



Plan local d'urbanisme du PUY-NOTRE-DAME

Modification simplifiée N°3 – Exposé des motifs

Mise à disposition du public du 09 Mai au 14 Juin 2017 inclus

Vu pour être annexé à la délibération
n°2017-245 DC
du Conseil Communautaire

du 28 Septembre 2017
Le Président,

Jean-Michel MARCHAND

Pour copie certifiée conforme,
Pour le Président et par délégation

Mariline PAYE

Préambule

La Communauté d'agglomération « Saumur Val de Loire » créée le 1^{er} janvier 2017 est dotée de la compétence « plans locaux d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieux et cartes communales ». Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux en vigueur sont menées par l'intercommunalité en accord avec les communes.

Il est ainsi possible selon les besoins de procéder à des modifications de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou d'Occupation des Sols (POS), et en particulier à des modifications simplifiées sans enquêtes publiques dès lors qu'elles n'ont pas pour objet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- et à condition de ne pas comporter de graves risques de nuisances ni changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du PLU ou réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone de plus de 9 ans.

La commune du Puy-Notre-Dame a approuvé son PLU communal le 22 janvier 2008. Il a fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées le 27 septembre 2011 et le 6 juillet 2015.

Elle a saisi par courrier du 27 mars 2017(joint) le Président de la Communauté d'agglomération « Saumur Val de Loire » afin de voir modifier son PLU sur le point détaillé ci-après.

Le présent dossier expose les modifications qu'il est proposé d'apporter et leurs motifs. Ce dossier a vocation à venir compléter le PLU de la commune après approbation par le conseil communautaire et avis du conseil municipal. Il y sera annexé et le document modifié en conséquence par voie de mise à jour.

Les modifications qu'il est proposé d'apporter au règlement graphique ou écrit apparaissent en rouge barré (suppression –~~barré pour les textes~~) et en vert souligné (rajout – souligné pour les textes).

Le présent dossier porte sur les points suivants :

<u>1. MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT: SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR ÉQUIPEMENTS PUBLICS(ER) N°4 : CRÉATION D'UNE VOIE DE DESSERTE DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE AUC « LES RATELLOIRES » DANS LE VILLAGE DE CIX AU BÉNÉFICE DE LA COMMUNE.....</u>	<u>3</u>
<u>2. TEXTES QUI RÉGISSENT LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE EN CAUSE ET L'INDICATION DE LA FAÇON DONT LA MISE À DISPOSITION DU PROJET S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE AU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</u>	<u>6</u>
<u>1.1. TEXTES QUI RÉGISSENT LA PRÉSENTE PROCÉDURE.....</u>	<u>6</u>
<u>1.2. FAÇON DONT LA MISE À DISPOSITION DU PROJET S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE.....</u>	<u>7</u>

Les modifications proposées ne nécessitent pas d'évaluation environnementale.

1. Modifications du règlement: suppression d'emplacements réservés pour équipements publics(ER) N°4 : création d'une voie de desserte de la zone d'urbanisation future AUc « Les Ratelloires » dans le village de Cix au bénéfice de la commune.



