



Commune de
Distré

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme



01 - Notice de présentation

Vu pour être annexé à l'arrêté N° 2017-064 AP.....
en date du5 OCT. 2017.....

Le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire,
Jean-Michel MARCHAND



Etude réalisée par



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU	2
2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	2
3. CONTEXTE COMMUNAL.....	3
5. EVOLUTIONS DU PLU	4
5.1. JUSTIFICATIONS	4
5.3. REGLEMENT ECRIT	6
5.5. LE REGLEMENT GRAPHIQUE	7
7. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL.....	8
8. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES SITES NATURA 2000.....	9
9. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....	11
9.1. IMPACTS SUR LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET LA CONSOMMATION D'ESPACES.....	11
9.2. IMPACTS SUR LE PAYSAGE ET L'URBANISATION.....	11
9.3. INCIDENCES EN MATIERE DE RISQUES, DE POLLUTIONS ET DE NUISANCES	11
9.4. IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS.....	11



1. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Distré a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29 mars 2011. Depuis son approbation, le document a été modifié trois fois : une première fois pour des erreurs matérielles (modification simplifiée), une seconde fois pour la suppression d'un emplacement réservé et une modification d'articles du règlement (modification simplifiée), et une troisième fois pour le zonage (modification).

Le présent document concerne la présentation de la modification n°2 du PLU qui porte sur l'ajout et la modification du plan de l'épannelage, Ce dernier a en effet fait l'objet d'une erreur matérielle lors de l'approbation du PLU : il n'a pas été incorporé au document. La présente modification vise également à accroître à 12 mètres à l'accroître la hauteur possible des constructions sur une partie de la zone d'activité.

2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Conformément à l'article L153.36 du code de l'urbanisme, tout projet de modification du Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée, « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, 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* ».

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme indique que « *le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- *soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- *Soit 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. »*

Au vu de l'objectif du dossier, la révision ne s'impose pas, et une modification peut donc être effectuée. En effet, le projet implique ni une modification des orientations définies au PADD ou à l'économie générale, ni une réduction d'un EBC, d'une zone agricole ou naturelle, ou d'une protection « environnementale », ni n'induit un risque de nuisance.

L'article L153-45 du code de l'urbanisme précise que « *dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, 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* ».



L'article L153-41 indique que « *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. »*

L'augmentation de la hauteur autorisée entraîne une majoration de plus de 20% des possibilités de construire. Ainsi, la procédure mise en œuvre sera celle de la modification.

Ce rapport de présentation complète celui du PLU. Les pièces modifiées sont les suivantes :

- Le règlement écrit des secteurs UYa (pièce « règlement APPROB MODIF DISTRE 06 01 14 ») ;
- Rajout d'une annexe : le plan d'épannelage.

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

3. CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Distré est située au Sud-Est du département du Maine-et-Loire, à proximité immédiate de Saumur. La commune est intégrée au territoire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, créée au 1^{er} janvier 2017. Le secteur Ex-Agglomération Saumur Loire Développement dont la commune fait partie, a lancé l'élaboration de son PLUi par délibération le 10 décembre 2015.

D'une superficie d'environ 14,7 km², Fontevraud-l'Abbaye est une commune rurale, accueillant une population de 1.684 habitants (population municipale 2013). Profitant de sa proximité de la commune de Saumur, elle dispose d'une zone d'activités, la ZAC du Champ Blanchard créée en 1999. De plus, elle est traversée par deux axes structurants : la RD 960 (vers Doué-la-Fontaine / route de Cholet) et la RD 347 (vers Montreuil-Bellay).



5. EVOLUTIONS DU PLU

5.1. JUSTIFICATIONS

La modification a notamment pour objet d'ajouter le plan d'épannelage suite à une erreur matérielle ayant conduit à son oubli dans les pièces graphiques du règlement lors de l'élaboration du PLU. Le règlement écrit y fait pourtant référence au sein de l'article 10 de la zone UY. La présente modification vise également à adapter ce même plan d'épannelage, afin de permettre la réalisation d'un bâtiment économique de 12 mètres dans la zone d'activités du Champ Blanchard.

