements occupés en longue durée, et l'enjeu de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et du mitage, impliquent de revenir sur cette disposition.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

La modification n° 3 du PLUi propose de faire évoluer la définition de la destination « habitation » dans le lexique afin de supprimer la possibilité de construire de nouvelles annexes ou de faire des extensions uniquement pour accueillir des Airbnb. Après l'entrée en vigueur de la modification n°3, toute construction ou création par changement de destination de meublés de tourisme générera, comme le prévoit le code de l'urbanisme, une création de logements.

En conséquence, en zones agricoles et naturelles, il ne sera plus possible d'autoriser l'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation pour la création d'un projet de meublés de tourisme. Il en est de même pour la construction, la réfection ou l'extension des annexes, sauf si le bâtiment est déjà existant et qu'il est préalablement identifié au plan de zonage pour le changement de destination. En revanche, l'aménagement de chambres d'hôtes dans des habitations existantes restera possible. En zones urbaines, ces mêmes projets seront soumis aux obligations de stationnement applicables au logement, permettant de limiter l'effet de concurrence avec les résidences principales.

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Trame verte et bleue et consommation d'espace

➤ *Trame verte et bleue et biodiversité*

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la trame verte et bleue et la biodiversité n'est identifiée en lien avec cette modification.

➤ *Consommation d'espaces*

En considérant que les meublés de tourisme et aux chambres d'hôtes créent des logements, le développement des constructions relevant de la destination « habitation » dans les zones agricoles et naturelles est désormais plus restreint. Cette modification contribue pleinement à limiter la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Elle contribue également à limiter l'effet de concurrence des meublés de tourisme avec l'offre de logements.

Protection des paysages et du patrimoine

La nouvelle rédaction de la définition de la destination « habitation » doit contribuer à réduire le mitage et à préserver les zones agricoles, naturelles et forestières. Cette modification a donc une incidence positive sur les paysages.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

La nouvelle rédaction de la destination « habitation » peut contribuer à réduire les émissions de GES et la consommation d'énergie, associés aux mobilités carbonées potentielles liées à la création de meublés de tourisme au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur l'exposition des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances n'est identifiée en lien avec cette modification.

Gestion de l'eau et des déchets

En considérant que les meublés de tourisme créent des logements, la modification du PLUi contribue à limiter le mitage et la dispersion des constructions. Elle contribue ainsi à une meilleure gestion et optimisation des réseaux et services liés à l'eau et aux déchets.

TITRE I

LEXIQUE

Chaque terme du règlement écrit faisant l'objet d'une définition dans le présent lexique est repéré par un astérisque () à l'exception des termes : construction et voie.*

Nota : les définitions ou parties de définitions en italique sont issues du lexique national d'urbanisme.

Destinations et sous-destinations : les destinations et sous-destinations des constructions sont les suivantes :

[...]

- Habitation : la destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement :

- o La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Relèvent de cette sous-destination **mais ne crée pas de logement supplémentaire au sens du présent règlement** :

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est à dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils sont loués moins de 120 jours par an et qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est à dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

- o La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Hébergement étudiant et hébergement pour personnes âgées : voir compléments de définitions ci-après.

[...]

TITRE I

LEXIQUE

Chaque terme du règlement écrit faisant l'objet d'une définition dans le présent lexique est repéré par un astérisque () à l'exception des termes : construction et voie.*

Nota : les définitions ou parties de définitions en italique sont issues du lexique national d'urbanisme.

Destinations et sous-destinations : les destinations et sous-destinations des constructions sont les suivantes :

[...]

- Habitation : la destination de construction « habitation » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement :

- o La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Relèvent de cette sous-destination ~~mais ne crée pas de logement supplémentaire au sens du présent règlement~~ :

- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est à dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils sont loués moins de 120 jours par an et qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est à dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

- o La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Hébergement étudiant et hébergement pour personnes âgées : voir compléments de définitions ci-après.

[...]

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

Le PLUi d'Angers Loire Métropole intègre un lexique pour faciliter la compréhension et l'application des dispositions réglementaires (cf. pièce 5.1 du PLUi). Certaines de ces définitions s'appuient sur les éléments du lexique national d'urbanisme (parties en italique). Ce lexique est complété par un lexique illustré (annexé au PLUi), à visée pédagogique, pour illustrer sous forme de schémas ou de photos les définitions prévues pour l'application des dispositions du PLUi.

La définition de l'emprise au sol reprend l'article R 420-1 du code de l'urbanisme et du lexique national d'urbanisme, à laquelle a été ajoutée une phrase complémentaire pour préciser les éléments exclus du calcul de l'emprise au sol (notamment les dalles, terrasses, bassins de piscines, sous-sols semi-enterrés dont la hauteur n'excède pas 60 cm de hauteur).

En effet, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et préserver, notamment dans les tissus urbanisés, les îlots de fraîcheur que constituent les jardins des habitations, il est proposé d'inclure les bassins de piscines – quelle que soit leur hauteur – dans le calcul de l'emprise au sol. Cette évolution est cohérente avec la modification n° 1 du zonage pluvial (approuvée le 10 juillet 2023) qui intègre les piscines découvertes dans la définition des surfaces imperméables.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de modifier la définition de l'emprise au sol figurant dans le lexique (cf. pièce 5.1 du PLUi) pour assurer la bonne application des dispositions du PLUi pour les projets de construction de piscines. En revanche, les dispositions relatives à l'emprise au sol (article 6) et aux obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations (article 9) restent inchangées.

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Trame verte et bleue et consommation d'espace

➤ *Trame verte et bleue et biodiversité*

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la trame verte et bleue et la biodiversité n'est imputable à la modification du lexique pour la définition d'emprise au sol. La modification de la définition de l'emprise au sol contribue à préserver la pleine terre et la capacité d'infiltration des sols, et donc à réduire la vulnérabilité des milieux aquatiques et des cours d'eau aux pollutions issues du phénomène de ruissellement.

➤ *Consommation d'espaces*

Aucune incidence sur la consommation d'espaces n'est identifiée en lien avec cette modification. L'évolution de la définition d'emprise au sol contribue à assurer la mise en œuvre des objectifs de limitation de l'imperméabilisation et de préservation de l'intégrité des sols, pour que ceux-ci assurent mieux leurs fonctions écologiques. Les effets attendus sont donc positifs, notamment pour faire face aux effets du changement climatique.

Protection des paysages et du patrimoine

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la protection du paysage et du patrimoine n'est imputable à la modification du lexique pour la définition d'emprise au sol.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la qualité de l'air, les émissions de GES et la consommation d'énergie n'est identifiée en lien avec cette modification.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur l'exposition des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances n'est identifiée en lien avec cette modification. Au contraire, en clarifiant la définition d'emprise au sol, la modification assure le maintien des capacités d'infiltration des sols et contribue à lutter contre le phénomène de ruissellement.

Gestion de l'eau et des déchets

L'évolution de la définition de l'emprise au sol est en cohérence avec la modification du zonage pluvial approuvée en juillet 2023. La prise en compte des piscines dans le calcul de l'emprise au sol contribue à assurer le bon fonctionnement des réseaux de collecte des eaux pluviales et la qualité de l'eau. En effet, le cumul d'obstacles à l'intégrité des sols peut aboutir, dans le cas de fortes précipitations, à saturer les réseaux prévus à cet effet. En outre, cette modification contribue à mieux encadrer le développement des piscines et les consommations d'eau associées. Les effets attendus de la modification sont donc positifs, en matière de gestion et de cycle de l'eau. En outre, aucune incidence négative notable directe ou indirecte n'est attendue sur la gestion des déchets.

TITRE I

LEXIQUE

Chaque terme du règlement écrit faisant l'objet d'une définition dans le présent lexique est repéré par un astérisque (*) à l'exception des termes : construction et voie.

Nota : les définitions ou parties de définitions en italique sont issues du lexique national d'urbanisme.

Emprise au sol <> : *projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclus les dalles, terrasses, bassins de piscines, sous-sol semi-enterrés, dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, ainsi que les constructions funéraires (monuments funéraires, équipements cinéraires, colombariums, etc.).*

[...]

TITRE I

LEXIQUE

Chaque terme du règlement écrit faisant l'objet d'une définition dans le présent lexique est repéré par un astérisque (*) à l'exception des termes : construction et voie.

Nota : les définitions ou parties de définitions en italique sont issues du lexique national d'urbanisme.

Emprise au sol <> : *projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclus les dalles, terrasses, bassins-de-piscines, sous-sols semi-enterrés, dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, ainsi que les constructions funéraires (monuments funéraires, équipements cinéraires, colombariums, etc.).*

[...]

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

Le lexique du PLUi propose une définition d'espace de pleine terre et précise les modalités de prise en compte et de quantification de ces espaces. Cette définition suscite souvent, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, des interrogations relatives à la prise en compte des aires ou places de stationnement perméables ou végétalisés dans le calcul des espaces de pleine terre. Il apparaît donc nécessaire d'apporter une précision dans la définition prévue dans le règlement écrit (pièce 5.1) dans un objectif de clarification de cette définition.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de modifier la définition d'espaces de pleine terre dans le lexique du PLUi (cf. pièce 5.1 « Règlement écrit ») afin de préciser que les places de stationnement ainsi que les voies et accès associés sont clairement exclus du calcul des espaces de pleine terre.

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Trame verte et bleue et consommation d'espace

➤ *Trame verte et bleue et biodiversité*

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la trame verte et bleue et la biodiversité n'est identifiée en lien avec la modification du lexique pour la définition d'espace de pleine terre. La modification de la définition d'espace de pleine terre contribue indirectement à réduire la vulnérabilité des milieux aquatiques et des cours d'eau aux pollutions issues du phénomène de ruissellement.

➤ *Consommation d'espaces*

Aucune incidence négative directe ou indirecte n'est identifiée sur la consommation d'espace. La précision apportée à la définition d'espace de pleine terre contribue à assurer la mise en œuvre des objectifs de limitation de l'imperméabilisation et de préservation de l'intégrité des sols, pour que ceux-ci assurent mieux leurs fonctions biologiques. Les effets attendus sont donc positifs, notamment pour faire face aux effets du changement climatique.

Protection des paysages et du patrimoine

La précision apportée à la définition d'espaces de pleine terre peut contribuer à la mise en œuvre de projets qualitatifs, veillant à la prise en compte des dimensions écologiques et paysagères, dans la conception des espaces extérieurs au projet de bâtiments

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la qualité de l'air, les émissions de GES et la consommation d'énergie n'est identifiée en lien avec cette modification.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur l'exposition des personnes et des biens vis-à-vis des

risques et nuisances n'est identifiée en lien avec cette modification. Au contraire, en clarifiant la définition d'espace de pleine terre, la modification assure le maintien des capacités d'infiltration des sols et contribue à lutter contre le phénomène de ruissellement des eaux pluviales

Gestion de l'eau et des déchets

Cette évolution contribue indirectement à assurer le bon fonctionnement des réseaux d'eaux pluviales et la qualité de l'eau. En effet, le cumul d'obstacles à l'intégrité des sols peut aboutir, dans le cas de fortes précipitations, à saturer les réseaux de collecte des eaux pluviales. Les effets attendus de la modification sont donc positifs, en matière de gestion et de cycle de l'eau. En revanche, aucune incidence négative notable directe ou indirecte n'est attendue sur la gestion des déchets.

TITRE I

LEXIQUE

Chaque terme du règlement écrit faisant l'objet d'une définition dans le présent lexique est repéré par un astérisque (*) à l'exception des termes : construction et voie.

Nota : les définitions ou parties de définitions en italique sont issues du lexique national d'urbanisme.

Espace de pleine terre <> : espace libre ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagé en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations...).

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre, les aménagements respectant les conditions cumulatives ci-dessous :

- Les espaces végétalisés ou pouvant l'être ;
- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol.

Les espaces situés au-dessus des canalisations sont également pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre.

Les surfaces de pleine terre sont incluses dans les surfaces d'espaces libres*.

[...]

TITRE I

LEXIQUE

Chaque terme du règlement écrit faisant l'objet d'une définition dans le présent lexique est repéré par un astérisque (*) à l'exception des termes : construction et voie.

Nota : les définitions ou parties de définitions en italique sont issues du lexique national d'urbanisme.

Espace de pleine terre <> : espace libre ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagé en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations...).

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre, les aménagements respectant les conditions cumulatives ci-dessous :

- Les espaces végétalisés ou pouvant l'être ;
- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol.

Les espaces situés au-dessus des canalisations sont également pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre.

Les surfaces de pleine terre sont incluses dans les surfaces d'espaces libres*.

Les places de stationnement et les accès et circulation liés ne sont pas pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre.

[...]

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

Le PLUi d'Angers Loire Métropole définit les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans toutes les zones urbaines, soit graphiquement sur le plan de zonage, soit de façon littérale dans le règlement écrit (article 4). La distance de retrait se définit par rapport à la limite séparative et permet d'organiser l'implantation des nouvelles constructions. Le lexique (cf. pièce 5.1 – titre I) définit le retrait, comme la « distance entre le point le plus proche de la construction et la limite séparative* comptée perpendiculairement à cette limite » et la marge de retrait comme « espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative*, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles de l'article 4 ».

Ces définitions, qui permettent de comprendre les modalités de calcul du retrait, se retrouvent également dans le « lexique illustré ».



[source : Petit Lexique Illustré du PLUi d'Angers Loire Métropole, page 8]

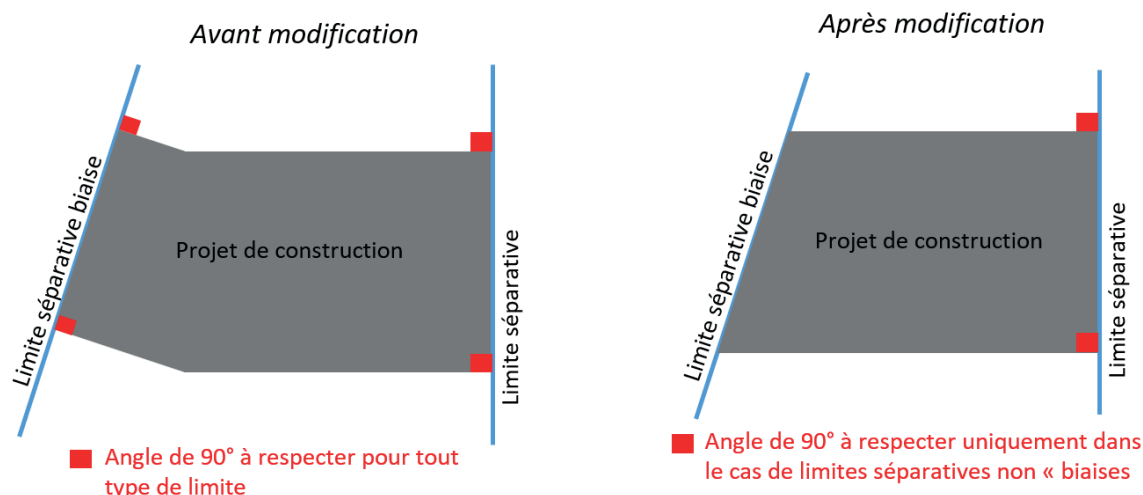
Si la définition de retrait est suffisamment simple et claire dans sa compréhension et son application, elle peut néanmoins s'avérer complexe dans les situations où les unités foncières ne présentent pas de limites parfaitement perpendiculaires par rapport aux voies ou emprises publiques et rectilignes.

En effet, dans le cas où les limites séparatives sont « biaisées », il faut, pour respecter les dispositions de l'article 4, que d'imposer un angle droit à la forme architecturale pour le projet puisse s'implanter en limites séparatives.

Or, cela vient contraindre le projet sans réelle justification architecturale ou urbaine. Il apparaît donc utile d'apporter une évolution à la définition du retrait dans le lexique.



Exemples de limites parcellaires biaisées (traits rouges)



Représentation schématique de l'évolution de la définition de « retrait »

L'objectif est donc d'apporter un peu de souplesse dans l'application du retrait pour le cas spécifique des projets implantés en limites séparatives « biaisées ».

A noter que cette difficulté ne se rencontre pas pour les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 3). Celles-ci renvoient à la notion de « continuité visuelle bâtie » visant (à l'exclusion de la zone UC) à « assurer une perception visuelle du front urbain, appuyée sur des implantations à l'alignement*, d'une limite latérale à l'autre [...] ». Cette « continuité visuelle bâtie » est considérée comme « réalisée dès lors que 2/3 au moins de l'alignement est marqué par celle-ci ». Ces dispositions permettent une adaptation au contexte et au projet suffisante pour encadrer l'implantation des projets par rapport aux voies et emprises publiques.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de modifier le lexique du règlement littéral (cf. pièce 5.1 – Titre I) pour apporter une précision relative à la définition du retrait et prendre en compte des configurations de parcelles assez communément rencontrées, exposées ci-dessus. Ainsi, dans le cas où les projets de construction s'implantent sur une parcelle présentant des limites parcellaires « biaisées », ceux-ci ne seraient pas tenus de respecter un angle droit par rapport à ces mêmes limites.

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Trame verte et bleue et consommation d'espace

➤ Trame verte et bleue et biodiversité

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la trame verte et bleue et la biodiversité identifiée.

➤ Consommation d'espaces

Cette évolution de la définition du « retrait » doit faciliter la mise en œuvre des projets d'extension ou de construction implantés en limites séparatives. Elle est cohérente avec les enjeux de limitation de la consommation d'espace et de recherche de solutions pour lever les contraintes à une certaine forme de compacité.

Protection des paysages et du patrimoine

En levant les contraintes liées à l'application et la mise en œuvre de la règle du retrait, la modification permet potentiellement d'assurer une meilleure intégration architecturale. Cette évolution de la définition de « retrait » est sans incidence sur le patrimoine et le paysage.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la qualité de l'air, les émissions de GES et la consommation d'énergie identifiée.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur l'exposition des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances identifiée.

Gestion de l'eau et des déchets

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la gestion de l'eau et les déchets n'est identifiée.

TITRE I

LEXIQUE

Chaque terme du règlement écrit faisant l'objet d'une définition dans le présent lexique est repéré par un astérisque () à l'exception des termes : construction et voie.*

Nota : les définitions ou parties de définitions en italique sont issues du lexique national d'urbanisme.

Retrait <> : distance entre le point le plus proche de la construction et la limite séparative* comptée perpendiculairement à cette limite.

[...]

TITRE I

LEXIQUE

Chaque terme du règlement écrit faisant l'objet d'une définition dans le présent lexique est repéré par un astérisque () à l'exception des termes : construction et voie.*

Nota : les définitions ou parties de définitions en italique sont issues du lexique national d'urbanisme.

Retrait ↔ : distance entre le point le plus proche de la construction et la limite séparative* comptée perpendiculairement à cette limite.

Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaise, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.

[...]

PARTIE IV - PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS : ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

2. ÉVOLUTIONS CONCERNANT LA QUALITÉ D'INSERTION, LES FORMES URBAINES, LA DENSITÉ, LES VOCATIONS ET LA MIXITÉ SOCIALE

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi d'Angers Loire Métropole en 2017, un travail conséquent de repérage et d'identification des composantes végétales, paysagères ou bâties du territoire a été réalisé. Les éléments répertoriés ont ensuite fait l'objet d'une analyse au regard d'une série de critères pour procéder à une sélection pertinente des composantes les plus significatives. Les composantes retenues, retranscrites sur le plan de zonage, font l'objet de mesures de protection ou de préservation spécifiques, selon leur typologie.

L'article 3 relatif à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et l'article 4 relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives prévoient notamment que l'implantation d'une construction peut être différente pour assurer la préservation d'une composante végétale ou d'un élément de patrimoine bâti identifié au plan de zonage. Si cette identification a recherché la cohérence et l'homogénéité à l'échelle du territoire, ce type d'étude peut difficilement viser l'exhaustivité.

L'émergence de projets ponctuels met souvent en lumière des éléments bâtis ou végétaux non identifiés au plan de zonage et qui, néanmoins, composent et caractérisent une unité foncière, un îlot, une rue, etc. A titre d'exemple, il peut s'agir d'éléments bâtis, tels que des murs de clôture, des dépendances constituant un linéaire intéressant, des puits, etc. Cette évolution peut ainsi inciter au réinvestissement du bâti existant et à composer un projet en préservant des éléments « déjà là » dès lors que ceux-ci sont intéressants du point de vue patrimonial.

De plus, le maintien d'éléments végétaux tels qu'un arbre, une haie, un alignement d'arbres, un bosquet ou un boisement peut également jouer un rôle dans l'insertion d'un projet et son acceptabilité par les riverains. Même si leurs caractéristiques ne répondent pas aux critères d'identification des composantes végétales fixées par le PLUi, ils présentent très souvent un intérêt en termes de captation du carbone, de rafraîchissement de l'air et du sol, etc. de sorte que leur préservation doit être privilégiée.

Ainsi, bien que non identifiés au titre du code de l'urbanisme, ces éléments bâtis et végétaux contribuent à répondre aux objectifs de qualité et d'intégration d'un projet dans son environnement. Or, ce cas de figure n'est pas prévu parmi les règles alternatives définies par les articles 3 et 4 du PLUi.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé d'ajouter une règle alternative pour permettre la protection des composantes végétales et éléments de patrimoine bâti non identifiés au plan de zonage. Cela concerne les articles 3 et 4 du règlement écrit :

- des zones urbaines UA, UC, UD, UDru, UE, UP, UX, UY
- des zones à urbaniser : 1AU, 1AU mayenne, 1AUy, 2AU
- des zones agricoles (A) et naturelles et forestières (N)

Sont également concernés les articles 4 des zones UM et US.

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Trame verte et bleue et consommation d'espace

➤ Trame verte et bleue et biodiversité

En permettant le maintien de composantes végétales ou arborées non repérées par le plan de zonage, la modification contribue au maintien d'habitats favorables au cycle biologique (bâtis anciens, arbres, haies par exemple) et au maillage du réseau écologique à l'échelle de la rue ou du quartier.

➤ *Consommation d'espaces*

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la consommation d'espaces n'est identifiée.

Protection des paysages et du patrimoine

Cette modification est favorable à la préservation des paysages et du patrimoine, puisqu'elle permet l'application d'une nouvelle règle alternative visant à maintenir les éléments bâtis, paysagers ou végétaux caractéristiques d'un lieu ou d'un site, même lorsque ceux-ci n'ont pas été préalablement repérés au plan de zonage.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la qualité de l'air, les émissions de GES et la consommation d'énergie n'est identifiée en lien avec cette modification.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur l'exposition des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances n'est identifiée en lien avec cette modification. Cette modification contribue à la santé humaine, compte-tenu des effets positifs sur la santé mentale du maintien des éléments bâtis caractéristiques propres à un espace et des bienfaits sur la santé de la présence des trames végétales et arborées dans l'environnement quotidien.

Gestion de l'eau et des déchets

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la gestion de l'eau et les déchets n'est identifiée en lien avec cette modification.

(POUR EXEMPLE)**II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère****ARTICLE UA 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :
 - Le long des voies publiques*existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :
 - Soit à l'alignement*, ou à la ligne d'implantation obligatoire* qui s'y substitue le cas échéant, pour marquer une continuité visuelle bâtie*;
 - Soit librement si l'alignement (ou la ligne d'implantation obligatoire* qui s'y substitue) est marqué par une continuité visuelle bâtie*.
 - Le long des autres voies et emprises publiques*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.
- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
 - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.) **ou** d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
 - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
 - Pour permettre l'extension* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul* supérieur à celle-ci ;
 - Pour permettre la construction d'une véranda*, une implantation dans la marge de recul* pourra être autorisée.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics* peuvent être implantées soit à l'alignement*, soit en retrait* de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale. Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et/ou nouvelles dans les cas précités (préservation d'une composante végétale identifiée, raisons de sécurité, extension dans la continuité d'une construction existante...).
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage,

- A l'intérieur de la bande E* de 15 mètres de profondeur décomptée depuis l'alignement* les constructions, installations et aménagements implantés sur l'alignement* doivent être édifiés d'une limite latérale à l'autre.
- Toutefois, au regard de la configuration de la parcelle (largeur sur voie, etc.) et de l'environnement urbain des constructions, des implantations sur une seule des

(POUR EXEMPLE)

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE UA 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction et installation ou tout aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.
- En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter :
 - Le long des voies publiques*existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :
 - Soit à l'alignement*, ou à la ligne d'implantation obligatoire* qui s'y substitue le cas échéant, pour marquer une continuité visuelle bâtie*;
 - Soit librement si l'alignement (ou la ligne d'implantation obligatoire* qui s'y substitue) est marqué par une continuité visuelle bâtie*.
 - Le long des autres voies et emprises publiques*, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul.
- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
 - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.), ~~ou~~ d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage **ou de tout autre élément végétal ou bâti de qualité** ;
 - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes dans les cas suivants :
 - Pour permettre l'extension* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul* supérieur à celle-ci ;
 - Pour permettre la construction d'une véranda*, une implantation dans la marge de recul* pourra être autorisée.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics* peuvent être implantées soit à l'alignement*, soit en retrait* de 3 mètres minimum en fonction de la composition urbaine et architecturale. Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes et/ou nouvelles dans les cas précités (préservation d'une composante végétale identifiée, raisons de sécurité, extension dans la continuité d'une construction existante...).
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications graphiques portées au plan de zonage,

- A l'intérieur de la bande E* de 15 mètres de profondeur décomptée depuis l'alignement* les constructions, installations et aménagements implantés sur l'alignement* doivent être édifiés d'une limite latérale à l'autre.
- Toutefois, au regard de la configuration de la parcelle (largeur sur voie, etc.) et de l'environnement urbain des constructions, des implantations sur une seule des

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

limites séparatives* joignant l'alignement sont possibles à condition de respecter un retrait* au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative*.

Lorsqu'une continuité visuelle bâtie* est assurée sur l'alignement*, la construction peut être implantée soit en limite séparative*, soit en respectant un retrait* au moins égal à 2 mètres par rapport à cette limite.

