

RAPPORT DE PRESENTATION

PLUi valant PLH
approuvé le 14
décembre 2016



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 09 novembre 2017 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi-H de la CC de la Région de Doué-la-Fontaine.

Le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

Jean-Michel MARCHAND

LES RAISONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU.....	2
L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU.....	4
LES EVOLUTIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT	4
LES EVOLUTIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	7
LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	9

LES RAISONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Région de DOUE-LA-FONTAINE valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) a été approuvé le 14 décembre 2016.

Après 6 mois d'application du PLU, il est apparu nécessaire de procéder à quelques ajustements au niveau du Règlement écrit et du Règlement Graphique, afin de réparer quelques erreurs matérielles et préciser ou amender légèrement certaines dispositions qui pouvaient poser des soucis d'interprétation ou qui ne répondaient pas totalement aux besoins.

Ces évolutions envisagées peuvent entrer dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée en application des articles L153-41 à L153-48 du code de l'urbanisme, dans la mesure où la modification envisagée ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultat dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, ne diminue pas les possibilités de construire, ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, et n'a pas pour effet d'appliquer l'article L131-19 du code de l'urbanisme.

Article L153-45 du Code de l'urbanisme

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 du Code de l'urbanisme

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 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.

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 du Code de l'urbanisme

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.

Dans la mesure où la Communauté de Communes de la Région de DOUE-LA-FONTAINE n'existe plus depuis le 01 janvier 2017, date de son intégration à la Communauté d'Agglomération SAUMUR VAL DE LOIRE, cette procédure est menée par la Communauté d'Agglomération SAUMUR VAL DE LOIRE qui dispose de la compétence urbanisme.

L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

LES EVOLUTIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Concernant la forme, pour toutes les zones

La dénomination des articles est harmonisée pour l'ensemble des zones, alors que précédemment 2 dénominations coexistaient.

A titre d'exemple, la dénomination de l'article 1 de la zone UA est : Article UA1.

L'article 6 régit les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Or dans la formulation des règles et des exceptions quasiment jamais n'avait été reprise la référence aux emprises publiques, qui correspondent aux espaces publics hors voirie (place, espace vert, allée piétonne, espace de jeux, espace de gestion des eaux pluviales ...). La modification simplifiée est donc mise à profit pour réparer cette erreur et écrire « *l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques* »

Concernant la zone UA

Article 7 :

Il est apporté une **précision quant à l'implantation sur limite séparative lorsque celle-ci est imposée**. Tout le bâtiment n'a pas à être implanté obligatoirement sur la limite séparative, il peut faire un décrochement dans les conditions suivantes :

« *Pour les implantations sur limite séparative imposées ci-après, une implantation partielle sur limite séparative est possible. Elle doit alors s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres.* »

Cette précision est intégrée au début de l'article pour l'ensemble de la zone UA, afin de ne pas être répétée pour chaque règle spécifique aux secteurs.

La modification simplifiée vise également à **étendre le champ des exceptions à 2 cas de figure** omis précédemment :

- Celui des constructions existantes qui ne seraient pas implantées sur au moins une limite séparative (cas de figure rare en zone UA, mais qui peut exister très ponctuellement) ; si la construction est implantée en cœur de parcelle, on ne peut exiger pour une extension qu'elle aille rejoindre une limite séparative, l'extension est donc possible en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- Celui des annexes et abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m², en leur laissant une implantation libre, dans la mesure où cela n'a pas un impact majeur sur la forme urbaine.

Article 11 :

Au niveau des façades, la règle est assouplie pour les annexes et les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m², en n'exigeant pas pour l'emploi de bardages bois qu'ils restent naturel et qu'ils soient posés à lames verticales larges jointes.

