PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

APPROUVÉE

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ
D'ANGERS LOIRE MÉTROPOLE EN DATE DU 14 OCTOBRE 2019

ANGERSLOIREMETROPOLE.FR/UN-TERRITROIRE-EN-MOUVEMENT/PLAN-LOCAL-D-URBANISME-INTERCOMMNAL/EVOLLUTIONS

www.angersloiremetropole.fr

un TERRITOIRE EN MOUVEMENT

angers loire métropole
communauté urbaine

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3
PRINCIPALES ÉTAPES

COMMISSION AMÉNAGEMENT ET
DÉVELOPPEMENT DURABLES DES TERRITOIRES
20 NOVEMBRE 2018

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ :
10 DÉCEMBRE 2018

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC :
DU 22 JUILLET 2019
AU 23 AOÛT 2019

APPROBATION
(DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ)
14 OCTOBRE 2019

SOMMAIRE

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE 3

1) CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE 3

2) PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE..... 4

II. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3.....5

1) RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE..... 5

2) MODIFICATION SIMPLIFIÉE PROPOSÉE..... 9

3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT 9

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE :

1) CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme définit le champ de la révision en disposant que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° 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.

4° 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. »

L'article L. 153-36 du même code définit le champ de la modification en disposant que :

« 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. »

Plus précisément, la modification de droit commun s'impose lorsque le projet de modification 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 ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Ainsi, lorsque le projet ne relève ni du champ d'application de la révision, ni de celui de la modification de droit commun, il peut faire l'objet d'une modification simplifiée.

L'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme dispose en effet que « 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. »

Dans le présent cas, le projet porte sur la rectification d'une erreur matérielle au plan de zonage du PLUi. Il s'agit de rectifier le zonage Nl applicable sur la Maison Dabel, située route du Port Thibault à Sainte-Gemmes-sur-Loire.

Le présent projet s'inscrit donc dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

2) PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les articles L. 153-37, L. 153-40, L. 153-47 et L. 153-18 du Code de l'urbanisme précisent la procédure à suivre lors de la mise en œuvre de la modification simplifiée :

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.

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.

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.

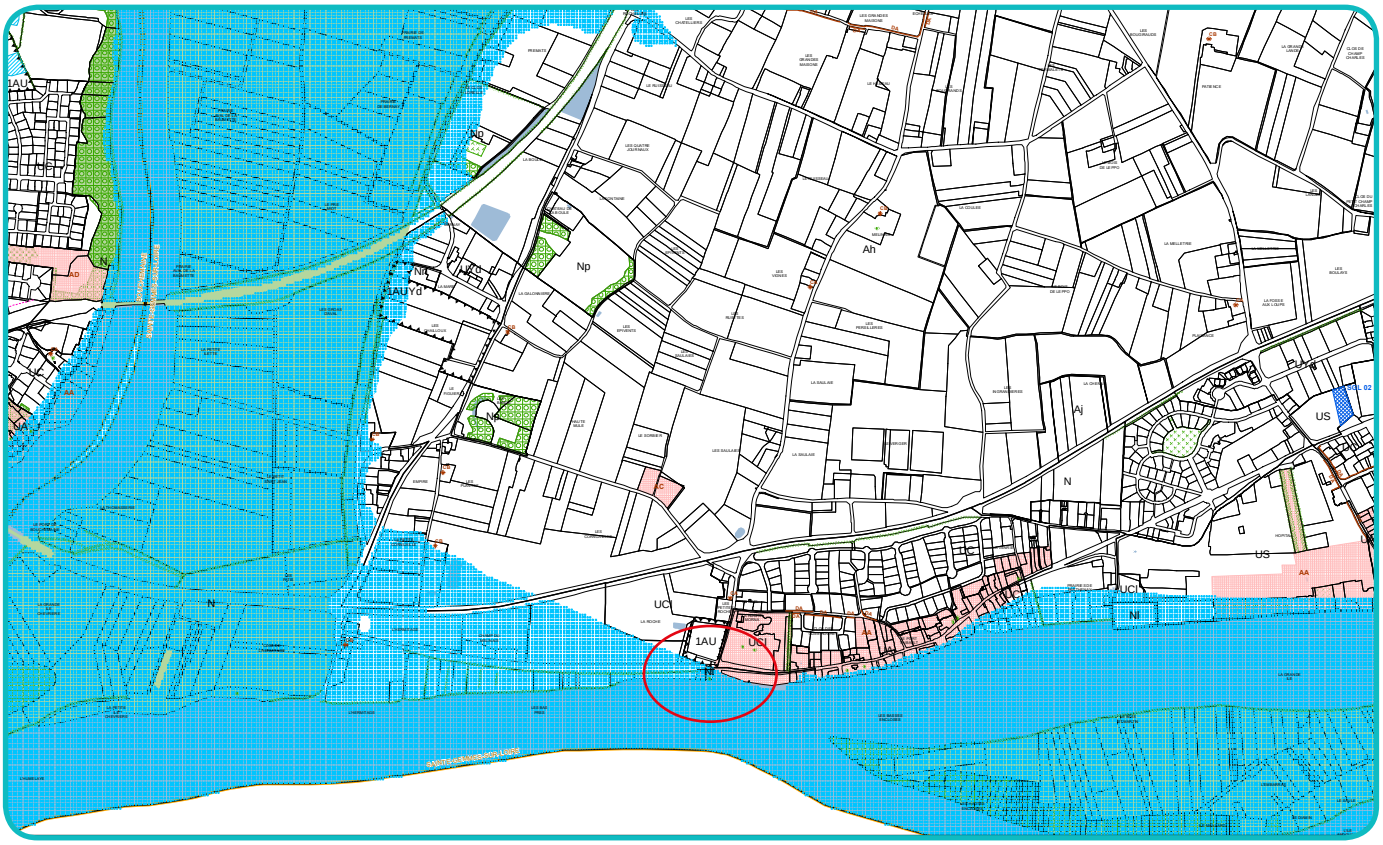
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