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics* peuvent être implantées soit en limite séparative*, soit en retrait* de 2 mètres minimum de cette limite, en fonction de la composition urbaine et architecturale.

- Au-delà de la bande E*, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés soit sur la limite séparative*, soit en respectant un retrait* au moins égal à 2 mètres.
- Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.
- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
 - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.), **ou** d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
 - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
 - Pour les abris de jardins* ;
 - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

limites séparatives* joignant l'alignement sont possibles à condition de respecter un retrait* au moins égal à 2 mètres de l'autre limite séparative*.

Lorsqu'une continuité visuelle bâtie* est assurée sur l'alignement*, la construction peut être implantée soit en limite séparative*, soit en respectant un retrait* au moins égal à 2 mètres par rapport à cette limite.

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics* peuvent être implantées soit en limite séparative*, soit en retrait* de 2 mètres minimum de cette limite, en fonction de la composition urbaine et architecturale.

- Au-delà de la bande E*, les constructions, installations et aménagements doivent être implantés soit sur la limite séparative*, soit en respectant un retrait* au moins égal à 2 mètres.
- Les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les conditions fixées par les dispositions générales (Titre II - Chapitre 3) et par l'article 7 du règlement.
- Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
 - Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.), ~~ou~~ d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage **ou de tout autre élément végétal ou bâti de qualité** ;
 - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait* de 2 mètres minimum entre le bassin (hors margelles) et la limite séparative* (ou la limite graphique qui s'y substitue) ;
 - Pour les abris de jardins* ;
 - Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).
- Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait supérieur.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

Dans tout contexte urbain, la clôture est une transition qui participe à la délimitation entre l'espace public et l'espace privé et à la constitution du paysage urbain.

C'est un droit mais pas une obligation. Dans de nombreux quartiers, la clôture n'existe pas au profit d'une ambiance végétale et aérée.

Une clôture répond à des objectifs individuels de protection (empêcher les intrusions, couper les vents...), d'intimité (se protéger des vues vers son intérieur, passer de l'espace public à l'espace privé) et de valorisation et d'appropriation de sa propriété (mise en scène de son habitation).

Pour autant, par son positionnement sur l'espace public, elle dépasse l'intérêt individuel car elle participe à la qualité urbaine.

Ainsi le règlement du PLUI d'Angers Loire Métropole propose des prescriptions concernant les clôtures intégrées à l'article 8 du règlement de chaque zone qui régit « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ». Pour autant, les règles actuelles ne sont pas suffisantes pour encadrer la mutation des clôtures et notamment des clôtures végétalisées vers des palissades opaques qui détériorent l'ambiance de certains secteurs.



Une même rue en 2008 et 2022

Au sein des zones UA et UC qui représentent les principales zones résidentielles du territoire, il est apparu la nécessité de préciser les règles sur les clôtures pour :

- Mieux intégrer l'enjeu de préservation du paysage urbain et d'intégration au contexte ;
- Limiter les projets de plus en plus opaques ;
- Apporter plus de clarté par apport aux attendus et faciliter leur application.

Ainsi, il est proposé une nouvelle rédaction du règlement concernant les clôtures en zones UA et UC à deux niveaux d'application. Le premier vise à favoriser l'intégration du projet à son environnement. Ainsi, tout projet devra en reprendre les caractéristiques principales (végétalisation, hauteur et aspect) qui pourront s'apprécier à l'échelle du quartier ou de la rue ou en relation avec la construction connexe.

L'échelle du quartier vise à prendre en compte l'identité de l'espace urbain (pavillonnaire, faubourg, centre-bourg, mitoyen, etc..) dans lequel prend place la clôture (en retrait/en limite, basse/haute) et conditionne son rôle notamment de protection et d'intimité.



Des clôtures basses caractéristiques de la rue Charles Peguy à Saint-Barthélemy-d'Anjou

Cet objectif de prise en compte du quartier est particulièrement pertinent dans les opérations d'aménagement en cours ou passées où pour certaines, la clôture participait à la construction d'un ensemble cohérent et harmonieux. C'est ainsi le cas pour les ZAC Mollière Sud et Lac de Maine où les règlements de ZAC stipulaient des prescriptions assez précises sur la mise en place de haies végétalisées pour donner à ces futurs quartiers une ambiance végétale. Cibler ces deux ZAC est une première étape pour préserver des quartiers arborés et végétalisés et cette démarche pourra se généraliser à d'autres quartiers d'Angers Loire Métropole dans le cadre de la révision générale n°2 du PLUi.

ARTICLE 13 - ESPACES ROISÉS, ESPACES LIBRES

- Les alignements d'arbres et haies existants indiqués sur le document graphique n° 1-2 doivent être conservés.
- Tous les arbres et haies défectueux doivent être remplacés en nombre équivalent.

10 -

Ils doivent être entretenus et intégrés dans les espaces verts ou cheminements piétons aménagés dans chaque secteur.

- Les espaces libres et plantés créés dans chaque secteur seront reliés par des cheminements piétons.

- Dans les secteurs d'habitat individuel, et individuel dense, les espaces libres et plantés, y compris la voirie de desserte devront occuper au minimum 25 % de la surface totale du Secteur.

- Les surfaces des parcelles primitives restant libres de toute construction, doivent être aménagées avec des plantations arbustives et arbres de haut jet à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 150 m² de ces surfaces.

- Dans les secteurs d'habitat collectif et habitat intermédiaire, les espaces libres et plantés, y compris la voirie de desserte devront occuper au minimum 40 % de la surface totale du secteur.

article ZA11: ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions groupées seront implantées d'une manière continue, mais avec des décrochements d'au moins 3 m. afin d'éviter des murs de façades de plus de 25 m. de long.

Les implantations des constructions isolées seront décrochées les unes par rapport aux autres, dans les mêmes conditions que les constructions groupées. Les constructions d'un même secteur de règlement devront présenter une unité architecturale et esthétique dans le choix des matériaux et des couleurs. Les couvertures pourront être harmonieusement composées de terrasses et de toitures en ardoises naturelles ou artificielles teintées dans la masse. Certains matériaux seront interdits, tels que :

- tôle ondulée
- tuiles mécaniques, tuiles canal, tuiles romanes,
- briques apparentes
- toute imitation de matériaux (fausses pierres, fausses briques)

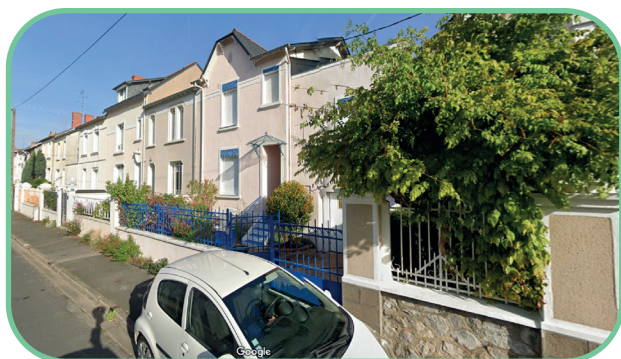
Les seules clôtures autorisées pour chaque construction ou groupe de constructions seront réalisées en haie vive avec éventuellement un grillage incorporé. Leur implantation restera soumise aux règles générales applicables en la matière

Les limites séparatives entre parcelles seront réalisées au moyen des mêmes matériaux que décrits ci-dessus.

Les constructions réalisées à l'intérieur des sous secteur ZAb devront faire l'objet d'une Etude particulière d'adaptation à l'environnement ancien.

extrait des règlements des ZAC Mollière Sud et Lac de Maine

A l'échelle de la rue, il sera observé si des séquences existent. Des séquences se caractérisent par un ensemble de constructions/clôtures partageant des caractéristiques similaires : muret surmonté d'une grille, maisons doubles...



Rue du Lutin à Angers : outre la qualité architecturale des maisons, les clôtures participent à la qualité de ce quartier. Pour autant, elles ne sont pas toutes semblables mais néanmoins ont des points communs.

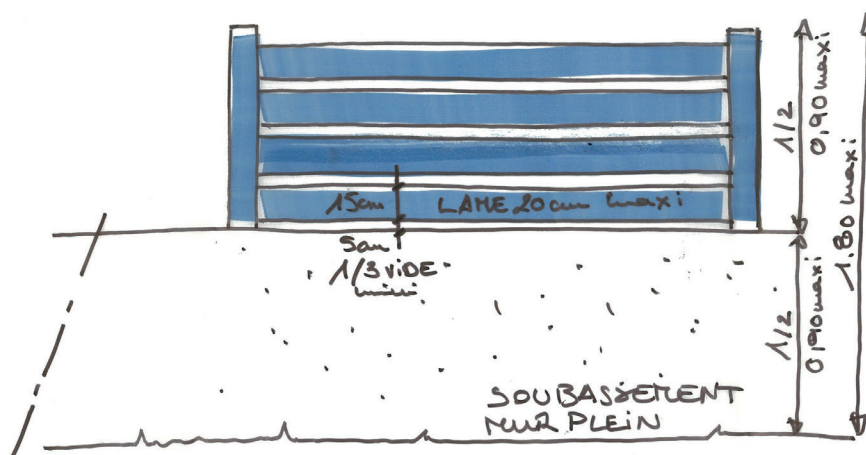
A l'échelle de la parcelle, de la construction que la clôture enserre, il est pertinent de penser un projet architectural commun. La clôture est un élément architectural au même titre que la construction principale et de fait, son époque et les matériaux qui la composent doivent trouver un écho dans la composition de la clôture.



Rue Berthelot, Angers : les clôtures, garage et volets composent un même ensemble

Dans le cas d'un environnement hétérogène et sans caractéristique sur lesquelles s'appuyer, des règles plus précises encadreront le projet de clôture :

- Une hauteur maximum limitée à 1,80 m permettant un respect de l'intimité et pour autant abaissée par rapport aux dispositions de l'article UA 8 actuel.
- Limiter le soubassement à $\frac{1}{2}$ de la hauteur totale de la clôture pour limiter les effets de paroi pleine qui appauvrissent l'espace public
- Sur la partie haute, le vide représente à minima $\frac{1}{3}$ des parties pleines avec un minimum de 3 cm. Par exemple, un projet de clôture en lame peut proposer des lames de 9cm espacées de 3cm de vide afin de préserver des porosités et la perception de la végétation des jardins depuis l'espace public



principe de composition d'une clôture dans le cas d'un environnement hétérogène

Par ailleurs, pour assurer un projet qualitatif et cohérent avec le paysage d'Angers Loire Métropole, il est ajouté les prescriptions suivantes pour toutes les clôtures :

- Viser une sobriété de conception : maximum 2 matériaux/teintes mis en œuvre ;
- Limiter les effets de contrastes trop importants noir/blancs qui ne correspondent pas aux teintes d'Angers Loire Métropole compte tenu de la multiplication ces dernières années des clôtures noires ou anthracites.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de faire évoluer les articles UA 8 et UC 8 sur les paragraphes relatifs aux « dispositions applicables aux clôtures ».

La proposition consiste à favoriser l'intégration de nouveau projet de clôtures ou de réfection à leur environnement selon deux cas de figure :

- Dans le cas d'un environnement homogène, tout projet doit reprendre les caractéristiques (végétalisation, hauteur, aspect) du quartier, de la rue ou en relation avec les constructions qui l'enserrent. Il est également imposé que les clôtures, dans les opérations d'aménagements anciennes et actuelles, doivent reprendre l'esprit initial de leur conception et en particulier sur les ZAC Mollière Sud et Lac de Maine.
- Dans le cas d'un environnement hétérogène ne présentant pas de caractéristiques partagées, alors le projet de clôture doit respecter à minima des dispositions visant la hauteur totale, les proportions du soubassement, du plein et du vide.

Enfin, des précisions concernant l'aspect des clôtures sont apportées.

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Trame verte et bleue et consommation d'espace

> Trame verte et bleue et biodiversité

Cette modification visant notamment à préserver des haies ou une ambiance végétale des clôtures au sein de quartiers arborés contribue à une meilleure prise en compte de la biodiversité et a donc un impact bénéfique sur cette thématique.

> Consommation d'espaces

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la consommation d'espaces n'est identifiée. **Protection des paysages et du patrimoine**

Cette modification est favorable à la préservation des paysages et du patrimoine, puisqu'elle incite à prendre en compte l'environnement des clôtures pour faire perdurer une harmonie urbaine et à maintenir l'ambiance arborée de certains quartiers.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la qualité de l'air, les émissions de GES et la consommation d'énergie n'est identifiée en lien avec cette modification.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur l'exposition des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances n'est identifiée en lien avec cette modification. Cette modification contribue à la santé humaine, compte-tenu des effets positifs sur la santé mentale du maintien des éléments identitaires propres à un espace et des bienfaits sur la santé de la présence des trames végétales et arborées dans l'environnement quotidien.

Gestion de l'eau et des déchets

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la gestion de l'eau et les déchets n'est identifiée en lien avec cette modification.

(POUR EXEMPLE)**II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère****ARTICLE UC 8 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

[...]

Dispositions applicables aux clôtures :**- Dispositions générales**

Les murs, murets*, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres* de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits.

Les clôtures grillagées visibles depuis le domaine public devront être doublées d'un accompagnement végétal.

En cas de plantation d'une haie*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

- Clôtures implantées le long des voies publiques* ou en recul* de celles-ci :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'une partie pleine d'une hauteur maximale de 0,80 mètre. Elles doivent contribuer à la qualité de l'ambiance paysagère et urbaine du secteur.

Le portail doit s'intégrer au traitement harmonieux de la clôture.

- Clôtures implantées le long des emprises publiques* et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

En limites séparatives* visibles depuis les voies et emprises publiques, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

(POUR EXEMPLE)**II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère****ARTICLE UC 8 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

[...]

Dispositions applicables aux clôtures :**- Dispositions générales**

Dans les secteurs très arborés, l'ambiance végétale devra être préservée et largement perceptible depuis l'espace public.

En cas de plantation d'une haie*, celle-ci devra comprendre plusieurs essences.

Les clôtures grillagées visibles depuis le domaine public devront être doublées d'un accompagnement végétal.

Le portail doit s'intégrer au traitement harmonieux de la clôture.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les matériaux par plaques (de type fibro-ciment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.) sont interdits. Il sera également visé une sobriété de conception : maximum 2 matériaux/teintes mis en œuvre et les effets de contraste trop importants noir/blancs seront interdits.

- Clôtures implantées le long des voies publiques* ou en recul* de celles-ci :

- Les clôtures (y compris les murs, murets*, et portails) devront respecter les caractéristiques (végétalisation, hauteur, aspect) de leur environnement à l'échelle du quartier, de la rue ou en relation avec les constructions qui les enserrent.

- Dans le cas d'un environnement hétérogène ne présentant pas de caractéristiques partagées, alors la clôture devra respecter les dispositions suivantes :

- ° La hauteur maximum de la clôture ne doit pas dépasser 1m80

- ° Le soubassement représente au maximum la moitié de la hauteur totale de la clôture. Sur la partie haute, le vide représente à minima 1/3 des parties pleines avec un minimum de 3 cm afin de préserver des porosités et la perception de la végétation des jardins depuis l'espace public.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, les clôtures devront respecter l'esprit initial de l'opération. Au sein des périmètres des ZAC Lac de Maine et Mollière Sud à Angers, une clôture végétale doit être préservée ou réalisée et la végétalisation devra être dominante depuis la perception de l'espace public. La végétation pourra être uniquement doublée par un grillage qui devra être incorporé dans la haie et non visible de l'espace public à terme.

- Clôtures implantées le long des emprises publiques* et des limites séparatives* :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1m80.

En limites séparatives* visibles depuis les voies et emprises publiques, un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

- Cas particuliers

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur existant ;
- Pour la reconstitution de murs de qualité (murs de clôture en schiste) suite à la réalisation d'un alignement de voirie ou de réorganisation de carrefour, la hauteur des clôtures pourra être adaptée à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :
 - ° la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
 - ° cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons, ...) ou pour les ouvrages spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret* pourra être adaptée.

- Cas particuliers

Dans le respect des dispositions générales applicables aux clôtures, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs de qualité (*par exemple*, murs de clôture en schiste) existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur existant ;
- Pour la reconstitution de murs de qualité (*par exemple*, murs de clôture en schiste) suite à la réalisation d'un alignement de voirie ou de réorganisation de carrefour, la hauteur des clôtures pourra être adaptée à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité et une bonne insertion urbaine dans le tissu environnant, et de ne pas dépasser la hauteur du mur préexistant ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes par exemple) :
 - ° la hauteur des clôtures est calculée à compter du haut du dispositif de soutènement ;
 - ° cette hauteur pourra être adaptée pour tenir compte de la topographie, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement
- Pour des questions de sécurité publique (visibilité routière, dispositif pare-ballons, ...) ou pour les ouvrages spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif, l'aspect et/ou la hauteur des clôtures pourront ou devront être adaptés ;
- Pour des questions de protection acoustique le long des axes bruyants, si la clôture intègre un dispositif antibruit, l'aspect et/ou la hauteur pourront être adaptés ;
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.), la hauteur du muret* pourra être adaptée.

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

Le PLUi prévoit des dispositions en matière d'espaces libres et de plantations (article 9 du règlement littéral), qui fixent notamment :

- Les emprises minimales d'espaces libres à respecter, c'est-à-dire la « superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions »
- Les surfaces minimales de pleine terre à réserver.

Selon les zones, ces obligations peuvent être différenciées en fonction de la superficie de l'unité foncière (inférieure à 200 m², comprise entre 200 et 500 m², supérieure à 500 m²).

Pour les zones UA, UC, UD, UDru, UP, US, UY, 1AU Mayenne et 1AUy, seuls les projets de construction sont soumis à l'obligation de respecter une surface minimale d'espaces libres et de pleine terre. Or, l'esprit de cette disposition est bien de soumettre tout projet à ces obligations. En effet, certains aménagements ne génèrent pas d'emprise au sol mais ont une incidence sur la surface d'espaces libres. De plus, il apparaît que la rédaction de cette disposition n'est pas homogène pour l'ensemble du règlement. Ainsi les zones UD gare et UE prévoient de soumettre à cette obligation « tout projet ».

Notons que pour les zones UM, US, A et N, la rédaction est entièrement différente, la règle ne prévoyant pas de respecter une surface minimale de pleine terre, compte-tenu des spécificités de chacune de ces zones.

Il convient donc de faire évoluer les articles 9 des zones UA, UC, UD, UDru, UP, US, UY, 1AU Mayenne et 1AUy pour élargir l'obligation de part minimale d'espaces libres et de pleine terre, à tout projet et d'harmoniser la rédaction pour toutes les autres zones concernées (UDgare, UE, UM, US, A et N).

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de modifier les articles 9 des zones UA, UC, UD, UDgare, UDru, UE, UP, US, UX, UY, 1AU, 1AU Mayenne, 1AUy pour que les dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations dans les zones urbaines et à urbaniser soient appliquées à « tout projet ». Par souci de cohérence, les articles 9 des zones UD gare, UE, UM, US, A et N sont également modifiés.

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Trame verte et bleue et consommation d'espace

> Trame verte et bleue et biodiversité

De façon générale, le maintien des espaces libres peut contribuer, sous réserve d'un traitement qualitatif adapté, au maintien de la biodiversité. Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la biodiversité et la trame verte et bleue n'est identifiée.

> Consommation d'espaces

L'évolution rédactionnelle de l'article 9 contribue à renforcer la préservation des espaces libres et de la pleine terre. Cette modification est donc favorable à la préservation de l'intégrité des sols et à la limitation de l'imperméabilisation. En revanche, la modification est sans incidence sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Protection des paysages et du patrimoine

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la protection du paysage et du patrimoine n'est identifiée.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la qualité de l'air, les émissions de GES et la consommation d'énergie n'est identifiée en lien avec cette modification.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et des nuisances n'est identifiée. Le maintien des espaces libres peut contribuer à la qualité du cadre de vie et apporter un bénéfice sur la santé des habitants.

Gestion de l'eau et des déchets

Le champ d'application des obligations en matière d'espaces libres et de pleine terre élargi à l'ensemble des projets contribue à l'infiltration des eaux pluviales et au bon fonctionnement du cycle de l'eau. Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur les déchets n'est identifiée.

(POUR EXEMPLE 1)

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE UC 9 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres* **de toute construction** doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Dans l'ensemble de la zone UC, sauf dans les secteurs indicés « n » et « p » :

Pour tout projet **de construction créant de l'emprise au sol**, dont l'unité foncière* est inférieure à 200m², hors secteur de plan masse, une surface minimale d'espaces libres* doit être réservée à hauteur de 25% de la surface totale de l'unité foncière* classée dans la zone.

Pour tout projet **de construction**, dont l'unité foncière* est comprise entre 200 et 500m², hors secteur de plan masse :

- Une surface minimale d'espaces libres* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre* doit être réservée à hauteur de 25% de la surface totale de l'unité foncière* classée dans la zone. <<>>

Pour tout projet **de construction**, dont l'unité foncière* est supérieure à 500m², hors secteur de plan masse :

- Une surface minimale d'espaces libres* doit être réservée à hauteur de 35% de la surface totale de l'unité foncière* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière* classée dans la zone.

Pour les unités foncières qui ne répondent pas, avant travaux, aux objectifs de pleine terre ci-dessus, le coefficient de pleine terre existant avant travaux doit être préservé, voire amélioré par le ou les moyens suivants : amélioration de la désimperméabilisation du site, participation au développement de la biodiversité (plantation d'arbres de haute tige notamment sur les aires de stationnement, de haies bocagères en limites séparatives, dans des conditions garantissant leur pérennité...).

Lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble* en cours d'urbanisation, le respect du coefficient de pleine terre* peut être apprécié à l'échelle de l'opération. De plus, lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble elle-même comprise dans une opération d'aménagement d'ensemble en cours d'urbanisation, il sera recherché le respect du coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble la plus petite. Il devra alors être démontré que le respect du coefficient de pleine terre demandé est assuré au sein des espaces privés et des espaces publics de l'opération (espaces verts, noues, plantations, etc.).

(POUR EXEMPLE 1)

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE UC 9 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres* ~~de toute construction~~ doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Dans l'ensemble de la zone UC, sauf dans les secteurs indicés « n » et « p » :

Pour tout projet ~~de construction créant de l'emprise au sol~~, dont l'unité foncière* est inférieure à 200m², hors secteur de plan masse, une surface minimale d'espaces libres* doit être réservée à hauteur de 25% de la surface totale de l'unité foncière* classée dans la zone.

Pour tout projet ~~de construction~~, dont l'unité foncière* est comprise entre 200 et 500m², hors secteur de plan masse :

- Une surface minimale d'espaces libres* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre* doit être réservée à hauteur de 25% de la surface totale de l'unité foncière* classée dans la zone. <<>>

Pour tout projet ~~de construction~~, dont l'unité foncière* est supérieure à 500m², hors secteur de plan masse :

- Une surface minimale d'espaces libres* doit être réservée à hauteur de 35% de la surface totale de l'unité foncière* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière* classée dans la zone.

Pour les unités foncières qui ne répondent pas, avant travaux, aux objectifs de pleine terre ci-dessus, le coefficient de pleine terre existant avant travaux doit être préservé, voire amélioré par le ou les moyens suivants : amélioration de la désimperméabilisation du site, participation au développement de la biodiversité (plantation d'arbres de haute tige notamment sur les aires de stationnement, de haies bocagères en limites séparatives, dans des conditions garantissant leur pérennité...).

Lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble* en cours d'urbanisation, le respect du coefficient de pleine terre* peut être apprécié à l'échelle de l'opération. De plus, lorsque le projet est situé dans une opération d'aménagement d'ensemble elle-même comprise dans une opération d'aménagement d'ensemble en cours d'urbanisation, il sera recherché le respect du coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble la plus petite. Il devra alors être démontré que le respect du coefficient de pleine terre demandé est assuré au sein des espaces privés et des espaces publics de l'opération (espaces verts, noues, plantations, etc.).

78 - Précision des dispositions relatives aux espaces libres et le coefficient de pleine terre*Règlement écrit - Zones UA, UC, UD, UDGare, UDru, UE, UM, UP, US, UX, UY, 1AU, 1AUMayenne, 1AUy, A et N, article 9*

Le coefficient de pleine terre* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi*, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi* ne dépasse pas 20m².

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière* dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre* exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;
- la surface doit permettre de maintenir durablement la végétation plantée.

De plus, dans le secteur indiqué « p » :

Pour tout projet **de construction créant de l'emprise au sol** :

- Une surface minimale d'espaces libres* doit être réservée à hauteur de 50% de la surface totale de l'unité foncière* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m².

Le coefficient de pleine terre ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi*, ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi* ne dépasse pas 20m².

(POUR EXEMPLE 2)

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE A 9 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres* **de toute construction** doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

78 - Précision des dispositions relatives aux espaces libres et le coefficient de pleine terre*Règlement écrit - Zones UA, UC, UD, UDGare, UDru, UE, UM, UP, US, UX, UY, 1AU, 1AUMayenne, 1AUy, A et N, article 9*

Le coefficient de pleine terre* ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi* , ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi* ne dépasse pas 20m².

Dans le cas particulier de projet réalisant plus de 90 % du stationnement en sous-sol sur une unité foncière* dont la configuration et/ou la taille ne permettent pas de répondre à la règle du coefficient de pleine terre, la règle décrite ci-après doit être respectée. Une surface équivalente à celle du coefficient de pleine terre* exigé doit être réalisée en respectant l'ensemble des conditions suivantes :

- la surface doit contenir une profondeur de terre de minimum 80 cm ;
- la surface doit être végétalisée et présenter une qualité paysagère ;
- la surface doit être accessible ;
- la surface doit permettre de maintenir durablement la végétation plantée.

De plus, dans le secteur indiqué « p » :

Pour tout projet ~~de construction créant de l'emprise au sol~~ :

- Une surface minimale d'espaces libres* doit être réservée à hauteur de 50% de la surface totale de l'unité foncière* classée dans la zone ;
- Une surface minimale de pleine terre* doit être réservée à hauteur de 30% de la surface totale de l'unité foncière* classée dans la zone, dès lors que celle-ci est supérieure ou égale à 200m².