La zone d'activités du Champ Blanchard constitue en effet une zone intercommunale d'importance pour le développement économique du Saumurois. Elle est implantée au croisement de deux axes de transports d'importance locale : la RD960 reliant Saumur à Doué-la-Fontaine et la RD347 reliant Saumur à Thouars. On y trouve aujourd'hui près d'une trentaine d'entreprises. En outre, la RD347 et la RD960 accueillent aujourd'hui un trafic routier de plus de 10000 véhicules par jours chacune.

La commune désire tirer profit de cette visibilité importante au long de la RD347 en permettant l'implantation ponctuelle d'un immeuble de bureaux de 12 mètres au long de cet axe, au lieu des 7 mètres aujourd'hui autorisés dans la zone.



Localisation du site concerné (secteur vert) par la présente modification au sein de la ZA du Champ Blanchard



*Localisation du secteur concerné
(secteur vert).*

Ainsi, la modification du secteur concerné entraîne la modification du règlement du secteur UYa et l'adaptation du plan d'épannelage annexé au règlement. Les autres pièces du PLU ne sont pas touchées par la présente modification.



5.3. REGLEMENT ECRIT

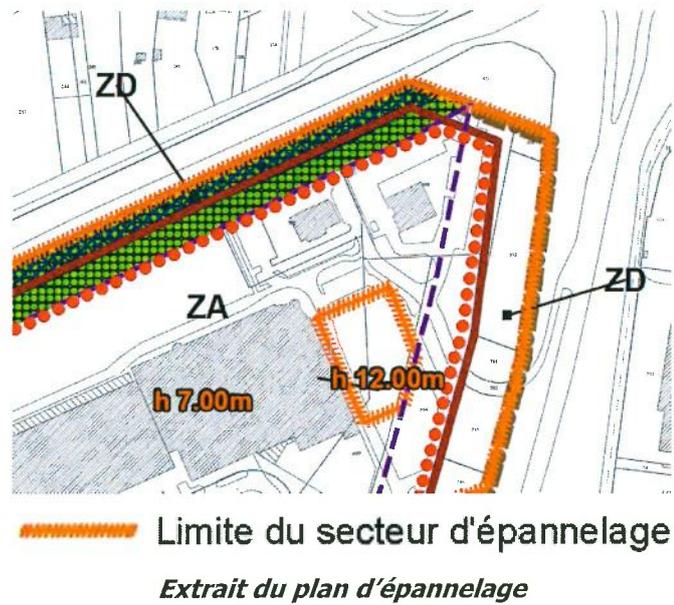
Afin de rendre compatible le PLU avec le projet de réalisation d'un immeuble de bureau de 12 mètres, le règlement du secteur UYa doit être modifié. Les éléments rajoutés au règlement sont spécifiés dans le tableau ci-dessous (en rouge). L'article UYa 10 a été modifié. Le reste du règlement est inchangé.

Règlement initial	Règlement modifié
<p>La zone UY est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités artisanales, commerciales, et de services.</p> <p>Elle comprend les secteurs suivants :</p> <p>Le secteur UYa : réservé principalement aux différentes occupations et implantations de constructions nécessaires au développement du parc d'activités du Champ Blanchard</p> <p>Le secteur UYad correspondant aux espaces paysagers et de pérennisation des structures paysagères mises en place dans le projet d'aménagement.</p> <p>Un sous secteur UYadp a été créé afin d'autoriser le stationnement des véhicules dans les espaces paysagers cessibles.</p> <p>La Zone UY située au niveau de Munet est soumise à l'application du PPRNI du Thouet en raison du risque d'inondation.</p>	<p>La zone UY est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités artisanales, commerciales, et de services.</p> <p>Elle comprend les secteurs suivants :</p> <p>Le secteur UYa : réservé principalement aux différentes occupations et implantations de constructions nécessaires au développement du parc d'activités du Champ Blanchard</p> <p>Le secteur UYad correspondant aux espaces paysagers et de pérennisation des structures paysagères mises en place dans le projet d'aménagement.</p> <p>Un sous secteur UYadp a été créé afin d'autoriser le stationnement des véhicules dans les espaces paysagers cessibles.</p> <p>La Zone UY située au niveau de Munet est soumise à l'application du PPRNI du Thouet en raison du risque d'inondation.</p>
Section 2 : Conditions de l'occupation du sol	
Article UYa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
<p>La hauteur maximale des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none">• 7 mètres• 9 mètres• Ou 11 mètres selon les secteurs d'épannelage figurés au document graphique. <p>En cas d'absolue nécessité, des éléments techniques peuvent dépasser cette hauteur.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none">• 7 mètres• 9 mètres• 11 mètres• Ou 12 mètres à l'accrotère, hors éléments techniques, selon les secteurs d'épannelage figurés au document graphique. <p>En cas d'absolue nécessité, des éléments techniques peuvent dépasser cette hauteur.</p>



5.5. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Afin de rendre compatible le PLU avec le projet de réalisation d'un immeuble de bureau de 12 mètres à l'accrotère, un nouveau secteur est créé sur le plan d'épannelage.



