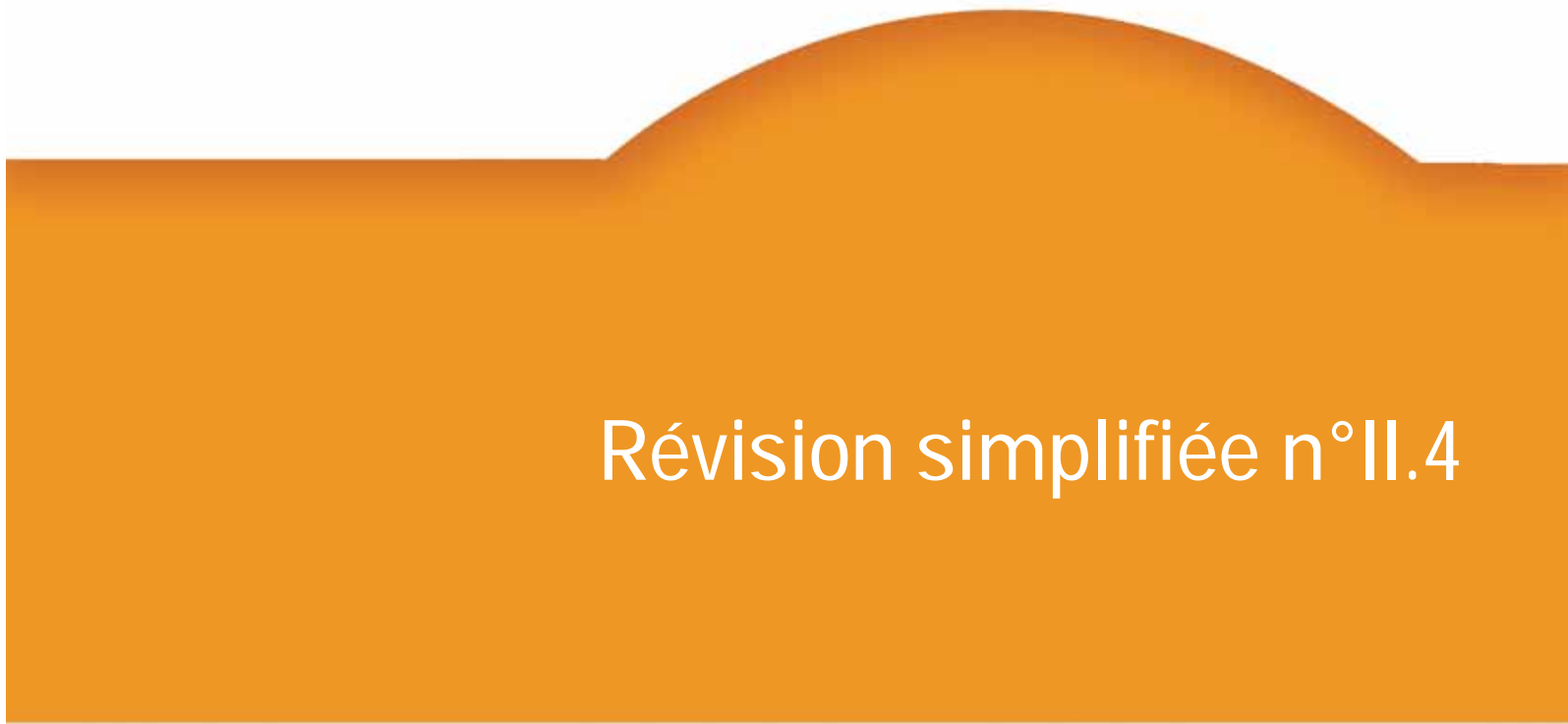


Dossier de Concertation

Plan d'Occupation des Sols

Secteur d'AVRILLÉ



Révision simplifiée n°II.4

Direction du Développement
des Territoires

Atelier Aménagement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
de Communauté "Angers Loire Métropole"
en date du 11 juin 2009.

Pour le Président
Le Vice-Président délégué

Jean-Luc Rotureau

Reçu par le représentant
de l'Etat le :

Pour copie conforme

PLAN d'OCCUPATION des SOLS
De la COMMUNAUTE d'AGGLOMÉRATION d'ANGERS LOIRE METROPOLE
SECTEUR d'AVRILLE

Révision simplifiée n° II.4

Principales étapes

commission aménagement et
développement durables des territoires :

conseil de communauté : 11 juin 2009
Ouverture de la concertation

réunion des P.P.A. :

conseil de communauté :
Clôture de la concertation

arrêté d'enquête publique :
(dates d' E.P.) :

approbation :
(délibération du Conseil de Communauté)

PLAN d'OCCUPATION des SOLS

De la COMMUNAUTE d'AGGLOMÉRATION d'ANGERS LOIRE METROPOLE

SOMMAIRE

EVOLUTION DE ZONAGE DE ND EN 1NAZ P. 4

Secteur du Pré

- A- Localisation du projetP. 4
- B- Contexte et enjeux de l'aménagement du secteur du PréP. 4
- C- Etat initial de l'environnementP. 5
- D- Le parti d'aménagement retenuP. 7
- E- Evolution du POS proposéeP. 9

PLAN d'OCCUPATION des SOLS

De la COMMUNAUTE d'AGGLOMÉRATION d'ANGERS LOIRE METROPOLE

Secteur d'Avrillé - Révision simplifiée n° II.4

PRESENTATION GENERALE

Le P.O.S. de la Communauté d'Agglomération d'Angers Loire Métropole, secteur d'Avrillé, a été initialement approuvé le 15/07/1980, révisé le 09/12/1991 et le 14/12/98, et a fait l'objet de plusieurs modifications.

L'article **L.123-18**, 1^{er} alinéa du code de l'urbanisme précise que « *Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, les dispositions du présent chapitre [chapitre III – PLU] sont applicables à cet établissement public...* ».

La Communauté d'Agglomération d'Angers Loire Métropole est compétente en matière de document d'urbanisme prévisionnel, dont le PLU ou tout document s'y substituant.

Selon l'article **L.123-19** du code de l'urbanisme, les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU, ce qui est le cas du POS d'Angers Loire Métropole, secteur d'Avrillé, ont les mêmes effets que les PLU et sont soumis au régime juridique des PLU. Ils peuvent faire l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée « *lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité* ».