Le coefficient de pleine terre ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi* , ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi* ne dépasse pas 20m².

(POUR EXEMPLE 2)

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE A 9 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres* ~~de toute construction~~ doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

Le Parc Terra Botanica, situé au nord-ouest de la commune d'Angers dans le quartier des Hauts-de-Saint-Aubin, est considéré comme le premier parc européen sur le thème de la biodiversité et du végétal. Il s'agit d'un site touristique majeur pour le Maine-et-Loire, illustrant le savoir-faire de l'Anjou dans le domaine de l'horticulture et de la botanique. Ce parc permet la déambulation dans des jardins « extraordinaires » pour découvrir une grande diversité d'espèces végétales. Il est agrémenté de plusieurs espaces ludiques et attractions, tels que le ballon captif qui permet de prendre de la hauteur et d'avoir une vue sur le parc, l'agglomération et les basses vallées angevines.

Le Parc Terra Botanica est situé en zone UE du PLUi d'Angers Loire Métropole, correspondant aux zones vouées à l'accueil des grands équipements métropolitains et activités associées (enseignement supérieur, activités économiques technopolitaines, équipements culturels et sportifs, etc.). Le règlement écrit autorise les constructions, installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et service publics. D'autres destinations sont possibles, si elles sont complémentaires et/ou participent au bon fonctionnement de la zone, telles que l'artisanat, le commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la restauration, les hôtels ou autres hébergements touristiques, les bureaux, etc.

Dans le cadre de son projet de développement, destiné à soutenir la croissance continue de son activité et de sa fréquentation de ces dernières années, le Parc souhaite développer un projet, d'une hauteur de 40 mètres, permettant l'accueil du public et les vues sur le grand paysage.

Or, le plan des hauteurs du PLUi autorise une hauteur totale maximale de 20 mètres. Des dépassements du plafond de hauteur sont autorisés dans deux cas précis :

- Lorsque la construction existante sur la parcelle riveraine présente au niveau de la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement ;
- Lorsqu'il s'agit d'installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction ainsi qu'aux bâtiments d'intérêt public.

Le PLUi ne permet donc pas le projet envisagé par le Parc. Il convient donc de faire évoluer le PLUi pour permettre la mise en œuvre de ce projet, pour ce site d'envergure pour le tourisme et le rayonnement du territoire.



Le parc de Terra Botanica et son ballon captif

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de modifier l'article UE 7.2 relatif à la hauteur maximale des constructions pour ajouter une possibilité de dépassement du plafond des hauteurs de la zone UE, sur le périmètre du Parc Terra Botanica.

Afin de circonscrire ce dépassement des hauteurs au seul projet mentionné ci-dessus, il est ajouté la mention « *dans le cadre d'un unique projet de construction ou d'installation* ».

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Trame verte et bleue et consommation d'espace

➤ Trame verte et bleue et biodiversité

Le secteur soumis à modification n'est pas compris dans un secteur d'inventaire ou de protection de la biodiversité (ZNIEFF, Natura 2000, ENS). Il n'est pas non plus compris dans la trame verte et bleue du PLUi et ne comporte pas de composantes végétales identifiées au plan de zonage du PLUi.

➤ Consommation d'espaces

Le projet de modification n'entraîne pas de consommation d'espace naturel, agricole et forestier supplémentaire. Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la consommation d'espaces n'est identifiée.

Protection des paysages et du patrimoine

Le projet de modification porte sur une adaptation de la hauteur autorisée en zone UE, exclusivement pour le secteur de Terra Botanica.

La modification est donc circonscrite dans son périmètre mais le relèvement de la hauteur maximale à 40 mètres aura un impact sur le paysage alentour. Cet impact sera à analyser, lors de l'instruction du dossier de demande d'autorisation, en tenant compte, de sa hauteur mais aussi des autres composantes du projet (emprise, volumétrie, matériaux et couleurs).

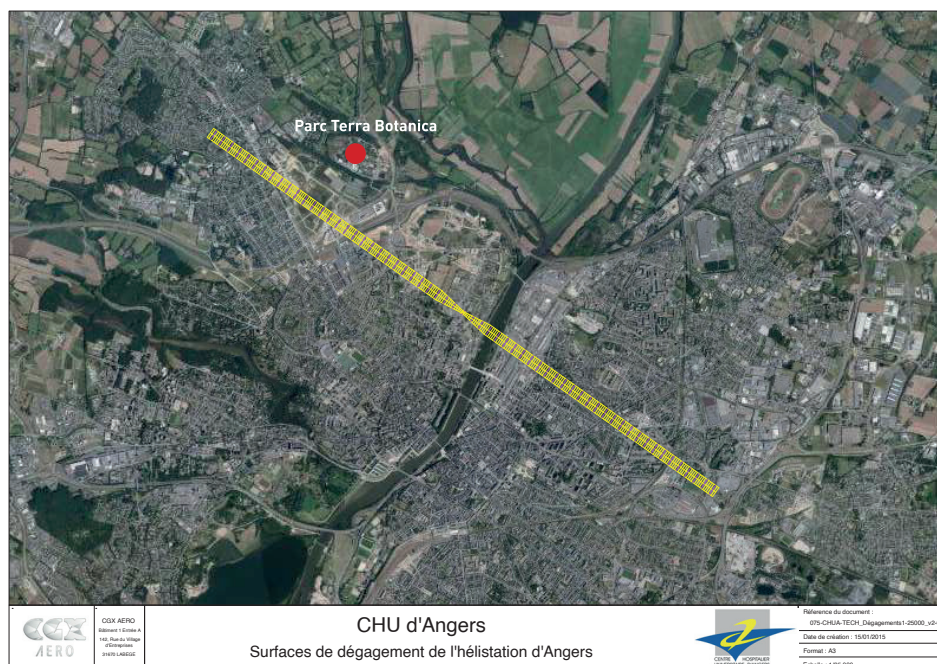
A noter que l'actuel ballon de Terra Botanica a déjà un impact visuel sur le paysage dans la mesure où il s'élève à 40 mètres.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la qualité de l'air, les émissions de GES et la consommation d'énergie n'est identifiée en lien avec cette modification.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur l'exposition des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances n'est identifiée en lien avec cette modification. En outre, le secteur faisant l'objet de la modification est situé en dehors des surfaces de dégagement de l'hélistation du CHU d'Angers.



Secteur en dehors des surfaces de dégagement de l'hélistation d'Angers

Gestion de l'eau et des déchets

Le projet potentiel faisant l'objet de la modification n°3 devra prendre en compte les caractéristiques de desserte du site et les enjeux de limitation de l'imperméabilisation et à la gestion des eaux pluviales, en application des dispositions du PLUi et des zonages assainissement et pluvial du territoire intercommunal.

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE UE 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 7.2 :

Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

Les dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente au niveau de la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé audit mur (construction ou mur de clôture) en bon état, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites latérales doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites riveraines si les conditions de dépassement ne sont pas remplies.<<>>
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction ainsi qu'aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE UE 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 7.2 :

Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

Les dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente au niveau de la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé audit mur (construction ou mur de clôture) en bon état, dans la limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites latérales doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites riveraines si les conditions de dépassement ne sont pas remplies.<<>>
- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction ainsi qu'aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel. Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.
- Sur le périmètre du parc Terra Botanica, le dépassement du plafond des hauteurs sera possible dans le cadre d'un unique projet de construction ou d'installation. Ce projet ne pourra excéder une hauteur de 40 mètres.

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

Le secteur Saint-Serge constitue l'un des sites emblématiques et stratégiques du projet « Angers Cœur de Maine ». La mutation progressive du quartier Saint-Serge, extension du centre-ville, porte les ambitions d'attractivité, de développement économique et de qualité environnementale.

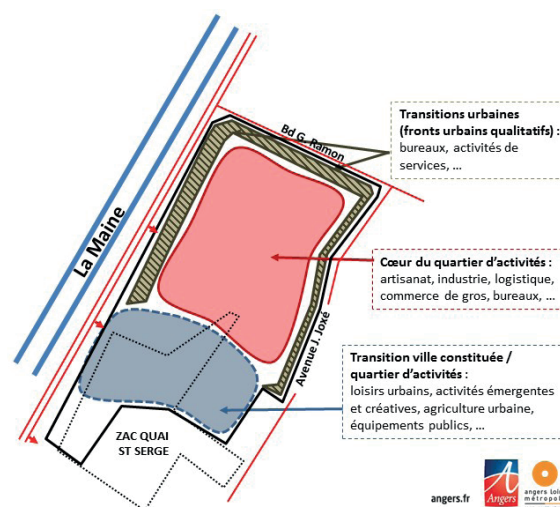
Dans le PLUi, ce secteur de projet est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Saint-Serge ». Cette OAP fixe les objectifs d'une gestion intégrée du risque d'inondations, à travers le choix de solutions d'aménagement valorisant la Maine et ses abords, d'un maintien de la vocation économique du secteur avec l'invention d'une nouvelle forme de quartier d'activités, et d'une insertion urbaine réussie par recomposition de greffes et coutures avec les tissus urbains existants.

Ce secteur géographique est en grande partie situé en secteur UYd1 du PLUi. Ce zonage concerne le plus souvent les zones d'activités situées dans un contexte urbain, avec l'objectif d'y favoriser des 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 activités d'hébergement hôtelier et touristique de s'y développer pour offrir une proximité de services aux habitants. Toutefois, le règlement précise que, pour le secteur Saint-Serge, les hôtels et autres hébergements touristiques sont interdits. Ce choix s'explique par la volonté d'éviter un effet de concurrence avec le centre-ville.

Cependant, une partie du secteur est localisée, selon le schéma de principe d'organisation contenus dans l'OAP, dans l'espace « transition ville constituée / quartier d'activités » dans lequel est prévu des loisirs urbains, des activités émergentes et créatives, de l'agriculture urbaine, des équipements publics. Dans cet espace délimité et situé à proximité de nombreux équipements (université, CHU, Angers ICEPARC, etc.), il apparaît pertinent que les hôtels puissent compléter le panel d'activités prévues par le zonage et l'OAP.

Aussi, il est proposé de permettre l'accueil d'hôtels dans un périmètre circonscrit du secteur Saint-Serge.

Angers Saint-Serge Faubourg actif : Principes d'organisation



2. OBJET DE LA MODIFICATION

Deux évolutions du PLUi sont proposées :

➤ La modification du règlement écrit – Article UY 1.3

Pour permettre l'implantation de constructions à destination d'hôtels, il est proposé de modifier l'article UY 1.3 du règlement écrit. Seul le secteur situé au sud de la voie nouvelle nommée rue Edgard Pisani sera concerné par cette évolution. Les hôtels et les hébergements touristiques continueront d'être interdits au nord de cette même voie. Le plan de zonage reste inchangé.

➤ La modification de l'OAP Saint-Serge

Cette modification réglementaire implique une mise en cohérence de l'OAP Saint-Serge (cf. pièce 4.3 du PLUi, OAP Locales, p.40), afin de préciser la localisation de l'interdiction d'implantation d'hôtels.

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

> Trame verte et bleue et biodiversité

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la trame verte et bleue et la biodiversité n'est identifiée. La modification proposée ne remet pas en cause les principes d'organisation et de structuration du projet urbain, en particulier la présence d'une coulée verte conçue comme colonne vertébrale du projet. Par ailleurs, le site n'est pas localisé dans la trame verte et bleue du PLUi, ni concerné par un périmètre de protection ou d'inventaire de la biodiversité.

> Consommation d'espaces

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte n'est identifiée en matière de consommation d'espaces.

Protection des paysages et du patrimoine

Cette modification est pleinement cohérente avec la situation géographique de ce site de renouvellement urbain du quartier Saint-Serge, avec la présence de nombreux équipements à proximité et avec l'ambition d'en faire un espace de transition entre la ville et le quartier d'activités.

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la protection du paysage et du patrimoine n'est identifiée en lien avec cette modification.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la qualité de l'air, les émissions de GES et la consommation d'énergie n'est identifiée en lien avec cette modification.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

En permettant l'implantation des hôtels au sud de la rue Edgard Pisani, la modification rend possible la présence temporaire d'une clientèle de passage, susceptible d'être exposée au risque inondation (zone bleue du PPRi Confluence Maine).

Ce risque a été intégré dès la phase de conception du projet, avec l'aménagement d'un parc conçu comme colonne vertébrale du projet.

L'OAP Saint-Serge reprend les principales prescriptions du PPRi (cf. pièce 4.3 du PLUi, OAP Locales, p. 38) et est complétée par l'OAP Maine Rives Vivantes pour les enjeux relatifs à la Maine.

Enfin, l'ensemble des prescriptions de cette Servitude d'Utilité Publique (SUP) devra être respecté pour tout projet.

Gestion de l'eau et des déchets

Les projets potentiels sur le secteur géographique en lien avec l'objet de la modification n°3 devront prendre en compte les caractéristiques de desserte du site et les enjeux de limitation de l'imperméabilisation et à la gestion des eaux pluviales, en application des dispositions du PLUi et des zonages assainissement et pluvial. Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la gestion de l'eau et les déchets n'est identifiée en lien avec cette modification.

La modification ci-dessous s'appuie sur le règlement en vigueur et ne prend donc pas en compte la rectification d'erreur matérielle : Suppression de la mention « autres hébergements touristiques » Règlement écrit - secteurs UYd1, UYd2 et UYg. A l'issue de la procédure de Modification du PLUi, l'évolutions réglementaire n°80 et la rectification d'erreur matérielle se cumuleront.

I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE UY 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTER-DITS

ARTICLE UY 1.1 : **Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole* ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation*.
- les constructions, installations et aménagements destinés aux autres hébergements touristiques*.

ARTICLE UY 1.2 : **Sont également interdits en secteur UYc :**

Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie*.

ARTICLE UY 1.3 : **Sont également interdits en secteur UYd1 :**

- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail* ;
- dans l'ensemble du secteur UYd1 du quartier Saint Serge à Angers, les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels* et aux autres hébergements touristiques*.

*La modification ci-dessous s'appuie sur le règlement en vigueur et ne prend donc pas en compte la rectification d'erreur matérielle :
 Suppression de la mention « autres hébergements touristiques » Règlement écrit - secteurs UYd1, UYd2 et UYg.
 A l'issue de la procédure de Modification du PLUi, l'évolutions réglementaire n°80 et la rectification d'erreur matérielle se cumuleront.*

I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE UY 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

ARTICLE UY 1.1 : Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole* ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation*.
- les constructions, installations et aménagements destinés aux autres hébergements touristiques*.

ARTICLE UY 1.2 : Sont également interdits en secteur UYc :

Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie*.

ARTICLE UY 1.3 : Sont également interdits en secteur UYd1 :

- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail* ;
- dans l'ensemble du secteur UYd1 du quartier Saint Serge à Angers **au nord de la rue Edgard Pisani**, les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels* et aux autres hébergements touristiques*.

SAINT-SERGE

ANGERS

(QUARTIER SAINT-SERGE - NEY - CHALOUÈRE)

Orientations et principes d'aménagement

2.3 Un secteur actif à l'ouest

Du côté ouest, en vis-à-vis du Centre Hospitalier Universitaire et du quartier de La Reculée, un profond renouvellement de la zone d'activités est recherché tout en confirmant la vocation économique du secteur.

L'enjeu est d'inventer ici une nouvelle forme de quartier d'activités, hybridation entre le centre ville et les zones d'activités périphériques.

L'objectif se traduit sur plusieurs axes :

- Accompagner les initiatives et faciliter l'enracinement des activités en place, attirer de nouvelles entreprises.
- Développer le renouvellement du quartier, en valorisant sa position en rive de Maine ; dans ce cadre, la qualité urbaine et paysagère de la façade tournée vers la Maine fera l'objet d'une attention particulière.
- Requalifier cet ensemble vieillissant et constituer un environnement attractif, à l'appui des intentions urbaines suivantes :

Diversité, densité des programmes bâtis, formes urbaines repensées (par exemple, implantation des activités sur plusieurs niveaux),

Qualité des espaces et du bâti, réalisations architecturales créatives,

Mise en valeur du paysage végétal du site, qualité des espaces piétons,

Intégration des dimensions environnementales (eaux pluviales, déchets, énergie, matériaux, ...),

Désenclavement des emprises en complétant le maillage des voies publiques,

Organisation du stationnement par des offres répondant aux usages diversifiés.

L'approche stratégique visée pour le devenir de Saint-Serge Faubourg actif permet de décliner les principes suivants pour la réorganisation du quartier :

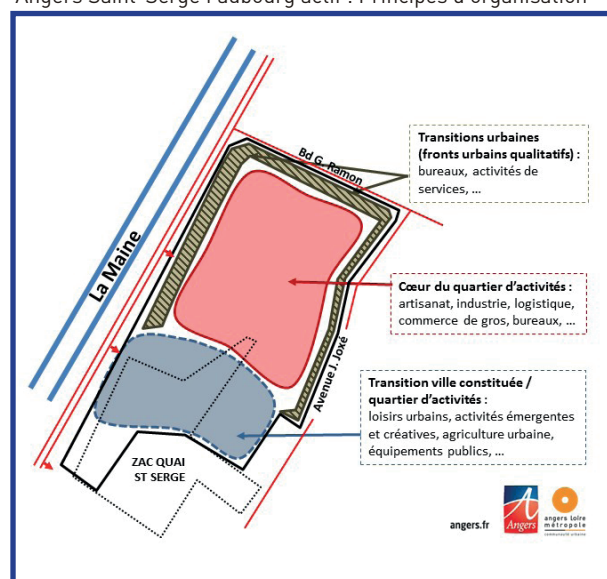
Le secteur d'activités compris entre le boulevard Ramon, l'avenue Joxé, le quai Félix Faure et le quartier Quai Saint-Serge a vocation à accueillir des activités à l'exclusion d'hôtels (localisation préférée dans le centre historique de la ville) et des commerces de détail.

- Les espaces périphériques du secteur, jouant le rôle de transition urbaine avec les quartiers voisins, accueilleront de façon privilégiée les bureaux et activités de services.

- Au cœur du quartier d'activités pourront continuer à se développer artisanat, industrie, logistique, commerces de gros, bureaux.

- Au sud, le site pourra accueillir favorablement l'implantation d'activités émergentes et créatives, loisirs urbains, agriculture urbaine, équipements publics, assurant ainsi la transition avec la ville constituée et le parc urbain Saint-Serge, et contribuant à la dynamique et à l'attractivité du quartier renouvelé.

Angers Saint-Serge Faubourg actif : Principes d'organisation



La mutation du secteur actif se fera de manière progressive et concertée, en associant les acteurs concernés.

Ces transformations progressives doivent constituer une vitrine active et attrayante ; elles concourent à l'expression du dynamisme économique et de l'urbanité attractive en essor de l'agglomération d'Angers.

Le pôle commercial de grand rayonnement présent en entrée de ville est maintenu. L'amélioration de la qualité urbaine sera recherchée, notamment le traitement qualitatif des franges et des abords, les espaces libres et de stationnement, etc.

SAINT-SERGE

ANGERS

(QUARTIER SAINT-SERGE - NEY - CHALOUÈRE)

Orientations et principes d'aménagement

2.3 Un secteur actif à l'ouest

Du côté ouest, en vis-à-vis du Centre Hospitalier Universitaire et du quartier de La Reculée, un profond renouvellement de la zone d'activités est recherché tout en confirmant la vocation économique du secteur.

L'enjeu est d'inventer ici une nouvelle forme de quartier d'activités, hybridation entre le centre ville et les zones d'activités périphériques.

L'objectif se traduit sur plusieurs axes :

- Accompagner les initiatives et faciliter l'enracinement des activités en place, attirer de nouvelles entreprises.
- Développer le renouvellement du quartier, en valorisant sa position en rive de Maine ; dans ce cadre, la qualité urbaine et paysagère de la façade tournée vers la Maine fera l'objet d'une attention particulière.
- Requalifier cet ensemble vieillissant et constituer un environnement attractif, à l'appui des intentions urbaines suivantes :

Diversité, densité des programmes bâtis, formes urbaines repensées (par exemple, implantation des activités sur plusieurs niveaux),

Qualité des espaces et du bâti, réalisations architecturales créatives,

Mise en valeur du paysage végétal du site, qualité des espaces piétons,

Intégration des dimensions environnementales (eaux pluviales, déchets, énergie, matériaux, ...),

Désenclavement des emprises en complétant le maillage des voies publiques,

Organisation du stationnement par des offres répondant aux usages diversifiés.

L'approche stratégique visée pour le devenir de Saint-Serge Faubourg actif permet de décliner les principes suivants pour la réorganisation du quartier :

Le secteur d'activités compris entre le boulevard Ramon, l'avenue Joxé, le quai Félix Faure et le quartier Quai Saint-Serge a vocation à accueillir des activités à l'exclusion d'hôtels (~~localisation préférée dans le centre historique de la ville~~) et des commerces de détail.

En outre, au nord de la voie nouvelle Edgard Pisani, les hôtels seront exclus.

- Les espaces périphériques du secteur, jouant le rôle de transition urbaine avec les quartiers voisins, accueilleront de façon privilégiée les bureaux et activités de services.

- Au cœur du quartier d'activités pourront continuer à se développer artisanat, industrie, logistique, commerces de gros, bureaux.

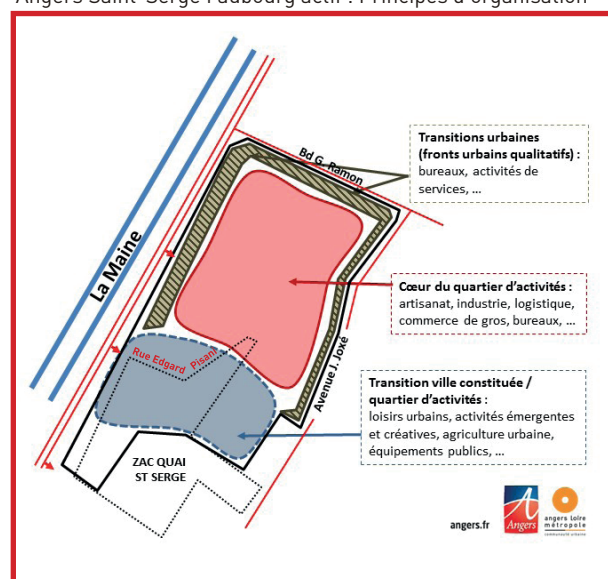
- Au sud, le site pourra accueillir favorablement l'implantation d'activités émergentes et créatives, loisirs urbains, agriculture urbaine, équipements publics, assurant ainsi la transition avec la ville constituée et le parc urbain Saint-Serge, et contribuant à la dynamique et à l'attractivité du quartier renouvelé.

La mutation du secteur actif se fera de manière progressive et concertée, en associant les acteurs concernés.

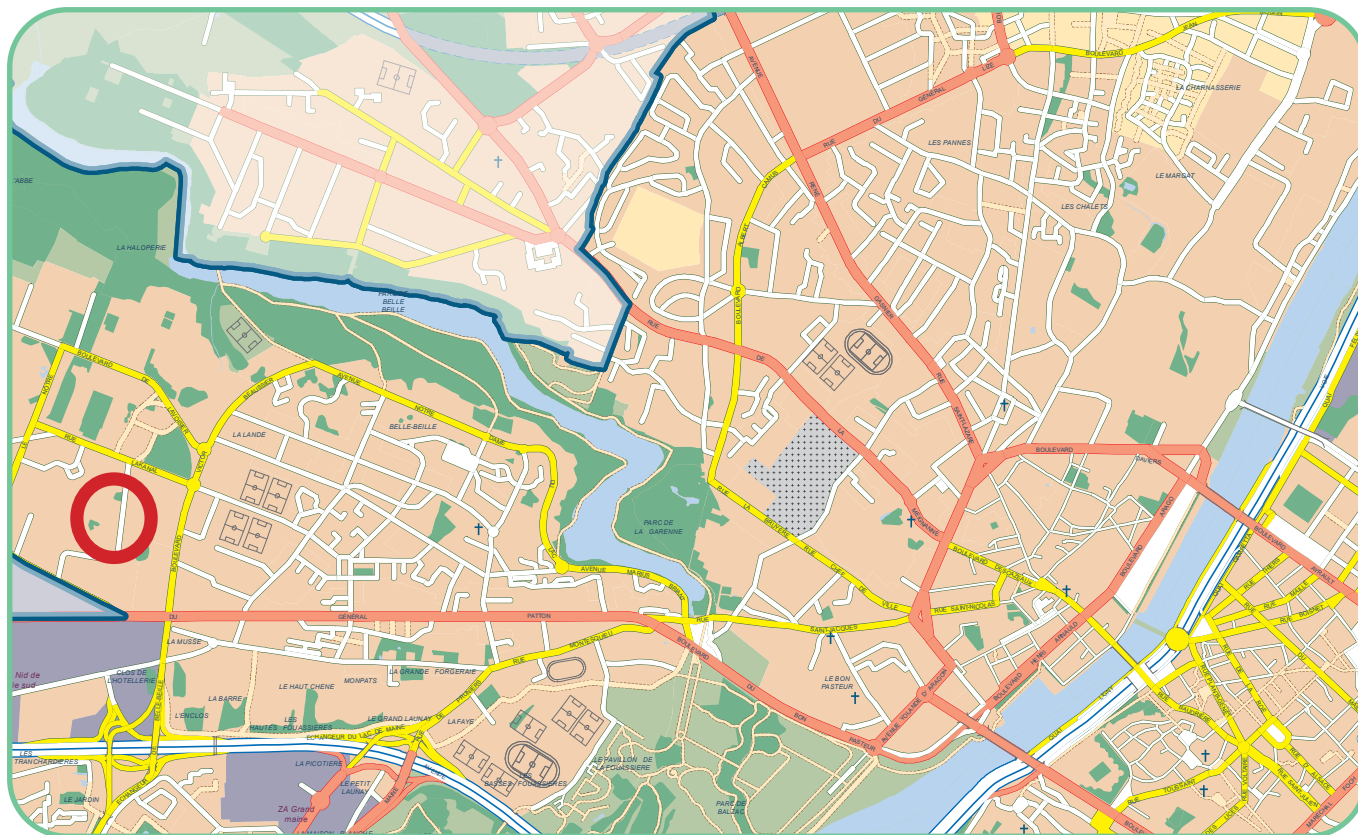
Ces transformations progressives doivent constituer une vitrine active et attrayante ; elles concourent à l'expression du dynamisme économique et de l'urbanité attractive en essor de l'agglomération d'Angers.