La règle est également assouplie pour l'usage de bardages métalliques pour un bâtiment d'activité existant. En effet, à ce jour l'usage de bardages métalliques n'était possible que dans le cas d'une rénovation. Or il apparaît difficile d'imposer à un bâtiment existant aujourd'hui couvert en bardages métalliques de faire son extension dans un autre matériau, le résultat pouvant être contraire à ce qui est recherché en termes d'intégration dans l'environnement bâti. La modification simplifiée est ainsi mise à profit pour autoriser l'extension en bardage métallique d'un bâtiment régulièrement autorisé à la date d'approbation du PLUi et déjà couvert en bardage métallique ou en tôle. Dans ce cas, la teinte du bardage pourra être la même que celle du bardage existant.

Au niveau des toitures, plusieurs dispositions sont modifiées dans un souci d'assouplissement des règles et pour tenir compte de cas de figure particuliers omis au stade de l'élaboration du PLUi-H (notamment le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle) :

- La pente minimale est abaissée de 40° à 35° ;
- Une pente plus faible est autorisée en extension (lorsque la volumétrie du bâtiment existant le nécessite), pour la réfection d'une construction existante ne respectant pas la pente minimale de 35°, ainsi que pour les bâtiments annexes à un seul pan ;
- Les extensions à un seul pan sont autorisées lorsque la volumétrie du bâtiment existant le nécessite (exemple d'une extension mono-pente en pignon) ;
- L'exigence pour les toitures-terrasses, lorsqu'elles sont autorisées, d'être accessibles est apparue excessive, du fait d'un surcoût significatif ; elle est donc supprimée, mais en contrepartie, il est exigé que les éléments techniques (ex. : panneaux solaires et photovoltaïques, chauffe-eau solaire ...) pouvant être installés sur de telles terrasses non accessibles soient dissimulés derrière un acrotère.

Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques, il y avait une omission, car aucune règle n'existait en zone UA. Il est vrai que dans bien des cas la zone UA se situe en périmètre d'abords de monument historique, induisant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il est cependant apparu plus juste de remettre à minima la même règle qu'en zone UB à ce sujet.

Au niveau des clôtures, la modification simplifiée est également mise à profit pour définir une hauteur minimale pour les murs bahut surmontés d'une grille en serrurerie ; la hauteur minimale de 1.50 m existante pour les murs plein est reprise par souci de cohérence.

Concernant la zone UB

5

Article 4 :

Il est intégré une disposition alternative, pour tenir compte du fait que le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé dans la totalité de la zone UB. Ainsi, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions produisant des eaux usées peuvent être autorisées sous réserve d'être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article 7 :

Il est apporté une **précision quant à l'implantation sur limite séparative lorsque celle-ci est imposée.** Tout le bâtiment n'a pas à être implanté obligatoirement sur la limite séparative, il peut faire un décrochement dans les conditions suivantes :

« Pour les implantations sur limite séparative imposées ci-après, une implantation partielle sur limite séparative est possible. Elle doit alors s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres. »

La modification simplifiée vise également à **étendre le champ des exceptions à 2 cas de figure** omis précédemment :

- Celui des constructions existantes qui ne seraient pas implantées sur au moins une limite séparative (cas de figure fréquent en zone UB, puisqu'il s'agit d'espaces de développement urbain pavillonnaire, que l'on souhaite faire évoluer vers une densification) ; si la construction est implantée en cœur de parcelle, on ne peut exiger pour une extension qu'elle aille rejoindre une limite séparative, l'extension est donc possible en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- Celui des annexes et abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m², en leur laissant une implantation libre, dans la mesure où cela n'a pas un impact majeur sur la forme urbaine.

Article 11 :

Au niveau des façades, pour les bardages, afin que le nuancier de Maine-et-Loire soit pris en considération dans tous les cas de figure, sa référence est positionnée différemment dans la phrase.

La numérotation du paragraphe sur les clôtures est modifiée pour réparer une erreur matérielle.