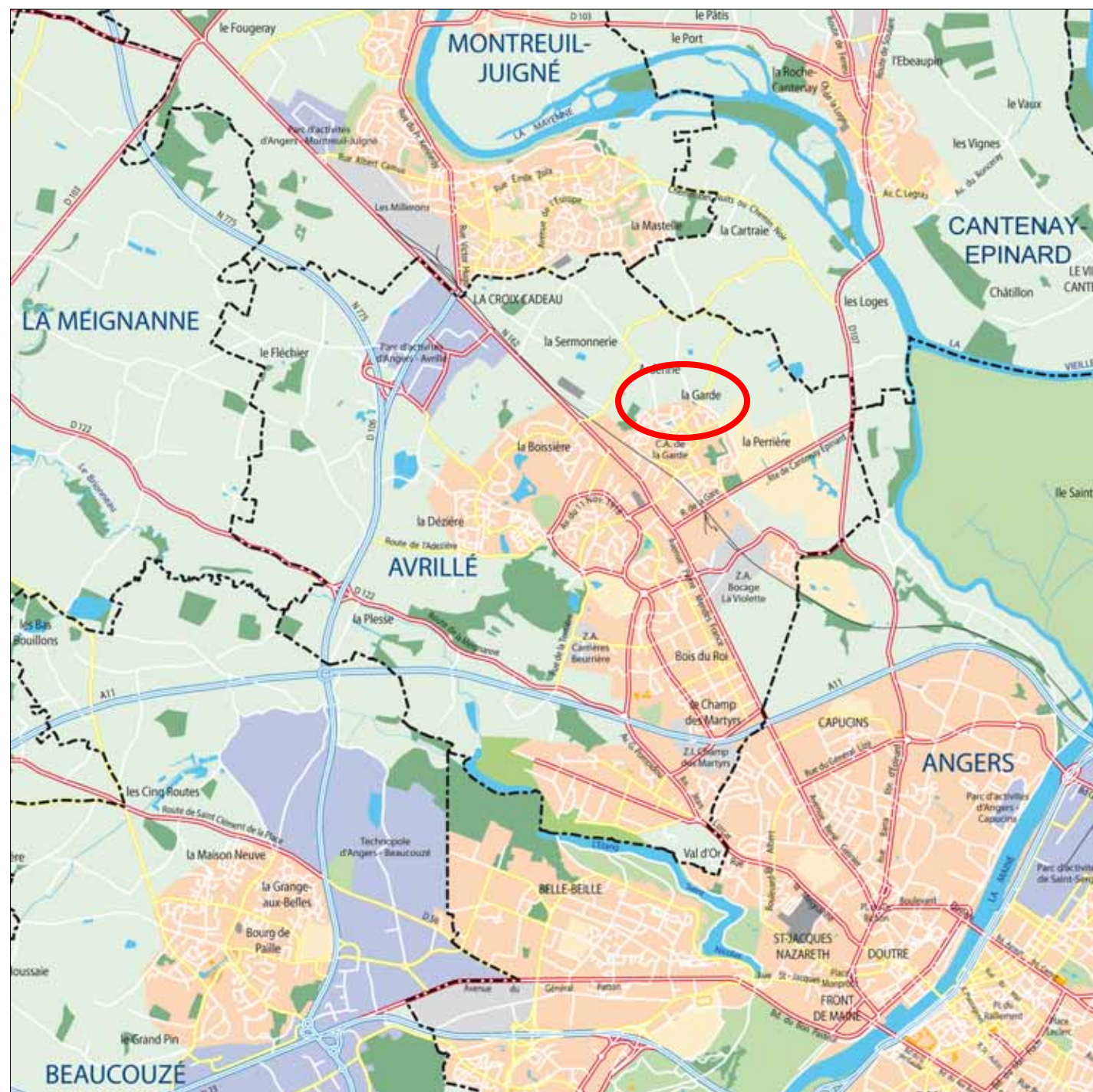
Le code de l'urbanisme, dans son article **L.123-13**, précise que : « *lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.*».

Dans le cas présent, il s'agit de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur du Pré, en continuité de la ZAC Ardenne.

Il répond aux objectifs de l'agglomération et de la ville d'Avrillé, en participant à l'effort de production de logement du pôle métropolitain, affiché dans le Programme Local de l'Habitat d'Angers Loire Métropole, approuvé le 7 novembre 2007. Ce projet d'aménagement, avec la production d'environ 300 logements, répond aux objectifs du PLH :

- ⇒ L'habitat comme vecteur de développement économique avec une offre de logement supplémentaire abordable.
- ⇒ L'habitat comme vecteur du développement des solidarités : avec l'accompagnement des publics fragiles dans l'accès au logement.
- ⇒ L'habitat comme vecteur de préservation du patrimoine avec la limitation de l'étalement urbain.




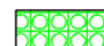
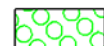
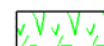







Cette évolution limitée du zonage entraînant une **évolution du zonage d'une zone ND à une zone 1NAZ** pour la réalisation d'un projet d'aménagement qui présente un intérêt général, **la procédure de révision simplifiée est retenue.**





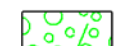




LEGENDE ZONAGE

LEGENDE ZONAGE

U : ZONES URBAINES (U)	ZONES NATURELLES (N)
UA : Zone urbaine dense	1NA : Zone d'urbanisation immédiate
UB : Zone urbaine à dominante d'habitat collectif	2NA : Zone d'urbanisation future
UC : Zone urbaine à dominante pavillonnaire	2NAy : Zone d'urbanisation future réservée aux activités
UH : Zone réservée aux équipements sanitaires	NC : Zone agricole
UY : Zone d'activités	ND : Zone naturelle protégée
UZ : Zone aéronautique	
ZAC : Zone d'aménagement concerté date de R = réalisation M = modification n°	

-  Limite de zone
-  Limite de secteur
-  Emplacements Réservés (Article L123-18° CU)
-  Espaces Boisés Classés
-  Espaces boisés à planter
-  Espaces verts intérieurs à protéger
-  Zone de stationnement
-  Marges de recul
-  Périmètre de ZAC
-  Périmètre de lotissement conservant son règlement propre
-  Point géodésique
-  Zone réservée aux équipements publics
-  Equipement

SCHEMAS D'ORGANISATION DES ZONES 1NA			
	1NAy	1NAz BOSQUETS	1NAo ARDENNES
		Voirie primaire (tracé indicatif) emprise minimale 9,50m	Voirie primaire (tracé indicatif) emprise minimale 18,00m
	Voirie secondaire (tracé indicatif)	Voirie secondaire (tracé indicatif) emprise minimale 8,00m	Voirie secondaire (tracé indicatif) emprise minimale 7,00m
		Accès individualisé à créer	
			Liaisons à caractère piétonnier emprise minimale 2,50m
		Liaisons douces à caractère piétonnier et cyclable emprise minimale 2,50m	
		Espace vert protégé et aménagements paysagers	
		Carrefour à aménager	

A- Localisation du projet

Le projet d'aménagement du secteur du « Pré » se développe sur une surface d'environ 16. hectares.

Le secteur du Pré est délimité comme suit :

- A l'Ouest, par le quartier Ardenne (au 2/3 réalisé).
- Au Nord, par le chemin de la Grande Garde et des espaces ruraux.
- A l'Est, par le domaine de la Perrière.
- Au Sud, par des ensembles pavillonnaires existants.

Le site se présente sous la forme de prairies ou de friches agricoles compartimentées de haies bocagères.



© google – europa technologies

B- Contexte et enjeux de l'aménagement du secteur du Pré

Dans le cadre de sa politique en matière d'habitat afin de lutter contre le vieillissement de la population et donc d'assurer la pérennité de ses équipements publics, notamment les établissements scolaires, ainsi que de ses commerces, la Ville d'Avrillé a décidé d'urbaniser la frange Nord-Ouest de son territoire, dans la logique de développement définie au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de l'agglomération angevine.

