

Accusé de réception en préfecture  
049-200071876-20190627-2019-060DCann-  
AU  
Date de télétransmission : 05/07/2019  
Date de réception préfecture : 05/07/2019

Vu pour être annexé à la délibération  
2019-060 DC  
Conseil Communautaire  
Du 27 juin 2019



*[Signature]*  
Le Président



# Plan Local d'Urbanisme intercommunal du DOUESSIN

## Modification simplifiée N°2

## Notice explicative

---

Table des matières

---

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>3</b>
1.1 OUI FAIT QUOI ?.....	3
1.2 LE CONTEXTE LÉGISLATIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	3
<b>2. LE PROJET DE MODIFICATION ET L'EXPOSÉ DE SES MOTIFS.....</b>	<b>5</b>
2.1 LE PROJET.....	5
<b>3. 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.....</b>	<b>6</b>
3.1 TEXTES QUI RÉGISSENT LA PRÉSENTE PROCÉDURE.....	6
3.2 FAÇON DONT LA MISE À DISPOSITION DU PROJET S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE.....	8
<b>4. LA COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LE SCOT .....</b>	<b>8</b>
<b>5. LA COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LE PADD DU PLU .....</b>	<b>9</b>
<b>6. LES EFFETS NOTABLES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>9</b>
6.1 IMPACTS SUR LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET LA CONSOMMATION D'ESPACES .....	9
6.2 IMPACTS SUR LA GÉOGRAPHIE ET LE RELIEF .....	9
6.3 IMPACTS SUR LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE ET L'URBANISATION .....	9
6.4 INCIDENCES EN MATIÈRE DE RISQUES, DE POLLUTIONS ET DE NUISANCES .....	9
6.5 INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS .....	10
<b>7. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 .....</b>	<b>10</b>
<b>8. LISTE DES ANNEXES.....</b>	<b>10</b>

## **1. Préambule.**

### **1.1 Qui fait quoi ?**

A l'occasion de la prise de compétence « plan local d'urbanisme (PLU), documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales » en décembre 2015, la Communauté d'agglomération « Saumur Loire Développement » est devenue compétente pour mener les procédures d'évolution des documents communaux restant en vigueur dans l'attente de l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal sur son territoire. Il s'agit des procédures de modifications, simplifiées ou avec enquête publique, des mises en compatibilité avec un projet d'intérêt général des PLU, des plans d'occupations des sols (POS) restant en vigueur, des cartes communales et du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Saumur.

Il en va de même depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour les documents d'urbanisme des communes composant désormais la Communauté d'agglomération « Saumur Val de Loire ».

Qu'il soit à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité le POS ou PLU est le principal document de planification territoriale à l'échelle de la parcelle. Il concrétise le projet global d'urbanisme appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui exprime les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de son territoire.

Il détermine les terrains constructibles, ceux qui le deviendront à terme et ceux qui sont inconstructibles pour préserver les zones naturelles, agricoles ou forestières, pour tenir compte des risques naturels ou technologiques, de la qualité des paysages, ou encore de l'absence de réseau. Pour chaque zone il fixe les règles d'occupation des sols et de construction (destinations, volumétrie, aspect extérieur...).

Par entretien en date du 08/06/2018 le maire de Louresse-Rochemenier a sollicité la Communauté d'Agglomération afin qu'il soit procédé à la modification du PLU du Douéssin approuvé le 14 décembre 2016 pour modifier l'OAP rue du Parc Nord au sein de sa commune afin de modifier le phasage de l'opération ainsi que la longueur limite d'alignement du bâti à l'espace public.

La commune a donné un avis favorable au présent projet de modification qui peut être mis à disposition du public en vue de son approbation par le conseil communautaire.

Cette modification fait l'objet de la présente notice explicative.

### **1.2 Le contexte législatif de la modification simplifiée.**

En application des articles L 153-6 et suivants du code de l'urbanisme, il est 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 enquête publique 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.

En application de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, 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. Le public en est averti au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Ses observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération « Saumur Val de Loire » le 22/06/2017 pour toutes les communes membres.

