

*Modification simplifiée*

*n°2 du PLU*

ST-JEAN-DES-MAUVRETS

Commune des Garennes-sur-Loire (49)

PLU approuvé  
le 13 janvier 2014

Modification simplifiée n°1  
approuvée le 04 mai 2015

# ***Rapport de Présentation de la modification simplifiée n°2***

***Notification aux  
Personnes Publiques  
Associées***

# SOMMAIRE

L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 .....	2
L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 .....	4
REPARATION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR LE REGLEMENT – DOCUMENT GRAPHIQUE A L'HOMOIS .....	4
ASSOUPLIR LA REGLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UB .....	5
REVOIR LES OAP DU SITE DE L'IMPASSE DE LA TREILLE ET DE LA RUE ST-ALMAND , ET CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AFFERENTES AUX SECTEURS UA2 ET UA3 CORRESPONDANTS .....	5
INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT .....	9

## L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

La commune de St-Jean-des-Mauvrets dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 13 janvier 2014, et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 04 mai 2015.

La commune souhaite procéder à une modification simplifiée pour les points suivants :

- Réparer une erreur matérielle au niveau du zonage de l'Homois, où la toute petite parcelle ZK131 a été intégrée à la zone agricole A, alors qu'elle n'est pas liée à l'exploitation viticole contiguë ;
- Assouplir la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB ;
- Revoir les OAP du site de l'impasse de la Treille (UA2) et de la rue St-Almand (UA3), afin de tenir compte de l'évolution du contexte foncier qui ne permet plus dans les mêmes termes la réalisation des opérations envisagées au moment de l'élaboration du PLU, et adapter à la marge les dispositions réglementaires correspondantes.

S'agissant d'une erreur que l'on peut qualifier de matérielle, il est possible de procéder à une modification simplifiée du PLU pour y remédier (cf. article L153-45 du code de l'urbanisme),

Cette modification simplifiée n°2 vise donc à corriger le document de règlement graphique afin d'étendre la zone UYa (au détriment d'un actuel classement en zone N) sur le foncier déjà occupé par l'entreprise au moment de l'élaboration du PLU.

Ces points d'évolution entrent dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée en application des articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme, puisque qu'ils ne portent que sur des éléments mineurs du règlement écrit, sur des ajustements au niveau du contenu de 2 OAP et sur la rectification d'une erreur matérielle.

#### **Article L153-45**

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

#### **Article L153-46**

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

#### **Article L153-47**

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

#### **Article L153-48**

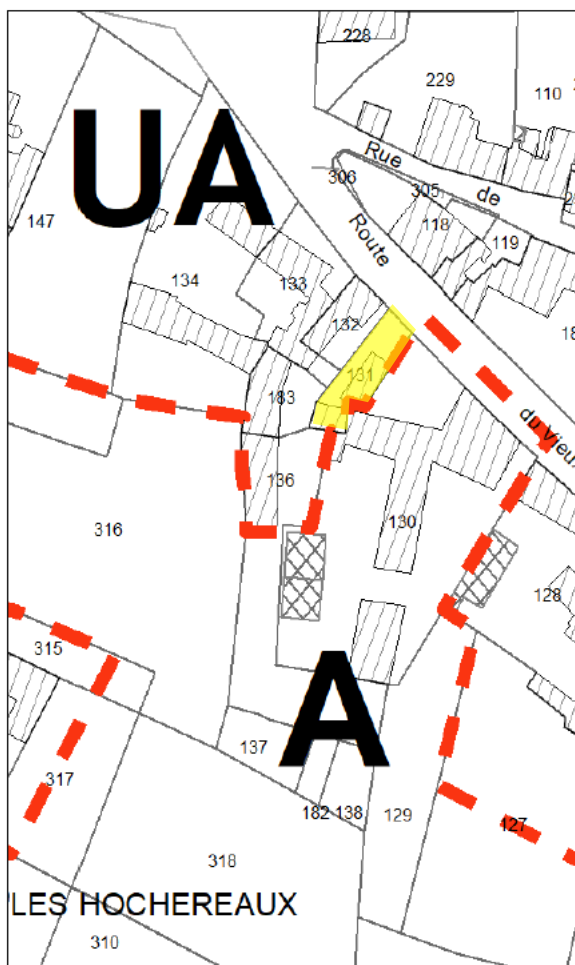
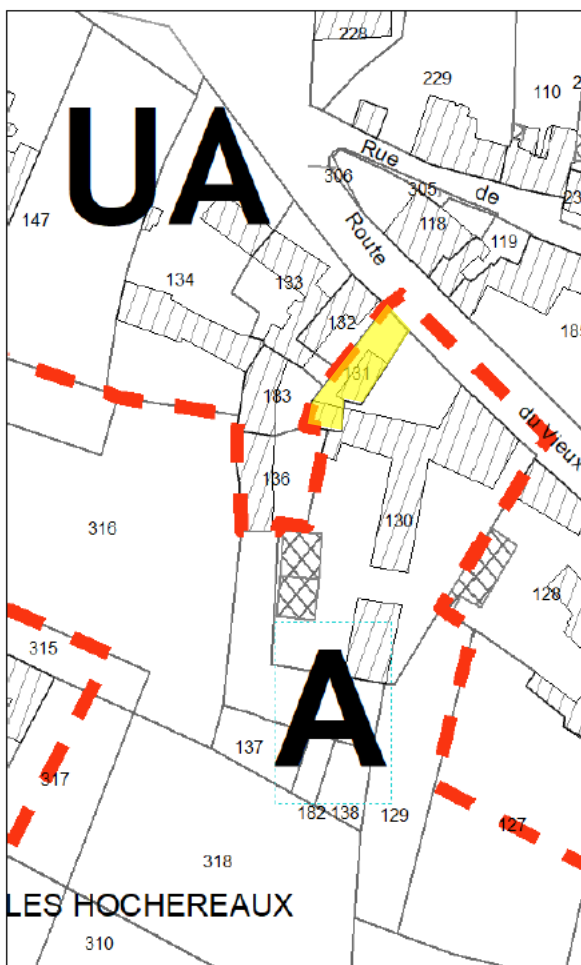
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