L'aménagement du secteur du Pré, s'inscrit dans une relation de continuité cohérente avec l'opération « Ardenne » aujourd'hui réalisée au deux tiers.

L'aménagement du secteur du Pré doit être replacé dans le contexte de développement et des mutations lourdes qui caractérise le territoire d'Avrillé, parmi lesquelles figurent :

- sur le plan de l'aménagement : l'urbanisation de la ZAC « Ardenne » et du plateau de Mayenne, le projet de requalification du centre ville (la ZAC « Centre » est en cours de création).
- sur le plan des transports et des communications : le contournement autoroutier Nord de l'agglomération angevine, la déviation de la RN162 en continuité de la RD106, l'arrivée du tramway.

Ainsi, cette opération d'aménagement s'inscrit à l'intérieur d'une démarche générale qui vise à conduire un développement équilibré et durable sur le court, le moyen et le long terme.

Les principaux objectifs sont les suivants :

1. développer rapidement une offre de logements diversifiée

La commune souffre aujourd'hui d'un déficit important d'offre de logements sur son territoire. Aussi l'objectif est de pouvoir développer sur le site du « Pré », une offre de logements significative, qui puisse répondre à ces besoins identifiés.

La commune désire proposer une offre diversifiée de logements dans l'esprit d'une politique urbaine « durable », permettant l'accès au logement à des types de population variés.

2. promouvoir un urbanisme « vert » dans la tradition de la « ville parc »

La collectivité souhaite que ce futur quartier s'intègre au mieux avec son environnement urbain et paysager existant, et qu'il participe à une valorisation du cadre de vie global de la commune.

La poursuite d'un urbanisme « vert » et équilibré s'est imposé, pour l'urbanisation de ce secteur, dans la tradition maintenant reconnue de la « ville – parc ».

3. assurer des systèmes de déplacement alternatifs

Le site du « Pré » bénéficie d'un atout urbain de toute première importance en étant desservi à terme par la 1^{ère} ligne du tramway (situé à l'Ouest du quartier Ardenne mitoyen de la ZAC du « Pré »).

La ZAC du « Pré » est relié au tramway par un espace cyclable en site propre qui dessert l'ensemble des deux quartiers (Ardenne / Le Pré). Les études sont en cours pour assurer une desserte par une ligne de bus.

C- Etat initial de l'environnement

1- Le milieu physique Topographie

Le site du Pré est situé en rebord du plateau d'Avrillé, à l'amorce du coteau de la Mayenne. Il s'inscrit dans un petit vallon dont le chemin rural du Pré Lude constitue le point bas en s'inclinant vers le Nord en direction de la vallée de la Mayenne.

L'altitude minimale est d'environ 32 mètres NGF. Les points hauts sont situés aux extrémités Sud-Ouest et Sud-Est avec respectivement 50 mètres NGF et 47 mètres NGF. La pente est d'environ 3,7 %.



Hydrogéologie

Globalement, sur l'ensemble de la zone d'étude, les capacités d'infiltration des eaux de pluie dans le sol et le sous-sol sont très limitées. L'aire d'étude ne comporte aucun captage d'alimentation en eau potable ni de périmètres de protection.

Eaux superficielles

La totalité du projet s'inscrit sur le bassin versant de la Mayenne. Le site du Pré fait partie du bassin versant du vallon sec du Pré, en rive droite de la Mayenne. La tête du bassin versant, situé en amont du projet, est entièrement urbanisée. Les réseaux pluviaux existants sur cette zone traversent l'emprise du projet pour rejoindre l'affluent de la Mayenne. Le talweg présent sur le périmètre d'étude ne présente aucun écoulement permanent, les fossés agricoles le long de certains chemins ruraux jouent le rôle d'exutoire. Par ailleurs, on notera la présence d'une pièce d'eau privée à l'angle des chemins ruraux de la Grande Garde et du Pré Lude, marquant le caractère peu perméable des sols du secteur.



A gauche, plan d'eau paysager à l'angle des chemins ruraux de la Grande Garde et de la Salette.
A droite, fossé le long du chemin rural du Pré Lude.

2- Le milieu naturel

Le site du Pré est situé hors zones d'inventaires ou de protections réglementaires du patrimoine naturel. Il s'agit d'une zone agricole en périphérie immédiate du bourg d'Avrillé. Elle est essentiellement occupée par des prairies herbacées et des cultures entrecoupées de haies, avec également la présence d'un bosquet et d'une friche humide.

Avec les cultures, les prairies constituent la principale occupation du sol du site d'aménagement. La fauche pratiquée sur ces parcelles limite plus ou moins la végétation au stade herbacé. Elles sont essentiellement composées de graminées.

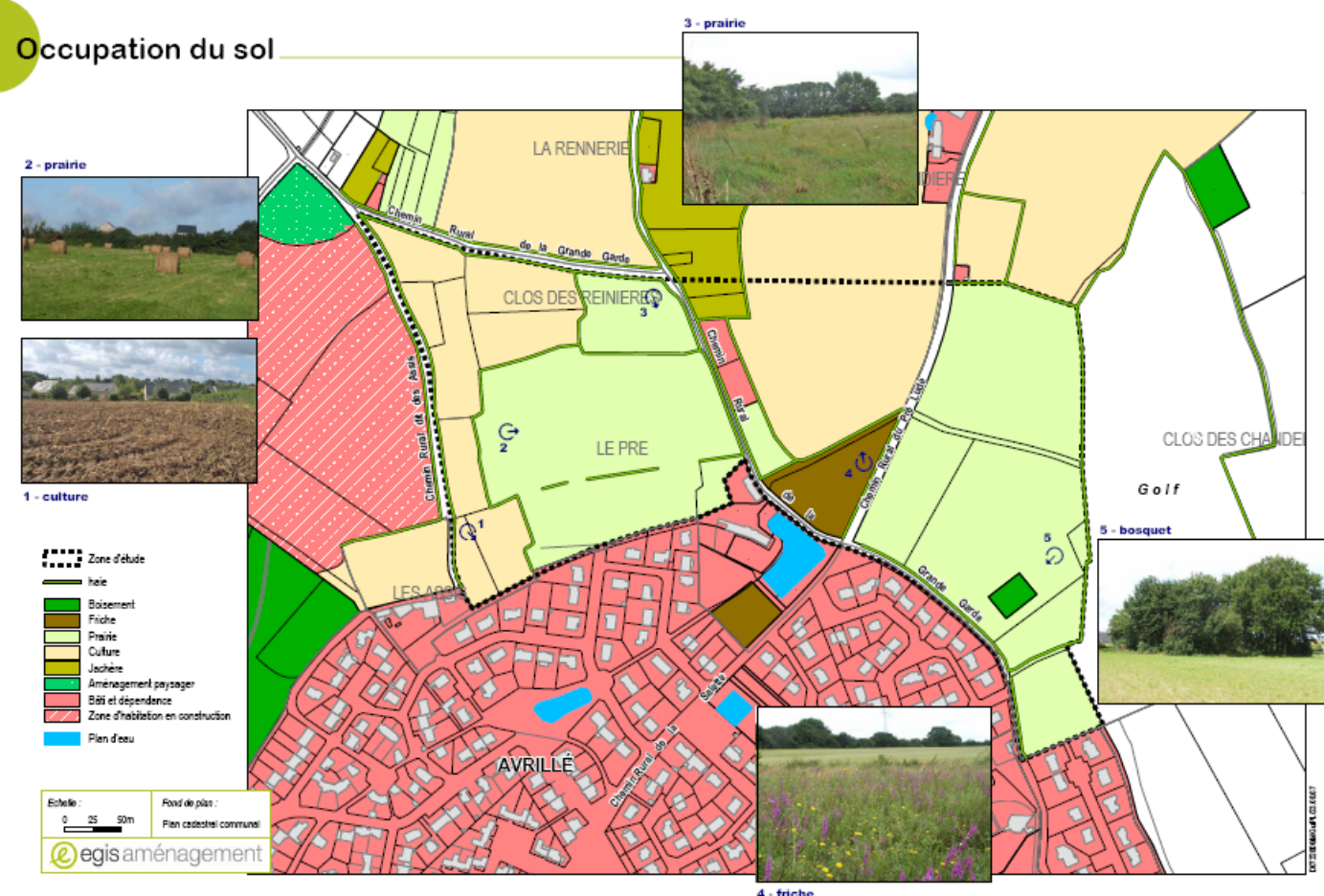
Un bosquet est localisé dans la grande prairie à l'Est du chemin rural du Pré Lude. Il a une surface d'environ 900 m².