Concernant la zone 1AU

Article 7 :

Il est apporté une **précision quant à l'implantation sur limite séparative lorsque celle-ci est imposée**. Tout le bâtiment n'a pas à être implanté obligatoirement sur la limite séparative, il peut faire un décrochement dans les conditions suivantes :

« Pour les implantations sur limite séparative imposées ci-après, une implantation partielle sur limite séparative est possible. Elle doit alors s'effectuer sur au minimum 4 mètres de façade et le retrait sera au minimum de 2 mètres. »

La modification simplifiée vise également à **étendre le champ des exceptions au cas de figure** des constructions existantes qui ne seraient pas implantées sur au moins une limite séparative. La zone 1AU est une zone d'urbanisation future, mais très épisodiquement elle peut intégrer une construction existante mitant l'espace agricole ou naturel d'origine ; dans ce cas il s'agit souvent de construction pavillonnaire édifiée en retrait des limites séparatives. On ne peut donc exiger pour une extension qu'elle aille rejoindre une limite séparative, l'extension est donc possible en respectant un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Concernant la zone A

Article 2 :

Il est précisé pour les bâtiments pour lesquels un changement de destination est possible au sein de la zone A générique (bâtiments identifiés au Règlement – Document graphique), que le changement de destination ne doit pas conduire à une extension ou une surélévation dudit bâtiment. Cette disposition est justifiée afin de ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti, qui repose notamment sur sa volumétrie.

Cependant avec cette rédaction, cela permet d'être vigilant lors du changement de destination, mais ensuite il n'y a rien de précisé pour une extension ultérieure. La modification simplifiée est donc mise à profit pour explicitement ne pas autoriser l'extension de bâtiments désignés au Règlement – Document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Article 11 :

Pour cet article, il est renvoyé le plus souvent à l'application de dispositions édictées pour d'autres zones.

Cependant, il est écrit dans la zone A générique, pour les bâtiments agricoles et les clôtures, des dispositions spécifiques. Mais il a été omis que des bâtiments agricoles sont également autorisés dans les secteurs et sous-secteurs Ap, Ap(t), Av, Av(t), Avp et Avp(t), ils doivent donc respecter les dispositions de la zone UA qui sont très contraignantes pour des bâtiments agricoles, ce qui n'est en aucun cas justifié. Cette erreur est donc réparée dans le cadre de la modification simplifiée.

Par ailleurs il est précisé que pour les secteurs At1, At2 et At3, la disposition relative aux résidences démontables et aux résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs figurant en 1. Généralités de l'article 11 de la zone UA s'applique aussi aux hébergements légers insolites à vocation touristique autorisés à l'article 2 de la zone A pour lesdits secteurs At1, At2 et At3.

En outre, **les prescriptions relatives aux toitures sont complétées pour étendre la gamme de ce qui peut être autorisé**, tout en permettant une bonne intégration dans un paysage agricole à dominante ouvert. En complément de la teinte ardoise, sont également permis les teintes prises dans une gamme de gris foncé / gris-brun, ainsi que les toitures végétalisées.

Concernant la zone N

Article 2 :

Il est précisé pour les bâtiments pour lesquels un changement de destination est possible au sein de la zone A générique (bâtiments identifiés au Règlement – Document graphique), que le changement de destination ne doit pas conduire à une extension ou une surélévation dudit bâtiment. Cette disposition est justifiée afin de ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti, qui repose notamment sur sa volumétrie.

Cependant avec cette rédaction, cela permet d'être vigilant lors du changement de destination, mais ensuite il n'y a rien de précisé pour une extension ultérieure. La modification simplifiée est donc mise à profit pour explicitement ne pas autoriser l'extension de bâtiments désignés au Règlement – Document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

LES EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Trois modifications portent sur des erreurs matérielles :

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) imposant un recul pour les constructions de 75 m de l'axe des voies à grande circulation ne s'applique pas aux espaces déjà urbanisés. Or, dans le PLU approuvé, à 2 endroits la ligne figurant au Règlement Document graphique pour matérialiser l'application de la loi Barnier vient empiéter sur des zones urbaines : aux Ulmes au niveau d'une zone UY et au sud-est de l'agglomération de Doué-la-Fontaine au niveau d'une zone UA ; il convient donc d'interrompre l'application de la loi Barnier au droit de ces 2 zones urbaines ;
- Au cœur de l'agglomération de Doué-la-Fontaine (secteur intitulé au cadastre Le Portail), une erreur matérielle figure au niveau d'une trame de parc et/ou jardin protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La trame est figurée normalement à 25 m de l'alignement de la rue, or à endroit il y a un décrochement à 20 m qui est injustifié. Ce petit polygone dessiné à 20 m est donc supprimé.