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.

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.

II. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

PLAN DE LOCALISATION



1) RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

Contexte

Le PLUi d'Angers Loire Métropole a été approuvé le 13 février 2017. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi définit parmi ses ambitions la volonté de « contribuer au renforcement de l'accueil touristique et du tourisme d'affaires » sur le territoire. Aussi, dans la délibération portant avis sur le PADD du 6 mai 2013, la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire affirme son intention de « développer une économie touristique et de loisirs tout en protégeant les espaces naturels et fragiles ».

En cohérence avec cette orientation, le projet de PLUi prévoit la réalisation d'une guinguette sur le site de la Maison Dabel, route du Port Thibault à Sainte-Gemmes-sur-Loire (secteur de la Roche Morna). Un secteur Nl (zone naturelle destinée « aux activités de loisirs, sportives, culturelles, touristiques, d'hébergement hôtelier ou secteur ayant une vocation administrative, d'insertion (et hébergement lié), sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale ») a donc été délimité au plan de zonage du PLUi.

Pour rappel, dans un souci de préservation des espaces naturels, le règlement du secteur de la zone Nl encadre strictement les possibilités de constructions nouvelles :

- D'une part, en ne permettant que les constructions nouvelles liées à la vocation de la zone ;

- D'autre part, en imposant qu'elles s'implantent à moins de 100 mètres des constructions existantes ;

- Enfin, en limitant l'emprise au sol des nouvelles constructions à 10% de la superficie de l'unité foncière sans excéder 5000 m².