Une friche humide est située dans la parcelle localisée à l'angle du croisement des chemins ruraux de la Grande Garde et du Pré Lude. Elle est formée d'une végétation herbacée comprenant des espèces à caractère hygrophile. Son caractère humide est lié à la présence de fossés de récupération des eaux pluviales provenant de la zone d'habitation amont, et situés de part et d'autre de la friche.

Les haies sont globalement bien représentées sur la zone d'étude. Elles forment un réseau dense et l'état de conservation est plutôt bon.

Elles abritent, en effet, un grand nombre d'espèces floristique et faunistique. Elles assurent les fonctions d'abris, de refuges, de sites d'alimentation et de reproduction pour de nombreuses espèces animales.

Occupation du sol



La faune

L'avifaune

Sur la zone d'étude, la mosaïque d'habitats composée de haies, d'un bosquet, de prairies et de cultures offre des milieux de qualité pour l'avifaune du bocage.

La Pie-grièche écorcheur *Lanius collurio*, espèce migratrice, est présente, au niveau de la zone d'étude, de mai à septembre. Cette espèce est inscrite à l'annexe I de la directive « Oiseaux ».

Sur la zone d'étude, les espèces plus communes des jardins et parcs (très probablement nicheuses sur la zone d'étude) sont également recensées.

Les mammifères

Les espèces communes à ces habitats sont représentées sur la zone d'étude : petits mammifères (hérisson d'europe, taupe, lapin de garenne), quelques chiroptères (pipistrelle commune, sérotine commune).

Les amphibiens

Aucune espèce n'a été observée sur la zone d'étude et aucun point d'eau permanent, milieu favorable à leur reproduction, n'est présent.

Les reptiles

Une seule espèce a été observée, il s'agit du Lézard des murailles *Podarcis muralis*.

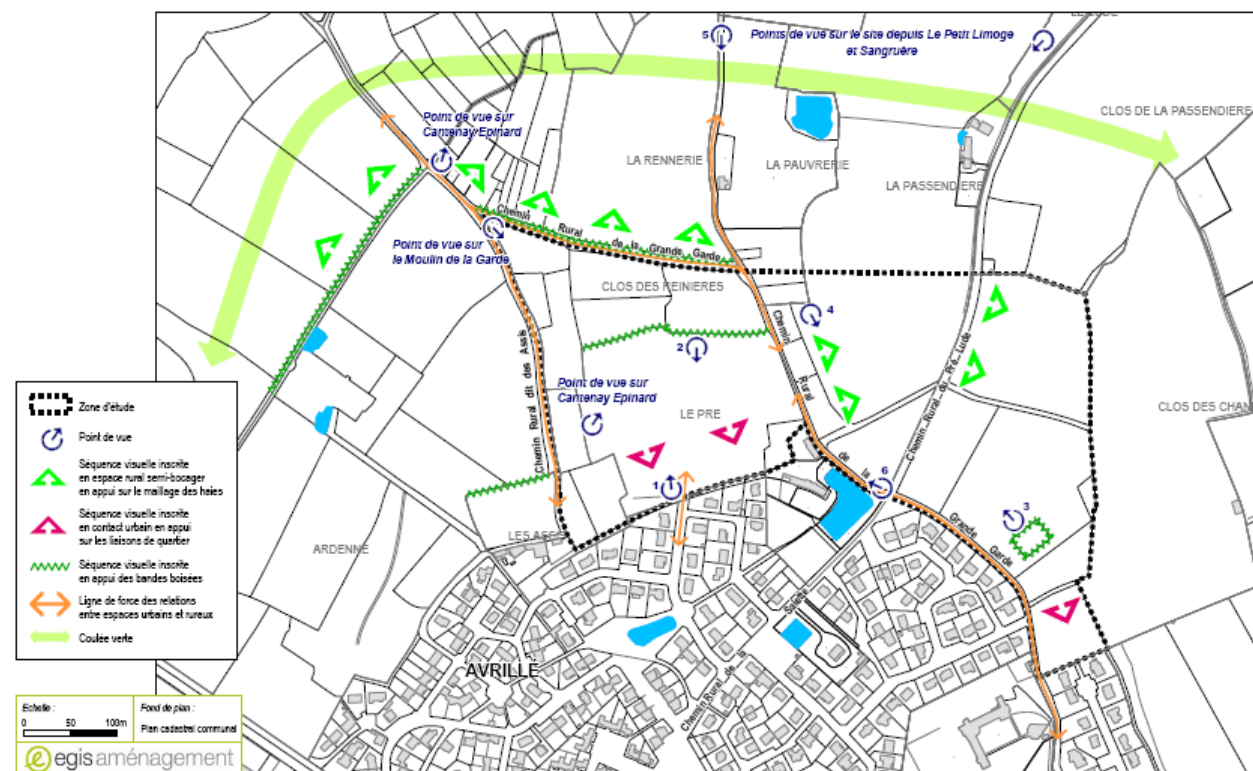
3- Le paysage

Les unités paysagères

A l'échelle des espaces environnants, le paysage reste marqué essentiellement par les champs, les prairies et le réseau bocager. Il est ceinturé par l'habitat, les voies de communications d'agglomération et la zone d'activités de la Croix Cadeau.