A son issue, le président de la Communauté d'agglomération en présentera le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'avis du conseil municipal de la commune concernée sera sollicité, avant l'approbation finale en application de l'article L5211-57 du code général des collectivités territoriales.

Le rapport de présentation du PLU de la commune ne sera pas modifié mais complété par la présente notice explicative qui sera annexée au PLU par arrêté de mise à jour du président de la Communauté d'agglomération.

## 2. Le projet de modification et l'exposé de ses motifs.

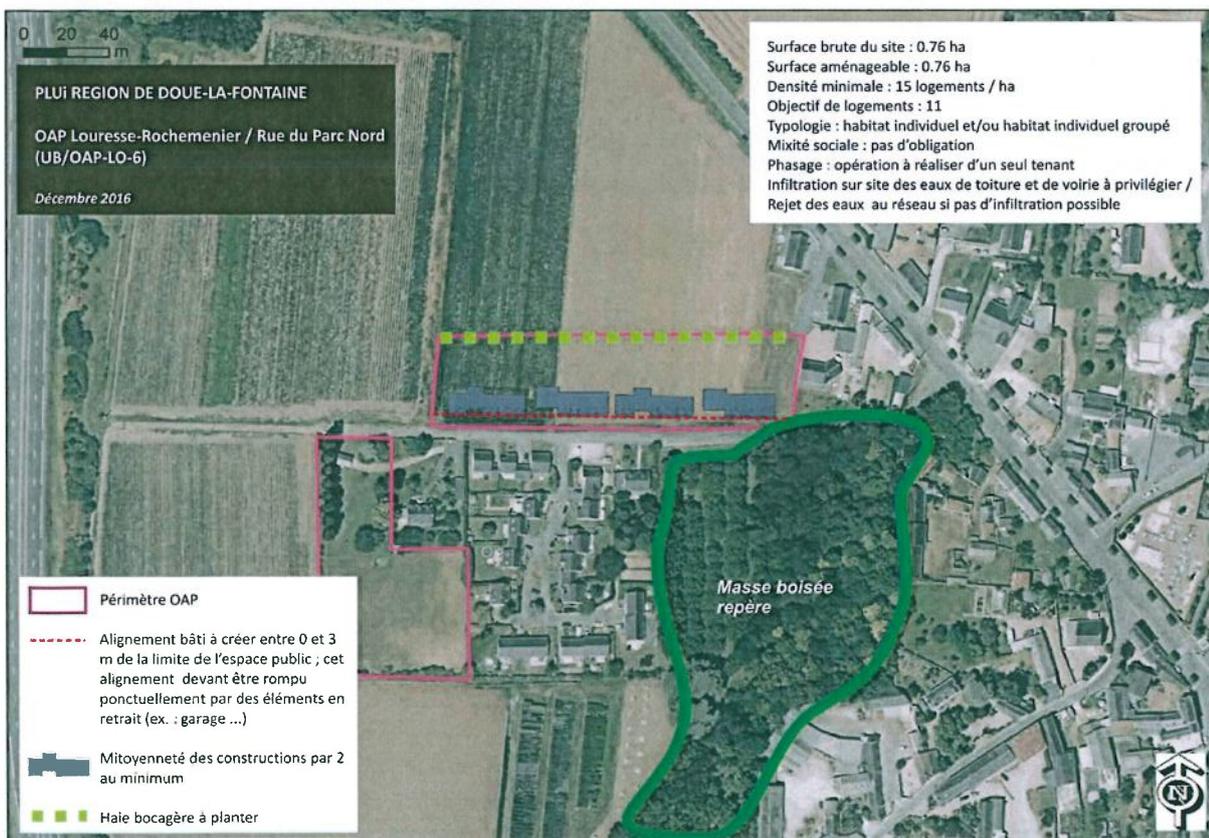
### 2.1 Le projet.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Rue de Parc Nord » située sur la commune de Louresse-Rochemenier et inscrite dans le PLUi du Douéssin constitue l'objet de la présente modification simplifiée.