### REPARATION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR LE REGLEMENT – DOCUMENT GRAPHIQUE A L'HOMOIS

Lors de l'élaboration du PLU, la parcelle ZK131 d'une superficie de 184 m<sup>2</sup> à L'Homois a été intégrée à la zone A correspondant à l'exclusion d'une exploitation viticole existante de la zone UA. Or il s'avère que cette parcelle qui accueille une habitation n'est pas liée à la propriété foncière de l'exploitation viticole. Il convient donc de réparer cette erreur matérielle en la reclassant en zone UA.

Extrait **Avant** Modification simplifiée n°2 :

Extrait **Après** Modification simplifiée n°2 :



Habitation sur la parcelle ZK131

## ASSOULIR LA REGLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UB

L'élaboration de ce PLU, approuvé en 2014, s'est inscrite dans la droite ligne du Grenelle de l'Environnement et de l'élaboration du SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers qui actaient une évolution significative de l'approche du développement urbain en mettant en avant la réduction de la consommation foncière à travers un travail important sur la densification du tissu urbain existant. Au moment de l'élaboration du PLU de St-Jean-des-Mauvrets, il était de fait constaté une densification au coup par coup du tissu urbain existant sous forme notamment de redécoupage de grands terrains, pouvant aboutir à des parcelles constructibles de petite superficie (moins de 500 m<sup>2</sup>).

Dans de telles configurations, l'implantation de la construction au milieu de la parcelle ne permet pas d'assurer une intimité au niveau des espaces extérieurs de l'habitation : espaces libres insuffisants entre les habitations voisines et pas d'utilisation du bâti pour faire écran.

Dans ces conditions, il avait été décidé au sein de la zone UB, qui recélait un potentiel important de densification par redécoupage de grands terrains (urbanisation récente à dominante d'habitat pavillonnaire), d'imposer une implantation sur au moins une limite séparative latérale, afin justement que le bâti puisse faire écran (cf. ci-dessous justification figurant au Rapport de Présentation)

### Extrait Rapport de Présentation – Tome 2 / La justification des éléments révisés / En termes de règlement / 2.1.2 Concernant la zone UB (p69) :

- *Affirmation des objectifs de réduction de la consommation foncière et d'une meilleure gestion de l'intimité sur les parcelles, en imposant une implantation sur au moins une limite séparative et réduction du recul minimal de 3 m à 2 m lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales..*

Or à la pratique il s'avère qu'il reste encore des terrains assez grands qui se construisent et pour lesquels l'imposition d'une implantation en limite séparative latérale apparaît contraignante.

Dès lors il est décidé dans le cadre de cette modification simplifiée du PLU, de ne pas conserver cette obligation, mais de laisser l'alternative entre l'implantation sur limite séparative et l'implantation en retrait des limites séparatives. Dans ce cas un recul minimal de 2 mètres doit être respecté par rapport à la limite séparative. Il est également précisé dans les exceptions qu'afin de permettre la conservation d'un mur ancien en bon état il est possible d'accoler la construction nouvelle contre le mur. On ne respecte donc pas dans ce cas la règle générale, car la construction n'est ni sur limite séparative, ni avec un retrait minimal de 2 mètres, compte tenu de l'épaisseur du mur.