7

Enfin, cette modification simplifiée est mise à profit pour réparer un oubli. Au sein de la zone naturelle, des enclaves de zone agricole ont été dessinées pour tenir compte de la présence de siège ou site d'exploitation agricole, afin de leur permettre d'évoluer.

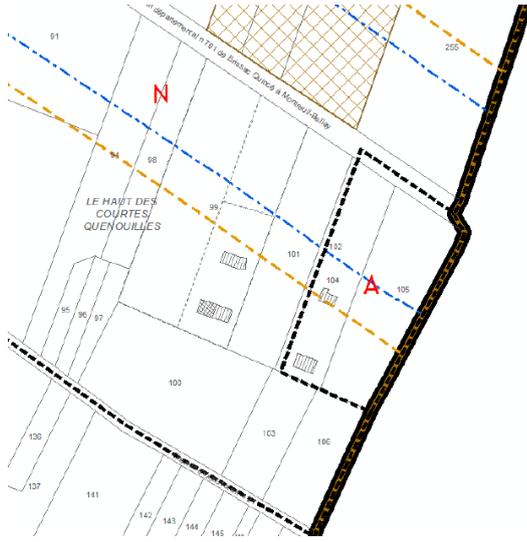
Or, au long de la route de Montreuil-Bellay, en limite est de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine, il y a 2 ensembles bâtis qui existent. Lors de l'élaboration du PLU, l'ensemble bâti situé le plus à l'est (parcelle n°104) a fait l'objet d'un zonage A pour reconnaître l'existence d'une activité agricole. En revanche, l'ensemble bâti d'à-côté (parcelle n°99) a été laissé en zone N, alors qu'il s'agit justement d'un siège d'exploitation agricole qui est sorti de l'agglomération car il ne pouvait plus s'y développer. Il convient donc, dans le cadre de cette modification simplifiée d'étendre l'enclave de zone A à cette exploitation agricole. Cependant, étant en modification simplifiée, il n'est pas possible de réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Etant à proximité d'une voie à grande circulation et au sein d'une ZNIEFF, l'extension de la zone A vient juste au droit de l'ensemble bâti existant en respectant la marge de recul de 75 m par rapport à la RD761.

Exploitation agricole déjà classée en A

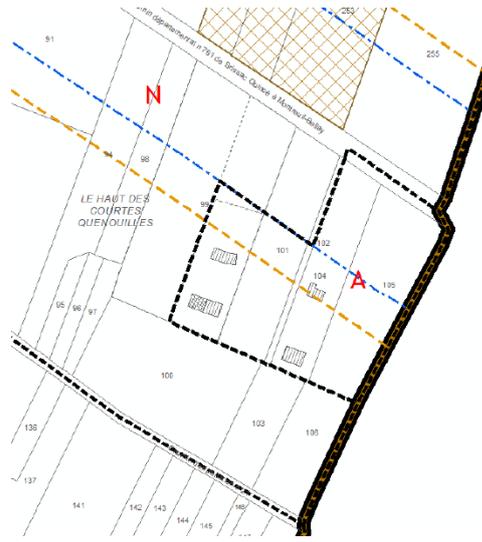
Exploitation agricole à classer en A



AVANT modification simplifiée



APRES modification simplifiée



LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences de la modification simplifiée n°1 du PLU sur l'environnement sont négligeables compte tenu des points qui sont concernés par cette modification.