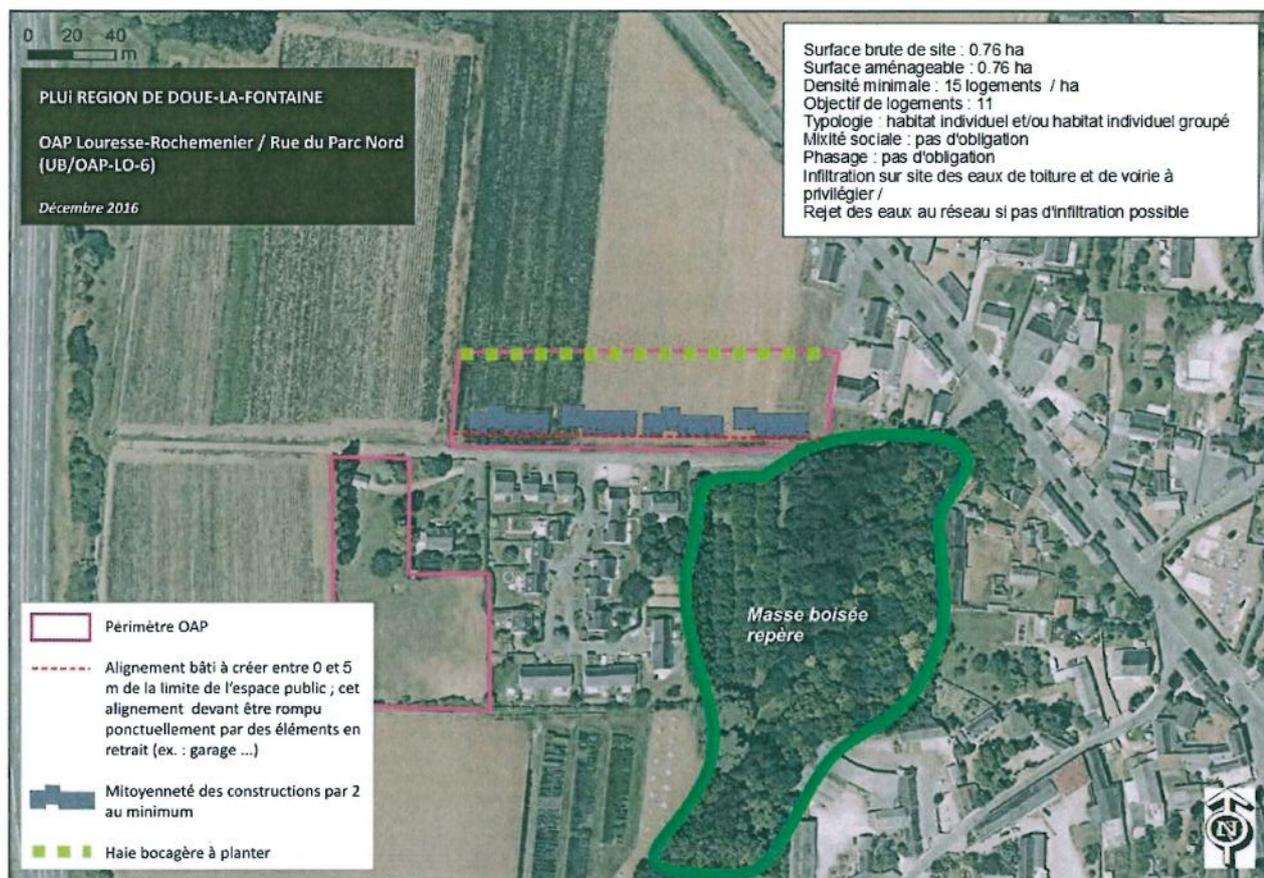
Le projet de modification consiste à modifier le phasage de l'opération. En l'état actuel des choses, l'opération devant se réaliser d'un seul tenant aura du mal à exister sans l'accord commun des propriétaires. Afin de remédier à cela, il est préférable de modifier le phasage de l'opération sans en altérer les principes, afin de garder une cohérence avec le projet initial tout en facilitant sa faisabilité.