A l'échelle de l'opération, on notera plus particulièrement le paysage agricole et les lisières végétales formés par les haies en limite de parcelles ou de chemins avec, en arrière plan, les espaces résidentiels des Assis et de la Garde. L'ensemble du site s'inscrit dans l'unité « terrasse », en pente douce, qui offre différents points de vue sur les espaces environnants.

Structure du paysage



Les éléments structurants du paysage

A l'échelle des espaces environnants du projet, il existe quelques points de fuite visuelle depuis ou vers la zone du Pré. Ces points permettent notamment des vues sur les communes voisines.

A l'échelle du projet, les éléments structurants du paysage sont les suivants :

- le bois situé dans la grande prairie à l'Est de la zone d'étude ;
- les haies en limite de parcelles et le long des chemins ruraux ;
- les principaux arbres de valeur ;
- quelques points construits permettant un repérage des lieux et de son environnement.

4- Le patrimoine culturel

Le Château de la Perrière et le Moulin de la Garde, situés au Nord de la route de la Perrière, sont respectivement classés et inscrits sur la liste des Monuments Historiques. Ils font l'objet d'un périmètre de protection (500 mètres) qui s'étend à l'Est du périmètre du Pré.

Concernant l'archéologie, le site d'implantation du projet n'est pas concerné par la présence de sites ou d'indices de sites.



5- Synthèse des contraintes

Le milieu physique

Le relief du site du Pré ne présente pas de difficulté particulière.

La zone d'étude n'est pas située en zone inondable. Elle se trouve dans le vallon sec du Pré. Aucun écoulement permanent n'est présent. Les fossés longeant le chemin rural du Pré Lude joue le rôle d'exutoire.

Le milieu naturel

La zone d'étude est occupée par des espaces agricoles où les boisements sont rares (un seul bosquet est présent et il est conservé). Par contre, le maillage bocager est très bien conservé et d'assez bonne qualité avec la présence de plusieurs arbres remarquables. La zone d'étude ne présente pas de contraintes réglementaires relative au patrimoine naturel (inventaires des richesses naturelles, zones protégées).

La faune et la flore y sont communes mais assez variées, avec quelques singularités. En effet, il a été trouvé sur le site, deux espèces protégées au titre des Directives « Habitats-Faune-Flore » et « Oiseaux » : l'Ecaille chinée et la Pie-grièche écorcheur. Ces espèces, ainsi que leurs habitats, sont à prendre en compte dans le cadre du projet. Des mesures spécifiques seront mises en place en cas d'impact.

Le paysage

Le site du Pré constitue une zone de transition entre les quartiers urbanisés au Sud et à l'Ouest des Assis, de la Garde et d'Ardenne, et les espaces agricoles au Nord.
Des percées trop fréquentes de l'écrin bocager ne lui permettraient plus de jouer son rôle.

Le patrimoine culturel

Le site du Pré recoupe le périmètre de protection du monument historique classé et inscrit du château de la Perrière.

Le milieu humain

Il n'existe pas d'équipements publics dans l'aire d'étude.

Le groupe scolaire (école Saint-Exupéry) auquel pourront être rattachés les enfants de la future opération du Pré se situe au Sud de la zone d'étude (quartier de la Garde).

Les équipements sportifs et de loisirs les plus proches sont localisés dans le parc du château de la Perrière (golf d'Avrillé).

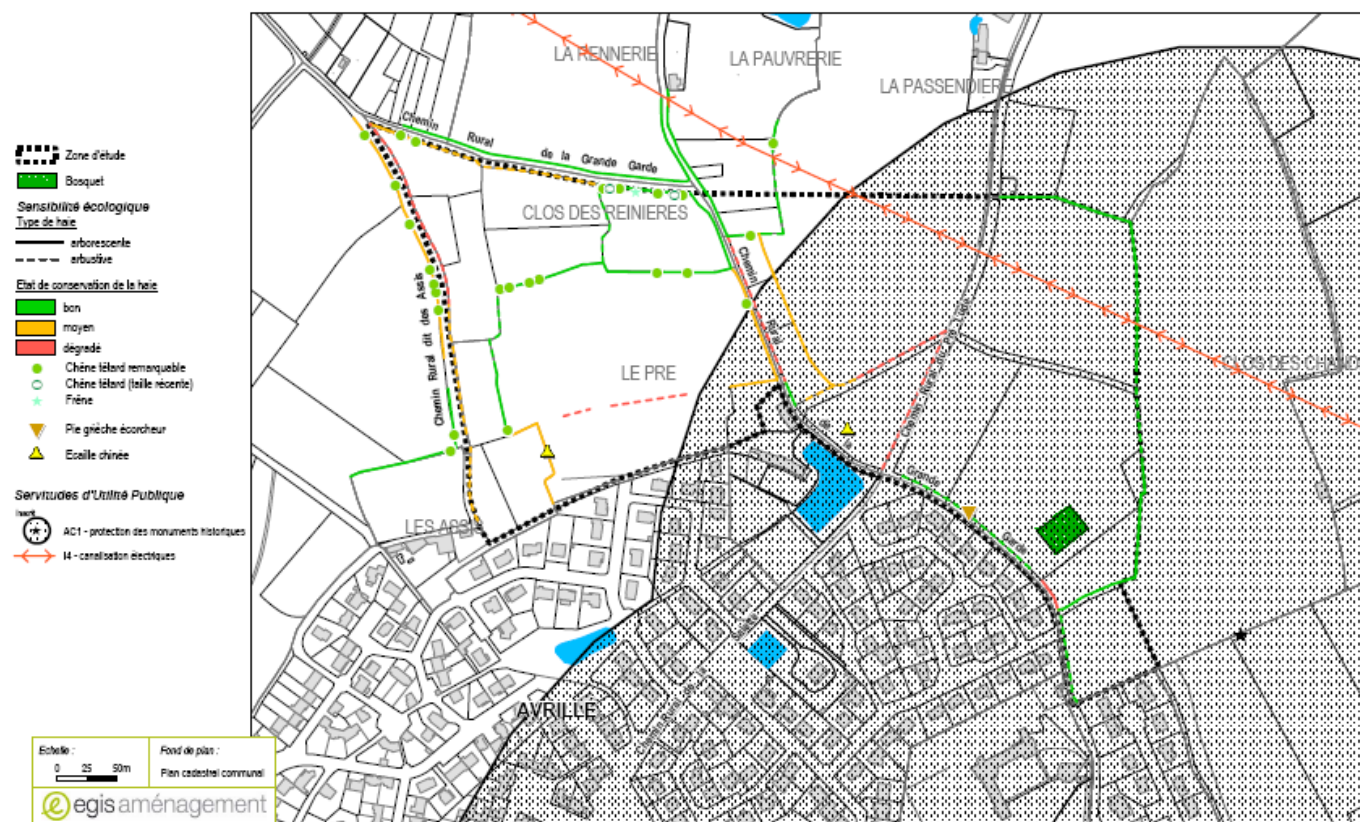
L'essentiel des équipements et des services est concentré dans le centre-ville d'Avrillé. Il n'y a donc pas de contraintes directes liées à des équipements et services.