## REVOIR LES OAP DU SITE DE L'IMPASSE DE LA TREILLE ET DE LA RUE ST-ALMAND , ET CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AFFERENTES AUX SECTEURS UA2 ET UA3 CORRESPONDANTS

Comme expliqué ci-avant, l'élaboration du PLU approuvé en 2014 s'est inscrite dans la droite ligne du Grenelle de l'Environnement et de l'élaboration du SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers. Conscients de la nécessité de s'inscrire dans ce cadre au regard des conclusions du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (importance de l'étalement urbain du fait de certaines règles du POS, déséquilibre du marché immobilier par rapport à l'objectif de mixité sociale souhaité), les élus ont tout de suite adhéré au principe de travailler d'abord sur l'enveloppe urbaine existante, afin de déterminer le potentiel en densification et en renouvellement urbain.

Leur sensibilité à cette thématique était aussi liée au fait que compte tenu de la très forte attractivité résidentielle de la commune, ils étaient de plus en plus confrontés à un phénomène de densification au coup par coup par redécoupage foncier, qui dans une certaine mesure va dans le bon sens par rapport à l'objectif de moindre consommation foncière, mais qui du fait de son côté relativement anarchique ne permet pas une urbanisation cohérente, avec notamment la problématique de la multiplication des accès sur la rue St-Almand du fait de l'urbanisation en épaisseur au long de ce village-rue.

Dès lors, il est apparu important aux élus à l'époque de pouvoir travailler à l'identification du potentiel densifiable, afin de déterminer les éventuels secteurs pour lesquels la mise en place d'une réflexion spécifique avec définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation était pertinente, afin d'éviter la poursuite d'une densification au coup par coup telle qu'elle se réalise ces dernières années sur la base du POS.

Le travail fin fait au stade de l'élaboration du projet de PLU avait permis de retenir, comme potentiel intéressant pour la réalisation d'opérations structurées, 4 sites au niveau du bourg, pour lesquels l'objectif était bien de définir un programme et des modalités d'urbanisation permettant d'optimiser le foncier avec un fonctionnement urbain cohérent et une intégration à la trame bâtie ancienne du bourg.

A ce jour :

- le site de la rue du Golf a été intégralement urbanisé,
- le site de la place de l'Eglise a été en grande partie urbanisé, il reste la façade sur la place à finaliser (projet à l'étude avec Maine-et-Loire Habitat),
- les sites de l'Impasse de la Treille et de la rue St-Almand n'ont pas été urbanisés à ce jour ; l'obligation de réalisation d'un seul tenant constituant une contrainte très forte au regard de la structure foncière.

Pour ces 2 derniers sites, aujourd'hui les propriétaires des terrains constituant l'entrée de l'opération sont prêts à engager l'urbanisation sur le foncier dont ils ont la maîtrise. Mais l'obligation de réalisation d'un seul tenant constitue un point de blocage, car les autres propriétaires concernés ne sont pas prêts à engager une opération sur leur foncier.