Le pôle commercial de grand rayonnement présent en entrée de ville est maintenu. L'amélioration de la qualité urbaine sera recherchée, notamment le traitement qualitatif des franges et des abords, les espaces libres et de stationnement, etc.

Angers Saint-Serge Faubourg actif : Principes d'organisation



PLAN DE LOCALISATION



1. CONTEXTE

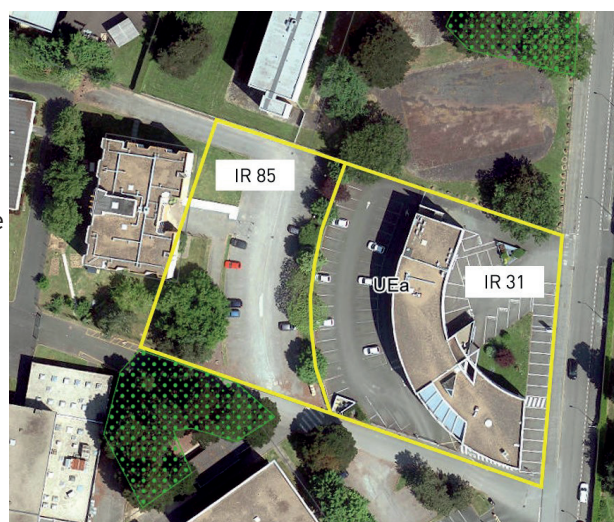
Situé à l'Ouest d'Angers, le campus universitaire de Belle-Beille regroupe l'offre la plus importante et la plus diversifiée de formation supérieure de l'agglomération. Ce secteur accueille de nombreux hébergements dédiés aux étudiants et chercheurs (résidence Crous...). Il a été identifié comme un site stratégique de développement des activités économiques et d'équipements pour les années à venir.

Dans un contexte de renchérissement des prix de l'immobilier et de tension sur le parc locatif privé, la production de logements étudiants au loyer et charge abordables est devenu un enjeu fort.

2. DESCRIPTION DU SECTEUR

Situées au cœur du quartier universitaire de Belle-Beille, proche de la résidence CROUS Lakanal, de l'ESSCA et de la chambre des métiers, les parcelles IR 31 et IR 85 sont avantageusement situées. La parcelle IR 31 est actuellement occupée par le siège social d'ASARTIS, un cabinet d'expert-comptable. La parcelle IR 85 est quant à elle occupée par des espaces de stationnement associés aux bâtiments de la chambre des métiers.

Sur ce secteur, le zonage du PLUi (UEa) permet l'implantation de résidences étudiantes avec un plafond de hauteur à 20 m.



1. OBJET DE LA MODIFICATION

Afin d'assurer la production de logements sociaux au sein des futures opérations, il a été décidé d'instaurer un secteur de mixité sociale sur les parcelles IR 31 et IR 85 présentant les caractéristiques suivantes :

Commune	Secteur	Part minimum de logements en accession aidée	Part minimum de logements sociaux (PLUS / PLAI)
Angers	Belle-Beille	/	25 %

2. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Trame verte et bleue et consommation d'espace

Le projet de modification n'a pas d'impact sur la trame verte et bleue et n'est pas de nature à entraîner une nouvelle consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Protection des paysages et du patrimoine

Le projet de modification n'a pas d'impact sur le paysage ou le patrimoine.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Le projet n'a pas d'impact sur ces éléments.

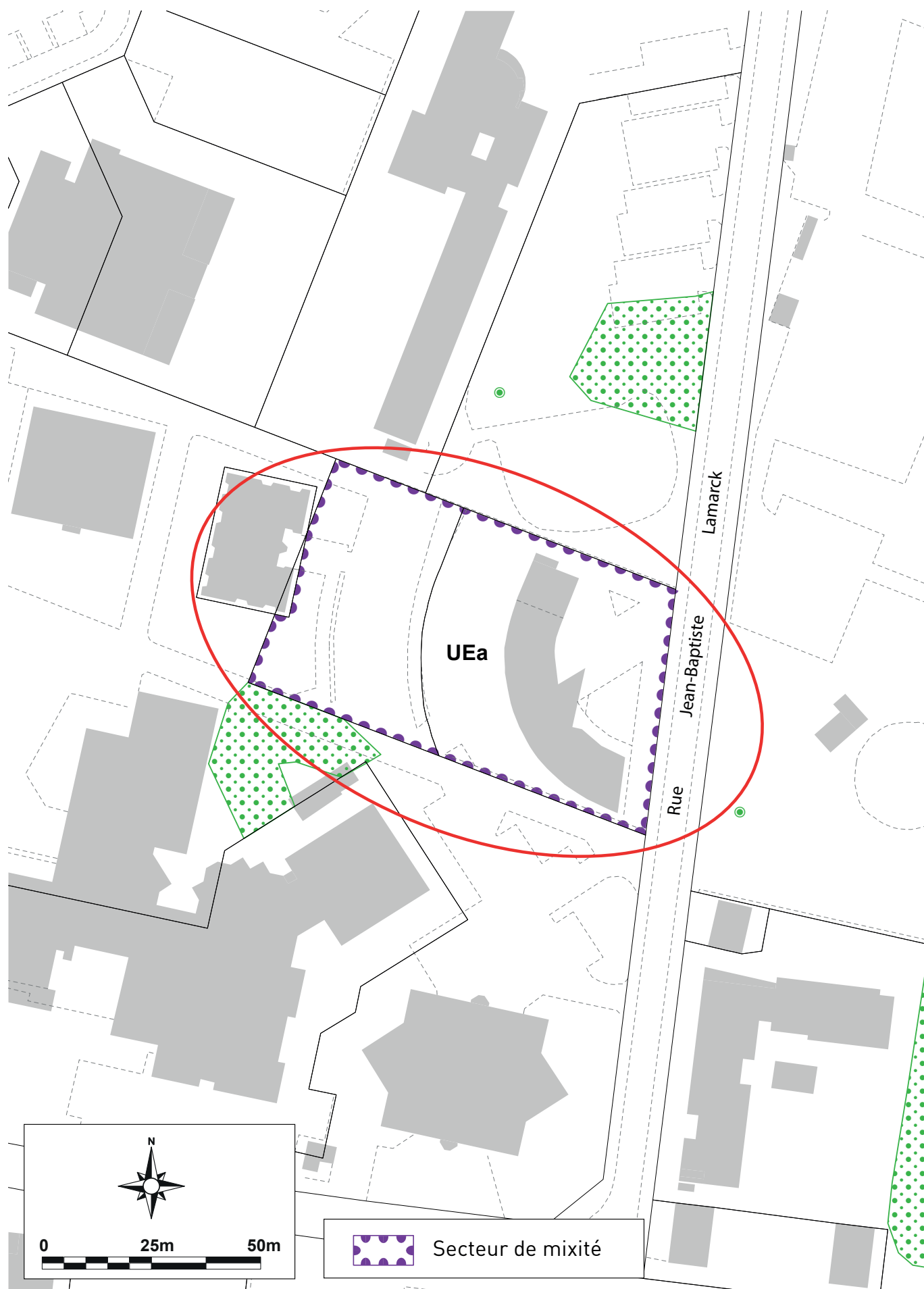
Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Le projet de modification n'est pas de nature à accroître l'exposition des biens ou des personnes aux risques et nuisances.

Gestion de l'eau et des déchets

Le projet de modification n'a pas d'impact sur la gestion de l'eau ou des déchets.





SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Dispositions réglementaires complémentaires pour les secteurs de mixité sociale :

Rappel de la règle afférente exprimée dans les dispositions générales du règlement écrit :

Au sein des périmètres de secteurs de mixité sociale figurant au plan de zonage, les opérations d'aménagement ou de construction autorisées devront, en cas de réalisation d'un programme de logements, affecter un pourcentage de ce programme à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale précisés dans le tableau ci-dessous.

Commune	Secteur	Part minimum de logements en accession aidée	Part minimum de logements sociaux (PLUS/ PLAI)
Beaucouzé	Champs des Vignes/ Bourg de Paille	/	35%
Sainte Gemmes-sur-Loire	Gaillardière	15%	25%

Dans ce tableau, les objectifs à atteindre sont exprimés en pourcentage du nombre de logements minimum par catégorie à réaliser sur le nombre total de logements projetés dans le programme sur le secteur géographique identifié.

Commune	Secteur	Part minimum de logements au titre de l'art L.302-2 du CCH*
Bouchemaîne	Zones UA, UC, UD	A partir de 3 logements créés et/ou pour les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date d'approbation de la modification n°1 du PLUi révisé est supérieure à 1 500 m², la programmation devra inclure une part minimum de logements L.302-5* de 33%
		A partir de 8 logements créés, la programmation devra inclure une part minimum de logements L.302-5* de 50%
* Logements retenus par application de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (notamment PLUS, PLAI, PLS, ANAH, etc.)		

Dans ce tableau, les objectifs à respecter peuvent être définis :

- soit en pourcentage du nombre de logements L.302-5 du CCH sur le nombre total de logements projeté dans le programme,
- soit en surface de plancher minimale des lots à dédier aux logements L.302-5 du CCH par rapport à la surface de plancher totale des lots du programme.

Les valeurs sont arrondies à l'entier le plus proche.

CCH : Code de la construction et de l'habitation.

SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Dispositions réglementaires complémentaires pour les secteurs de mixité sociale :

Rappel de la règle afférente exprimée dans les dispositions générales du règlement écrit :

Au sein des périmètres de secteurs de mixité sociale figurant au plan de zonage, les opérations d'aménagement ou de construction autorisées devront, en cas de réalisation d'un programme de logements, affecter un pourcentage de ce programme à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale précisés dans le tableau ci-dessous.

Commune	Secteur	Part minimum de logements en accession aidée	Part minimum de logements sociaux (PLUS/ PLAI)
Beaucouzé	Champs des Vignes/ Bourg de Paille	/	35%
Sainte Gemmes-sur-Loire	Gaillardière	15%	25%
Angers	Belle-Beille (parcelles IR 31 et IR 85)	/	25 %

Dans ce tableau, les objectifs à atteindre sont exprimés en pourcentage du nombre de logements minimum par catégorie à réaliser sur le nombre total de logements projetés dans le programme sur le secteur géographique identifié.

Commune	Secteur	Part minimum de logements au titre de l'art L.302-2 du CCH*
Bouchemaine	Zones UA, UC, UD	A partir de 3 logements créés et/ou pour les programmes de logements dont l'unité foncière avant division à la date d'approbation de la modification n°1 du PLUi révisé est supérieure à 1 500 m², la programmation devra inclure une part minimum de logements L.302-5* de 33%
		A partir de 8 logements créés, la programmation devra inclure une part minimum de logements L.302-5* de 50%
* Logements retenus par application de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (notamment PLUS, PLAI, PLS, ANAH, etc.)		

Dans ce tableau, les objectifs à respecter peuvent être définis :

- soit en pourcentage du nombre de logements L.302-5 du CCH sur le nombre total de logements projeté dans le programme,
- soit en surface de plancher minimale des lots à dédier aux logements L.302-5 du CCH par rapport à la surface de plancher totale des lots du programme.

Les valeurs sont arrondies à l'entier le plus proche.

CCH : Code de la construction et de l'habitation.

PARTIE IV - PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS : ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

3. ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES A ET N

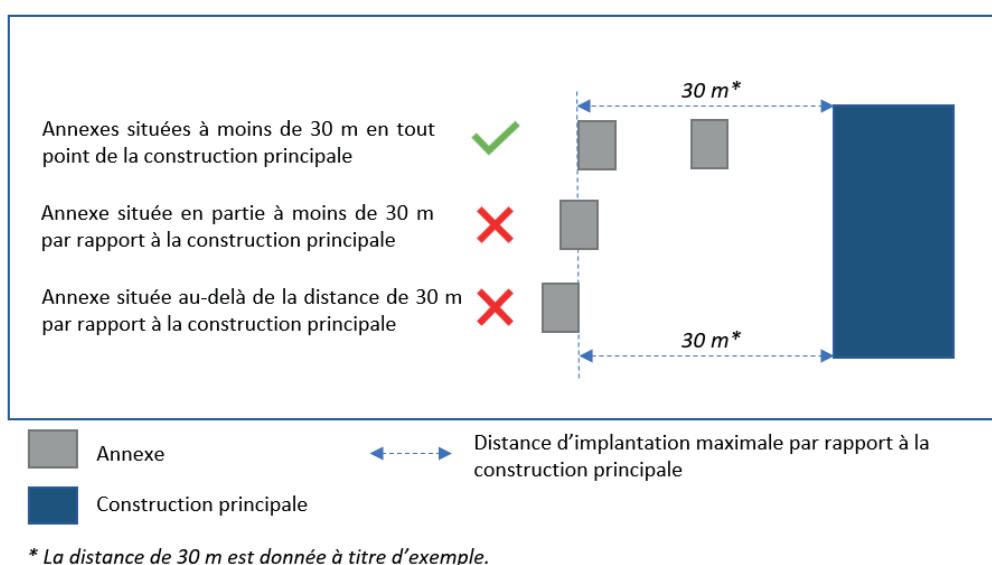
ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-12 du code de l'urbanisme).

En cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme, le PLUi encadre la constructibilité au sein des zones agricoles (A) et naturelles et forestières (N). Ainsi, le PLUi autorise les annexes qu'elles soient liées ou non à l'activité agricole, sous réserve de respecter un certain nombre de conditions, parmi lesquelles la distance d'implantation par rapport à la construction principale. L'annexe doit alors être située à moins de 30 mètres de la construction principale.

Cette disposition mériterait d'être précisée pour faciliter la compréhension et l'application des dispositions du PLUi par les porteurs de projet, puisqu'il s'agit en réalité d'inclure l'ensemble de la construction dans la distance d'implantation de 30 mètres.



*Schéma illustratif pour comprendre la règle d'implantation des annexes.
Exemple d'implantation d'une annexe à l'arrière d'une construction principale*

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de modifier la rédaction relative à la distance d'implantation des annexes, pour préciser que la distance prévue par les dispositions du PLUi afférentes s'applique en tout point de la construction. L'objectif est de conforter les décisions relatives à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Cette modification concerne les annexes à l'habitation (incluant les piscines), qu'elles soient liées ou non au logement de l'exploitant, ainsi que les annexes existantes destinées aux autres hébergements touristiques et/ou à la restauration (lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole).

Les évolutions apportées à l'article 2 du règlement portent sur les zones agricoles (A), les zones naturelles et forestières (N) ainsi que certains secteurs associés (Ah, Av, Az en zone agricole et Nl, Np, Nz en zone naturelle et forestière). Les secteurs Ag, Aj, Ak, An (en zone agricole) et Ng, Nj, Nk, Nm, Nn, Ny (en zone naturelle et forestière) ne font l'objet d'aucune modification.

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Trame verte et bleue et consommation d'espace

➤ *Trame verte et bleue et biodiversité*

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la biodiversité et la trame verte et bleue n'est identifiée en lien avec cette modification.

➤ *Consommation d'espaces*

La modification rédactionnelle visant à préciser la formulation des conditions relatives à la distance d'implantation par rapport à la construction principale au sein des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N) contribue à renforcer la protection des zones agricoles (A), naturelles et forestières (N) du mitage et de la consommation d'espaces.

Protection des paysages et du patrimoine

La modification apportée vise à renforcer la règle visant à limiter la dispersion du bâti au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers, et ainsi mieux préserver les paysages.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la qualité de l'air, les émissions de GES et la consommation d'énergie n'est identifiée en lien avec cette modification.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur l'exposition des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances n'est identifiée en lien avec cette modification.

Gestion de l'eau et des déchets

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la gestion de l'eau et les déchets n'est identifiée en lien avec cette modification.

(POUR EXEMPLE)

Les évolutions apportées au règlement portent sur les zones agricoles (A), les zones naturelles et forestières (N) ainsi que certains secteurs associés (Ah, Av, Az en zone agricole et Nl, Np, Nz en zone naturelle et forestière).

I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE A 2.1 : Dispositions générales :

ARTICLE A 2.1.2 : Sont autorisées dans la zone A, à l'exception de l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol, suivantes :

ARTICLE A. 2.1.2.1

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A. 2.1.2.2 Lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole :

A. Les constructions et installations destinées au logement de l'exploitant si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la présence permanente de l'exploitant est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
- les constructions sont implantées à 100 mètres maximum des constructions existantes de l'exploitation. Une distance supérieure peut être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet se situe en continuité immédiate d'une habitation existante.

B. La construction, la réfection ou l'extension* des annexes* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées au logement de l'exploitant et existantes sur l'unité foncière, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage de logement et existante sur l'unité foncière* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.

C. La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction destinée au logement de l'exploitant et existante sur l'unité foncière* ;
- le bassin de piscine ne peut excéder 50 m² ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

D. Le changement de destination des constructions et installations existantes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;

(POUR EXEMPLE)

Les évolutions apportées au règlement portent sur les zones agricoles (A), les zones naturelles et forestières (N) ainsi que certains secteurs associés (Ah, Av, Az en zone agricole et Nl, Np, Nz en zone naturelle et forestière).

I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions**ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES****ARTICLE A 2.1 : Dispositions générales :**

ARTICLE A 2.1.2 : Sont autorisées dans la zone A, à l'exception de l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol, suivantes :

ARTICLE A. 2.1.2.1

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A. 2.1.2.2 Lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole :

A. Les constructions et installations destinées au logement de l'exploitant si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la présence permanente de l'exploitant est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
- les constructions sont implantées à 100 mètres maximum des constructions existantes de l'exploitation. Une distance supérieure peut être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet se situe en continuité immédiate d'une habitation existante.

B. La construction, la réfection ou l'extension* des annexes* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées au logement de l'exploitant et existantes sur l'unité foncière, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres **en tout point** de la construction principale à usage de logement et existante sur l'unité foncière* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.

C. La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être située à moins de 30 mètres **en tout point** de la construction destinée au logement de l'exploitant et existante sur l'unité foncière* ;
- le bassin de piscine ne peut excéder 50 m² ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

D. Le changement de destination des constructions et installations existantes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;

82 - Distance d'implantation des annexes par rapport à la construction principale
Règlement écrit - Zones A et N, article 2

- l'opération doit être destinée aux autres hébergements touristiques* (campings, gîtes, etc.) et/ou à la restauration*. L'activité est directement liée à l'activité de l'exploitation agricole et est localisée sur le lieu de celle-ci. Dans le cas de restauration, les produits valorisés proviennent principalement de l'exploitation agricole.
- l'emprise au sol avant changement de destination* de la construction ne peut être inférieure à 39 m².

E. La construction, la réfection ou l'extension des annexes des constructions et installations destinées aux autres hébergements touristiques* et/ou à la restauration* existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de **30 mètres** de la construction principale destinée aux autres hébergements touristiques* et/ou à la restauration* et existante sur l'unité foncière* ;
- l'annexe doit être nécessaire au bon fonctionnement de la construction principale ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.

ARTICLE A. 2.1.2.3

Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole :

A1. L'adaptation et la réfection des constructions destinées à l'habitation* et existantes sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

A2. L'extension mesurée* des constructions destinées à l'habitation* et existantes sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol* avant extension* de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
- l'emprise au sol* de l'extension* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m², toutes extensions confondues ;
- un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension* réalisée.

B. La construction, la réfection ou l'extension* des annexes* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de **30 mètres** de la construction principale destinée à l'habitation existante sur l'unité foncière* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m², toutes extensions confondues.

C. La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être située à moins de **30 mètres** de la construction destinée à l'habitation*, existante sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi* ou issue d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, que cette construction soit liée ou non au siège d'une exploitation agricole.

82 - Distance d'implantation des annexes par rapport à la construction principale
Règlement écrit - Zones A et N, article 2

- l'opération doit être destinée aux autres hébergements touristiques* (campings, gîtes, etc.) et/ou à la restauration*. L'activité est directement liée à l'activité de l'exploitation agricole et est localisée sur le lieu de celle-ci. Dans le cas de restauration, les produits valorisés proviennent principalement de l'exploitation agricole.
- l'emprise au sol avant changement de destination* de la construction ne peut être inférieure à 39 m².

E. La construction, la réfection ou l'extension des annexes des constructions et installations destinées aux autres hébergements touristiques* et/ou à la restauration* existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres **en tout point** de la construction principale destinée aux autres hébergements touristiques* et/ou à la restauration* et existante sur l'unité foncière* ;
- l'annexe doit être nécessaire au bon fonctionnement de la construction principale ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.

ARTICLE A. 2.1.2.3

Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole :

A1. L'adaptation et la réfection des constructions destinées à l'habitation* et existantes sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

A2. L'extension mesurée* des constructions destinées à l'habitation* et existantes sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol* avant extension* de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
- l'emprise au sol* de l'extension* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m², toutes extensions confondues ;
- un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension* réalisée.

B. La construction, la réfection ou l'extension* des annexes* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres **en tout point** de la construction principale destinée à l'habitation existante sur l'unité foncière* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m², toutes extensions confondues.

C. La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être située à moins de 30 mètres **en tout point** de la construction destinée à l'habitation*, existante sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi* ou issue d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, que cette construction soit liée ou non au siège d'une exploitation agricole.

82 - Distance d'implantation des annexes par rapport à la construction principale
Règlement écrit - Zones A et N, article 2

- le bassin de piscine ne peut excéder 50 m²;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

D. Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi* identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la nouvelle destination ou sous-destination est l'habitation* ou/et autres hébergements touristiques* ;
- l'emprise au sol avant changement de destination* de la construction ne peut être inférieure à 40 m².

Dans le cas de changement de destination pour de l'habitation, le nombre de logements créés est de 1 logement maximum si $S < 150 \text{ m}^2$, et de deux logements maximum si $S \geq 150 \text{ m}^2$, S étant la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi*.

82 - Distance d'implantation des annexes par rapport à la construction principale
Règlement écrit - Zones A et N, article 2

- le bassin de piscine ne peut excéder 50 m²;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

D. Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi* identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la nouvelle destination ou sous-destination est l'habitation* ou/et autres hébergements touristiques* ;
- l'emprise au sol avant changement de destination* de la construction ne peut être inférieure à 40 m².

Dans le cas de changement de destination pour de l'habitation, le nombre de logements créés est de 1 logement maximum si $S < 150 \text{ m}^2$, et de deux logements maximum si $S \geq 150 \text{ m}^2$, S étant la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi*.

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

En cohérence avec les dispositions du code de l'urbanisme, le PLUi encadre la constructibilité au sein des zones agricoles (A) et naturelles et forestières (N). Cela concerne notamment les annexes qui sont autorisées, sous réserve de respecter un certain nombre de conditions (emprise au sol, distance d'implantation, absence de création de logement supplémentaire, intégration à l'environnement). En outre, le PLUi distingue les annexes selon qu'elles soient liées ou non à l'activité agricole.

Ces dispositions s'appliquent aussi bien aux constructions nouvelles d'annexes mais aussi à la réfection des annexes existantes. Il s'avère que les conditions relatives à l'emprise au sol et à la distance d'implantation par rapport à la construction principale apparaissent trop limitantes pour les annexes existantes. En effet, ces dispositions empêchent le réinvestissement et la réfection d'annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 39m² et situées à plus de 30 m de la construction principale à destination d'habitation. Or, dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces, il apparaît pertinent de donner un peu plus de souplesse au réinvestissement du bâti dans son volume existant, que l'annexe soit liée à l'habitation d'un exploitant agricole ou non.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de modifier les dispositions relatives à la réfection des annexes en supprimant les conditions d'emprise au sol et de distance par rapport à la construction principale. En revanche, la réfection d'annexes ne doit pas créer de logement et doit veiller à l'intégration dans l'environnement.

Ces évolutions concernent les dispositions contenues dans l'article 2, pour :

- La zone A et les secteurs Ah, Av, Az ;
- La zone N et les secteurs Nl et Nz.

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Trame verte et bleue et consommation d'espace

➤ Trame verte et bleue et biodiversité

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la trame verte et bleue et la biodiversité n'est identifiée en lien avec cette modification.

➤ Consommation d'espaces

L'évolution réglementaire est favorable à la réduction de la consommation d'espaces. En effet, en apportant de la souplesse en matière de réfection d'annexes, la modification proposée permet la mobilisation de l'existant et évite la construction de nouvelles annexes qui auraient généré une consommation d'espace supplémentaire.

Protection des paysages et du patrimoine

La modification apportée vise à limiter la dispersion du bâti au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers, et ainsi mieux préserver les paysages du mitage et de la dispersion du bâti. Cette évolution contribue également au maintien d'un bâti qui peut, parfois, être intéressant d'un point de vue patrimonial.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la qualité de l'air, les émissions de GES et la consommation d'énergie n'est identifiée en lien avec cette modification. Le réinvestissement du bâti existant reste toujours plus intéressant, du point de vue des émissions de GES, que des opérations, même à petite échelle, de démolition/reconstruction.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur l'exposition des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances n'est identifiée en lien avec cette modification.

Gestion de l'eau et des déchets

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la gestion de l'eau et les déchets n'est identifiée en lien avec cette modification.

(POUR EXEMPLE)

Les évolutions apportées au règlement portent sur les zones agricoles (A), les zones naturelles et forestières (N) ainsi que certains secteurs associés (Ah, Av, Az en zone agricole et N1, N12 et Nz en zone naturelle et forestière).

L'exemple ci-dessous s'appuie sur le règlement en vigueur et ne prend donc pas en compte l'évolution n°82. A l'issue de la procédure de Modification du PLUi, les évolutions réglementaires n°82 et 83 se cumuleront.

