



Dossier de présentation

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean-des- Mauvrets

Procédure	Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean-des-Mauvrets approuvée le 13.01.2014
Prescription de la modification	Délibération n°24.11.06 du 16.12.2024
Notification	
Approbation	



Sommaire

1 / LE CONTEXTE GENERAL	3
1.1 Présentation de la commune	3
1.2 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Jean-des-Mauvrets	4
2 / OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	4
2.1 L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés	4
2.2 La procédure de modification de droit commun	5
2.3 Déroulement de la procédure	6
3 / LE CONTENU DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	7
3.1 Modification du règlement écrit	7
Article UY6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	7
Article UY7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	8





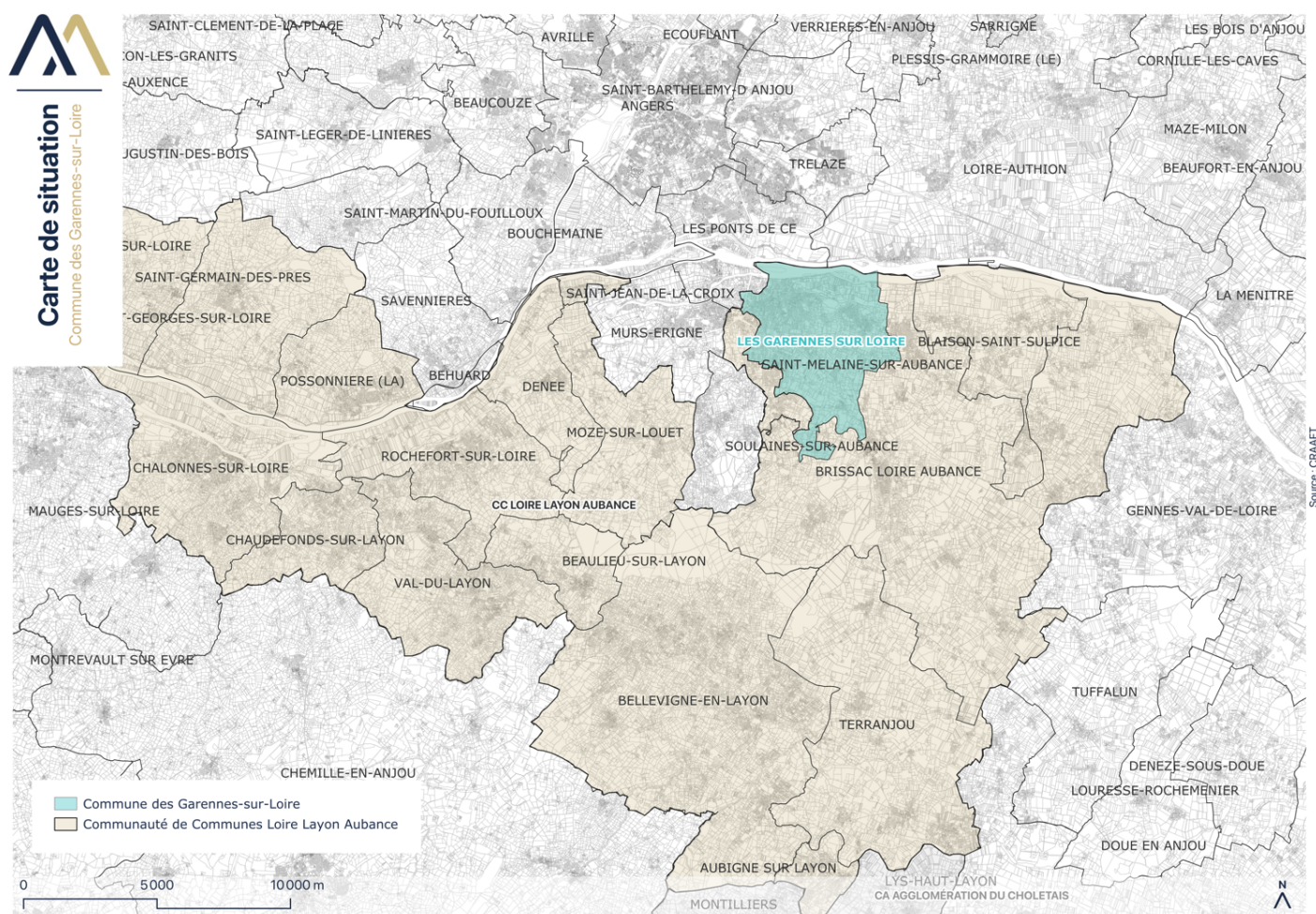
1 | LE CONTEXTE GENERAL

1.1 | Présentation de la commune

Située dans le département du Maine-et-Loire et la région Pays de la Loire, la commune des Garennes-sur-Loire est une commune nouvelle créée le 1^{er} janvier 2017. Elle est issue de la fusion de 2 communes : Juigné-sur-Loire et Saint-Jean-des-Mauvrets.