Le plan d'épannelage est ajouté aux autres pièces graphiques du règlement du PLU.



7. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL

La Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire a approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Saumurois lors de son conseil communautaire le 23 mars 2017. Il est le document d'urbanisme et de l'aménagement du territoire de référence à l'horizon 2030. Le SCoT s'impose selon le principe de compatibilité aux principales opérations d'urbanisme et aux Plans Locaux d'Urbanisme. Les orientations et objectifs définis dans le SCoT sont les suivants :

- 1. LE CADRE SPATIAL : Soutenir la valeur universelle exceptionnelle pour l'ensemble du territoire par un parti d'aménagement et une gestion patrimoniale dynamique**
 - 1.1. Une organisation urbaine pour renforcer la visibilité du Saumurois et valoriser ses espaces de vie (les pôles)
 - 1.2. Une trame écologique pour valoriser et préserver les ressources naturelles et patrimoniales (la trame verte et bleue)
 - 1.3. Un espace agricole, viticole et sylvicole pour préserver des activités primaires dynamiques
 - 1.4. Inscrire le patrimoine mondial dans l'aménagement du territoire

- 2. L'ECONOMIE : Renforcer et développer une économie diversifiée en s'appuyant sur une stratégie touristique offensive**
 - 2.1. Structurer les infrastructures touristiques et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Grand Saumurois pour soutenir les autres fonctions économiques du territoire
 - 2.2. Organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité
 - 2.3. Relever le défi du changement climatique
 - 2.4. Soutenir le développement et la diversification des activités primaires

- 3. LA VIE SOCIALE : Cultiver l'art de vivre en Saumurois pour renforcer la cohésion sociale**
 - 3.1. Organiser les mobilités pour un meilleur accès aux services et à l'emploi, et l'adaptation au changement climatique
 - 3.2. Affirmer le commerce comme un facteur d'attractivité et d'urbanité
 - 3.3. Organiser un développement résidentiel favorisant redynamisation des centres-villes, sociabilité, et mixité générationnelle et sociale
 - 3.4. Réinventer une culture du risque partagée

L'un des objectifs du SCoT est notamment d'organiser le développement des activités économiques dans des espaces de qualité (2.2), mais également de ne pas « gaspiller l'espace agricole en extension urbaine » (objectif 1.3.3). Or, la ZAC du Champ Blanchard accueille déjà de nombreuses activités économiques dans un espace de qualité à vocation principale économique combinant commerces, artisanats et services. Dans le cas de la modification présente, il ne s'agit pas de réaliser une extension de la zone d'activités, mais d'accueillir une activité mixte (commerciale et bureaux) en favorisant la densification de la zone existante. Une telle densification contribue à maîtriser la consommation d'espace. Cette évolution du PLU s'inscrit donc dans les objectifs du SCoT.



Localisation de l'emprise du futur projet (en rouge).