I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE A 2.1 : Dispositions générales :

ARTICLE A 2.1.2 : Sont autorisées dans la zone A, à l'exception de l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol, suivantes :

- ARTICLE A. 2.1.2.1
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime ;
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A. 2.1.2.2 Lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole :

A. Les constructions et installations destinées au logement de l'exploitant si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la présence permanente de l'exploitant est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
- les constructions sont implantées à 100 mètres maximum des constructions existantes de l'exploitation. Une distance supérieure peut être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet se situe en continuité immédiate d'une habitation existante.

B. La construction, la **réfection** ou l'extension* des annexes* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées au logement de l'exploitant et existantes sur l'unité foncière, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage de logement et existante sur l'unité foncière* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.

C. La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction destinée au logement de l'exploitant et existante sur l'unité foncière* ;

(POUR EXEMPLE)

Les évolutions apportées au règlement portent sur les zones agricoles (A), les zones naturelles et forestières (N) ainsi que certains secteurs associés (Ah, Av, Az en zone agricole et N1, N11, N12 et Nz en zone naturelle et forestière).

L'exemple ci-dessous s'appuie sur le règlement en vigueur et ne prend donc pas en compte l'évolution n°82. A l'issue de la procédure de Modification du PLUi, les évolutions réglementaires n°82 et 83 se cumuleront.

I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE A 2.1 : Dispositions générales :

ARTICLE A 2.1.2 : Sont autorisées dans la zone A, à l'exception de l'ensemble des secteurs indicés, les occupations et utilisations du sol, suivantes :

- ARTICLE A. 2.1.2.1
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du code rural et de la pêche maritime ;
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A. 2.1.2.2 Lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole :

A. Les constructions et installations destinées au logement de l'exploitant si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- la présence permanente de l'exploitant est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
- les constructions sont implantées à 100 mètres maximum des constructions existantes de l'exploitation. Une distance supérieure peut être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet se situe en continuité immédiate d'une habitation existante.

B1. La construction, ~~la réfection~~ ou l'extension* des annexes* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées au logement de l'exploitant et existantes sur l'unité foncière, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage de logement et existante sur l'unité foncière* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.

B2. La réfection des annexes* non accolées des constructions destinées au logement de l'exploitant et existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire et que l'intégration à l'environnement soit respectée.

C. La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction destinée au logement de l'exploitant et existante sur l'unité foncière* ;

- le bassin de piscine ne peut excéder 50 m²;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

D. Le changement de destination des constructions et installations existantes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni:

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être destinée aux autres hébergements touristiques* (campings, gîtes, etc.) et/ou à la restauration*. L'activité est directement liée à l'activité de l'exploitation agricole et est localisée sur le lieu de celle-ci. Dans le cas de restauration, les produits valorisés proviennent principalement de l'exploitation agricole.
- l'emprise au sol avant changement de destination* de la construction ne peut être inférieure à 39 m².

E. La construction, la **réfection** ou l'extension des annexes des constructions et installations destinées aux autres hébergements touristiques* et/ou à la restauration* existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée aux autres hébergements touristiques* et/ou à la restauration* et existante sur l'unité foncière* ;
- l'annexe doit être nécessaire au bon fonctionnement de la construction principale ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.

ARTICLE A. 2.1.2.3

Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole :

A1. L'adaptation et la réfection des constructions destinées à l'habitation* et existantes sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

A2. L'extension mesurée* des constructions destinées à l'habitation* et existantes sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol* avant extension* de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
- l'emprise au sol* de l'extension* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m², toutes extensions confondues ;
- un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension* réalisée.

B. La construction, la **réfection** ou l'extension* des annexes* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation existante sur l'unité foncière* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m², toutes extensions confondues.

- le bassin de piscine ne peut excéder 50 m²;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

D. Le changement de destination des constructions et installations existantes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni:

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être destinée aux autres hébergements touristiques* (campings, gîtes, etc.) et/ou à la restauration*. L'activité est directement liée à l'activité de l'exploitation agricole et est localisée sur le lieu de celle-ci. Dans le cas de restauration, les produits valorisés proviennent principalement de l'exploitation agricole.
- l'emprise au sol avant changement de destination* de la construction ne peut être inférieure à 39 m².

E. La construction, la réfection ou l'extension des annexes des constructions et installations destinées aux autres hébergements touristiques* et/ou à la restauration* existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée aux autres hébergements touristiques* et/ou à la restauration* et existante sur l'unité foncière* ;
- l'annexe doit être nécessaire au bon fonctionnement de la construction principale ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m², extensions comprises.

ARTICLE A. 2.1.2.3

Lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole :

A1. L'adaptation et la réfection des constructions destinées à l'habitation* et existantes sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.

A2. L'extension mesurée* des constructions destinées à l'habitation* et existantes sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'emprise au sol* avant extension* de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;
- l'emprise au sol* de l'extension* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m², toutes extensions confondues ;
- un raccordement architectural satisfaisant doit être trouvé entre le volume existant et l'extension* réalisée.

B1. La construction, ~~la réfection~~ ou l'extension* des annexes* non accolées (hormis les piscines non couvertes) des constructions destinées à l'habitation* existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- l'annexe doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale destinée à l'habitation existante sur l'unité foncière* ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol* de l'annexe ne doit pas excéder 39 m², toutes extensions confondues.

C. La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation*, existante sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi* ou issue d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, que cette construction soit liée ou non au siège d'une exploitation agricole.
- le bassin de piscine ne peut excéder 50 m²;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

D. Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi* identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la nouvelle destination ou sous-destination est l'habitation* ou/et autres hébergements touristiques* ;
- l'emprise au sol avant changement de destination* de la construction ne peut être inférieure à 40 m².

Dans le cas de changement de destination pour de l'habitation, le nombre de logements créés est de 1 logement maximum si $S < 150 \text{ m}^2$, et de deux logements maximum si $S \geq 150 \text{ m}^2$, S étant la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi*.

B2. La réfection des annexes* non accolées des constructions destinées au logement de l'exploitant et existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi* ou issues d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, à condition que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire et que l'intégration à l'environnement soit respectée.

C. La construction de piscines non couvertes si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- elle doit être située à moins de 30 mètres de la construction destinée à l'habitation*, existante sur l'unité foncière* à la date d'approbation du PLUi* ou issue d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme intervenu depuis cette date, que cette construction soit liée ou non au siège d'une exploitation agricole.
- le bassin de piscine ne peut excéder 50 m²;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée.

D. Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi* identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

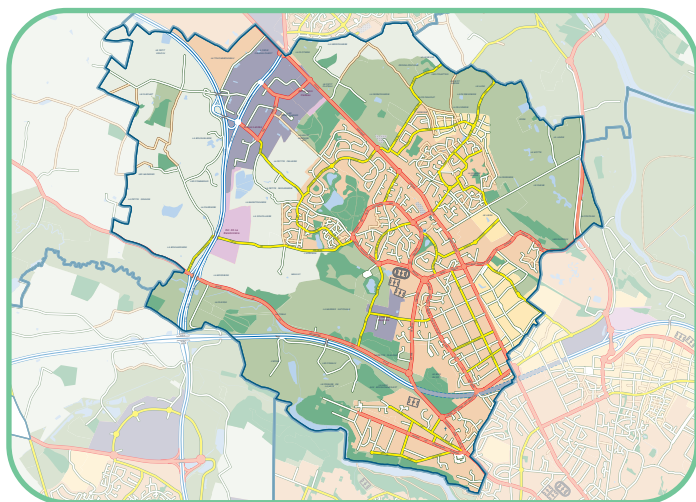
- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération doit être située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la nouvelle destination ou sous-destination est l'habitation* ou/et autres hébergements touristiques* ;
- l'emprise au sol avant changement de destination* de la construction ne peut être inférieure à 40 m².

Dans le cas de changement de destination pour de l'habitation, le nombre de logements créés est de 1 logement maximum si $S < 150 \text{ m}^2$, et de deux logements maximum si $S \geq 150 \text{ m}^2$, S étant la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi*.

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

Le secteur de La Haye aux Bonshommes, situé à Avrillé, correspond à un ancien prieuré grandmontain, fondé en 1180. Les locaux sont occupés par une communauté religieuse et des établissements scolaires (école primaire et école secondaire privées). L'accroissement des besoins pour l'accueil et la scolarité des élèves ont été identifiés, rendant nécessaires la construction de locaux complémentaires.



Plan de localisation et photo aérienne du site de la Haye aux Bonshommes

Cet ensemble comporte plusieurs éléments bâtis classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques : l'église du 12^{ème} siècle est classée, la façade ouest du bâtiment monastique, les façades et toitures de la maison du Prieur ainsi que les jardins et terrasses dépendant du Prieuré sont inscrits.

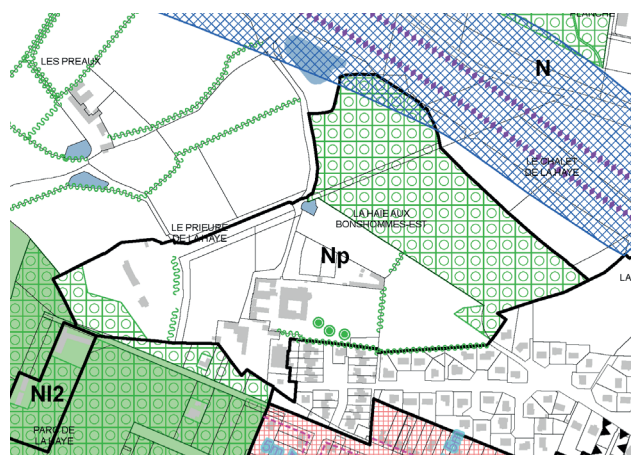
Implantés dans un site paysager préservé, l'ensemble a été inclus dans le secteur Np du PLUi. Le secteur Np caractérise les ensembles de qualité constitués de composantes bâties et végétales présentant un intérêt patrimonial et paysager.

Les dispositions actuelles de l'article N.2.2.7 offrent la possibilité de constructions nouvelles.

Celles-ci sont 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 vise à permettre de préserver le patrimoine bâti existant.

Toutefois, l'article N6 relatif à l'emprise au sol précise que, dans le secteur Np, « l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions édifiées postérieurement à la date d'approbation du PLUi* ne doit pas dépasser la somme des emprises au sol des constructions existantes à cette même date dans ce secteur, dans la limite de 500 m² ».

Or, l'école privée ayant déjà mobilisé ses droits à construire résiduels pour la construction d'un réfectoire, les dispositions de l'article N6 empêche la mise en œuvre de tout nouveau projet de construction.



Plan de zonage du PLUi en vigueur

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Compte-tenu de l'intérêt du projet pour permettre à l'établissement scolaire d'assurer son bon fonctionnement et l'accueil des élèves, il est proposé de faire évoluer les dispositions de l'article N6 du PLUi pour le secteur de La Haye aux Bonshommes.

Considérant la sensibilité des secteurs concernés par le zonage Np, les capacités de développement resteront fortement encadrées. D'une part, l'évolution reste circonscrite géographiquement : seul le secteur de La Haye aux Bonshommes est concerné par cette évolution. D'autre part, l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à la stricte restitution de l'emprise au sol des bâtiments démolis et l'espace précédemment occupé par les bâtiments démolis doit faire l'objet d'un traitement visant à restaurer la pleine terre.

D'un point de vue de la qualité architecturale, les bâtiments démolis sont vétustes et sans qualité architecturale. Les dispositions du secteur Np (article N8 en particulier) s'appliqueront pour assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions à l'ensemble bâti et paysager existant par un traitement architectural de qualité.

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Trame verte et bleue et consommation d'espace

➤ Trame verte et bleue et biodiversité

Le secteur Np de La Haye aux Bonshommes, occupé par un établissement scolaire privé, est localisé hors de la trame verte et bleue identifiée au PLUi. Il n'est pas non plus situé dans un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de la biodiversité (ZNIEFF, Natura 2000...).

L'Espace Boisé Classé situé à proximité de l'ensemble bâti de La Haye aux Bonshommes reste intégralement conservé dans le PLUi, tout comme les autres composantes végétales identifiées au plan de zonage (haies, arbres d'alignement, etc.).

➤ Consommation d'espaces

L'évolution proposée n'induit pas de consommation d'espaces complémentaire. L'évolution projetée pour le secteur Np n'impacte pas l'imperméabilisation, puisque les futures dispositions prévoient un jeu d'équilibre entre l'emprise au sol libérée par les bâtiments démolis et celle induite par les constructions nouvelles.

Protection des paysages et du patrimoine

D'un point de vue du paysage et du patrimoine, la modification permet la démolition des seules constructions vétustes, ne présentant ni qualité architecturale ni caractère patrimonial.

Les dispositions, inchangées, relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords permettent d'encadrer qualitativement les projets de constructions dans un souci d'intégration à l'environnement. L'évolution réglementaire permet donc d'améliorer la qualité du site en permettant des constructions nouvelles soumises aux dispositions qualitatives du PLUi en matière de paysage et de patrimoine.

En outre, comme indiqué précédemment, les composantes végétales identifiées au titre du PLUi et l'EBC, contribuant à la qualité paysagère du site, sont intégralement maintenues.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Le projet de construction doit permettre, à terme, l'accueil de nouveaux élèves et générera donc potentiellement de déplacements supplémentaires. Il reste, à ce stade, difficile d'appréhender les incidences sur la qualité de l'air, les émissions de GES et la consommation d'énergie, compte-tenu du public (élèves) et de la présence sur site d'un pensionnat.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Le site concerné par la modification n°3 n'est pas localisé dans une zone soumise aux risques naturels (inondations, mouvements de terrain, etc.) ni technologiques. Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur l'exposition des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances n'est identifiée en lien avec cette modification.

Gestion de l'eau et des déchets

L'unité foncière est déjà raccordée aux réseaux d'assainissement et d'eau potable, ainsi qu'au système de collecte des déchets. Le projet potentiel sur le secteur géographique faisant l'objet de la modification n°3 devra prendre en compte les caractéristiques de desserte du site et les enjeux de limitation de l'imperméabilisation et à la gestion des eaux pluviales, en application des dispositions du PLUi et des zonages assainissement et pluvial du territoire intercommunal.

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE N 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé sauf :

Dans le secteur Nk, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 50 % de la surface totale de l'unité foncière* comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Ng, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la surface totale de l'unité foncière* comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Nm, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 30 % de la surface totale de l'unité foncière* comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Nn, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 30 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur dans la limite de 700 m².

Dans le secteur Ny, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 10 % de la surface totale de l'unité foncière* comprise dans ce secteur. Pour le secteur Ny dit « des 5 routes », l'emprise au sol maximale ne pourra dépasser 30% de la surface totale de l'unité foncière* comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Nz, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 20 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Nl, l'emprise au sol* des nouvelles constructions autorisées postérieurement à la date d'approbation du PLUi* ne pourra pas dépasser 10 % de la superficie de l'unité foncière* comprise dans ce secteur sans excéder 5000m².

Dans le secteur Np, l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions édifiées postérieurement à la date d'approbation du PLUi* ne doit pas dépasser la somme des emprises au sol des constructions existantes à cette même date dans ce secteur, dans la limite de 500 m².

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la surface totale de l'unité foncière* comprise dans ce secteur.

II - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

ARTICLE N 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé sauf :

Dans le secteur Nk, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 50 % de la surface totale de l'unité foncière* comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Ng, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la surface totale de l'unité foncière* comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Nm, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 30 % de la surface totale de l'unité foncière* comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Nn, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 30 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur dans la limite de 700 m².

Dans le secteur Ny, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 10 % de la surface totale de l'unité foncière* comprise dans ce secteur. Pour le secteur Ny dit « des 5 routes », l'emprise au sol maximale ne pourra dépasser 30% de la surface totale de l'unité foncière* comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Nz, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 20 % de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ce secteur.

Dans le secteur Nl, l'emprise au sol* des nouvelles constructions autorisées postérieurement à la date d'approbation du PLUi* ne pourra pas dépasser 10 % de la superficie de l'unité foncière* comprise dans ce secteur sans excéder 5000m².

Dans le secteur Np, l'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions édifiées postérieurement à la date d'approbation du PLUi* ne doit pas dépasser la somme des emprises au sol des constructions existantes à cette même date dans ce secteur, dans la limite de 500 m².

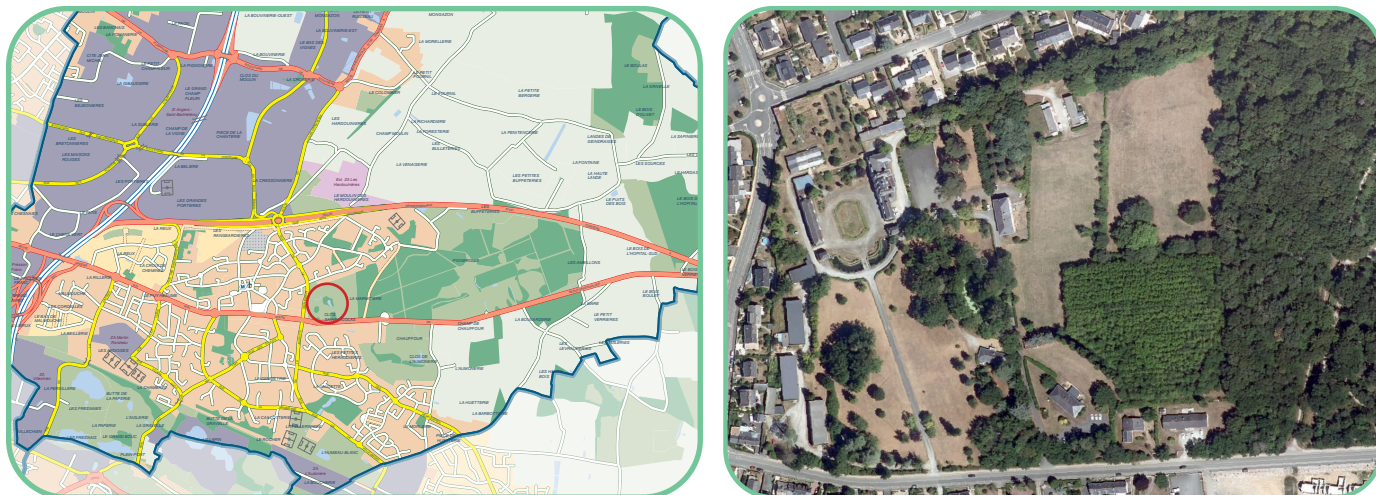
Pour le secteur Np de la Haye aux Bonshommes à Avrillé, l'emprise maximale peut être dépassée en cas de démolition de bâtiments vétustes et sans qualité architecturale ni patrimoniale. Dans ce cas, l'emprise au sol autorisée pour de nouvelles constructions sera inférieure ou égale à l'emprise au sol libérée par la démolition des bâtiments mentionnés. Pour les espaces libérés des constructions vétustes, il sera recherché un aménagement paysager tendant à la désimperméabilisation et à la restauration de la pleine terre.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 5 % de la surface totale de l'unité foncière* comprise dans ce secteur.

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

Le site de la Marmitière, à Saint-Barthélemy d'Anjou, est localisé à l'interface entre le centre-ville et le Parc de Pignerolle. Ce site de 12 hectares, qui s'organise autour du château de la Marmitière, occupe une place à l'interface entre des espaces naturels et patrimoniaux remarquables et le centre-ville animé de la commune. Étroitement lié au parc de Pignerolle, dont il constitue le prolongement naturel et la fin du « bras vert » qui s'insère dans la trame bâtie.



Plan de localisation et photo aérienne du site de la Marmitière

Ce site, d'une grande qualité patrimoniale, présente une dominante naturelle. Les ambiances paysagères variées s'appuient sur une alternance d'espaces ouverts et d'espaces plus intimistes arborés (bois, bosquets, haies) ou d'espaces humides (mares). Ce paysage constitue un écrin pour le château de la Marmitière, ses dépendances et la chapelle. La cour centrale bordée par les douves et l'allée principale qui traverse une prairie ponctuée de bosquets contribuent à la mise en scène de cet ensemble patrimonial.

Quelques éléments bâtis ont été implantés, ces dernières décennies, pour répondre aux nécessités de l'ASEA, association qui accueille des enfants et des adolescents en rupture et en difficulté. On y trouve notamment des maisons d'accueil, des bureaux, un bâtiment administratif, des locaux techniques, des ateliers. Plutôt hétéroclites et dispersés dans le site, ils ne prolongent pas le caractère patrimonial du château.

En raison d'une réorganisation structurelle des activités de l'association, de nouvelles perspectives s'ouvrent à l'avenir pour ce site. *Pour plus d'informations sur le contexte de ce point de modification : consulter la notice spécifique à cette évolution territoriale : « Saint-Barthélemy, Création d'une OAP » (point de modification n°43).*

Dans le cadre de la modification n°3, plusieurs modifications du PLUi, relatives à l'évolution du site de la Marmitière, sont proposées. L'une d'elles porte sur la création d'une OAP afin de donner un cadre pour le renouvellement et la mise en valeur du site. La nouvelle OAP fixe les invariants et orientations pour l'évolution du site. Celle-ci sera intégrée dans le dossier « OAP locales » et sa délimitation figurera au plan de zonage (cf. point d'évolution n° 43 du présent dossier de modification). Une autre évolution du PLUi porte sur l'identification du château et de sa dépendance située en vis-à-vis pour permettre le changement de destination vers de l'habitat (cf. point d'évolution n° 59 du présent dossier de modification).

En lien avec ces évolutions, il est proposé d'offrir davantage de possibilité de développement de l'habitat sur ce secteur situé en zone NI du PLUi.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Le paragraphe « L » de l'article N.2.2.4 du PLUi prévoit, dans le cas de changement de destination pour de l'habitation, un nombre de logements limité :

- un seul logement peut être créé si la surface de plancher (à la date d'approbation du PLUi) est inférieure à 150 m² ;
- deux logements si la surface de plancher est supérieure ou égale à 150 m².

Or, ce nombre de logements n'apparaît pas cohérent avec les caractéristiques du site de la Marmitière (localisation, desserte en réseaux et équipements) et le dimensionnement du bâti. Localisé à proximité immédiate du centre-ville de Saint-Barthélemy, le site permet un accès facilité à de nombreux équipements publics, commerces et services. En outre, le site bénéficie d'une proximité aux divers réseaux de mobilités (transports en commun, liaisons piétones).

Le secteur de la Marmitière dispose donc de nombreuses aménités favorables à l'émergence d'un projet ambitieux, tant du point de vue de sa programmation que de sa qualité architecturale. Enfin, le site est également desservi par les réseaux collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Au regard de ces éléments de contexte spécifiques au site de la Marmitière, il est proposé de ne pas fixer de plafond pour la création de logements, issus du changement de destination du château et de sa dépendance. Cette modification du PLUi doit contribuer à la mise en œuvre d'un projet qualitatif et respectueux de son environnement, permettant de révéler et mobiliser toutes les potentialités du site, en phase avec la préoccupation actuelle de mobilisation et de réinvestissement du bâti existant.

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences sur l'environnement de cette évolution du règlement est réalisée en lien avec l'analyse des incidences liées à la création de l'OAP « La Marmitière » au sein de la notice territoriale spécifique « Saint-Barthélemy, Création d'une OAP » (point de modification n°43).

I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE N 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE N 2.1 : Dispositions générales :

ARTICLE N. 2.2.4 Dans les secteurs N1, N11 et N12 :

Le secteur N11 est destiné à la vocation de loisirs, sportive, culturelle, touristique ou d'hôtels et autres hébergements touristiques. Le secteur N12 est destiné à la vocation administrative, sanitaire, médico-sociale, éducative, pédagogique ou d'insertion. L'ensemble des vocations autorisées en N11 et N12 sont autorisées en secteur N1.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

L. Le changement de destination* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi* identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération est située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la nouvelle destination ou sous-destination est l'habitation* ou autres hébergements touristiques* ;
- l'emprise au sol avant changement de destination* de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;

Dans le cas de changement de destination pour de l'habitation, le nombre de logements créés est de 1 logement maximum si $S < 150 \text{ m}^2$, et de deux logements maximum si $S \geq 150 \text{ m}^2$, S étant la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi.

I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE N 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE N 2.1 : Dispositions générales :

ARTICLE N. 2.2.4 Dans les secteurs N1, N11 et N12 :

Le secteur N11 est destiné à la vocation de loisirs, sportive, culturelle, touristique ou d'hôtels et autres hébergements touristiques. Le secteur N12 est destiné à la vocation administrative, sanitaire, médico-sociale, éducative, pédagogique ou d'insertion. L'ensemble des vocations autorisées en N11 et N12 sont autorisées en secteur N1.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...]

L. Le changement de destination* des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi* identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- l'opération est située à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et installations agricoles ;
- la nouvelle destination ou sous-destination est l'habitation* ou autres hébergements touristiques* ;
- l'emprise au sol avant changement de destination* de la construction ne peut être inférieure à 40 m² ;

Dans le cas de changement de destination pour de l'habitation, le nombre de logements créés est de 1 logement maximum si $S < 150 \text{ m}^2$, et de deux logements maximum si $S \geq 150 \text{ m}^2$, S étant la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi.

Pour les bâtiments identifiés du site de la Marmitière à Saint-Barthélemy-d'Anjou, le nombre de logements créés dans le cadre d'un changement de destination n'est pas plafonné.

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Soulaire-et-Bourg accueille, au nord de son territoire au lieu-dit La Daubinière route de Cheffes, une entreprise de production de matériaux de couverture et d'habillage de façades. Cette entreprise est située en zone Agricole (zone A), où la réglementation ne permet aucune extension ou d'adaptation pour les activités isolées.

Afin de permettre à l'entreprise d'y poursuivre et d'y développer son activité, il est proposé d'inscrire un secteur de type Az, dédié aux activités économiques isolées au sein de l'espace rural. Sur ce secteur Az uniquement, il est proposé de majorer l'emprise au sol maximale autorisable afin d'y densifier les constructions de manière encadrée, sans impacter les espaces non artificialisés de la parcelle, induisant une évolution de l'article A.2.2.8 du règlement.

L'objectif est de répondre aux besoins en emprise au sol nouvelle de l'entreprise mais sur un espace restreint pour favoriser une optimisation, densification et gestion plus économe du foncier et ne pas impacter les espaces non imperméabilisés de la parcelle.