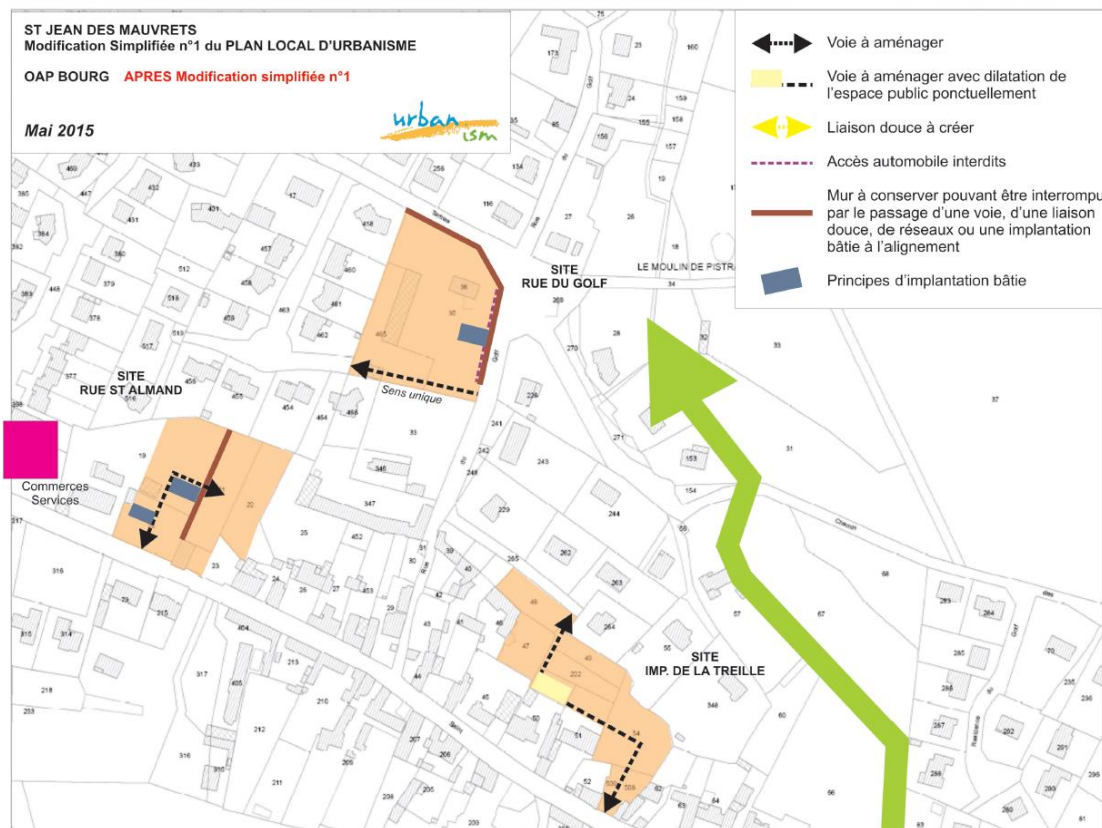
La finalité première de cette modification simplifiée n°2 du PLU est donc d'assouplir l'obligation de réalisation d'un seul tenant, sans pour autant remettre en cause sur le long terme une densification de l'ensemble des 2 sites (réalisation possible en 2 tranches). Cette modification est apportée à la fois dans l'OAP de chacun des 2 sites et dans l'article 2 de la zone UA. En outre, afin de garantir une mise en œuvre cohérente de l'objectif de densité initial (15 logements par hectare), il est défini un nombre de logements pour la 1<sup>ère</sup> tranche de réalisation correspondant à 2 logements pour l'OAP de l'Impasse de la Treille et un nombre compris entre 3 et 5 logements pour la rue St-Almand ; ces objectifs étant transformés en prescriptions à l'article 2 de la zone UA.

En complément, les modifications suivantes sont apportées :