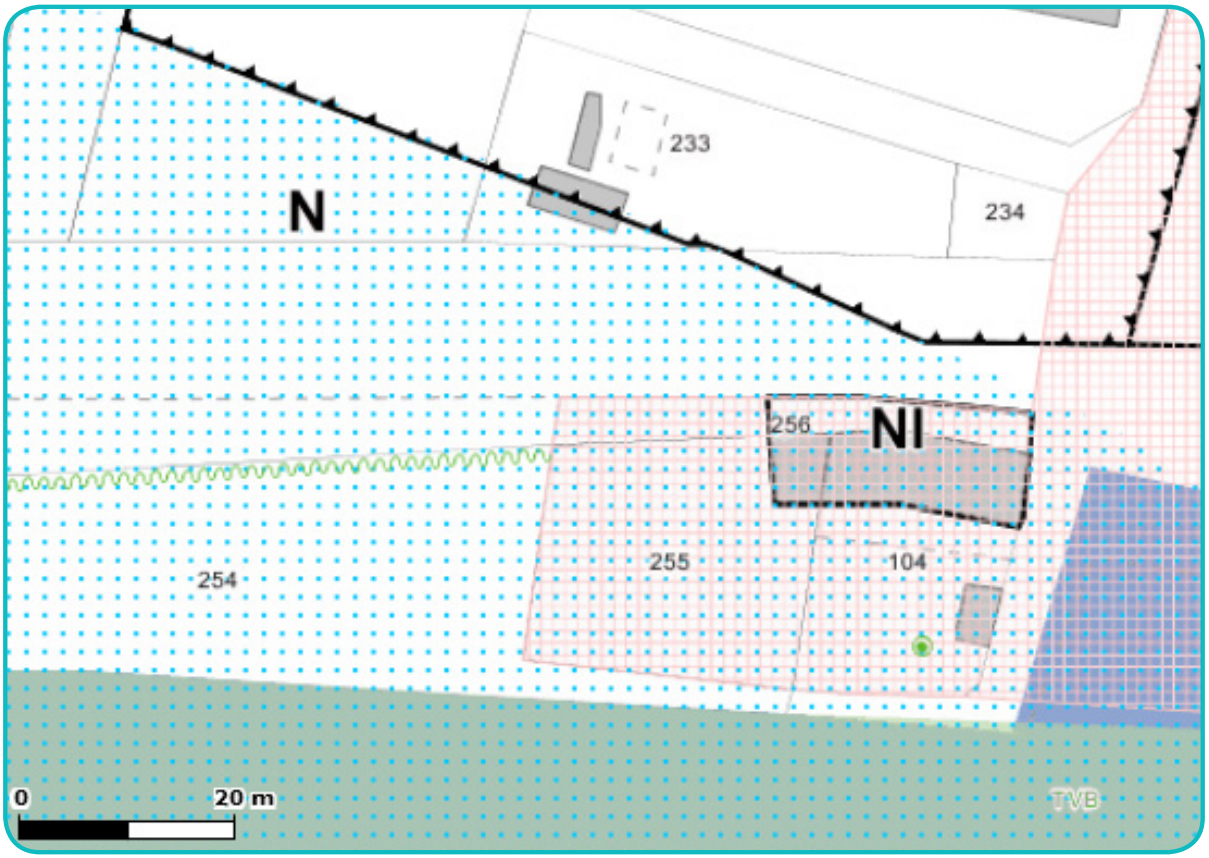
L'OAP Val de Loire précise également qu'un « projet de guinguette » est prévu sur ce secteur et qu'une «attention particulière sera apportée à ce projet, le site bénéficiant d'une situation exceptionnelle en bord de Loire».