Pour plus d'informations sur le contexte de ce point de modification, et sur les conditions de création de ce secteur Az : consulter la notice spécifique à cette évolution territoriale : « Soulaire-et-Bourg, La Daubinière, Création d'un secteur Az » (cf. point de modification n°44).

2. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences sur l'environnement de cette évolution du règlement est réalisée en parallèle de l'analyse des incidences liées à la création du secteur Az au sein de la notice territoriale spécifique « Soulaire-et-Bourg, La Daubinière, Création d'un secteur A » (cf. point de modification n°44).

I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE A 2.2 : Dispositions particulières aux secteurs indicés :

ARTICLE A. 2.2.8 : **Dans le secteur Az :**

A. Les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie*, l'entrepôt*, le bureau*, artisanat et commerce de détail*, restauration*, commerce de gros* existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi* si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes;
- l'emprise au sol* de l'extension* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m² toutes extensions confondues.

I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE A 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE A 2.2 : Dispositions particulières aux secteurs indicés :

ARTICLE A. 2.2.8 : Dans le secteur Az :

A. Les extensions mesurées des constructions, installations et aménagements destinés à l'industrie*, l'entrepôt*, le bureau*, artisanat et commerce de détail*, restauration*, commerce de gros* existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLUi* si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- à condition que l'opération projetée présente une bonne intégration des volumes;
- l'emprise au sol* de l'extension* ne peut dépasser 30% de l'emprise au sol* de la construction principale existante, dans la limite de 50 m² toutes extensions confondues.

Das le secteur Az inscrit sur le lieu-dit La Daubinière de Soulaire-et-Bourg, cette limite de 50m² ne s'applique pas.

PARTIE IV - PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS : ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

3. ÉVOLUTIONS CONCERNANT DES PRÉCISIONS DE RÉDACTION DES RÈGLES RELATIVES AUX STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX ET DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE DOMESTIQUE

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

Le PLUi prévoit des dispositions quantitatives pour le stationnement en zones urbaines et à urbaniser, pour les véhicules motorisés et les vélos. Le PLUi ne précisant pas le dimensionnement des places de stationnement, des difficultés sont rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de modifier les dispositions qualitatives en matière de stationnement des véhicules motorisés définies par le chapitre 5 des dispositions communes (cf. pièce 5.1 du PLUi) pour préciser que les places de stationnement doivent être dimensionnées pour les automobiles.

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les évolutions sont apportées au chapitre 5 des dispositions générales pour renforcer l'application du PLUi en matière d'obligations de stationnement pour les véhicules motorisés, et plus spécifiquement les automobiles. L'évolution portant sur un point très précis du règlement écrit, aucune incidence négative notable directe ou indirecte n'est identifiée sur les différentes thématiques environnementales. Il s'agit avant tout d'assurer la bonne applicabilité du PLUi et la gestion du stationnement sur la parcelle, dans le respect du règlement.

Trame verte et bleue et consommation d'espace

➤ Trame verte et bleue et biodiversité

Aucune incidence négative directe ou indirecte notable de la modification sur la trame verte et bleue et la biodiversité.

➤ Consommation d'espaces

Aucune incidence négative directe ou indirecte notable de la modification sur la consommation d'espaces.

Protection des paysages et du patrimoine

Aucune incidence négative directe ou indirecte notable de la modification sur la protection des paysages et du patrimoine.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Aucune incidence négative directe ou indirecte notable de la modification sur la qualité de l'air, les émissions de GES et la consommation d'énergie.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Aucune incidence négative directe ou indirecte notable de la modification sur la vulnérabilité et l'exposition des personnes et des biens vis-à-vis des risques et des nuisances.

Gestion de l'eau et des déchets

Aucune incidence négative directe ou indirecte notable de la modification sur la gestion de l'eau et des déchets.

TITRE II

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 5 :

Dispositions réglementaires relatives au stationnement des vélos et des véhicules motorisés dans les zones U et AU (article 13) :

III. Stationnement des véhicules motorisés

1. Modalités de réalisation spécifiques aux véhicules motorisés :

Le stationnement des **véhicules** correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes, une compensation des places supprimées sera demandée au regard des dispositions en matière de stationnement fixées par le PLUi.

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés*, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'utilisateurs potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-avant. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est possible de répondre aux obligations en matière de stationnement à l'échelle de l'ensemble du projet (exemple : parc de stationnement mutualisé, etc.).

Lorsque des maximums sont définis ceux-ci pourront être exceptionnellement dépassés lorsque des places supplémentaires sont rendues nécessaires par l'activité du pétitionnaire (activité professionnelle qui nécessite une flotte de véhicules à disposition par exemple).

Lorsque le projet ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au stationnement, le bénéficiaire peut s'en acquitter en respectant les prescriptions prévues par l'article L151-33 du Code de l'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 5 :

Dispositions réglementaires relatives au stationnement des vélos et des véhicules motorisés dans les zones U et AU (article 13) :

III. Stationnement des véhicules motorisés

1. Modalités de réalisation spécifiques aux véhicules motorisés :

Le stationnement des **automobiles** correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés **pour l'automobile** et facilement accessibles.

Lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes, une compensation des places supprimées sera demandée au regard des dispositions en matière de stationnement fixées par le PLUi.

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés*, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'utilisateurs potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-avant. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est possible de répondre aux obligations en matière de stationnement à l'échelle de l'ensemble du projet (exemple : parc de stationnement mutualisé, etc.).

Lorsque des maximums sont définis ceux-ci pourront être exceptionnellement dépassés lorsque des places supplémentaires sont rendues nécessaires par l'activité du pétitionnaire (activité professionnelle qui nécessite une flotte de véhicules à disposition par exemple).

Lorsque le projet ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au stationnement, le bénéficiaire peut s'en acquitter en respectant les prescriptions prévues par l'article L151-33 du Code de l'urbanisme.

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

Le PLUi d'Angers Loire Métropole prévoit un certain nombre de dispositions qualitatives pour la création d'aires de stationnement, applicables pour les zones U et AU, visant à imposer des aires de stationnement plantées et aménagées avec un revêtement perméable. Les dispositions en matière de revêtements perméables et plantations s'appliquent également en zones A et N.

Plusieurs lois successives (loi relative à la reconquête de la biodiversité, loi Climat et Résilience et loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables) et leurs décrets d'application ont introduit de nouvelles dispositions pour imposer la gestion intégrée des eaux pluviales, l'ombrage ou encore la production d'énergies renouvelables à l'échelle des aires de stationnement, sous conditions de superficie et de destinations ou sous-destinations (des constructions attenantes).

Au regard de ces nouvelles obligations, il est apparu nécessaire de réinterroger les dispositions du PLUi en vigueur, dans un double objectif :

- Lever les éventuelles incohérences du règlement actuel avec les dispositions fixées par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;
- Adapter les dispositions aux objectifs de la stratégie du cycle de l'eau d'Angers Loire Métropole dont l'un des axes forts vise à ralentir le cycle de l'eau (AXE1) ainsi que des politiques publiques prises pour la transition écologique, notamment en faveur de la plantation d'arbres.

Ainsi, les enjeux liés à l'eau et à l'adaptation face aux effets du changement climatique ont conduit à confirmer certaines dispositions du PLUi en matière d'aires de stationnement et à en renforcer d'autres, tout en veillant à l'applicabilité de ces nouvelles dispositions.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de modifier les dispositions qualitatives s'appliquant aux aires de stationnement existantes ou à créer, définies par le chapitre 5 des dispositions communes (cf. pièce 5.1 du PLUi).

Les trois évolutions notables, en lien avec les dispositions législatives et réglementaires, sont les suivantes :

- L'adaptation des termes employés : l'expression de « dispositifs d'infiltration des eaux pluviales » vient remplacer celle de « revêtements perméables ». Cela concerne les dispositions qualitatives (cf. dispositions générales) et les articles 13 des zones A et N. Les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales renvoient à une acception plus large que celle de « revêtements perméables » et évite ainsi de réduire l'obligation réglementaire à une solution technique unique. L'expression « arbres de haute tige » est également remplacée par « arbres à large canopée ».
- L'augmentation du nombre d'arbres, passant de 1 arbre pour 4 places à 1 arbre pour 3 places, pour toute aire de stationnement de plus de 5 places.
- La prise en compte de l'obligation d'implantation d'ombrières, en tant que procédés de production d'énergies renouvelables (ombrières ENR), dans le calcul du nombre d'arbres à planter par aire de stationnement. Ainsi, lorsque l'aire de stationnement est partiellement couverte en ombrières ENR, le nombre d'arbres à planter se calcule sur la base du nombre de places non recouvertes par les ombrières. Dans ce cas de figure d'une double obligation (dispositifs de gestion des eaux pluviales et ombrières ENR), les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales peuvent être localisés sous les ombrières ENR tout en veillant à ce que les eaux ruisselant sur ces ombrières soient dirigées vers ces dispositifs d'infiltration.

En outre, ces évolutions des règles relatives à la qualité des aires de stationnement impliquent l'évolution du lexique pour adapter les définitions (aires de stationnement) ou en introduire de nouvelles (dispositifs d'infiltration des eaux pluviales, ombrières ENR).

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Trame verte et bleue et consommation d'espace

➤ *Trame verte et bleue et biodiversité*

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la trame verte et bleue et la biodiversité n'est identifiée. En revanche, elle limite l'imperméabilisation, induites par les aires de stationnement, en cohérence avec les dispositions législatives et réglementaires récentes. Ainsi, les phénomènes de ruissellement peuvent être réduits, favorisant un bon fonctionnement du cycle de l'eau et limitant la pollution des cours d'eaux et milieux aquatiques par les eaux de ruissellement.

➤ *Consommation d'espaces*

L'évolution projetée n'a aucune incidence sur la consommation d'espace.

Protection des paysages et du patrimoine

La modification renforce les dispositions qualitatives en matière d'aménagement des aires de stationnement, notamment pour la plantation d'arbres. De plus, les dispositions locales s'appliquent à partir du seuil minimal de 5 places de stationnement.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Les modifications proposées visent à intégrer les dispositions législatives et réglementaires liées à la production d'énergies renouvelables ou de végétalisation des bâtiments et des parkings. Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la qualité de l'air, les émissions de GES et la consommation d'énergie n'est identifiée en lien avec cette modification.

Les modifications proposées sont susceptibles d'accroître les effets positifs pour faire face aux enjeux climatiques, en renforçant la végétalisation, l'ombrage, la perméabilité des sols et l'infiltration des eaux pluviales.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et des nuisances. L'expression de « dispositifs d'infiltration des eaux pluviales » vient remplacer celle de « revêtements perméables » pour élargir les solutions mobilisables pour l'infiltration des eaux pluviales et contribuer à limiter le risque de ruissellement.

Gestion de l'eau et des déchets

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la gestion de l'eau et des déchets n'est identifiée en lien avec cette modification. Les dispositions visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales est favorable pour les réseaux de collecte : elles contribuent notamment à éviter leur saturation, en cas d'épisodes de fortes précipitations. Ces dispositions sont aussi plus favorables au cycle de l'eau et à la préservation de la ressource.

TITRE I

LEXIQUE

Chaque terme du règlement écrit faisant l'objet d'une définition dans le présent lexique est repéré par un astérisque (*) à l'exception des termes : construction et voie.

Nota : les définitions ou parties de définitions en italique sont issues du lexique national d'urbanisme.

Aire de stationnement : au sens du présent règlement, l'aire de stationnement est constituée des places de stationnement et des accès et circulations liées.

Les parcs de stationnement en silo ne constituent pas une « aire de stationnement » pour l'application des règles relatives aux revêtements perméables et à la plantation des aires. Ne constituent pas non plus des aires de stationnement les espaces de travail liés à l'activité professionnelle des poids-lourds ou engins de chantier sur site (aire de manœuvre, stockage des poids-lourds ou des engins, etc.).

[...]

Revêtement perméable pour le stationnement (notion utilisée uniquement pour l'application des règles de stationnement) : revêtement perméable pour l'air et pour l'eau.

A titre d'illustration, les matériaux perméables peuvent être de différents types :

- Enherbé : mélange de terre pierre, pavés ou dalles avec joints enherbés, etc.
- Sable stabilisé, grave compactée, graviers retenus dans un système alvéolaire résistant à la circulation, etc.
- Pavage réalisé sur lit de sable.
- Etc.

TITRE I

LEXIQUE

Chaque terme du règlement écrit faisant l'objet d'une définition dans le présent lexique est repéré par un astérisque (*) à l'exception des termes : construction et voie.

Nota : les définitions ou parties de définitions en italique sont issues du lexique national d'urbanisme.

Aire de stationnement : au sens du présent règlement, l'aire de stationnement correspond à la superficie visée à l'article R. 111-25-3 du code de l'urbanisme, à savoir qu'elle comprend :

1. Les emplacements destinés au stationnement des véhicules et de leurs remorques, situés en dehors de la voie publique, au sein d'un périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc ;
2. Les voies et les cheminements de circulation, les aménagements et les zones de péage permettant l'accès à ces emplacements, au sein d'un périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc ;
3. Les espaces prévus pour l'intégration des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés mentionnés à l'article L. 111-19-1 inclus dans le périmètre du parc.

Ne sont pas compris les espaces verts ne satisfaisant pas à l'exigence mentionnée au 3., les espaces de repos, les zones de stockage, les espaces logistiques, de manutention et de déchargement.

Les parcs de stationnement en silo ne constituent pas une « aire de stationnement » pour l'application des règles relatives aux **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales** et à la plantation des aires. Ne constituent pas non plus des aires de stationnement les espaces de travail liés à l'activité professionnelle des poids-lourds ou engins de chantier sur site (aire de manœuvre, stockage des poids-lourds ou des engins, etc.).

[...]

Revêtement perméable pour le stationnement (notion utilisée uniquement pour l'application des règles de stationnement) : revêtement perméable pour l'air et pour l'eau.

A titre d'illustration, les matériaux perméables peuvent être de différents types :

- Enherbé : mélange de terre-pierre, pavés ou dalles avec joints enherbés, etc.
- Sable stabilisé, grave compactée, graviers retenus dans un système alvéolaire résistant à la circulation, etc.
- Pavage réalisé sur lit de sable.
- Etc.

Dispositifs d'infiltration des eaux pluviales (notion utilisée pour l'application des règles de stationnement) :

Dispositifs, végétalisés ou non, favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et préservant les fonctions écologiques des sols. Ces dispositifs comprennent notamment :

- Les solutions végétalisées : noue d'infiltration, jardin de pluie, fosse de plantation des arbres, etc.
- Les revêtements perméables : dalle enherbée, sable stabilisé, enrobé poreux, béton drainant, graviers, etc.
- Les aménagements hydrauliques : chaussée à structure réservoir, tranchées d'infiltration, etc.

Ombrières ENR : dispositif d'ombrage intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables (exemple : ombrières couverte en panneaux photovoltaïques).

TITRE II

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 5 :

Dispositions réglementaires relatives au stationnement des vélos et des véhicules motorisés dans les zones U et AU (article 13) :

III. Stationnement des véhicules motorisés

3. Règles qualitatives :

3.1. Intégration au volume construit <<>>

Les places de stationnement doivent prioritairement être intégrées dans le volume de la construction principale.

Pour les constructions nouvelles à destination de logement* générant plus de 30 places de stationnement, au moins 50 % des places doit être réalisé dans un volume construit (stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée ou étage et/ou bâtiment attenant à la construction principale).

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, une attention particulière doit être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation...

3.2. Revêtements perméables* <<>>

Toute aire de stationnement* aérienne de plus de 2 places doit être aménagée avec des revêtements perméables* :

- soit 50% minimum des places de stationnement
- soit 50% minimum de l'aire de stationnement.

Le type de matériaux est à adapter à l'environnement, l'usage et la fréquentation attendue.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux places de stationnement réalisées sur l'espace public le long des voies de circulation et accessibles directement depuis celles-ci,
- aux interventions légères sur parkings de type peinture, entretien courant, etc.

3.3. Plantation des aires de stationnement* <<>>

Le stationnement réalisé en aérien doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble ; une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...), afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

TITRE II

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 5 :

Dispositions réglementaires relatives au stationnement des vélos et des véhicules motorisés dans les zones U et AU (article 13) :

III. Stationnement des véhicules motorisés

3. Règles qualitatives :

3.1. Intégration au volume construit <<>>

Les places de stationnement doivent prioritairement être intégrées dans le volume de la construction principale.

Pour les constructions nouvelles à destination de logement* générant plus de 30 places de stationnement, au moins 50 % des places doit être réalisé dans un volume construit (stationnement en sous-sol, rez-de-chaussée ou étage et/ou bâtiment attenant à la construction principale).

Lorsque le stationnement est intégré dans un volume construit, une attention particulière doit être portée au traitement des façades et ouvertures sur l'espace public afin de garantir une bonne intégration du stationnement : traitement architectural, matériaux utilisés, végétalisation...

3.2. Dispositifs d'infiltration des eaux pluviales* <<>>

Tout projet doit être conforme aux dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales.

Toute aire de stationnement* aérienne de plus de 2 places doit être aménagée avec des dispositifs végétalisés ou non, favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales sur 50% minimum de l'aire de stationnement.

Le type de dispositif est à adapter à l'environnement, l'usage et la fréquentation attendue.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux places de stationnement réalisées sur l'espace public le long des voies de circulation et accessibles directement depuis celles-ci,
- aux interventions légères sur parkings de type peinture, entretien courant, etc.

3.3. Plantation des aires de stationnement* <<>>

Tout projet doit être conforme aux dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme en matière d'ombrage des parcs de stationnement.

Le stationnement réalisé en aérien doit faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble ; une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...), afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

3.3.1 Création d'une nouvelle aire de stationnement* :

Toute nouvelle aire de stationnement aérienne de plus de 5 places réalisée doit être plantée d'1 arbre de **haute tige** pour **4 places** de stationnement réalisées.

Les plantations doivent être :

- réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement* de manière à ombrager les places ;
- ou être regroupées en un ou plusieurs bosquets.

Elles doivent respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Les arbres doivent être plantés dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 9 m³. Dans le cas de plantations d'arbres sous forme de bosquet, un volume de terre différent peut être autorisé :
 - Pour 3 à 5 arbres groupés, 6 m³ par arbre ;
 - Au-delà de 5 arbres groupés, 4 m³ par arbre.
- Le tronc de l'arbre doit avoir une circonférence minimale de 16/18 cm mesurée à un mètre du sol ;
- Un espace suffisant en revêtement perméable* devra être préservé autour de l'arbre ;
- Des protections efficaces contre le choc des véhicules devront être mises en place en fonction de la localisation des arbres.

Les arbres de **haute tige** existants doivent autant que possible être conservés. Ils peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement* et que le projet soit compatible avec la conservation de l'arbre.

3.3.2. Travaux sur une aire de stationnement* existante :

La règle de plantation énoncée ci-dessus ne s'applique pas :

- aux places de stationnement réalisées sur l'espace public le long des voies de circulation et accessibles directement depuis celles-ci (de type stationnement longitudinal le long de la chaussée)
- aux interventions légères sur parkings de type peinture, entretien courant, etc.

Pour les interventions plus lourdes sur les parkings existants, le projet doit proposer un aménagement paysager et la plantation d'arbres de haute tige.

Les arbres de **haute tige** existants doivent autant que possible être conservés.

3.3.1 Création d'une nouvelle aire de stationnement* :

Toute nouvelle aire de stationnement aérienne de plus de 5 places réalisée doit être plantée d'1 arbre à **canopée large** pour **3 places** de stationnement réalisées.

Lorsque l'aire de stationnement* est partiellement couverte en ombrières ENR <<>>, le calcul du nombre d'arbres à planter se fait sur les places non recouvertes par les ombrières.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement* de manière à ombrager les places. Elles peuvent être regroupées en un ou plusieurs bosquets, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- Lorsque l'aire de stationnement n'est pas soumise à l'obligation d'ombrage au titre du code de la construction et de l'habitation et du code de l'urbanisme
- Lorsque l'aire de stationnement est partiellement couverte en ombrières ENR.

Les plantations doivent respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Les arbres doivent être plantés dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 9 m³. Dans le cas de plantations d'arbres sous forme de bosquet, un volume de terre différent peut être autorisé :
 - Pour 3 à 5 arbres groupés, 6 m³ par arbre ;
 - Au-delà de 5 arbres groupés, 4 m³ par arbre.
- Le tronc de l'arbre doit avoir une circonférence minimale de 16/18 cm mesurée à un mètre du sol ;
- Un espace suffisant en revêtement perméable* devra être préservé autour de l'arbre ;
- Des protections efficaces contre le choc des véhicules devront être mises en place en fonction de la localisation des arbres.

Les arbres ~~de haute tige~~ existants doivent autant que possible être conservés. **Ceux qui sont à canopée large** peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement* et que le projet soit compatible avec la conservation de l'arbre.

3.3.2. Travaux sur une aire de stationnement* existante :

La règle de plantation énoncée ci-dessus ne s'applique pas :

- aux places de stationnement réalisées sur l'espace public le long des voies de circulation et accessibles directement depuis celles-ci (de type stationnement longitudinal le long de la chaussée)
- aux interventions légères sur parkings de type peinture, entretien courant, etc.

Pour les interventions plus lourdes sur les parkings existants, le projet doit proposer un aménagement paysager et la plantation d'arbres de haute tige.

Les arbres à **canopée large** existants doivent autant que possible être conservés.

(POUR EXEMPLE)

Les évolutions apportées au règlement portent sur les zones agricoles (A), les zones naturelles et forestières (N)

III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE A 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions destinées à l'habitation*, au moins 2 places par logement doivent être réalisées.

Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher* supplémentaire.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, etc.) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

En particulier, toute aire de stationnement* aérienne devra respecter les dispositions générales en matière :

- de [revêtements perméables](#) : Titre II, chap 5, III- véhicules motorisés, point 3.2,
- et de plantations : Titre II, chap 5, III- véhicules motorisés, point 3.3.

De plus, pour les secteurs Ay :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des visiteurs, du personnel, de l'exploitation ou de l'activité.

Tout stationnement des véhicules de toute catégorie et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques.

Pour tout local affecté au gardiennage*, il est demandé 2 aires de stationnement.

(POUR EXEMPLE)

Les évolutions apportées au règlement portent sur les zones agricoles (A), les zones naturelles et forestières (N)

III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE A 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions destinées à l'habitation*, au moins 2 places par logement doivent être réalisées.

Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places à réaliser est déterminé en fonction des besoins.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher* supplémentaire.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, etc.) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

En particulier, toute aire de stationnement* aérienne devra respecter les dispositions générales en matière :

- de **dispositifs d'infiltration des eaux pluviales** : Titre II, chap 5, III- véhicules motorisés, point 3.2,

- et de plantations : Titre II, chap 5, III- véhicules motorisés, point 3.3.

De plus, pour les secteurs Ay :

Les aires de stationnement et d'évolution doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des visiteurs, du personnel, de l'exploitation ou de l'activité.

Tout stationnement des véhicules de toute catégorie et toutes opérations de chargement et de déchargement sont interdits sur les voies publiques.

Pour tout local affecté au gardiennage*, il est demandé 2 aires de stationnement.

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

Dans l'application des dispositions de l'article 11 relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées, des difficultés sont rencontrées, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, pour garantir les conditions qualitatives et optimales d'accès et de desserte des projets. Par ailleurs, ces dispositions n'incitent pas clairement à la mutualisation des accès. Or, la multiplication des accès peut parfois perturber le fonctionnement urbain d'un espace donné, remettre en cause les aménagements du domaine public (abris bus, arbres, etc.) et le paysage urbain. La mutualisation des accès constitue donc un enjeu important, notamment dans un contexte de densification, pour limiter les risques pour la sécurité et les conflits d'usage.

L'article 11 prévoit également des obligations relatives aux aires de retournement. Ces obligations n'apparaissent plus adaptées eu égard aux objectifs de sobriété foncière et de densification. En effet, elles peuvent tendre à l'artificialisation et l'imperméabilisation d'une partie de l'assiette foncière d'un projet, et se montrer en contradiction avec les autres dispositions du PLUi, visant le traitement qualitatif des espaces libres et le maintien de la pleine terre.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de modifier l'article 11 pour toutes les zones du règlement, afin de résoudre les difficultés rencontrées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, de s'adapter au contexte de densification et aux enjeux de limitation de l'imperméabilisation. Les modifications portent sur :

- Une évolution rédactionnelle fixant clairement le nombre d'accès par unité foncière et leur largeur. Des adaptations restent possibles au regard du contexte (trafic, configuration des lieux, sécurité, etc.) ;
- Un principe de mutualisation des accès affirmé ;
- Une évolution des dispositions relatives aux aires de retournement.

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Trame verte et bleue et consommation d'espace

➤ Trame verte et bleue et biodiversité

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la trame verte et bleue et la biodiversité n'est attendue.

➤ Consommation d'espaces

Les évolutions projetées en matière de conditions de desserte n'ont aucune incidence sur la consommation d'espace. En revanche, les dispositions relatives aux aires de retournement sont de nature à limiter l'imperméabilisation des sols.

Protection des paysages et du patrimoine

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la protection du paysage et du patrimoine n'est attendue. On peut noter que l'objectif de mutualisation des accès est de nature à améliorer la qualité des espaces publics.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la qualité de l'air, les émissions de GES et la consommation d'énergie n'est identifiée en lien avec cette modification.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Les modifications ne remettent pas en cause l'objectif de sécurité des personnes utilisant les accès et des usagers des voies publiques.

Gestion de l'eau et des déchets

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la gestion de l'eau et des déchets n'est attendue. On peut néanmoins souligner que les modifications des dispositions relatives aux aires de retournement visent notamment à limiter l'imperméabilisation et préserver la pleine terre. Ces modifications sont donc favorables au bon fonctionnement du cycle de l'eau.