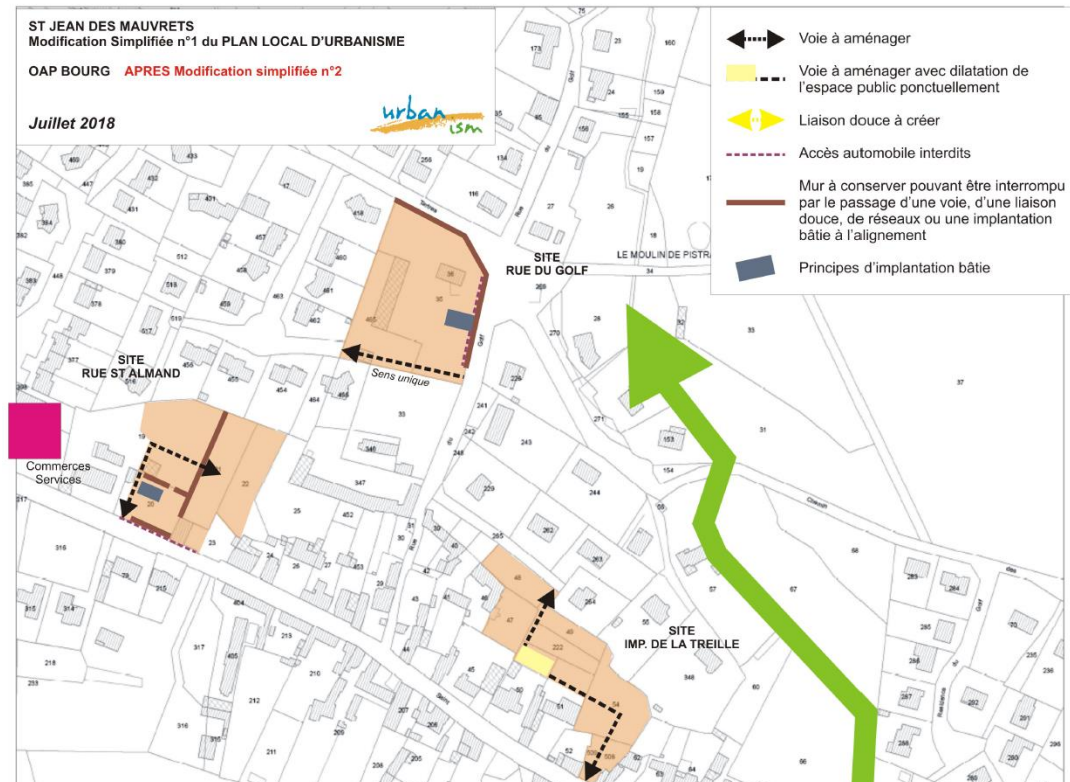
- Impasse de la Treille : précision apportée quant à l'interdiction de création d'accès automobile direct sur la rue St-Almand ; le schéma d'origine de l'OAP le suggérait, mais il semble plus sûr de l'écrire explicitement à la fois dans l'OAP et à l'article 3 de la zone UA pour éviter tout problème d'interprétation au moment de l'instruction ;
- Rue St-Almand : précision apportée au niveau de l'OAP quant à l'interdiction de création d'accès automobile direct sur la rue St-Almand par souci de cohérence avec l'article 3 de la zone UA qui le stipulait déjà ;
- Rue St-Almand : rectification à la marge de la délimitation du secteur faisant l'objet d'une OAP et d'un classement en UA3 (passage de 0.49 ha à 0.50 ha), afin de tenir compte de l'emprise du projet envisagé pour la réalisation d'une première tranche, avec pour corollaire un léger décalage du principe de voie de desserte pour mieux respecter également le positionnement des murs existants à protéger (cf. point ci-après) ;
- Rue St-Almand : meilleure prise en compte de la protection des murs en schiste existants (protection du mur existant entre les parcelles n°19 et 20) et mise en cohérence entre les protections figurant au plan de zonage et à l'OAP du PLU opposable (le mur existant le long de la rue St-Almand était protégé au plan de zonage mais pas dans l'OAP, et à l'inverse le mur existant entre les parcelles n°19 et 21 était protégé dans l'OAP mais pas au plan de zonage) ;
- Rue St-Almand : assouplissement dans l'OAP quant à l'exigence d'animation de la voie à créer par DES accroches bâties en pignon (une seule accroche bâtie en pignon est désormais exigée) pour tenir compte du léger décalage de la voie de desserte et donc d'une meilleure protection des murs en schiste existants ; traduction par cohérence de ce principe dans le règlement écrit, en le reportant à la fois aux articles 6 et 7 dans la mesure où le statut de la futur voie (public ou privé) n'est pas connu à ce jour. En effet, si la voie est publique

c'est l'article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) qui s'applique, alors que si la voie reste privée c'est l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) qui s'applique.