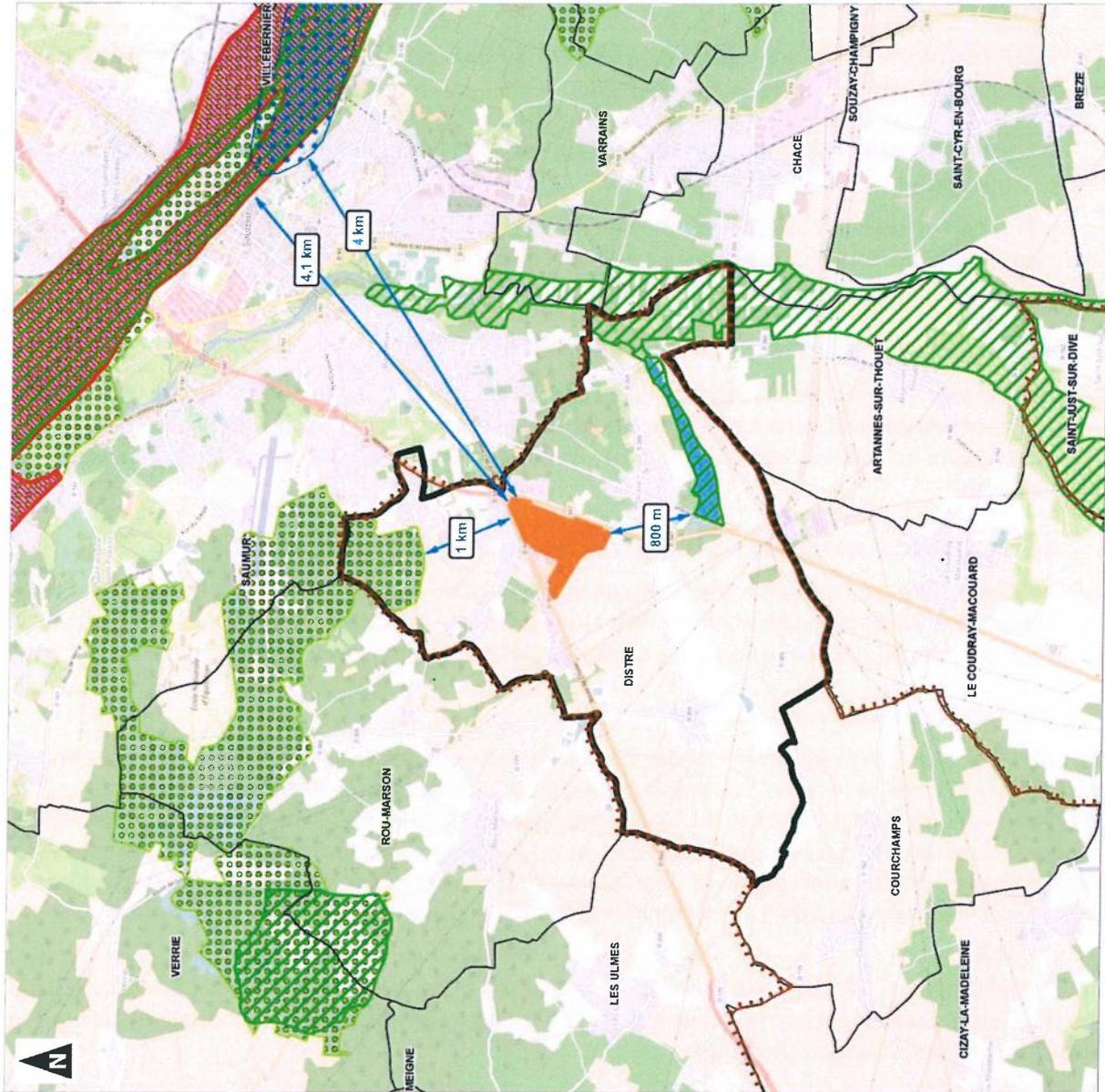
8. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES SITES NATURA 2000

Le site concerné par la modification n'est pas couvert par un périmètre NATURA 2000. Une Evaluation Environnementale n'est donc pas obligatoire. La législation impose cependant d'évaluer si la modification a un impact significatif sur un site NATURA 2000 à proximité, ce qui imposerait alors la réalisation d'une Evaluation Environnementale.

Le site NATURA 2000 le plus proche, « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau », se situe à environ 4 km, comme le démontre la carte page suivante. 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. L'axe du fleuve lui-même est essentiel pour les populations de poissons migrateurs, encore assez bien représentées. Ce site NATURA 2000 est particulièrement sensible aux déséquilibres morphologiques et hydrauliques, à la banalisation des milieux ouverts aux dépens des prairies naturelles et à la progression des espèces exotiques envahissantes. Il est également sensible à la pression urbaine et touristique.

Or, les dispositions du PLU qui évoluent, vise l'ajout du plan d'épannelage suite à une erreur matérielle ayant conduit à son oubli dans les pièces graphiques du règlement. La présente modification vise également à adapter ce même plan d'épannelage, afin de permettre la réalisation d'un bâtiment économique de 12 mètres dans la zone d'activités du Champ Blanchard.