(POUR EXEMPLE 1)

III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE UC 11 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : impasse en boucle ou avec aire de retournement. L'aire de retournement n'est pas nécessaire lorsque l'impasse est en boucle ou qu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Exceptionnellement, une longueur de l'impasse supérieure à 100 mètres pourra être autorisée en cas d'impossibilité technique ou paysagère. Dans ce cas, la création de voies en impasse devra être accompagnée de la réalisation d'un maillage de liaisons douces (piétons, vélos) reliées aux espaces riverains bâtis ou paysagers.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

(POUR EXEMPLE 1)

III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE UC 11 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

~~Chaque unité foncière ne peut disposer que d'un seul accès véhicule. Un ou plusieurs accès supplémentaire(s) peut (peuvent) être toléré(s), sous réserve d'être justifié(s) pour des motifs de sécurité, contraintes techniques ou environnementales. dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés. Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.~~

Toute modification ou création d'accès* doit présenter une largeur maximale de 6 mètres. Cette largeur peut être étendue ou réduite lorsque la configuration des lieux et/ou les trafics attendus le justifient. ~~et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.~~

La mutualisation ou le regroupement des accès doit être recherché systématiquement, notamment dans le cas des divisions de terrains.

Toute modification ou création d'accès peut être refusée :

- si elle présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment de par sa configuration ou son emplacement ;
- si elle porte atteinte au domaine public, ses équipements, accessoires et aménagements existants ou à venir ;
- si elle ne permet pas de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse* ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : impasse en boucle ou avec aire de retournement.

L'aire de retournement n'est pas nécessaire :

- lorsque l'impasse est en boucle ou qu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.) ;
- ~~lorsque l'impasse dessert au maximum trois propriétés. Dans ce cas, le projet de construction ou d'aménagement doit permettre un retournement aisé des véhicules au regard de l'importance et de la destination du projet.~~

Exceptionnellement, une longueur de l'impasse supérieure à 100 mètres ~~peut~~ être autorisée en cas d'impossibilité technique ou paysagère. Dans ce cas, la création de voies en impasse devra être accompagnée de la réalisation d'un maillage de liaisons douces (piétons, vélos) reliées aux espaces riverains bâtis ou paysagers.

La réalisation de nouvelles voies ~~devra~~ prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

La loi Climat et Résilience a institué le principe du classement systématique des réseaux de chaleur constitutifs d'un service public, impliquant une obligation de raccordement pour certains projets, situés dans le périmètre de la zone prioritaire de développement afférent à chaque réseau.

Sont concernés :

- Les bâtiments neufs faisant l'objet d'une demande de permis de construire (déposée postérieurement à la décision de classement) ou partie nouvelle de bâtiment ou surélévation excédant 150 m² ou 30% de la surface des locaux existants et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 30 kilowatts (kW).
- Les bâtiments faisant l'objet de travaux de rénovation importants : remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement d'une puissance supérieure à 30 kW ou encore remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid, d'une puissance supérieure à 30 kW.

Quatre réseaux de chaleur ont fait l'objet d'un classement, par arrêté ministériel du 26 avril 2022. Il s'agit des réseaux de chaleur des quartiers de la Roseraie, Belle Beille et Hauts-de-Saint-Aubin à Angers ainsi que celui situé à Ecoflant.

En conséquence, le Conseil communautaire d'Angers Loire Métropole a délibéré, lors de sa séance du 14 novembre 2022, pour prendre acte du classement des 4 réseaux de chaleur précités, adopter les périmètres de la zone de développement prioritaire correspondant au périmètre concédé respectif de chaque réseau et relever le seuil de puissance (besoin énergétique) à partir duquel les maîtres d'ouvrage concernés sont tenus par l'obligation de raccordement à 100 kW au lieu du seuil de 30 kW. Cette délibération ainsi que les plans relatifs aux réseaux de chaleur ont été annexés au PLUi, lors de sa mise à jour n°2 du 25 juin 2024 (cf. pièce n°6.3. Informations complémentaires du PLUi). En outre, le PLUi d'Angers Loire Métropole prévoit, dans son article 12.5, des dispositions relatives aux réseaux de chaleur.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Suite à la délibération d'Angers Loire Métropole du 14 novembre 2022, il est proposé d'adapter en conséquence les dispositions des articles 12.5 de toutes les zones du PLUi (à l'exception des zones 2AU). Il s'agit d'une modification de la rédaction et du seuil de puissance à partir duquel les maîtres d'ouvrage sont tenus de se raccorder au réseau de chaleur : réhaussement à 100 kW au lieu des 30 kW prévus initialement.

Sur les pages suivantes, l'exemple de la modification apportée au règlement de la zone UC (article UC 12.5). Elle est identique pour l'ensemble des zones : UA, UD, UDgare, UDru, UE, UM, UP, US, UX, UY, 1AU, 1Aumayenne, 1AUY, A, N.

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Trame verte et bleue et consommation d'espace

➤ Trame verte et bleue et biodiversité

Aucune incidence négative directe ou indirecte notable de la modification sur la trame verte et bleue et la biodiversité.

➤ Consommation d'espaces

Aucune incidence négative directe ou indirecte notable de la modification sur la consommation d'espaces.

Protection des paysages et du patrimoine

Aucune incidence négative directe ou indirecte notable de la modification sur la protection des paysages et du patrimoine.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Les évolutions sont apportées à l'article 12 des différentes zones du PLUi pour assurer la cohérence avec la délibération d'Angers Loire Métropole relative au classement de plusieurs réseaux de chaleur situés sur le territoire communautaire (délibération du 14 novembre 2022). Cette délibération acte également du relèvement du seuil de puissance à partir duquel les maîtres d'ouvrage concernés sont tenus par l'obligation de raccordement.

Le relèvement du seuil de puissance implique que moins de projets seront potentiellement soumis à l'obligation de raccordement aux réseaux de chaleur. En revanche, ce relèvement du seuil vise à « préserver la densité thermique des réseaux et leurs équilibres économiques et financiers » (cf. délibération du 14 novembre 2022). En effet, une étude approfondie relative aux réseaux de chaleur urbains concernés a permis de définir les conditions les plus optimales pour la pérennité des réseaux existants. Il apparaît qu'un seuil de puissance inférieur 100 kW ne serait pas viable économiquement pour ceux-ci.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Aucune incidence négative directe ou indirecte notable de la modification sur la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et des nuisances.

Gestion de l'eau et des déchets

Aucune incidence négative directe ou indirecte notable de la modification sur la gestion de l'eau et des déchets.

(POUR EXEMPLE)

III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE UC 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

ARTICLE UC 12.5 : Réseaux de chaleur

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), en application de l'article L. 712-3 du code de l'énergie et des dispositions réglementaires afférentes, toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants doit être raccordée au réseau concerné qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 Kilowatts, sauf dérogations prévues dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe.

(POUR EXEMPLE)

III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE UC 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

ARTICLE UC 12.5 : Réseaux de chaleur

Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), **doit être raccordé, sauf dérogations, au réseau de chaleur concerné :**

- tout bâtiment neuf ou partie nouvelle d'un bâtiment existant (extension ou surélévation) et dont les besoins énergétiques excèdent un niveau de puissance de 100 kilowatts (kW)
- tout bâtiment faisant l'objet de travaux de rénovation importants (remplacement d'une installation de chauffage ou de refroidissement ou remplacement d'une installation industrielle de production de chaleur ou de froid d'une puissance supérieure à 100 kW).

Les modalités précises d'application de cette obligation de raccordement et les dérogations prévues par le code de l'Energie (article R712-9) sont détaillées dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe du PLUi. Les conditions fixées par cet article sont susceptibles d'évoluer selon les délibérations d'Angers Loire Métropole.

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT

1. CONTEXTE

Le PLUi contient des dispositions spécifiques relatives aux dispositifs de production d'énergie renouvelable domestique accessoires à une ou plusieurs construction(s). Inclues dans le chapitre 4 des « dispositions générales » du PLUi, celles-ci s'appliquent à toutes les zones, et sont complétées, dans le règlement de chaque zone, par l'article 8 relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

Au regard des projets relatifs à l'implantation de ces dispositifs, il apparaît nécessaire de compléter le cadre réglementaire existant pour mieux définir leurs conditions d'implantation, dans le contexte de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Il est proposé de compléter la partie « dispositions relatives aux dispositifs de production d'énergie renouvelable » inclus dans le chapitre 4 des dispositions générales du règlement écrit.

Bien que ce complément concerne indifféremment toutes les zones, ces nouvelles dispositions visent plus spécifiquement une meilleure prise en compte des enjeux de :

- Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : les dispositifs ne devront pas générer de consommation foncière et d'artificialisation.
- Maintien de l'activité agricole : les futures installations domestiques accessoires ne devront pas compromettre l'activité agricole.
- Intégration à l'environnement : les installations domestiques accessoires devront veiller à l'insertion dans le paysage et à respecter une distance maximale d'implantation par rapport à la ou les construction(s) principale(s) existante(s) fixée à 30 m. Cette distance est identique à celle imposée aux annexes à l'habitation en zone A et N. Malgré ce cadre renforcé, une souplesse est donnée, pour tenir compte de contraintes techniques ou patrimoniales spécifiques. Parmi les contraintes techniques, on peut citer, à titre d'exemples : la topographie, les réseaux, les richesses environnementales (périmètres de protection de la biodiversité, zones humides, mares, etc.).

3. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Trame verte et bleue et consommation d'espace

➤ Trame verte et bleue et biodiversité

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la trame verte et bleue et la biodiversité n'est identifiée.

➤ Consommation d'espaces

La modification projetée permet de mieux encadrer le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable domestique. L'une des conditions nouvellement définie prend en compte la nécessité de limitation de la consommation d'espaces, en imposant le respect des conditions du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 et de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers.

Protection des paysages et du patrimoine

La modification permet de mieux encadrer le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable

domestique, en fixant notamment une distance maximale d'implantation de ces dispositifs par rapport à la construction principale. L'incidence est donc positive sur la protection du paysage et du patrimoine.

Qualité de l'air, émission de GES et consommation d'énergie

Les dispositions visent à fixer un cadre adapté pour une production d'énergie renouvelable domestique tenant compte des enjeux de paysage, consommation d'espaces, etc. Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la qualité de l'air, les émissions de GES et la consommation d'énergie n'est identifiée en lien avec cette modification.

Vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et nuisances

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la vulnérabilité des personnes et des biens vis-à-vis des risques et des nuisances.

Gestion de l'eau et des déchets

Aucune incidence négative notable directe ou indirecte sur la gestion de l'eau et des déchets n'est identifiée en lien avec cette modification.

TITRE II

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 4 :

Dispositions réglementaires relatives aux occupations et utilisations du sol :

[...]

5. Dispositions relatives aux dispositifs de production d'énergie renouvelable domestique :

Les occupations des sols autorisées dans le présent règlement intègrent le droit de réaliser des installations de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s).

TITRE II

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

CHAPITRE 4 :

Dispositions réglementaires relatives aux occupations et utilisations du sol :

[...]

5. Dispositions relatives aux dispositifs de production d'énergie renouvelable domestique :

Les occupations des sols autorisées dans le présent règlement intègrent le droit de réaliser des installations de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s) si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- Leur implantation doit être située à moins de 30 m de la ou les constructions principales existantes. Une distance supérieure peut être autorisée sans excéder 100 m si le projet justifie de contraintes techniques ou patrimoniales spécifiques.
- L'intégration à l'environnement doit être respectée.
- Leur implantation ne doit pas porter atteinte à l'activité agricole.

En outre, lorsqu'il s'agit d'installations de production d'énergie photovoltaïque au sol, les dispositifs de production d'énergie renouvelable domestique ne doivent pas générer de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 et de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers et de leurs éventuelles évolutions.

[...]

PARTIE V

BILAN DE L'ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3

PARTIE V - BILAN DE L'ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3

1. INCIDENCES GLOBALES DES MODIFICATIONS TERRITORIALES ET RÈGLEMENTAIRES

Ce chapitre présente l'analyse des incidences de la modification n°3 au regard des 5 grands enjeux environnementaux retenus dans le cadre de l'Etat initial de l'Environnement et de l'Evaluation Environnementale du PLUi révisé. Un tableau présentant d'un point de vue quantitatif les évolutions de zonage et de prescriptions est intégré en conclusion.

TRAME VERTE ET BLEUE ET CONSOMMATION D'ESPACE

Les points de modification respectent les orientations définies dans le PADD du PLUi révisé en matière de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques et de réduction de la consommation foncière (objectif de 73 ha/an maximum à l'horizon 2027).

➤ Trame verte et bleue

En matière de trame verte et bleue et de biodiversité, les principaux enjeux identifiés par l'évaluation environnementale concernent la préservation des milieux remarquables (Natura 2000, ZNIEFF type1), le maintien des éléments constitutifs de la trame bocagère (haies, bosquets, mares, ...) et la préservation des milieux humides.

Aucun point de la modification se situe au sein de la trame verte et bleue du PLUi.

Sur l'ensemble des points de modification, seul un se situe dans un périmètre identifié pour la biodiversité. Il s'agit de l'ouverture à l'urbanisation du Champs de la Riche à Saint-Léger-de-Linières qui se situe en limite Est de la ZNIEFF de type 2 «BOCAGE MIXTE CHÊNE PÉDONCULÉ-CHÊNE TAUZIN A L'OUEST D'ANGERS». Cette ouverture à l'urbanisation impacte environ 4ha de cette ZNIEFF qui s'étend sur 7 185ha (impact de 0,05%).

Aucun autre espace reconnu pour des enjeux de biodiversité (N2000, ZNIEFF1, ENS,...) n'est concerné par cette modification.

Il n'y a donc aucun effet direct sur la trame verte et bleue et les espaces reconnus pour la biodiversité. Un impact mineur sur la ZNIEFF de type 2 de l'Ouest d'Angers est à souligner. Néanmoins, cette ouverture à l'urbanisation respecte la séquence éviter, réduire, compenser (cf. explications ci-dessous).

Quelques points de modification, notamment les ouvertures à l'urbanisation sur Loire-Authion et Savennières, se situent à proximité de la trame. Les secteurs concernés par ces points de modification ont fait l'objet d'études environnementales. Les orientations dans les OAP Locales ont été définies pour Eviter et Réduire au maximum les impacts indirects sur la trame verte et bleue (enjeu de continuité écologique locale, aménagement de franges végétalisées, maintien des composantes végétales existantes,...).

La zone d'ouverture à l'urbanisation Le Gué-Les Fourneaux sur la commune de Loire-Authion pourrait aboutir à un impact sur un habitat pouvant être rattaché à un habitat d'intérêt communautaire N2000. Après un objectif d'évitement et de réduction, il est possible que des impacts sur cet habitat mènent à de la compensation. Des échanges sont en cours avec les services de l'Etat pour définir la caractérisation précise de cet habitat et les modalités à respecter en matière d'ERC. Dans tous les cas, le projet qui sera défini sur ce secteur devra au maximum réduire son impact sur cet habitat et en cas de compensation devra aboutir à un gain écologique.

A Savennières, sur le secteur du Clos Lavau faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, une partie d'une prairie de fauche mésophile, présentant un statut de patrimonialité d'intérêt communautaire avec une grande diversité d'espèces et un bon état de conservation sera impactée par le projet. Aucune protection réglementaire ne s'applique directement à cet habitat ni aux espèces recensées en son sein, mais un tiers de cette prairie est néanmoins évité, et d'autres mesures d'évitement et de réduction sont développées dans l'OAP locale pour minimiser au maximum les impacts environnementaux.

En matière d'impact sur les zones humides, l'ensemble des ouvertures à l'urbanisation a fait l'objet d'études spécifiques. Sur les 7 ouvertures à l'urbanisation, 4 sites ne sont pas concernés par une zone humide et 3 sites présentent des zones humides.

➤ Les ouvertures à l'urbanisation sur Feneu (Les Godellières) et sur Longuenée-en-Anjou (Parc d'activité la Chevalerie) sont chacune concernées par une zone humide de petite taille (720 m² et 1287m²). Au regard de leur emplacement et des enjeux de prise en compte, il a été fait le choix de ne pas les exclure des zones à urbaniser. Ces zones humides sont inscrites au plan de zonage et des orientations au sein des OAP Locales ont été rédigées pour aboutir au respect de la séquence ERC.

➤ Sur le secteur des Champs de la Riche (Saint-Léger-de-Linières), le périmètre de l'ouverture à l'urbanisation a été fortement réduit pour éviter au maximum l'impact sur les zones humides. Ainsi, sur 15,5 ha de zone 2AU, 11,4 ha ont été reclassés en zone A et N afin d'éviter et réduire l'impact d'une future urbanisation sur les milieux humides. Ce déclassement se situe sur les zones humides les plus fonctionnelles et à enjeux notamment faune/flore. Seuls 4,1 ha ont finalement été classés en zone 1AU. Au sein de cette zone 1AU, environ 6.500m² sont des zones humides qui seraient impactées. Les études précises sont en cours pour définir les modalités de compensation, mais il est prévu de compenser à hauteur de 1,2 ha de restauration de zone humide. Dans la modification, l'OAP Locale créée définit des orientations en faveur de la préservation de l'environnement humide existant autour de la zone ainsi que des habitats favorables à la biodiversité.

Ces points de modification pourraient avoir un effet négatif sur les zones humides. Mais la définition des périmètres des zones à urbaniser ont été définis au plus près des besoins de développement et en évitant et réduisant au maximum les impacts sur les zones humides. En complément, l'inscription au plan de zonage et les orientations définies dans les OAP locales viennent renforcer la prise en compte de la biodiversité et des zones humides. La démarche engagée dans la modification n°3 répond au respect de la séquence ERC.

Les autres points de la modification n'ont pas d'impact sur les zones humides.

Enfin, plusieurs points de modification sont de nature à avoir une incidence positive en matière de préservation de l'environnement, des continuités écologiques et de la biodiversité. En effet, de nombreuses composantes végétales sont identifiées dans la modification pour être inscrites au plan de zonage et être protégées: arbres remarquables, haies, espaces boisés et cœur d'îlot. Ces composantes participent à la qualité du cadre de vie mais également au maintien de la biodiversité en milieu urbain, agricole et naturel. En complément, des composantes végétales sont identifiées dans les OAP Locales nouvellement créées.

➤ Consommation d'espace

En matière de consommation d'espace, les principaux enjeux identifiés par l'évaluation environnementale concernent le développement raisonné de l'urbanisation, la modération de la consommation d'espace, la préservation de l'agriculture, etc.

Dans cette modification, les sept secteurs proposés faisant l'objet d'ouverture à l'urbanisation sont classés en zones 2AU (4), 2AUI (2) et 2AUy (1) dans le PLUi en vigueur : il s'agit de secteurs d'extension déjà programmés dans le PLUi révisé en 2021 (voir tableau des surfaces ci-après). Leur urbanisation est donc prévue pour contribuer, en complément du renouvellement urbain, aux objectifs de production de logements, équipements ou activités affichés dans le PLUi.

Leur urbanisation engendrera une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers cumulée de 14 ha, ce qui représente 0,02% du territoire d'ALM. Cette consommation est intégrée aux objectifs affichés actuellement dans le PADD de limitation de la consommation d'espaces : 73 ha/an maximum sur la période 2018/2027 et également au SCOT en cours de révision (arrêt de projet en novembre 2024) qui fixe un objectif de limitation de la consommation d'espaces de 48 ha/an pour la période 2025-2035 pour Angers Loire Métropole conformément à la trajectoire Zéro Artificialisation Nette exigée par la loi Climat et Résilience. Au regard de ces deux objectifs, nous pouvons considérer que la présente modification respecte la trajectoire de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les sept ouvertures à l'urbanisation portent sur des terrains agricoles et naturels. Pour évaluer leur incidence, la séquence «Éviter, Réduire, Compenser», dite ERC a été appliquée à chacune d'entre elles :

- **ÉVITER** : Il a d'abord été étudié les potentiels de densification en renouvellement urbain ainsi que l'état des autres zones ouvertes à l'urbanisation (avancement de l'opération, difficultés foncières) pour justifier les ouvertures à l'urbanisation.

- **RÉDUIRE** : les secteurs visés présentent des potentiels écologiques faibles à moyens. Chacun a fait l'objet d'études de caractérisation de zones humides et d'enjeux écologiques dont la liste est disponible en annexe du présent dossier de modification. Lorsque des éléments végétaux étaient susceptibles d'avoir un intérêt écologique - type haies, boisements, etc. -, ils sont protégés au plan de zonage par des composantes végétales (comme des haies et des arbres remarquables à Feneu et Soulaire-et-Bourg) et/ou par l'OAP locale dédiée (comme une haie à Longuenée-en-Anjou et des arbres, une haie et une mare à Savennières ou encore des végétations d'intérêt local à Feneu). De même, les zones humides identifiées ont été inscrites au plan de zonage et dans les OAP Locales (voir supra).
- **COMPENSER** : par la mise en place d'OAP locales, les continuités écologiques sont préservées et renforcées. C'est le cas à Feneu, Soulaire-et-Bourg ou à Saint-Léger-de-Linières où des aménagements paysagers doivent permettre de renforcer la trame bocagère par la plantation de haies, ou encore à Loire-Authion (Le Gué-les Fourneaux) où le traitement paysager d'une frange urbaine est encouragée pour limiter l'impact sur le paysage et enfin à Savennières, où des franges prairiales ainsi que d'autres aménagements paysagers permettront de renforcer les continuités écologiques et offriront de nouveaux habitats pour les espèces.

Plusieurs points participent à la modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers:

- A Saint-Léger-de-Linières, un foncier de 11,2 ha identifié en zone 2AU évolue vers les zones N et A; de même, à Rives-du-Loir-en-Anjou, un espace de verger passe de 1AU à N pour être préservé.
- La création de STECAL à Feneu, Soulaire-et-Bourg et Loire-Authion permet à certaines activités présentes et identifiées par ce zonage de se restructurer sur site déjà artificialisé, et ainsi éviter qu'elles se délocalisent sur d'autres terrains non artificialisés.
- Plusieurs évolutions territoriales par une augmentation du plafond des hauteurs (Angers-Auguste Gautier), par un changement de zonage (Angers-Fours-à-Chaux et Montreuil-Juigné), par évolution de programmation dans une OAP (à Angers-Orgemont, Saint-Martin-du-Fouilloux, Feneu et au Plessis-Grammoire) impliquent une densité accrue dans une logique de réduction de la consommation foncière, sur des sites souvent déjà urbanisés et contribuant ainsi à la production de logements en renouvellement urbain.
- L'évolution de la définition de la destination «habitation» permet d'éviter le mitage des espaces naturels et agricoles par des meublés de tourisme et des chambres d'hôtes.
- L'évolution réglementaire autorisant la réfection des annexes existantes privilégie le réinvestissement de bâti existant.

Sur le volet agricole, les 7 ouvertures à l'urbanisation prévues dans la présente modification ont un impact cumulé de 10 ha de Surface Agricole Utile (SAU). L'impact individuel pour chaque exploitation concernée ne remet pas en cause la viabilité de ces exploitations agricoles. Enfin, cet impact représente 0.03% de la SAU d'Angers Loire métropole qui s'élève à 33.000ha.

PROTECTION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

Dans le prolongement de l'analyse ci-dessus (Trame Verte et Bleue et consommation d'espace), les points de modification respectent également les orientations définies dans le PADD du PLUi révisé en matière de préservation des paysages et du patrimoine. Plusieurs de ces points ont des incidences positives sur la protection des paysages et du patrimoine bâti et végétal.

En matière de protection des paysages et du patrimoine, les principaux enjeux identifiés par l'évaluation environnementale concernent la préservation des identités paysagères, des composantes identitaires du territoire, la valorisation de l'attractivité et de la qualité urbaine du territoire, etc.

➤ Patrimoine végétal

Comme précisé dans la partie Trame Verte et Bleue, la modification n°3 permet d'inscrire au PLUi (plan de zonage) de nouvelles composantes végétales. Ainsi 417 arbres, 6 791 mètres linéaires de haies/alignements, 51 837 m² de boisements, 9 174 m² de cœurs d'îlots, et 2 297 m² d'espaces paysagers sont ajoutés au plan de zonage.

En compléments, dans les nouvelles OAP Locales ou dans celles qui sont modifiées, des composantes végétales non identifiées au plan de zonage mais ayant un enjeu à l'échelle des secteurs ont été identifiées pour être prise en compte dans les aménagements et projets futurs (un espace paysager à Murs-Erigné dans l'OAP centre-bourg, une composition paysagère à Saint-Barthélémy-d'Anjou dans l'OAP Marmitière, des arbres d'intérêt à Savennières et Feneu dans les OAP locales Clos Lavau et Les Godellières par exemple).

Une évolution réglementaire concernant les clôtures vise à préserver les haies existantes et donc à maintenir l'ambiance arborée de certains quartiers.

L'orientation d'aménagement et de programmation locale des Champs de la Riche à Saint-Léger-de-Linières prévoit la plantation d'un large arc arboré en périphérie du futur site urbanisé, augmentant ainsi significativement le boisement du secteur.

Cette modification aboutit à un impact positif sur le patrimoine végétal avec une meilleure protection et prise en compte de celui-ci.

➤ Patrimoine bâti

A Savennières, sur le secteur du Clos Lavau, un bâtiment identifié au sein du Site Patrimonial Remarquable sera démolé afin de permettre la desserte adaptée et sécurisée du site. Ce choix a été fait en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) au regard de l'état et des caractéristiques actuelles de ce bâtiment. Sa démolition permettra la desserte et l'aménagement urbain global du secteur tel que le prévoit le règlement du SPR.

L'OAP locale mise en place sur le secteur identifie également un puits à préserver et une perspective visuelle qui devra être maintenue afin de valoriser les vues vers le clocher de l'église. Une perspective visuelle à préserver et valoriser est également identifiée dans l'OAP locale mise en place sur le secteur des Rosés de Soulaire-et-Bourg.

Au sein de la modification n°3, 18 nouveaux bâtiments implantés dans 11 sites différents d'ALM sont identifiés, en zone agricole ou naturelle, afin de leur permettre un changement de destination. Ces bâtiments ont des qualités architecturales et un changement de destination (pour de l'habitat par exemple) permettrait leur réhabilitation et ainsi le maintien voire le renforcement de la qualité architectural de ce patrimoine bâti local.