### Schéma de l'OAP AVANT modification simplifiée n°2 du PLU

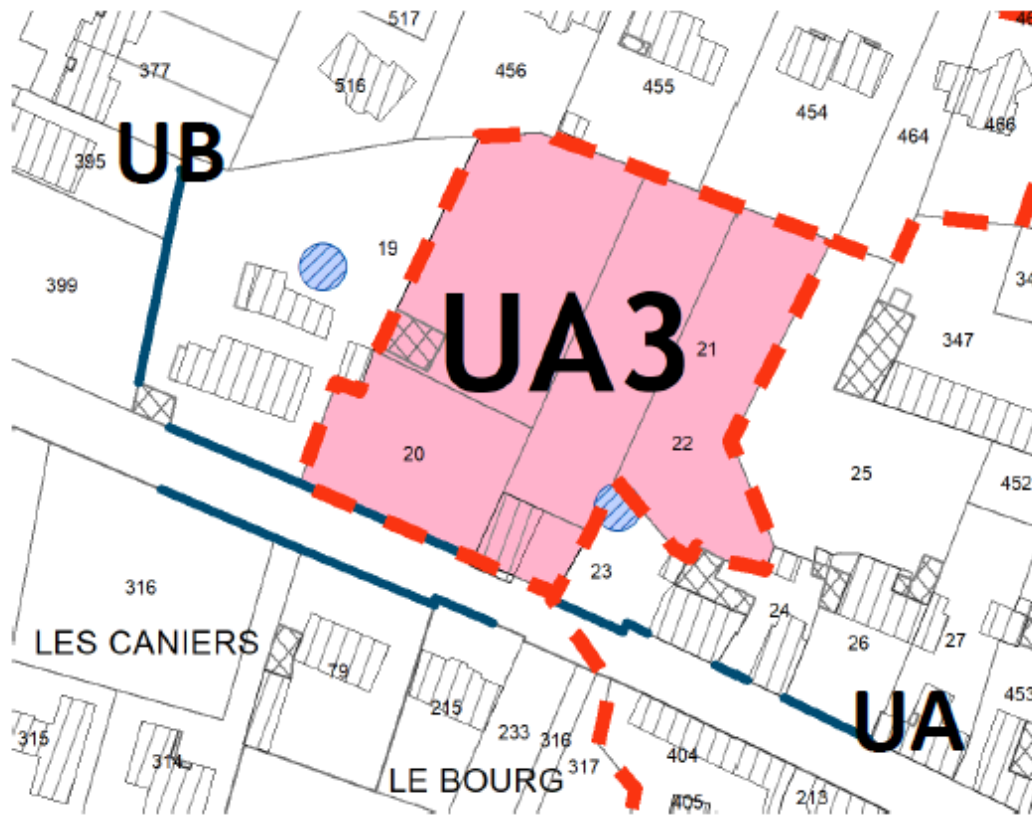


### Schéma de l'OAP APRES modification simplifiée n°2 du PLU

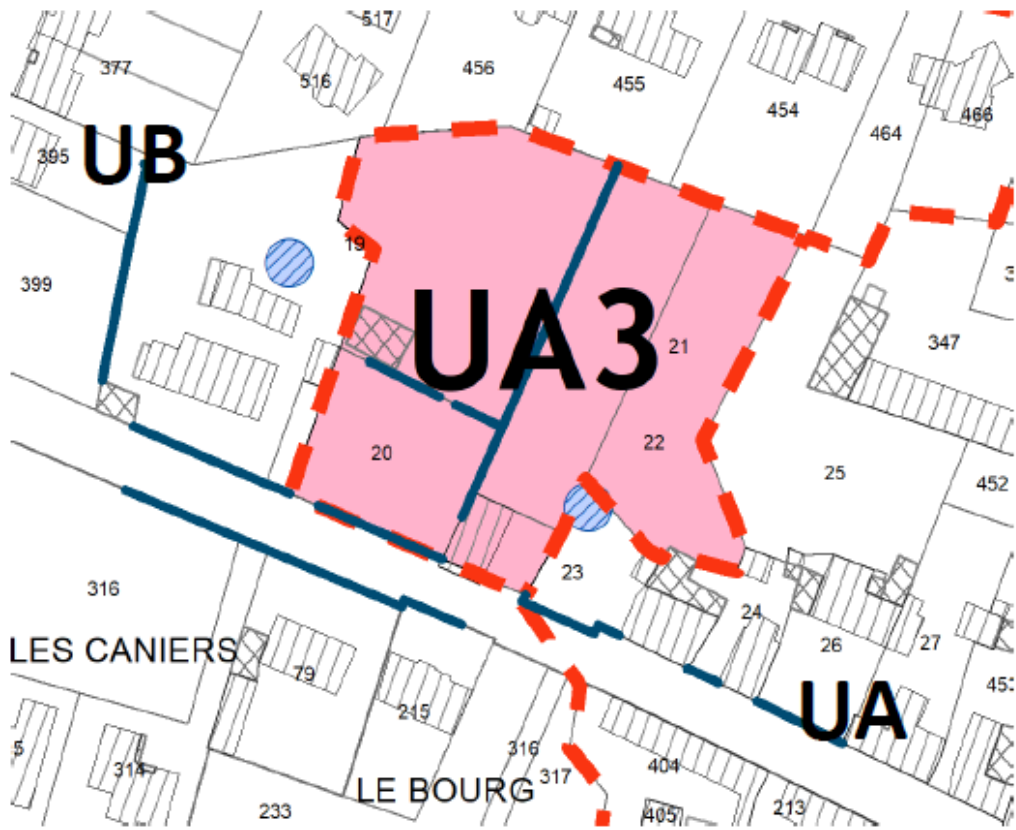




Extrait du Règlement – Document graphique AVANT modification simplifiée n°2 du PLU



Extrait du Règlement – Document graphique APRES modification simplifiée n°2 du PLU