La seule activité économique présente dans la zone d'étude est l'activité agricole. Les prairies sont dominantes. L'agriculture ne constitue pas une forte contrainte pour le projet.

Les réseaux divers sont principalement localisés en bordure de la zone d'étude : lignes électriques, alimentation en eau potable, etc.

Le site est desservi via l'avenue Pierre Mendès-France soit à l'Ouest par le chemin d'Ardenne, soit à l'Est par l'avenue de la Garde et le chemin rural de la Salette.

L'intérieur du site est desservi par des chemins ruraux empruntés par les piétons et les vélos.

Synthèse des contraintes**D- Le parti d'aménagement retenu**

Le projet d'aménagement du Pré s'inscrit dans le cadre du projet urbain de la ville qui vise à maîtriser sur le court, le moyen et le long terme un processus de développement équilibré et durable sur son territoire.

Le parti d'aménagement s'appuie sur les grands principes de la « ville-parc » qui ont conduit le développement d'Avrillé depuis plusieurs décennies : structurer le paysage urbain par des espaces publics et des espaces verts de qualité et assurer un urbanisme de « perméabilité » en structurant le tissu urbain autour d'un maillage croisé et hiérarchisé de voies de desserte et de liaisons piétonnes et cyclables.

Structuration

Le parti d'aménagement s'est tout d'abord attaché à structurer le territoire par un maillage paysager affirmé de chemins et haies de caractère bocager.

Ce maillage s'inscrit sur les traces de la structure parcellaire ancienne, en permettant la réintégration dans le futur système urbain du patrimoine des chemins, des haies et des arbres existants, et notamment le bois des Assis.

Cette trame paysagère assure fortement le liaisonnement des espaces, à l'échelle du secteur du Pré, mais aussi à l'échelle inter-quartier, et dans sa relation avec le « grand paysage ».

Cette trame paysagère participe aussi à dessiner des sous-ensembles urbains et des échelles d'espaces favorables aux appropriations par les habitants.

Traitement architectural :

L'opération vise à créer sur le site une offre diversifiée de logements, et le parti d'aménagement s'est employé à structurer le paysage urbain sur la base d'un processus d'assemblage de différentes typologies urbaines à l'échelle des îlots et/ou des sous-quartiers.

La diversité des formes architecturales et des formes de logements, l'imbrication des programmes (locatif, accession ; public ou privé...) contribueront à la qualité du paysage urbain et à la mixité sociale recherchée sur cette opération.

Les volumes intermédiaires viendront s'implanter le long des grands éléments de paysage (Bois des Assis, lanières vertes, voie principale, bassins tampons), tandis que l'habitat individuel de forme dense (maisons de ville et habitat groupé) s'organisera préférentiellement en petites unités, autour des voies mixtes, aménagées comme des successions de placettes favorisant les relations entre le voisinage.

Desserte :

La desserte de ce nouveau quartier est assurée :

- A partir de la voie de desserte principale du quartier Ardenne (et du rond-point Ardenne situé sur l'axe historique d'Avrillé).
- Depuis le rond-point à créer sur le chemin du Pré Lude (chemin de la Salette).

Le réseau viaire interne s'articule autour des espaces publics diversifiés dont la conception sera guidée par l'adaptation aux usagers, la sécurité optimale (et en particulier la maîtrise de vitesse), la prépondérance de la place du piéton, la qualité et la pérennité d'aménagement, et la lisibilité de la hiérarchie de voies (gabarit, structure végétale...)

La voie de desserte principale qui innerve le quartier est imaginée comme un mail planté aux caractéristiques paysagères fortes permettant d'assurer :

- la maîtrise de la vitesse de circulation des flux automobiles.
- l'intégration des circulations des vélos et des piétons sécurisées
- une « écriture paysagère » en équation avec l'image de la « ville – parc » (mail végétal)

Plan de composition illustratif de l'opération



Les voies de desserte secondaires sont conçues comme des voies « mixtes » « zone 30 », elles seront dessinées dans un esprit de dialogue avec les espaces et les usages privatifs qui les bordent.

Cette opération du « Pré », au même titre que la ZAC « Ardenne », a été imaginée en mettant en perspective l'arrivée à terme de la 1^{ère} ligne de tramway et la création d'une station en « entrée » de la voie de desserte principale qui irriguera les deux quartiers mitoyens « Ardenne » et le « Pré ». Il s'agit d'un atout de toute première importance, et le parti d'aménagement s'est employé à créer les meilleures conditions pour assurer les relations avec la future station.

Programmation urbaine

Le programme de cette urbanisation du secteur du Pré prévoit l'accueil d'environ 300 logements. Le projet doit s'inscrire dans le cadre du Programme Local de l'Habitat adopté par l'agglomération le 8 novembre 2007 et dont les objectifs ont fait l'objet d'une contractualisation entre la ville d'Avrillé et Angers Loire Métropole.

La typologie de ces logements prendra des formes très diversifiées. En effet, conformément à la forme urbaine souhaitée pour ce nouveau quartier, des petits collectifs côtoient des logements superposés et des maisons individuelles groupées.

E. Evolution du POS proposé :

La traduction du projet d'aménagement dans le POS de l'agglomération, secteur d'Avrillé se traduit par :

1. l'inscription d'un secteur NA spécifique 1NAZ/pré,
2. l'inscription d'un schéma d'organisation au plan de zonage.
3. l'inscription d'un emplacement réservé n°33,

1- Création d'une zone 1NAZ

L'inscription de ce projet se traduit :

a- au plan de zonage du POS : par **la création d'une nouvelle zone à urbaniser, 1NAZ/pre**, sur une emprise d'environ 16 ha.

Cette zone se décline selon les sous-secteurs suivants :

- 1NAZa/pre : Cette zone est située au centre et à l'ouest de l'opération, de part et d'autre de l'axe structurant et en appui des grands éléments de paysage. Elle se caractérise par l'accueil des volumes intermédiaires (petit collectif, habitat intermédiaire).
- 1NAZb/pre : Cette zone couvre la frange ouest de l'opération, en limite avec la zone Ardenne et toute la partie Est du secteur. Elle accueillera essentiellement l'habitat individuel de forme dense (maisons de ville et habitat groupé).

b- au règlement : par l'inscription d'un **corps de règles spécifiques 1NAZ/pre**. Ce règlement est le même pour les deux sous secteurs à l'exception de la règle sur les hauteurs, la zone NAZa/pre permettant la réalisation de petits collectifs.

2- Inscription d'un schéma d'organisation

Ce schéma d'organisation intègre les éléments structurants de cette opération.

- Organisation urbaine : les deux secteurs « a » et « b » sont précisés.
- Traitement paysager : les principaux espaces paysagers sont dessinés ainsi que les principes de traitement des interfaces entre l'opération et la zone urbaine sud.
- Desserte : les principes de liaisons sont inscrits avec un axe structurant en emplacement réservé et la desserte des différents îlots. Les principes de liaisons douces sont également matérialisés dans le schéma d'organisation.