Maison Dabel - Sainte-Gemmes-Sur-Loire

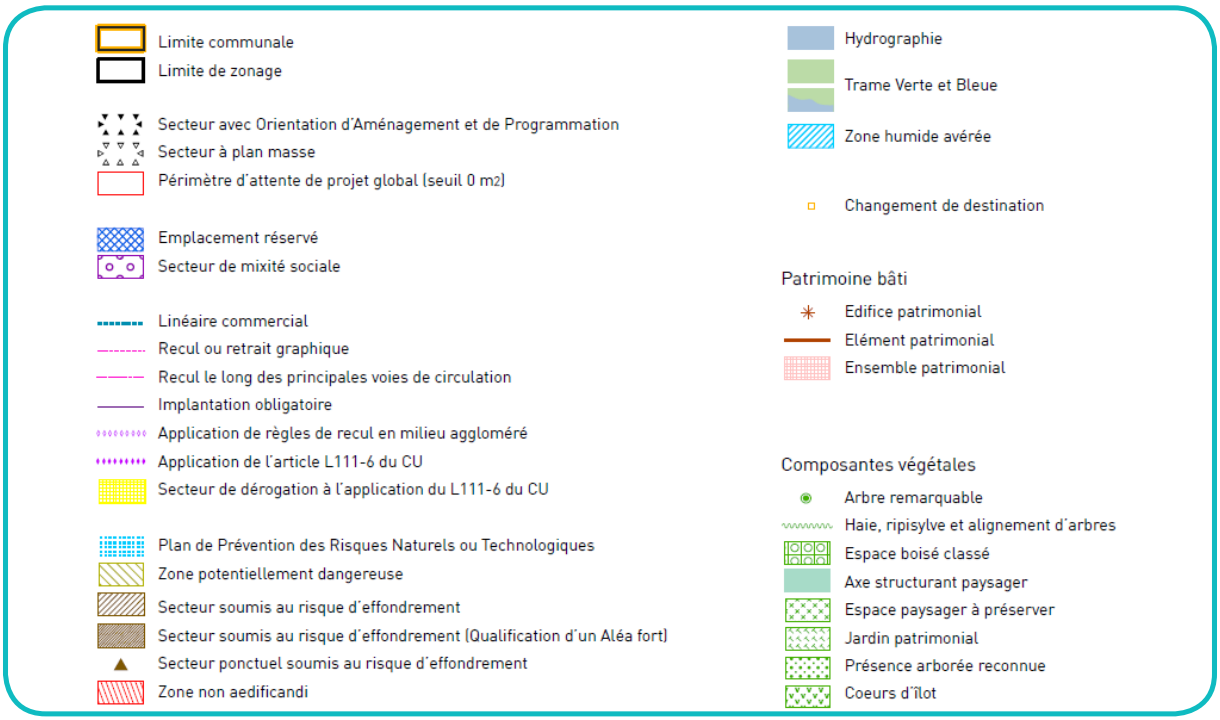
Maison Dabel - Sainte-Gemmes-Sur-Loire

De plus, le secteur de la Roche Morna, au sein duquel la Maison Dabel est située, est identifié au plan de zonage du PLUi comme ensemble patrimonial de type « ensemble bâti singulier », au sein de la sous-catégorie « Hameaux / bourgs bord de rivière » qui comprend les «hameaux, bourgs ou quartiers de bord de rivière ou fleuve dont l'organisation urbaine témoigne d'une activité (économique, touristique notamment) en lien avec le cours d'eau (batellerie, commerce, villégiature, etc.). Cet ensemble patrimonial recouvre la totalité des parcelles sur lesquelles est située la Maison Dabel, composée d'un bâtiment principal, d'une gloriette et d'une terrasse surplombant la Loire.

Le secteur est également situé au sein du site classé « de la confluence Maine et Loire et des Coteaux Angevins » et au sein du périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.