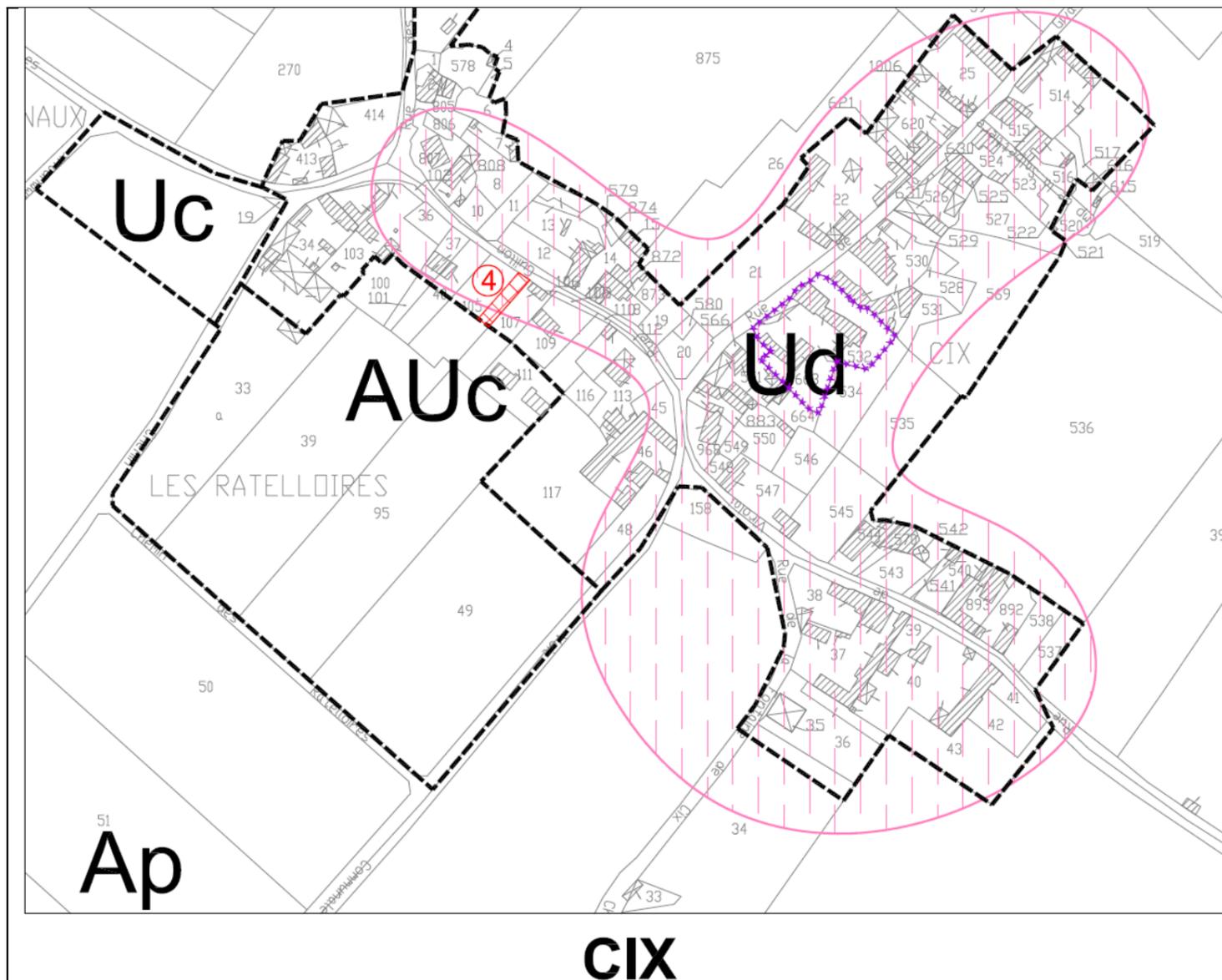
Situation dans la commune.

EXPOSE DES MOTIFS :

Les PLU peuvent délimiter dans leur règlement graphique des emplacements réservés (ER) aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Les terrains situés en ER sont inconstructibles sauf à titre précaire et le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement d'en faire l'acquisition.

L'ER N°4 inscrit lors de l'approbation du PLU par la commune en 2008 a pour objet la création d'une voie de desserte de la zone d'urbanisation future AUc « Les Ratelloires » dans le village de Cix par la rue GUILLON.

Il est devenu inutile suite à l'abandon confirmé par délibération du Conseil municipal du Puy-Notre-Dame le 15 septembre 2014 (jointe) après étude de faisabilité révélant des difficultés techniques, financières et commerciales du projet d'aménagement de cette zone. Le terrain frappé par l'ER qu'il est proposé de supprimer n'a fait l'objet d'aucune acquisition foncière depuis son institution en 2008. Le propriétaire de la partie grevée (parcelle ZN 105) située en zone Ud immédiatement constructible souhaite pouvoir disposer de son bien.



Par ailleurs, la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) promulguée en mars 2014 comme le schéma de cohérence territoriale du Grand Saumurois approuvé le 23 mars 2017 commandent de modérer la consommation des espaces agricoles et de limiter l'extension urbaine des hameaux. Aussi, cette extension conséquente (3,4 ha) sur des terres agricoles ne pourra être maintenue dans le cadre de l'élaboration en cours du PLU intercommunal (PLUi) du secteur « Saumur Loire Développement ».

Aussi est-il proposé de supprimer sans attendre l'ER N°4 du règlement graphique (planches 4a et 4d) et de modifier le rapport de présentation (p 95), valant liste des emplacements réservés pour équipements publics.

Le zonage au document graphique de la zone AUc « Les Ratelloires) et l'orientation d'aménagement correspondante seront réexaminés dans le cadre du PLUi.