Les Garennes-sur-Loire s'étend sur une superficie de 38 km² et compte une population d'environ 4 631 habitants en 2021. Au Sud-est d'Angers, sur la rive droite de la Loire, la commune est réputée pour ses paysages viticoles et ses coteaux qui produisent des vins tels que les Coteaux de l'Aubance et Anjou.

La commune fait partie de la communauté de communes de Loire Layon Aubance (CCLLA) et du pôle métropolitain Loire Angers constitués depuis le 1^{er} janvier 2017.





1.2 | Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Jean-des-Mauvrets

La commune des Garennes-sur-Loire est couverte à la fois par le PLU de Juigné-sur-Loire approuvé le 12 novembre 2019 et celui de Saint-Jean-des-Mauvrets approuvé le 13 janvier 2014. Ces documents s'appliquent en attendant l'élaboration du futur PLU des Garennes-sur-Loire.

La présente demande de modification concerne le PLU de Saint-Jean-des-Mauvrets dont le projet d'aménagement et de développement durables prévoit un développement maîtrisé et respectueux du territoire. Il privilégie la densification des espaces urbains existants et limite l'étalement urbain, avec une extension organisée autour de sites stratégiques pour renforcer la centralité du bourg. La commune s'engage à protéger ses espaces naturels et agricoles, notamment les terroirs viticoles classés AOC, tout en préservant les zones humides et les corridors écologiques. Une attention particulière est portée à la qualité architecturale et paysagère, ainsi qu'à la valorisation du patrimoine bâti. La mobilité douce est encouragée grâce à la création de liaisons sécurisées. Le développement économique repose sur le soutien aux activités artisanales et agricoles, tandis que le tourisme est valorisé par des projets liés au patrimoine, comme au Château de Saint-Jean. Enfin, le projet vise à diversifier l'offre en logements pour garantir une mixité sociale et soutenir le renouvellement démographique. Cette stratégie globale concilie attractivité, préservation de l'environnement et qualité de vie.

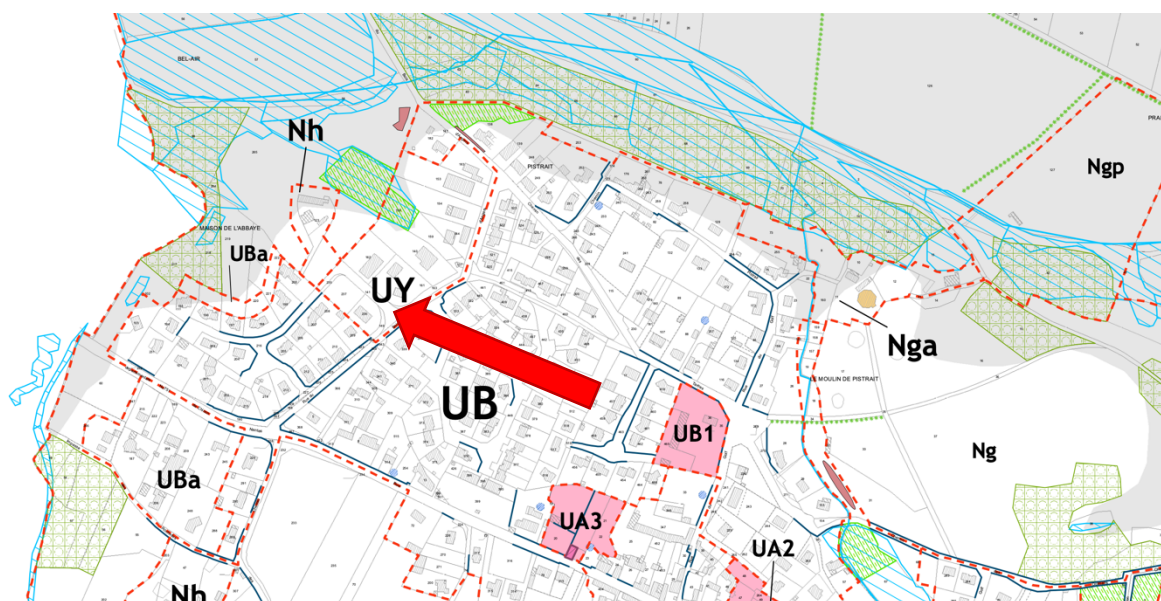
2 | OBJECTIF ET JUSTIFICATION DU CHOIX DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

2.1 | L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

En attendant l'élaboration d'un nouveau PLU qui couvrira la totalité du périmètre communal et remplacera à terme les PLU des deux communes déléguées, un besoin de faire évoluer le PLU de Saint-Jean-des-Mauvrets est identifié.