Extrait du PLUi en vigueur

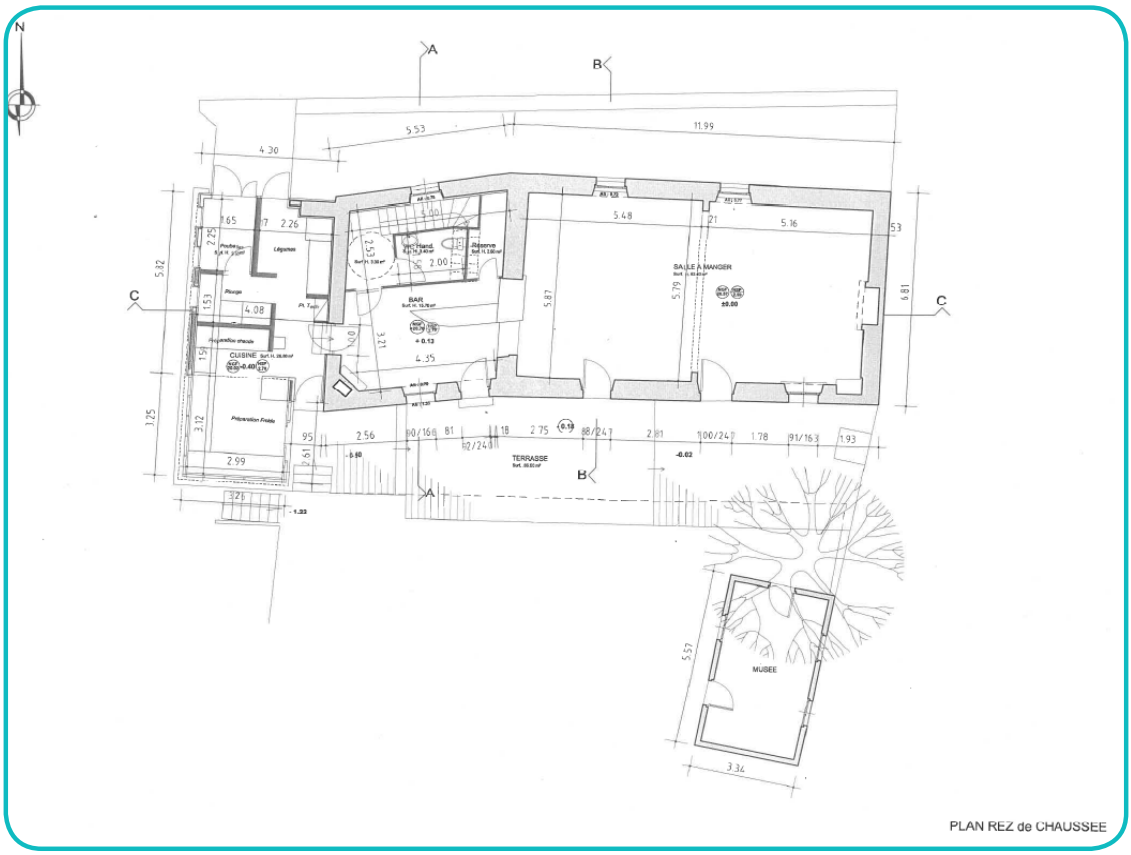


Légende du PLUi en vigueur

Projet de guinguette

Un projet de guinguette, alliant restauration et animation musicale, est en cours de réflexion sur le secteur de la Maison Dabel depuis plusieurs années. Comme le démontrent les différents éléments de contexte, la commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire soutient la réalisation d'un tel projet visant à développer l'économie touristique et de loisir ainsi qu'à réaménager de façon qualitative cet ensemble patrimonial. Il s'agit de s'inscrire dans la dynamique locale stimulée par le camping, les chemins pédestres et cyclables (Loire à vélo, vélo Francette), le jardin méditérranéen...

En 2007, un premier projet, consistant en la réhabilitation de la Maison Dabel, avait été esquissé (voir esquisse ci-dessous). Suite à l'abandon de celui-ci, un nouveau projet est actuellement en cours de développement.