D'autre part, la topographie des lieux en dévers avec un talus le long de la voirie rend difficile un alignement du bâti à moins de 3 mètres de l'espace public. Il a alors été décidé de faire passer cette limite d'alignement du bâti de 3 à 5 mètres afin de faciliter les projets.

#### OAP avant modification :



### OAP après modification :



### **3. 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.**

#### **3.1 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 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.

### **3.2 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.

## **4. LA COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LE SCoT**

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. Ce document est devenu opposable le 2 juillet 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.

Le SCoT est consultable dans son intégralité en mairie, au siège de la communauté d'agglomération, en sous-préfecture de Saumur et sur le site [www.agglo-saumur.fr](http://www.agglo-saumur.fr) rubrique SCoT ([www.saumurvaldeloire.fr/infos-demarches/amenagement/scot](http://www.saumurvaldeloire.fr/infos-demarches/amenagement/scot)).

Les orientations et objectifs définis dans le SCoT sont contenus dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO).

La modification induite par cette procédure s'inscrit dans les objectifs du SCoT puisqu'elle ne remet pas en cause les principes prévus par cette OAP au moment de l'élaboration initiale du PLUi, déjà compatible avec le SCoT.

## **5. LA COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE AVEC LE PADD du PLU .**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, l'économie, le rôle des centralités, etc.

Le projet de modification est compatible avec le PADD du PLUi en ce qu'il ne modifie pas les principes de l'OAP dans le type de constructions proposé. Seul le phasage de ces dernières sera revu, ne modifiant pas les qualités en termes de surface et de densité de l'opération.

## **6. LES EFFETS NOTABLES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **6.1 IMPACTS SUR LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET LA CONSOMMATION D'ESPACES**

Le projet de modification simplifiée n'a pas d'incidence sur les surfaces cultivées et l'activité agricole,

### **6.2 IMPACTS SUR LA GÉOGRAPHIE ET LE RELIEF**

La modification simplifiée n'aura pas d'incidence sur la climatologie locale, ni sur la topographie des sites; les projets permis par cette procédure n'étant pas de nature à avoir de telles incidences.

### **6.3 IMPACTS SUR LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE ET L'URBANISATION**

Les impacts paysagers ou patrimoniaux sont limités et les espaces concernés bénéficient de la protection au titre d'un site patrimonial remarquable (accord de Monsieur l'architecte des Bâtiments de France sur les projets de construction ZPPAUP-AVAP).

### **6.4 INCIDENCES EN MATIÈRE DE RISQUES, DE POLLUTIONS ET DE NUISANCES**

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

### **6.5 INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS**

La présente modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir une incidence significative sur les milieux naturels.