3- Création d'un emplacement réservé n°33

Il est également proposé de créer un emplacement réservé n°33, d'une superficie d'environ 13 500 m² qui concerne la réalisation de la voie structurante de l'opération.

ZONE NA

Les zones NA comprennent les parties de la zone naturelle non équipée, réservée à l'urbanisation et au développement de la commune. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. Les activités agricoles y sont maintenues, sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

Elles comprennent **deux** types de secteurs, 1NA ■ et 2NA :

– Le secteur 1NA peut être urbanisé à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Il comprend :

- Le secteur 1NAa destiné à des opérations à vocation principale d'habitat, avec une forme urbaine privilégiant la limitation de la consommation d'espaces et les cheminements doux dirigés vers les équipements et le réseau des transports en commun,
- le secteur 1NAz destiné à des opérations à vocation principale d'habitat : il sera composé d'entités de quartier marquant une relative polarité organisée autour d'espaces publics de proximité (placettes, squares,...) où les opérations groupées doivent y trouver une place préférentielle, et de secteurs accueillant un habitat pavillonnaire plus diffus.
- le secteur 1NAy réservé à l'accueil d'activités. Ce secteur comprend un sous secteur 1NAyp2 qui fait l'objet de protections particulières en raison de la proximité d'une unité de synthèse organique.
- Le secteur 1NAya correspond à l'extension de la zone d'activités de la Croix Cadeau sur le site des Landes II. Il comprend un sous secteur 1NAya(lb) le long de la RD 106, introduisant des règles spécifiques en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.



– Les secteurs 2NA deviendront opérationnels après modification du POS. Le secteur 2NAy est réservé à l'accueil d'activités.



ZONE NA

Les zones NA comprennent les parties de la zone naturelle non équipée, réservée à l'urbanisation et au développement de la commune. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. Les activités agricoles y sont maintenues, sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

Elles comprennent **trois** types de secteurs, 1NA, **1NAZ** et 2NA :

– Le secteur 1NA peut être urbanisé à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Il comprend :

- Le secteur 1NAa destiné à des opérations à vocation principale d'habitat, avec une forme urbaine privilégiant la limitation de la consommation d'espaces et les cheminements doux dirigés vers les équipements et le réseau des transports en commun,
- le secteur 1NAZ destiné à des opérations à vocation principale d'habitat : il sera composé d'entités de quartier marquant une relative polarité organisée autour d'espaces publics de proximité (placettes, squares,...) où les opérations groupées doivent y trouver une place préférentielle, et de secteurs accueillant un habitat pavillonnaire plus diffus.
- le secteur 1NAy réservé à l'accueil d'activités. Ce secteur comprend un sous secteur 1NAyp2 qui fait l'objet de protections particulières en raison de la proximité d'une unité de synthèse organique.
- Le secteur 1NAya correspond à l'extension de la zone d'activités de la Croix Cadeau sur le site des Landes II. Il comprend un sous secteur 1NAya(lb) le long de la RD 106, introduisant des règles spécifiques en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

– **Le secteur 1NAZ peut être urbanisé à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Il correspond à des zones avec des règlements spécifiques.**

– Les secteurs 2NA deviendront opérationnels après modification du POS. Le secteur 2NAy est réservé à l'accueil d'activités.

Inscription d'un nouveau corps de règle 1NAZ/pre

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1NAZ/PRE

Secteur du Pré

ARTICLE 1NAZ/pre 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles énumérées à l'article 1NAZ/pre 2, notamment les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont notamment interdits les garages en sous-sol dans les opérations d'habitat individuel.

ARTICLE 1NAZ/pre 2 TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

La zone 1NAZ/pre est immédiatement urbanisable sous réserve :

- de respecter le schéma d'organisation tel qu'il figure dans les documents graphiques,
- que le constructeur réalise tous les équipements nécessaires à la desserte interne de l'opération et participe aux équipements extérieurs dans les conditions légales.

1NAZ/pre 2.1 Sont admis :

Les opérations d'aménagement ou de construction à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone : les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, les lotissements ou groupes d'habitations, les équipements d'infrastructure, ainsi que l'usage de bureau (type profession libérale).

1NAZ/pre 2.2 Sont admis sous conditions spéciales :

à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines :

- les abris de jardin, à condition que leur construction soit adossée à la maison ou localisée en fond de parcelle,
- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
- les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux (poste de transformation...) sous réserve :
 - ♦ que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour atténuer, voire supprimer, les éventuelles pollutions ou nuisances (physiques ou visuelles),
 - ♦ qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers,
 - ♦ que la surface au sol des constructions soit inférieure à 25 m².

ARTICLE 1NAZ/pre 3 ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE 1NAZ/pre 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1NAZ/pre 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

1NAZ/pre 4.2 Eaux usées

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Les constructions nouvelles sont à assainir par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus proche dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord écrit du futur gestionnaire des réseaux, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier agricole, industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

1NAZ/pre 4.3 Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur, conformément au Code Civil.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Tout rejet au réseau public, autre que les eaux de pluie, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

1NAZ/pre 4.4 Autres réseaux

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif. Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et éventuellement de gaz doivent être enterrés.

1NAZ/pre 4.5 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1NAZ/pre 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1NAZ/pre 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'alignement se définit comme la limite entre l'espace public et l'espace privé.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, aucun bâtiment ne peut être édifié en deçà de la marge de recul figurant au plan, ou, en l'absence de celle-ci, à au moins de 2 mètres de l'alignement. Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les bâtiments peuvent être implantés soit à l'alignement, soit à au moins 2 mètres de l'alignement.

Toutefois, une implantation différente peut être admise ou imposée : Lorsque la construction fait partie d'un projet d'ensemble concernant au moins 3 logements, les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbanistique.

Dans le cas de constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux (poste de transformation...), l'implantation devra être :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public.

ARTICLE 1NAZ/pre 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions ne jouxtant pas la limite séparative, le recul minimum par rapport à celle-ci est fixé à 3 mètres.

Si l'environnement le permet, cette marge peut être réduite jusqu'à au moins 2 mètres.

Toutefois, lorsque la construction fait partie d'un projet d'ensemble concernant au moins 3 logements, une implantation différente peut être admise ou imposée, en fonction de la composition urbaine.

ARTICLE 1NAZ/pre 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE 1NAZ/pre 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par la projection au sol de la construction.

L'emprise au sol ne pourra dépasser 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1NAZ/pre 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1NAZ/pre 10.1 Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

1NAZ/pre 10.2 Hauteur maximale

Toute construction nouvelle ne peut dépasser les hauteurs telles que définies dans le tableau ci-après :

	Hauteur maximale par rapport au terrain naturel fixée au faîtage	Hauteur maximale de façade fixée à l'égout du toit
En 1NAZa/pre	16 mètres	12 mètres
En 1NAZb/ar	14 mètres	10 mètres
Pour les annexes	3,2 mètres	Sans objet

Dans le cas de constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux (poste de transformation...), la hauteur à l'égout de toiture sera au maximum de 3 mètres.