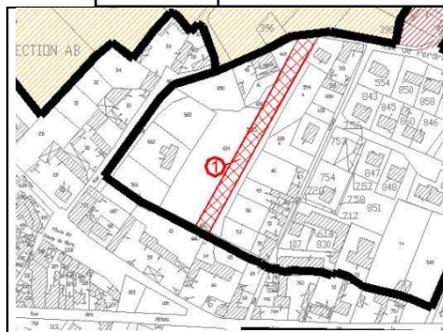
Extrait du PLU actuel avant suppression de l'emplacement réservé N°4

Extrait du rapport de présentation relatif à l'objet de la modification :

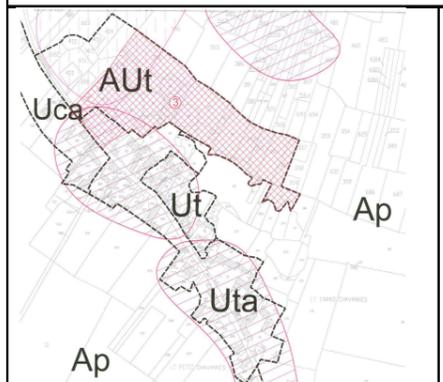
III.2.4 - LES EMBLEMES RESERVES

Il existe 4 emplacements réservés sur la commune, inscrits au P.L.U., bénéficiaire commune :

1	Desserte de quartier
3	Projet de village troglodyte et station d'épuration
4	Création d'un accès de 6,50 m de large à la zone à urbaniser « les Ratelloires »
5	Extension des ateliers municipaux

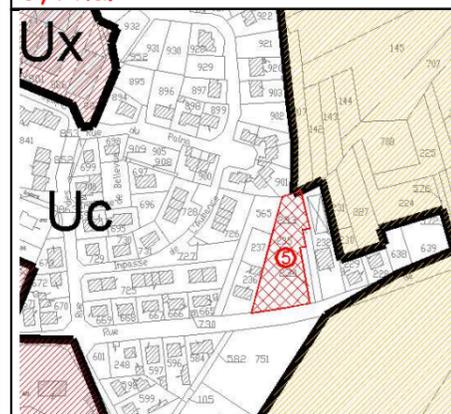
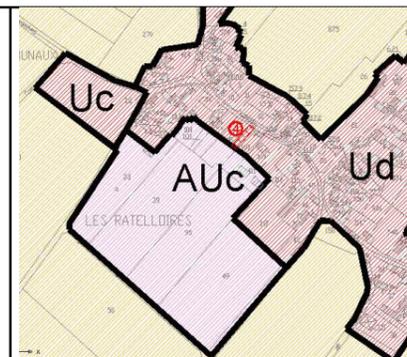


L'ER n°1 a pour objet la création d'une desserte de quartier.
Elle permettra de relier la rue du Perdriau à la rue des Picards, afin d'améliorer la liaison entre le centre-bourg et les quartiers et la zone d'extension (Uc au PLU) au nord-est du bourg.



L'ER n°3 a pour objet la création d'un village troglodyte.
Ce projet est inscrit au schéma départemental de développement touristique. ; cela nécessitera le raccordement au réseau d'assainissement collectif et donc une modification de celui-ci.

~~L'Emplacement Réservé n°4 a pour objet la création d'une voie de desserte de la zone AUc « Les Ratelloires », dans le village de Cix.
La desserte de la zone pourra ainsi être assurée par la rue Guillon.
Les accès existants, par le sud de la zone, ne permettent pas d'assurer une desserte satisfaisante de cette zone de 3,4 ha.~~



L'ER n°5 a pour objet l'extension des ateliers municipaux.
Les ateliers municipaux sont déjà présents sur ce site mais les locaux ne sont plus adaptés aux besoins.

2. Textes qui régissent la présente procédure de modification simplifiée en cause et l'indication de la façon dont la mise à disposition du projet s'insère dans la procédure administrative relative au plan local d'urbanisme.

1.1. Textes qui régissent la présente procédure

Code de l'urbanisme.

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

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.

1.2. Façon dont la mise à disposition du projet s'insère dans la procédure administrative.

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

En application de l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales l'avis du conseil municipal de la commune concernée, sera sollicité, avant l'approbation finale de la modification simplifiée par le conseil communautaire.

Le présent exposé des motifs viendra compléter le rapport de présentation du PLU de la commune et y sera annexé par arrêté de mise à jour du président de la Communauté d'agglomération.