Compte tenu de la taille limitée du secteur et de son éloignement au secteur identifié au titre de NATURA 2000 (4 km), cette évolution n'est pas de nature à avoir des effets négatifs dessus. En outre, la modification ne remet pas en cause les dispositions du règlement portant sur les réseaux (assainissement, eau potable...) qui s'imposent à toute nouvelle construction et qui contribuent à la préservation des milieux naturels. La présente modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur la qualité des eaux et des milieux naturels, et donc d'affecter les sites NATURA 2000 proches.



Distré

Plan Local d'Urbanisme

Localisation de la ZAC Champ Blanchard par rapport aux espaces protégés

- Commune de Distré
- Limites communales
- Périmètre de la ZAC Champ Blanchard
- Zone Spéciale de Conservation "Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau"
- Zone de Protection Spéciale "Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau"
- Arrêté de Protection de Biotope "Crèves de la Loire de Saumur à Montsoreau"
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
- Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine



1:40 000

(Pour une impression sur format A2 sans réduction de taille)

Méthodes : SIG2D, version 2017
Sources de données : IGN, IGN - Institut National de l'Information Géographique et Cadastre, 2017
Sources de données : IGN - Institut National de l'Information Géographique et Cadastre, 2017





9. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification concerne une adaptation réglementaire qui est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Distré.

9.1. IMPACTS SUR LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET LA CONSOMMATION D'ESPACES

La modification ne portant pas sur l'extension de zones constructibles, elle ne porte pas atteinte aux espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune. Il s'agit de réaliser une modification issue d'une erreur matérielle (oubli d'annexer le plan d'épannelage au règlement écrit et d'une modification de celui-ci).

9.2. IMPACTS SUR LE PAYSAGE ET L'URBANISATION

La présente modification aura un impact modéré sur les paysages et l'urbanisation. Elle ne vise en effet qu'à augmenter ponctuellement la hauteur constructible, sur un périmètre limité, sans remettre en cause la hauteur des constructions au sein du reste de la zone UY. En outre, cette hausse de hauteur s'inscrit au sein d'un tissu déjà urbanisé.

9.3. INCIDENCES EN MATIÈRE DE RISQUES, DE POLLUTIONS ET DE NUISANCES

La modification n'est pas de nature à accroître ou modifier les risques, les pollutions et les nuisances s'exerçant sur le territoire. Ainsi, la modification ne remet pas en cause les dispositions du règlement portant sur la limitation des risques, des pollutions et des nuisances (assainissement, desserte des terrains...).

9.4. IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS

La ZNIEFF de type II la plus proche, « Vallée de la Loire à l'Amont de Nantes », se situe à environ 1 km, comme le démontre la carte de la partie 5. L'intérêt majeur du site réside dans la vaste zone comprenant le lit mineur du fleuve dans sa partie fluviale et fluvio-maritime, ses nombreuses îles semi-boisées, la vallée alluviale (lit majeur) et ses abords occupés par de vastes prairies naturelles ouvertes ou bocagères, des zones humides variées (boires, marais annexes), avec des vallons et côteaux boisés et localement des faciès rocheux, etc. Cet ensemble présente un grand intérêt tant sur le plan écologique et faunistique que floristique.

La ZNIEFF de type I la plus proche, « Basse vallée du Thouet », se situe à environ 1 km, comme le démontre la carte de la partie 5. L'intérêt majeur du site réside dans la vallée de la rivière le Thouet avec prairies alluviales humides et localement bocage et zones cultivées. Cet ensemble présente un grand intérêt tant sur le plan écologique et faunistique que floristique.

Or, les dispositions du PLU qui évoluent, vise l'ajout du plan d'épannelage suite à une erreur matérielle ayant conduit à son oubli dans les pièces graphiques du règlement. La présente modification vise également à adapter ce même plan d'épannelage et la modification du plan d'épannelage, afin de permettre la réalisation d'un bâtiment économique de 12 mètres dans la zone d'activités du Champ Blanchard.

Compte tenu de la taille limitée du secteur et de son éloignement au secteur identifié au titre de NATURA 2000, ZNIEFF I et II, cette évolution n'est pas de nature à avoir des effets négatifs dessus. En outre, la modification ne remet pas en cause les dispositions du règlement portant sur les réseaux (assainissement, eau potable...) qui s'imposent à toute nouvelle construction et qui contribuent à la préservation des milieux naturels.

La présente modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur la qualité des eaux et des milieux naturels, et donc d'affecter les milieux naturels proches.