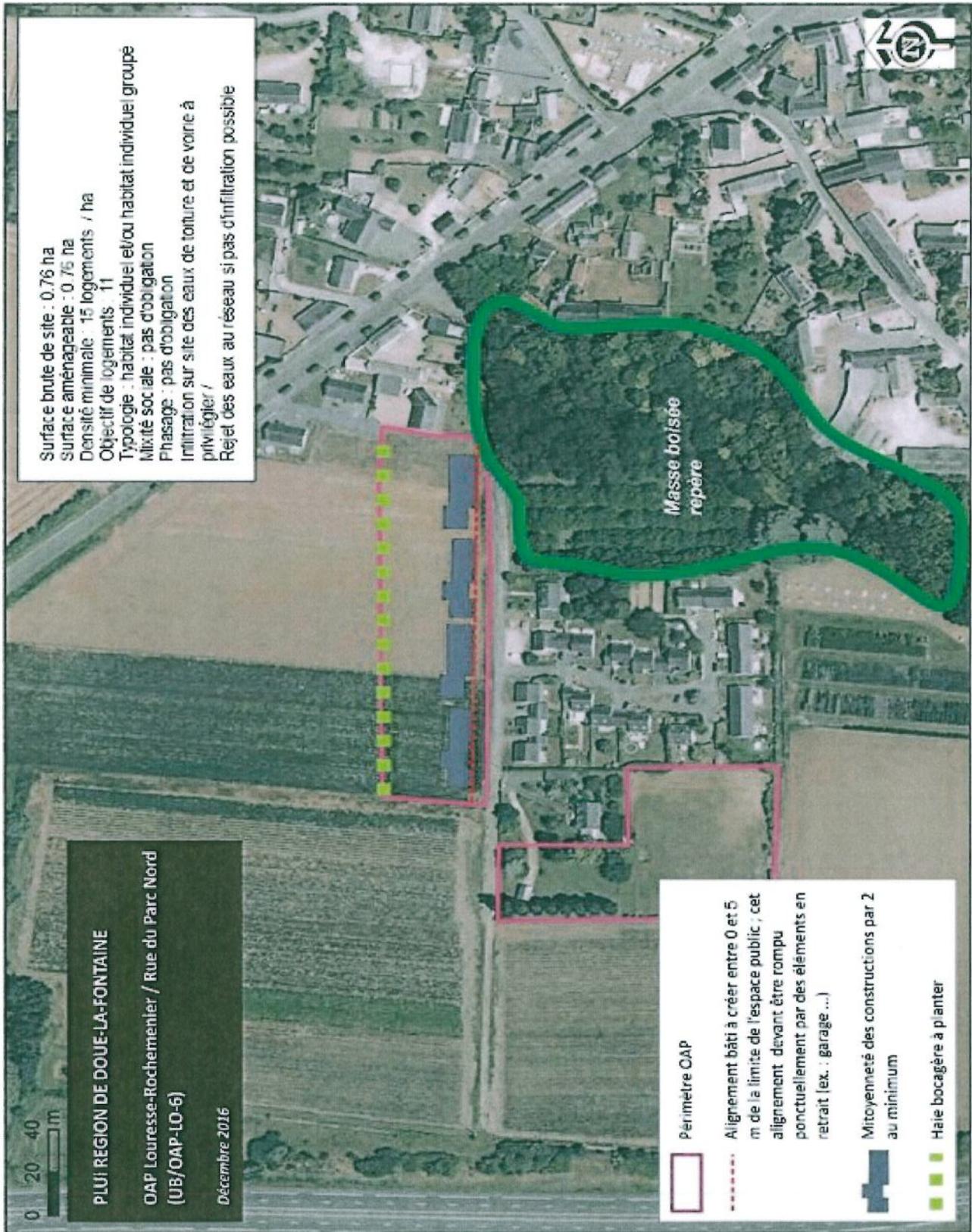
### **7. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000**

Une évaluation environnementale doit être réalisée à l'occasion des procédures d'évolution des PLU qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. La commune ne comporte pas de site Natura 2000 sur son territoire. Il n'est donc pas a priori nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

Par décision en date du 02/01/2019 l'autorité environnementale a dispensé la présente procédure d'évaluation.

### **8. Liste des annexes**

- OAP après modification



Surface brute de site : 0,76 ha  
 Surface aménageable : 0,75 ha  
 Densité minimale : 15 logements / ha  
 Objectif de logements : 11  
 Typologie : habitat individuel et/ou habitat individuel groupé  
 Mixité sociale : pas d'obligation  
 Phasage : pas d'obligation  
 Infiltration sur site des eaux de toiture et de voirie à privilégier /  
 Rejet des eaux au réseau si pas d'infiltration possible

**PLU REGION DE DOUÉ-LA-FONTAINE**  
 OAP Louresse-Rochemenier / Rue du Parc Nord  
 (LUB/OAP-LD-6)  
 Décembre 2016

Périmètre OAP  
 Alignement bâti à créer entre 0 et 5 m de la limite de l'espace public ; cet alignement devant être rompu ponctuellement par des éléments en retrait (ex. : garage ...)  
 Mitoyenneté des constructions par 2 au minimum  
 Haie bocagère à planter