ARTICLE 1NAZ/pre 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions devront s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue intégration (cf annexes : Guide pour les clôtures). En particulier, les clôtures de type fibrociment, béton moulé, plastique, ou de type préfabriqué en matière végétale ou matériaux de récupération sont interdites.

Les principes architecturaux suivants seront respectés : harmonie des volumes, forme et couleur en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pente des toits, éléments de toiture). Les couleurs pourront s'inspirer du nuancier du Maine-et-Loire.

Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont proscrites.

Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Les toitures, en dehors des toitures-terrasses, seront recouvertes en ardoises naturelles ou artificielles teintées bleu - schiste dans la masse. Toutefois, d'autres types de matériaux (zinc, cuivre, verre...) peuvent être utilisés sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

En particulier, les dispositions ci-dessus relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux projets ayant fait l'objet d'une recherche architecturale d'expression contemporaine et dont l'insertion dans l'environnement est respectée.

L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

ARTICLE 1NAZ/pre 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

1NAZ/pre 12.1 Dispositions générales

1. - *Pour les logements individuels* : 2 places par logement, dont 1 couverte minimum.
- *Pour les logements collectifs* : 1,5 places par logement, dont 1 couverte minimum

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.

2. Pour les commerces et bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3. Pour les autres locaux (équipements, enseignement) :

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

1NAZ/pre 12.2 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements tels que définis en 1NAZ/ar 12.1, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

1NAZ/pre 12.3 Dispositions particulières pour les vélos

Il est exigé pour toute construction nouvelle :

- Pour les commerces et services : 1 place minimum par 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette ;
- Pour les autres locaux (activités, équipements, ...) : il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de la construction.

ARTICLE 1NAZ/pre 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1NAZ/pre 13.1 Espaces libres et plantations

Les espaces restant libres de toute construction doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 200 m². Les espaces-verts devront représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales.

1NAZ/pre 13.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. annexes).

1NAZ/pre 13.3 Haies et secteur bocagers

Les haies et secteurs bocagers identifiés et localisés au plan de zonage doivent être préservés. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

ARTICLE 1NAZ/pre 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1NAZ/pre 15 DEPASSEMENT DE LA SHON

Non réglementé

POS de la Communauté d'Agglomération du Grand Angers

Secteur d'Avrillé

Liste des emplacements réservés

Nota: Les opérations n° 2 et 3-5 à 10 - 12 et 13 - 16 et 21 qui étaient répertoriées au POS approuvé le 15.07.80 ont fait l'objet de réalisation ou ont été modifiées à l'occasion de procédures de modification

N° Opération	Désignation	Maître d'oeuvre	N° Cadastre	Surface
1	Autoroute A 11	Etat		66,4 ha
4	Dégagement aérodrome	Etat	AR.28.	2,6 ha
17	Extension de la piste d'essai et sauvegarde du secret militaire	Défense Nationale	AB.5.8a.	170 000 m ² * (environ)
18	Liaison entre la rue du Bocage et la rue Henri-Dunant	Commune	AR.26.36a.40.43.44a.45a.46a.49.	3 850 m ²
19	Chemin de la Grande Garde Chemin dit de la Route de la Perrière et avenue de la Violette	Commune	AM.133. AN.46.49.53	5 900 m ²
20	Voie de desserte entre la GTMF et la déviation du Bocage	Commune	AR.26.36a.48a.59.	1 760 m ²

POS de la Communauté d'Agglomération du Grand Angers

Secteur d'Avrillé

Liste des emplacements réservés

Nota: Les opérations n° 2 et 3-5 à 10 - 12 et 13 - 16 et 21 qui étaient répertoriées au POS approuvé le 15.07.80 ont fait l'objet de réalisation ou ont été modifiées à l'occasion de procédures de modification

N° Opération	Désignation	Maître d'oeuvre	N° Cadastre	Surface
1	Autoroute A 11	Etat		66,4 ha
4	Dégagement aérodrome	Etat	AR.28.	2,6 ha
17	Extension de la piste d'essai et sauvegarde du secret militaire	Défense Nationale	AB.5.8a.	170 000 m ² * (environ)
18	Liaison entre la rue du Bocage et la rue Henri-Dunant	Commune	AR.26.36a.40.43.44a.45a.46a.49.	3 850 m ²
19	Chemin de la Grande Garde Chemin dit de la Route de la Perrière et avenue de la Violette	Commune	AM.133. AN.46.49.53	5 900 m ²
20	Voie de desserte entre la GTMF et la déviation du Bocage	Commune	AR.26.36a.48a.59.	1 760 m ²

N° Opération	Désignation	Maitre d'oeuvre	N° Cadastre	Surface
22	Parc de la Boissière	Commune	AK.9.	1 700 m ²
23	Liaison piétonne Boissière	Commune	AK.9.23.	950 m ²
24	Cimetière d'Ardenne et parking	Commune	AL. 45.46.	1.1 ha
25	Terrain de sports de la Perrière	Commune	AN.49	1,7 ha
26	Parc Brassens	Commune	BA.121.142.143	2,5 ha
27	La Dezière Jardins Familiaux	Commune	BN.32.	1,9 ha
28	Route de la Dezière	Commune	BN.20..21.10.12.13.14.15. BM.16.20.21.	1,5 ha
29	Sentier de randonnée	Commune	AL 25	3 700 m ²
30	Mise à 2x2 voies de la RN 162	Etat	AT 305-306-320	125 396 m ² ^o (superficie calculée automatiquement par le SIG)
31	Accès aux Ardennes	Commune	AT 305-306-320	3 437 m ²
32	Création d'équipements Publics	Commune	AT 11-12-273-274	10 435 m ²

N° Opération	Désignation	Maitre d'oeuvre	N° Cadastre	Surface
22	Parc de la Boissière	Commune	AK.9.	1 700 m ²
23	Liaison piétonne Boissière	Commune	AK.9.23.	950 m ²
24	Cimetière d'Ardenne et parking	Commune	AL. 45.46.	1.1 ha
25	Terrain de sports de la Perrière	Commune	AN.49	1,7 ha
26	Parc Brassens	Commune	BA.121.142.143	2,5 ha
27	La Dezière Jardins Familiaux	Commune	BN.32.	1,9 ha
28	Route de la Dezière	Commune	BN.20..21.10.12.13.14.15. BM.16.20.21.	1,5 ha
29	Sentier de randonnée	Commune	AL 25	3 700 m ²
30	Mise à 2x2 voies de la RN 162	Etat	AT 305-306-320	125 396 m ² ^o (superficie calculée automatiquement par le SIG)
31	Accès aux Ardennes	Commune	AT 305-306-320	3 437 m ²
32	Création d'équipements Publics	Commune	AT 11-12-273-274	10 435 m ²
33	Création de la voirie structurante du Pré	Commune	AT 29 et 266, AM 150, 54, 53, 69 et 66	13 535 m ²

* La surface calculée automatiquement par le SIG nous indique : 181 805 m²

^o La surface totale d'origine de l'ER sur Avrillé définie par la DUP était de 117 070m²