Sur Angers dans le quartier de la Madeleine, les espaces de respiration créés par l'implantation en retrait du domaine public de maisons de maître de qualité, présentes sur des grandes parcelles, risquent de disparaître en réponse à une volonté de densification. Ces maisons et l'aménagement de leurs abords rythment les rues de leurs espaces «vides», de leur clôture souvent de qualité, et de leur végétalisation débordante, garante aussi de biodiversité et d'un cadre de vie agréable. 13 de ces ensembles sont identifiés dans l'annexe patrimoniales du PLUi.

Sur Angers 4 nouveaux éléments de patrimoine, 2 bâtiments de ferme et 2 bases de moulin-caviers sont identifiés afin de renforcer leur protection et leur valorisation.

Cette modification par l'identification de ces nouveaux patrimoines participe à une meilleure prise en compte de l'identité et de la valorisation des territoires et des quartiers.

L'évolution réglementaire portant sur les clôtures incite à une meilleure prise en compte de l'environnement pour faire perdurer une harmonie urbaine et à maintenir l'ambiance arborée de certains quartiers.

QUALITÉ DE L'AIR, ÉMISSION DES GES ET CONSOMMATION D'ÉNERGIE

Les points de modification respectent les orientations définies dans le PADD du PLUi révisé en matière de préservation de la qualité de l'air, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de consommation d'énergie.

Les principaux enjeux identifiés par l'évaluation environnementale sur ce thème sont les suivants : diminuer les émissions de GES et maintenir la qualité de l'air, réduire l'usage de la voiture individuelle, favoriser les proximités et les mobilités décarbonées, encourager la sobriété énergétique et réduire la dépendance énergétique du territoire.

Plusieurs évolutions permettent de limiter les émissions de GES et contribuent à l'amélioration de la qualité de l'air, par l'aménagement d'espaces vert (Angers Grandes Pannes), la préservation d'espaces naturels dans des opérations d'aménagement, par exemple Hauts du Loir à Rives-du-Loir-en-Anjou, et le renforcement de la préservation des composantes végétales inscrites au plan de zonage.

La densification de sites déjà urbanisés, permet également de limiter les consommations d'énergie, pour les points situés à Angers (Auguste Gautier, Fours à Chaux et Orgemont). Ces évolutions limitent également les déplacements longue distance et carbonés en incitant la production de logements à proximité d'équipements, services et de transport en commun, à l'instar de Loire-Authion (bourg d'Andard) et Savennières (Clos Lavau).

Les ouvertures à l'urbanisation prévoyant des secteurs résidentiels ont un impact négatif car elles sont situées en extension urbaine, avec des constructions neuves. Toutefois, elles visent des objectifs densité et incitent à la création de liaisons douces, ou l'urbanisation permet une amélioration de connexions piétonnes et cyclistes entre les différents lotissements voisins dans les OAP locales créées.

VULNÉRABILITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS VIS-À-VIS DES RISQUES ET NUISANCES

➤ Limiter l'imperméabilisation

Limiter l'imperméabilisation est l'enjeu principal identifié par l'évaluation environnementale concernant la vulnérabilité des personnes et des biens. Certains points ont une incidence positive sur cette thématique, on peut citer notamment :

- la création de STECAL à Feneu, Soulaire-et-Bourg et Loire-Authion permettra à des activités déjà présentes, implantées légalement et dont le besoin d'extension est connu, de se restructurer sur leur site déjà imperméabilisé et ainsi éviter qu'elles se délocalisent sur d'autres terrains non artificialisés.
- la prise en compte des piscines dans le calcul de l'emprise au sol contribue à préserver la pleine terre.
- l'exclusion des places de stationnement ainsi que les voies et accès dans le calcul des espaces de pleine terre.
- l'évolution concernant la définition de la perméabilité des espaces de stationnement permet d'élargir les solutions mobilisables pour l'infiltration des eaux pluviales et contribue à limiter le risque de ruissellement
- l'évolution de l'article N.2.2.7 sur le secteur Np de la Haye aux Bonshommes intègre des dispositions pour favoriser les désimperméabilisations des sols

Par ailleurs, les OAP locales créées sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation rappellent que les revêtements perméables seront privilégiés, notamment pour les cheminements doux et espaces de stationnement, et que les aménagements veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols et à intégrer la gestion de tout ou partie des eaux pluviales à la parcelle via l'installation de dispositifs d'infiltration adaptés à la nature du terrain, favorables au maintien de la biodiversité et à la valorisation du cadre de vie. Ces orientations sont favorables à la réduction de l'imperméabilisation induite par les futurs projets.

➤ **Prise en compte des risques**

Plusieurs points de la modification incitent à la prise en compte des risques en amont de la conception des projets d'aménagement :

- Les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation ont été intégrés à la réflexion sur la relocalisation d'un EHPAD à Loire-Authion et seront intégrés à la conception des projets aux Ponts-de-Cé (Jean Macé et Florilore) et du Gué-Les Fournaux à Loire Authion.
- La proximité des infrastructures bruyantes et polluantes est anticipée notamment à Angers (Auguste Gautier, Gaston Birgé, Roseraie), aux Ponts-de-Cé et à Mûrs-Erigné par la mise en place de périmètres d'attentes de projets qui permettront aux études de prendre en compte ce risque ainsi qu'à Longuenée-en-Anjou (La Membrolle) où le recul de la loi Barnier est respecté ainsi qu'à Saint-Jean-de-Linières (Les Champs de la Riche);
- La proximité des sites recensés dans la base Basias est prise en compte notamment à Angers (Gaston Birgé et Cul d'Anon) où des études sont en cours pour prendre en compte la compatibilité des futures constructions avec les risques de pollution de ces sites.
- Les aléas de retrait gonflement des argiles concernent la plupart des points de la modification car 86% du territoire d'ALM est en aléas moyen et fort. Les dispositions découlant de cet aléa sont annexées au PLUi dans les informations complémentaires (tome 6.3 du PLUi) et il est rappelé la nécessité d'une étude géotechnique préalable ainsi que toutes les mesures nécessaires à prendre pour assurer la bonne solidité et pérennité des aménagements et constructions, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et/ou à l'étude géotechnique de conception le cas échéant.
- Seize communes d'Angers Loire Métropole sont concernées par un risque de feux de forêt classé en aléa modéré à fort au regard de l'atlas des feux de forêt récemment produit par la DREAL des Pays de la Loire. Pour les points d'évolution dans les communes concernées, il est rappelé que le projet devra prendre en compte cet enjeu et veiller à ce que toutes les précautions soient prises pour l'intégrer et assurer la sécurité des biens et des personnes vis à vis de cet aléa.

GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

➤ **Eaux pluviales**

Certains points de la modification sont de nature à apporter une incidence positive en matière de gestion de l'eau pluviale.

On peut citer par exemple l'ensemble des points d'évolution territoriale concernant les identifications de nouvelles composantes végétales (arbre remarquable, haie, cœur d'ilot...) ainsi que la réduction de constructibilité dans certains secteurs (Rives-du-Loir-en-Anjou et Saint-léger-de-Linières).

Des évolutions réglementaires participent également à une meilleure gestion des eaux pluviales :

- la prise en compte des piscines dans le calcul de l'emprise au sol contribue à préserver la pleine terre.
- l'évolution concernant la définition de la perméabilité des espaces de stationnement permet d'élargir les solutions mobilisables pour l'infiltration des eaux pluviales.
- l'évolution de l'article N.2.2.7 sur le secteur Np de la Haye aux Bonshommes intègre des dispositions pour favoriser les désimpermeabilisation des sols et donc une gestion de l'eau pluviale en aérien.

Par ailleurs, les sept ouvertures à l'urbanisation ont un impact sur la gestion des eaux pluviales mais chacune intègre des orientations visant une gestion intégrée et l'usage de matériaux perméables.

> Réseaux eau potable et assainissement

Des évolutions réglementaires ont une incidence positive sur la consommation d'eau potable :

- la prise en compte des piscines dans le calcul de l'emprise au sol contribue à réguler le développement des piscines et les consommations d'eau associées.
- l'évolution de la définition de la destination «habitation» permet d'éviter le mitage des espaces naturels et agricoles par des meublés de tourisme et des chambres d'hôtes et donc de limiter le développement des réseaux d'eau et d'assainissement.

Par ailleurs, les sept ouvertures à l'urbanisation ont un impact sur les réseaux d'eau potable et d'assainissement car elles génèrent une extension de ces réseaux. Dans chaque cas, il a été évalué les capacités des stations d'épuration existantes ou les travaux programmés en parallèle sur ces stations pour répondre aux besoins issus des projets.

> Gestion des déchets

Des évolutions réglementaires ont une incidence positive sur la gestion des déchets :

- la limitation des chambres d'hôtes et meublés de tourisme en zones agricole et naturelle permet de limiter le mitage et la dispersion des constructions. Elle contribue ainsi à une meilleure gestion et optimisation des services de collecte des déchets.

Par ailleurs, les sept ouvertures à l'urbanisation ont un impact sur la gestion des déchets car elles génèrent une collecte supplémentaire qui pourra se connecter au réseau existant de collecte.

PARTIE V - BILAN DE L'ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3

2. ÉVOLUTIONS DU TABLEAU DES SURFACES

		Tableau des surfaces modification n°2	Tableau des surfaces du projet de modification n°3 du PLUi		
Zone	Secteur	Surface (en ha)	Surface (en ha)	Evolution surface avant/après (en %)	Evolution surface avant/après (en ha)
UA		1305	1305	0 %	0
	UA (strict)	1282	1282	0 %	0
	UAa	<1	<1	0 %	0
	UAn	1	1	0%	0
	UAL	12	12	0%	0
	UAp	9	9	0%	0
UC		5030	5036	0%	+6
	UC (strict)	4721	4727	0%	+6
	UCa	68	68	0%	0
	UCj	8	8	0%	0
	UCl	187	187	0%	0
	UCn	4	4	0%	0
	UCp	42	42	0%	0
UD		615	622	0%	+7
	UD (strict)	460	467	1%	+7
	UDGare	11	11	0%	0
	UDru	144	144	0%	0
UE		197	197	0%	0
	UE (strict)	121	121	0%	0
	UEa	76	76	0%	0
UM		253	253	0%	0
UP		65	65	0%	0
US		97	97	0%	0
UY		2046	2038	0%	-8
	UY (strict)	31	31	0%	0
	UYc	224	224	0%	0
	UYd1	448	450	0%	+2
	UYd2	1310	1301	1%	-9
	UYg	21	21	0%	0
	UYh	12	11	8%	-1
UX		265	265	0%	0
	UX (strict)	190	190	0%	0
	UXa	55	55	0%	0
	UXb	20	20	0%	0
1AU		960	967	1%	+7
	1AU (strict)	618	622	1%	+3
	1AUL	33	34	3%	+1
	1AUmayenne	54	54	0%	0
	1AUyc	1	1	0%	0
	1AUyd1	9	12	33%	+3
	1AUyd2	245	245	0%	0
2AU		233	207	-13%	-26
	2AU (strict)	87	65	-7%	-22
	2AU2	111	111	0%	0
	2AUL	2	<1	-33%	-1
	2AUy	32	29	0%	-3
	2AUyd2	1	1	0%	0
A		33700	33703	0%	+3
	A (strict)	31623	31622	0%	-1
	Ag	28	27	4%	-1
	Ah	1454	1454	0%	0
	Aj	11	11	0%	0
	Ak	6	6	0%	0
	An	2	2	0%	0
	Av	509	509	0%	0
	Ay	51	54	6%	+3
	Az	16	18	13%	+2
N		22962	22969	1%	+7
	N (strict)	21258	21265	0%	+7
	Ng	63	63	0%	0
	Nj	53	53	0%	0
	Nk	38	38	0%	0
	Nl	156	156	0%	0
	Nl1	507	507	0%	0
	Nl2	68	68	0%	0
	Nm	223	223	0%	0
	Nn	20	21	5%	+1
	Np	552	551	0%	-1
	Ny	3	3	0%	0
	Nz	21	21	0%	0
Total		67728	67724		

PARTIE VI

ERREURS MATÉRIELLES

PLAN DE LOCALISATION



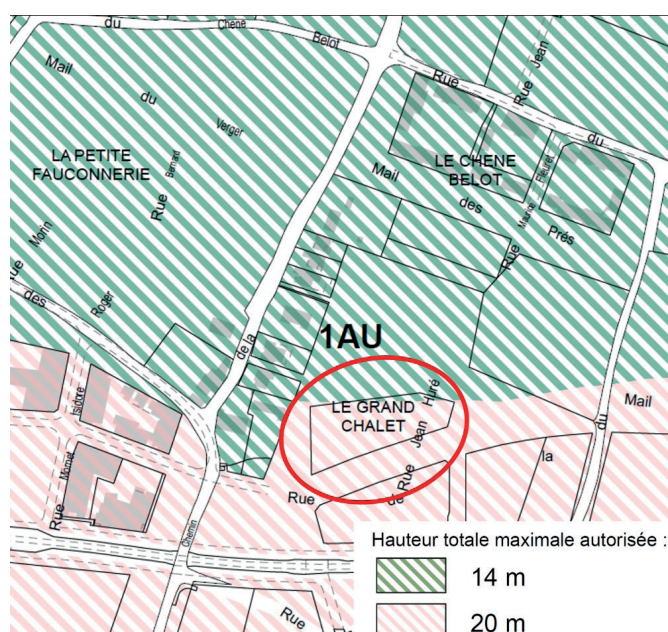
1. CONTEXTE ET OBJET DE LA CORRECTION

Au 22 avenue de la Fauconnerie, à Angers, la parcelle AE 367 a été créée en 2022 afin de dégager un lot à bâtir pour la construction de logements collectifs. Le plan des hauteurs n'a pas été réajusté conformément aux nouvelles limites parcellaires à cette date. La parcelle AE 367 est désormais couverte par un plan des hauteurs à 20 mètres à l'exception d'une partie marginale au nord, encore couverte par le plan des hauteurs 14 mètres.

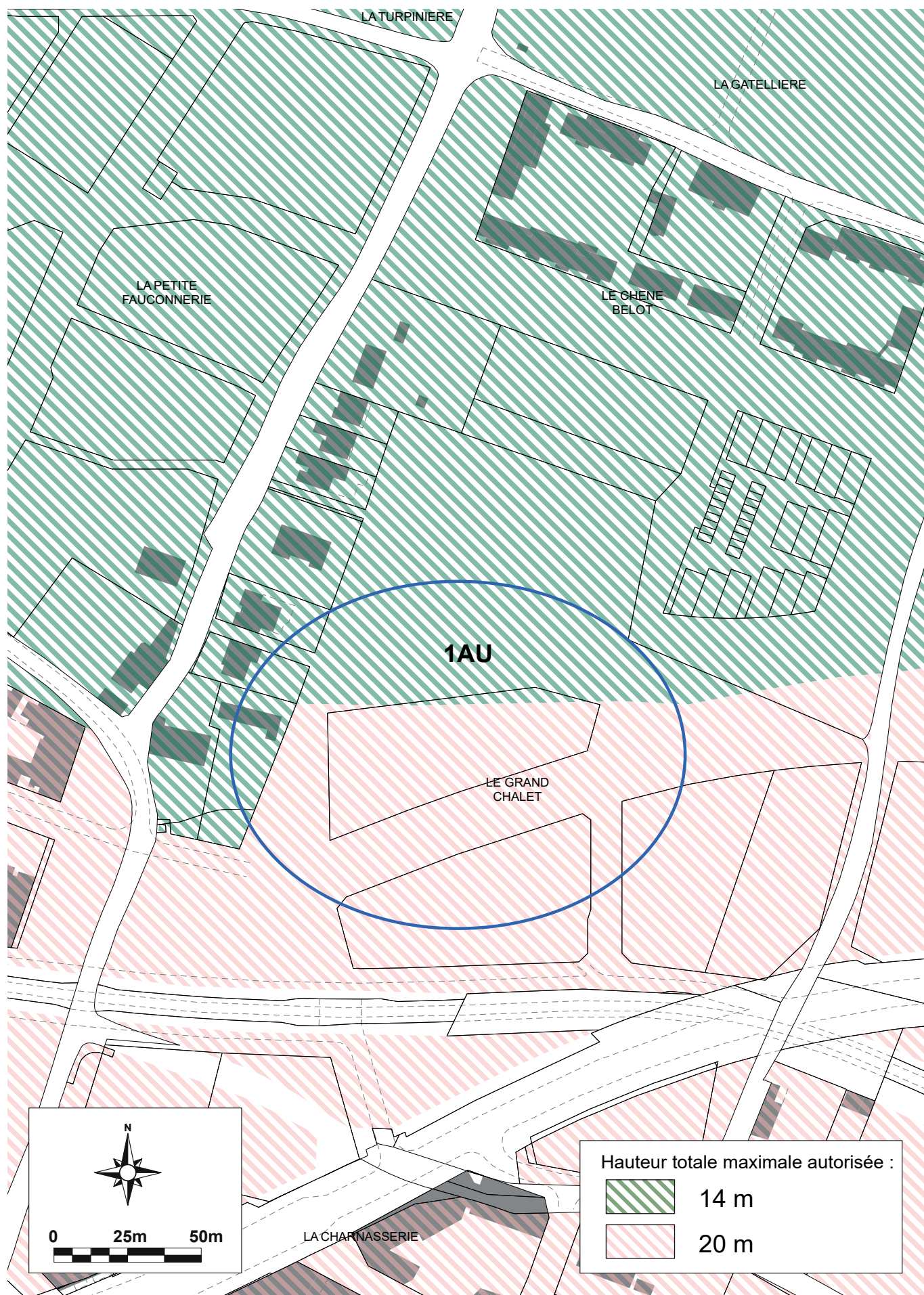
En conséquence, il est proposé de corriger cette erreur matérielle, en calant la limite du plan des hauteurs à 20 mètres sur la limite parcellaire de la parcelle AE 367.

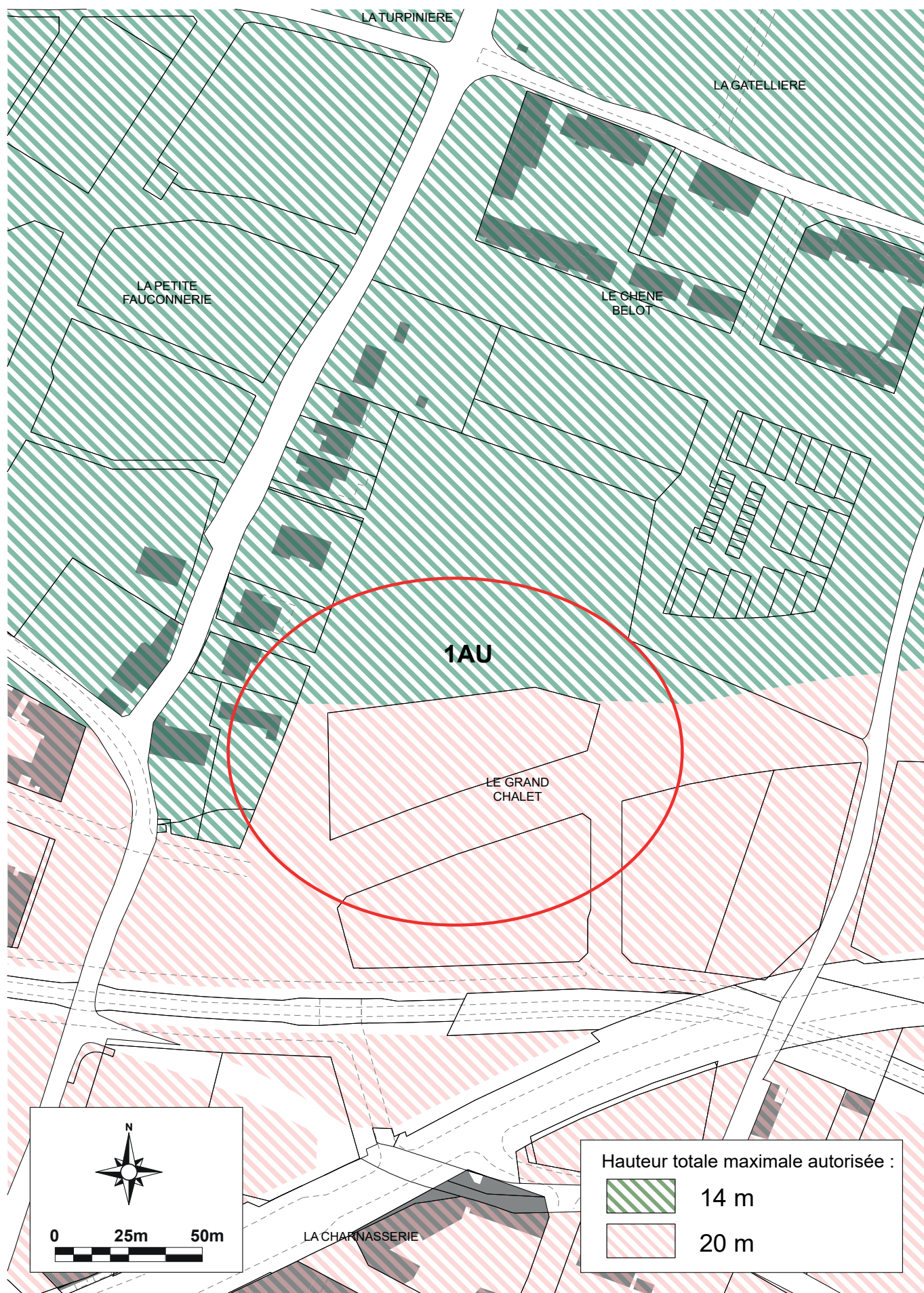


Plan des hauteurs avant division parcellaire
(PLUi RG1, septembre 2021)



Plan des hauteurs après découpage de la parcelle AE 367
(PLUi RG1 à jour de la modification n°2, mars 2024)





1. CONTEXTE ET OBJET DE LA CORRECTION

Lors de la modification n° 1 approuvée le 10 juillet 2023, les différentes catégories de destinations et de sous-destinations mentionnées ont été adaptées pour tenir compte du décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 distinguant dans la destination « commerce et activités de service », les sous-destinations « hôtels » d'une part et « autres hébergements touristiques » d'autre part.

Ainsi, cette distinction apparaît dans le PLUi en vigueur. Dans le règlement de la zone UY (article 1), la sous-destination « autres hébergements touristiques » est interdite dans l'ensemble de la zone UY. Cette interdiction est également rappelée pour les secteurs UYd1, UYd2 et UYg, ce qui entraîne une redondance inutile. Par souci de cohérence avec la rédaction des articles spécifiques aux autres secteurs de la zone UY, il apparaît nécessaire d'apporter une correction aux articles 1 spécifiques aux secteurs précités.

Il est proposé de supprimer la mention « autres hébergements touristiques » dans les paragraphes relatifs aux secteurs UYd1, UYd2 et UYg (articles UY1.3, et UY1.4). Cette correction n'entraîne aucune modification dans les destinations et sous-destinations interdites dans les secteurs UYd1, UYd2 et UYg, puisque la destination « autres hébergements touristiques » est interdite dans l'ensemble de la zone UY.

*La modification ci-dessous s'appuie sur le règlement en vigueur et ne prend donc pas en compte le point d'évolution réglementaire n°80 du présent dossier de modification.
A l'issue de la procédure de Modification du PLUi, l'évolutions règlementaire n°80 et la rectification d'erreur matérielle se cumuleront.*

I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE UY 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

ARTICLE UY 1.1 : **Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole* ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation*.
- les constructions, installations et aménagements destinés aux autres hébergements touristiques*.

ARTICLE UY 1.2 : **[...]**

ARTICLE UY 1.3 : **Sont également interdits en secteur UYd1 :**

- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail* ;
- dans l'ensemble du secteur UYd1 du quartier Saint Serge à Angers, les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels* [et aux autres hébergements touristiques](#) *.

Sont également interdits en secteur UYd2 :

- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés à l'artisanat et au commerce de détail* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés aux activités de services avec accueil d'une clientèle* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés aux hôtels* [et aux autres hébergements touristiques](#)* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés au bureau* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au cinéma* ou au centre des congrès et d'exposition*.

*La modification ci-dessous s'appuie sur le règlement en vigueur et ne prend donc pas en compte le point d'évolution réglementaire n°80 du présent dossier de modification.
A l'issue de la procédure de Modification du PLUi, l'évolutions règlementaire n°80 et la rectification d'erreur matérielle se cumuleront.*

I - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE UY 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

ARTICLE UY 1.1 : **Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

- les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole* ;
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation*.
- les constructions, installations et aménagements destinés aux autres hébergements touristiques*.

ARTICLE UY 1.2 : **[...]**

ARTICLE UY 1.3 : **Sont également interdits en secteur UYd1 :**

- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail* ;
- dans l'ensemble du secteur UYd1 du quartier Saint Serge à Angers, les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels* ~~et aux autres hébergements touristiques*~~.

Sont également interdits en secteur UYd2 :

- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés à l'artisanat et au commerce de détail* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés aux activités de services avec accueil d'une clientèle* ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés aux hôtels* ~~et aux autres hébergements touristiques*~~ ;
- sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements ou les changements de destination destinés au bureau* ;
- les constructions, installations et aménagements destinés au cinéma* ou au centre des congrès et d'exposition*.

ARTICLE UY 1.5 : **Sont également interdits en secteur UYg :**

- Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail* et aux activités de services avec accueil d'une clientèle * ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels* [et aux autres hébergements touristiques *](#) ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés au cinéma* et au centre des congrès et d'exposition*.

ARTICLE UY 1.5 : **Sont également interdits en secteur UYg :**

- Sous réserve des dispositions de l'article UY 2, les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail* et aux activités de services avec accueil d'une clientèle * ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés aux hôtels* ~~et aux autres hébergements touristiques *~~;
- Les constructions, installations et aménagements destinés au cinéma* et au centre des congrès et d'exposition*.

Angers Loire Métropole
Direction Aménagement et Développement des Territoires
83 rue du Mail - BP 80011 Angers Cedex 02

angersloiremetropole.fr/modification3