En effet l'activité du centre de secours a augmenté au cours des dernières années, nécessitant l'extension de celui-ci.





Cette extension est nécessaire au regard de nouvelles contraintes opérationnelles et fonctionnelles :

- Le SDIS définit dans ce centre la concrétisation de la mise en application de la protection des agents du SDIS au risque « toxicité des fumées », récemment rentré en vigueur. Cela a un impact direct sur l'augmentation de la surface dédiée aux sapeurs-pompiers hommes et femmes pour la création de vestiaires non mixtes. De même il y a la volonté de dissocier les vestiaires des jeunes sapeurs-pompiers des vestiaires adultes afin de préserver leur intimité.
- Il est également nécessaire d'ajouter une travée pour un nouveau camion-citerne (CCFU), véhicule d'incendie à très gros gabarit et la conversion d'une travée existante en travée « sanitaire » pour l'accueil d'un VSAV, camion ambulance, visant à développer la réponse opérationnelle de ce secteur, en référence au schéma départemental d'analyse et de couverture des risques, document structurant du SDIS 49, arrêté par Monsieur le Préfet de Maine et Loire le 4 avril 2022.

Or le règlement actuel impose pour les nouvelles constructions un recul de 5 mètres par rapport aux voiries et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives, ce qui limite fortement les possibilités de développement du centre de secours.

Aussi pour permettre le développement de cet équipement de service public il convient de lui accorder plus de souplesse dans le règlement écrit.

2.2 | La procédure de modification de droit commun





En application des dispositions des articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU de Saint-Jean-des-Mauvrets s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de :

1. Porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
2. Réduire une zone naturelle (N), une zone agricole (A) ou un Espace Boisé Classé (EBC) ;
3. Réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les évolutions envisagées dans le PLU de Juigné-sur-Loire ne relèvent pas du champ de la révision car aucun des points listés dans l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme n'est impacté.

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU. Cette procédure est à retenir lorsque la commune envisage de modifier :

- le règlement ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le programme d'orientations et d'actions (POA).

Ainsi, les évolutions envisagées dans le PLU de Saint-Jean-des-Mauvrets entrent dans le champ de la modification du Plan Local d'Urbanisme car ont pour objectif de modifier le règlement du PLU.

2.3 | Déroulement de la procédure

Une fois le dossier de présentation réalisé, le projet sera soumis pour avis à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Conformément au code de l'urbanisme, le projet de modification de droit commun sera soumis à enquête publique. L'ouverture de l'enquête publique sera portée à la connaissance du public au moins quinze jours avant le début de l'enquête.

Le commissaire enquêteur désigné reçoit, en mairie pendant 30 jours minimum, le public et enregistre les doléances sur le projet. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Le cas échéant, les avis des PPA sont joints au dossier soumis à enquête.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification de droit commun pourra être amendé afin de tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que par le rapport du commissaire enquêteur.





Le projet modifié sera présenté au Conseil municipal, qui délibérera et approuvera la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.

3 | LE CONTENU DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

3.1 Modification du règlement écrit

Le règlement écrit actuel impose pour les nouvelles constructions situées en zone UY un recul de 5 mètres par rapport aux voiries et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives, ce qui limite fortement les possibilités de développement du centre de secours, situé dans un virage, sur une parcelle d'environ 941 m². Pour permettre le développement de cet équipement de service public, il convient de lui accorder plus de souplesse dans le règlement écrit (accorder un régime d'exception pour les règles d'implantation des équipements collectifs).

Article UY6 | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Version antérieure :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 10 mètres de l'alignement de la RD130,
- à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer, lorsqu'il n'y a pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimal de 5 m dudit alignement.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Version actualisée :

Expression de la règle :





Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 10 mètres de l'alignement de la RD130,
- à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer, lorsqu'il n'y a pas de risque en matière de sécurité routière,
- **ou avec un retrait compris entre 0 et 5 m dudit alignement.**

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), peut, pour un motif d'ordre technique, s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Article UY7 | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Version antérieure :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Version actualisée :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :





- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex : mur coupe-feu) ;
- soit avec un recul **compris entre 0 et 5 mètres** par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la limite séparative, en cas de réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Ce recul de 5 mètres minimum peut être supprimé pour les bâtiments de très faible emprise, tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