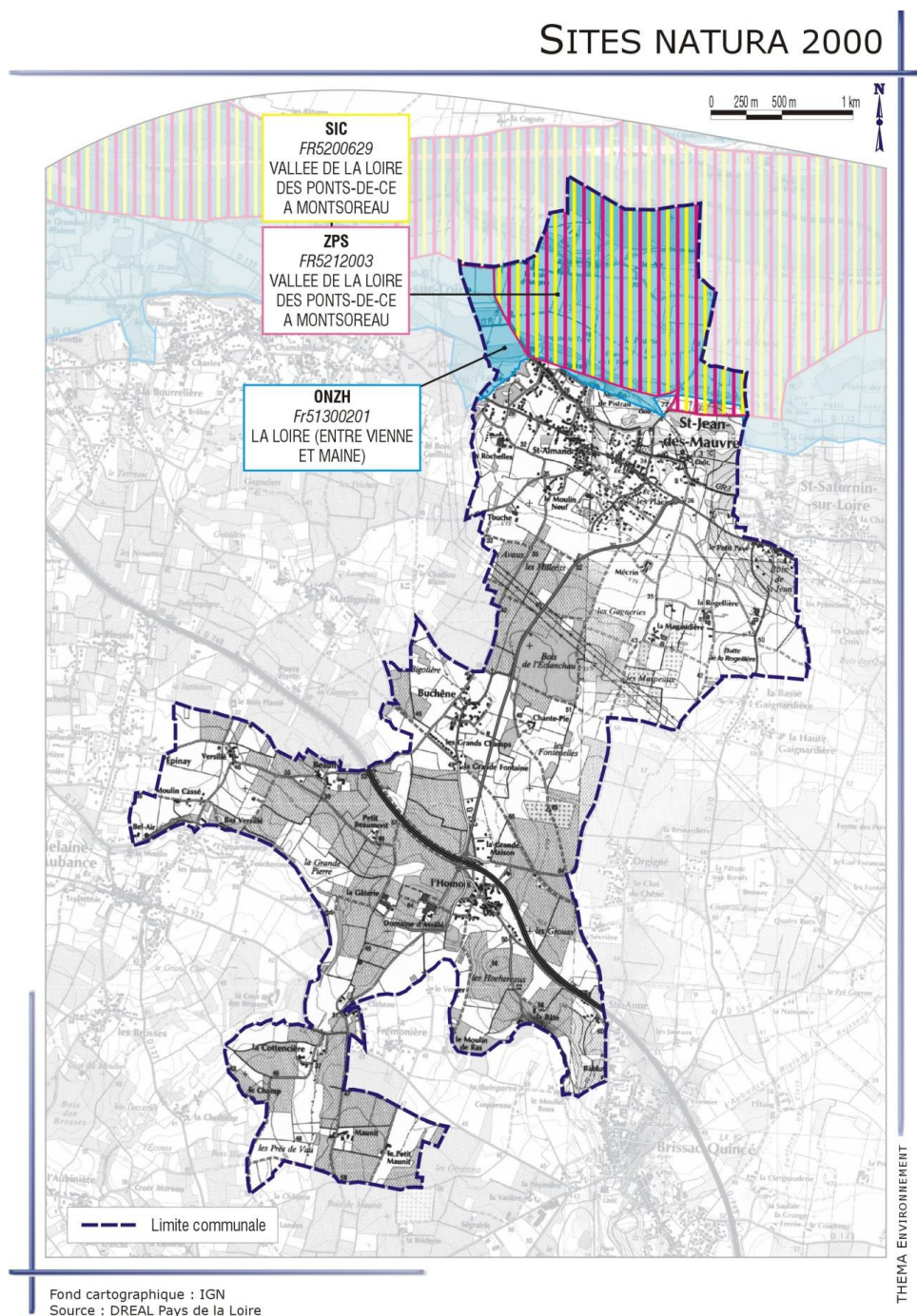


## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT

Du fait de la présence d'un site Natura 2000 sur la commune, le PLU de St-Jean-des-Mauvrets approuvé en 2014 a fait l'objet d'une évaluation environnementale stratégique conformément à la directive européenne 2001/42/CE « plans et programmes » introduite en droit français dans le code de l'urbanisme.

Il convient, au regard des évolutions envisagées dans le cadre de la présente modification simplifiée, d'analyser leurs incidences éventuelles sur l'environnement en général et plus spécifiquement sur les sites Natura 2000 concernant la commune :

- Le Site d'Importance Communautaire (SIC), n°FR5200629 « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau »,
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS), n° FR5212003 « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau ».



Il est rappelé ci-dessous l'intérêt de ces 2 sites (Tableau descriptif des sites Natura 2000 extrait de l'Etat Initial de l'Environnement du PLU de 2014) :

Type Numéro Surface	Nom / Date de proposition comme SIC	Commentaire général
SIC FR5200629 4 754 ha	Vallée de la Loire <b>des Ponts-de-Cé à Montsoreau</b> , proposition comme SIC en août 1998	L'intérêt majeur du site réside dans les espaces périphériques au fleuve lui-même, en particulier dans les "boires" et autres milieux aquatiques à riche végétation d'hydrophytes, les prairies mésophiles à hygrophiles, les boisements ripariaux et le bocage à Frêne oxyphille. Les grèves exondées en période d'étiage présentent également un intérêt pour certaines espèces végétales. Enfin, l'axe du fleuve lui-même est essentiel pour les populations de poissons migrateurs, encore assez bien représentées.  Vulnérabilité : Déséquilibres morphologiques et hydrauliques (restauration en cours, Plan Loire). Vigilance nécessaire sur la pression urbaine et touristique. Banalisation des milieux souvent aux dépens des prairies naturelles.  <b>Le Document d'objectifs (DOCOB) est réalisé sur ce site.</b>
ZPS FR5212003 5 157 ha	Vallée de la Loire <b>des Ponts-de-Cé à Montsoreau</b> , classement en ZPS (désignation) en janvier 2006.	La Loire a conservé, malgré des aménagements souvent anciens, des caractéristiques de fleuve avec un lit mobile. Il se situe par ailleurs dans un contexte géographique et climatique qui induit de fortes et irrégulières variations de débit, de l'étiage prononcé aux très grandes crues. Ces caractéristiques induisent des mosaïques de milieux très variés favorables aux oiseaux : grèves, prairies naturelles, bocage, milieux palustres et aquatiques, boisements, pelouses....  <b>Le Document d'objectifs (DOCOB) est réalisé sur ce site.</b>

*Réparation d'une erreur matérielle sur le Règlement – Document graphique à L'Homais.*

Cette évolution du PLU consiste à reclasser une parcelle bâtie de seulement 184 m<sup>2</sup> en zone UA, comme elle aurait dû l'être au moment de l'approbation du PLU en 2014 (erreur de classement en zone A du fait de sa toute petite superficie, alors qu'elle n'est pas liée à l'exploitation agricole contiguë). Compte tenu de la faible superficie de la parcelle et de son caractère déjà bâti, le potentiel d'évolution de cette parcelle demeure très limité et ne va donc pas engendrer d'incidence sur l'exploitation agricole implantée juste à côté, ni sur les sites Natura 2000.

*Assouplir les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB.*

L'obligation d'une implantation sur au moins une limite séparative latérale en zone UB avait été instaurée pour tenir compte de la réduction de la surface des terrains à bâtir suite à des redécoupages de grands terrains, afin de favoriser l'utilisation du bâti pour faire écran et ainsi assurer plus d'intimité au niveau des espaces extérieurs de l'habitation.

Or comme à la pratique il s'avère qu'il reste encore des terrains assez grands qui se construisent et pour lesquels l'imposition d'une implantation en limite séparative latérale apparaît contraignante, le choix a été fait de remettre en cause cette disposition en passant d'une obligation à une simple possibilité de faire.

Dans ces conditions, il n'y a pas réellement d'incidence sur l'environnement dans la mesure où la densification est toujours possible sur de petits terrains, car on peut toujours s'implanter sur limite séparative. En revanche, en n'obligeant plus à le faire on peut considérer qu'on incite un peu moins à densifier.

Cette évolution n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

*Revoir les OAP du site de l'Impasse de la Treille et de la rue St-Almand, et certaines dispositions réglementaires afférentes aux secteurs UA2 et UA3 correspondants.*

L'incidence sur l'environnement des évolutions envisagées s'analyse de la manière suivante :

- Pour ce qui est de la remise en cause de la réalisation en un seul tenant, dans la mesure où le nombre de logements au global n'est pas remis en cause, il n'y a pas d'impact sur la densité.
- L'affirmation de manière plus explicite de l'interdiction de création d'accès automobile direct sur la rue St-Almand, tant pour le site de l'Impasse de la Treille que pour celui de la rue St-Almand, a un impact positif en termes de sécurité routière.
- La meilleure prise en compte des murs existants, à travers une obligation de conservation et le léger décalage de la voie de desserte à créer, a un impact positif en termes de préservation du patrimoine vernaculaire.
- Les ajustements concernant les accroches bâties à l'alignement n'ont pas d'impact sur l'environnement.

Ces évolutions n'ont pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

**Au regard de ce qui précède, on peut donc considérer que la modification simplifiée n°2 du PLU n'a pas d'incidences notables sur l'environnement pris au sens général, ni sur les sites Natura 2000 concernant la commune de St-Jean-des-Mauvrets.**