Première esquisse du projet, 2007

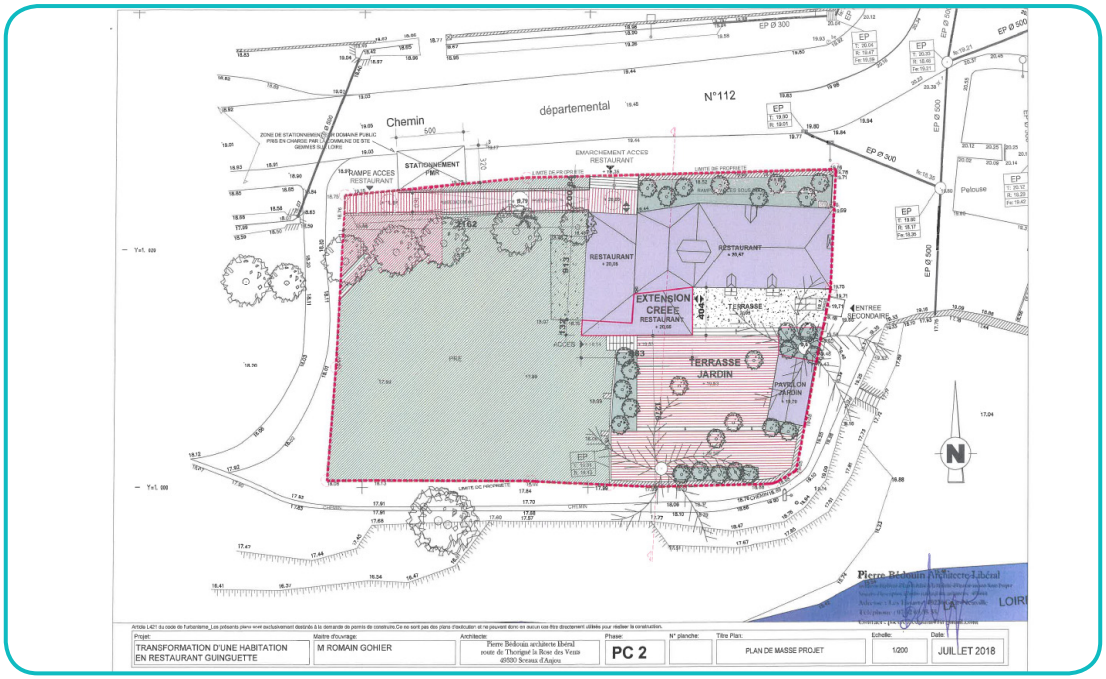
Le nouveau projet de guinguette, défini en collaboration avec la DREAL ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France, consisterait en la réhabilitation et en l'extension (25m²) du bâtiment principal de la Maison Dabel ainsi qu'en la réhabilitation de la gloriette.

Ce projet prévoit la programmation d'animations de type cabaret. Afin de limiter les nuisances sonores induites, des dispositifs de type limitateurs de décibels seraient installés sur l'enceinte unique mise à disposition par les exploitants de la guinguette. De plus, les horaires d'ouvertures de la guinguette (11h - 23h) permettraient de limiter les possibles nuisances sonores.

La guinguette serait ouverte pendant 10 mois de l'année et permettrait d'accueillir 30 couverts par jour l'hiver et 70 couverts par jour l'été. La restauration serait basée sur des spécialités locales traditionnelles en lien avec la Loire (friture de Loire, rillauds, écrevisses, anguilles sauvages...).

L'implantation d'une guinguette générerait des besoins en stationnement. Pour conserver les vues sur le fleuve et minimiser l'impact visuel de la voiture, les places de stationnements seraient aménagées au Nord de la route de Port Thibault. Des emplacements vélos seraient également prévus aux abords de la guinguette.

Le projet se raccorderait au réseau d'assainissement collectif existant.



Esquisse du projet, 2018

Insertion du projet, 2018

Présentation de l'erreur matérielle

Le zonage Nl applicable sur le secteur de la Maison Dabel, tel que défini au plan de zonage du PLUi approuvé en février 2017, ne permet pas la réalisation du projet de guinguette.

Ce zonage est donc en contradiction avec les orientations définies dans le PLUi (PADD, OAP Val de Loire) ainsi qu'avec le rapport de présentation qui stipule que les secteurs Nl définis au plan de zonage identifient notamment « les espaces de loisirs en bord de rivière (base de canoë, guinguette) existants ou à créer. Les limites sont celles des emprises des équipements actuels ou **nécessaires à la réalisation de ces projets**.».

Ainsi, le zonage Nl, tel que défini dans le PLUi approuvé en février 2017, constitue une erreur matérielle qu'il convient de modifier.

2) MODIFICATION SIMPLIFIÉE PROPOSÉE

La présente modification simplifiée a pour objet de rectifier une erreur matérielle. Elle vise à augmenter le zonage Nl applicable sur le secteur de la Maison Dabel (augmentation d'environ 130m²).

Par cette modification simplifiée, l'objectif est de confirmer la volonté de développer un projet touristique sur le secteur ainsi que de valoriser le patrimoine bâti existant, en accord avec les orientations définies dans le PLUi et notamment au sein de l'OAP Val de Loire.

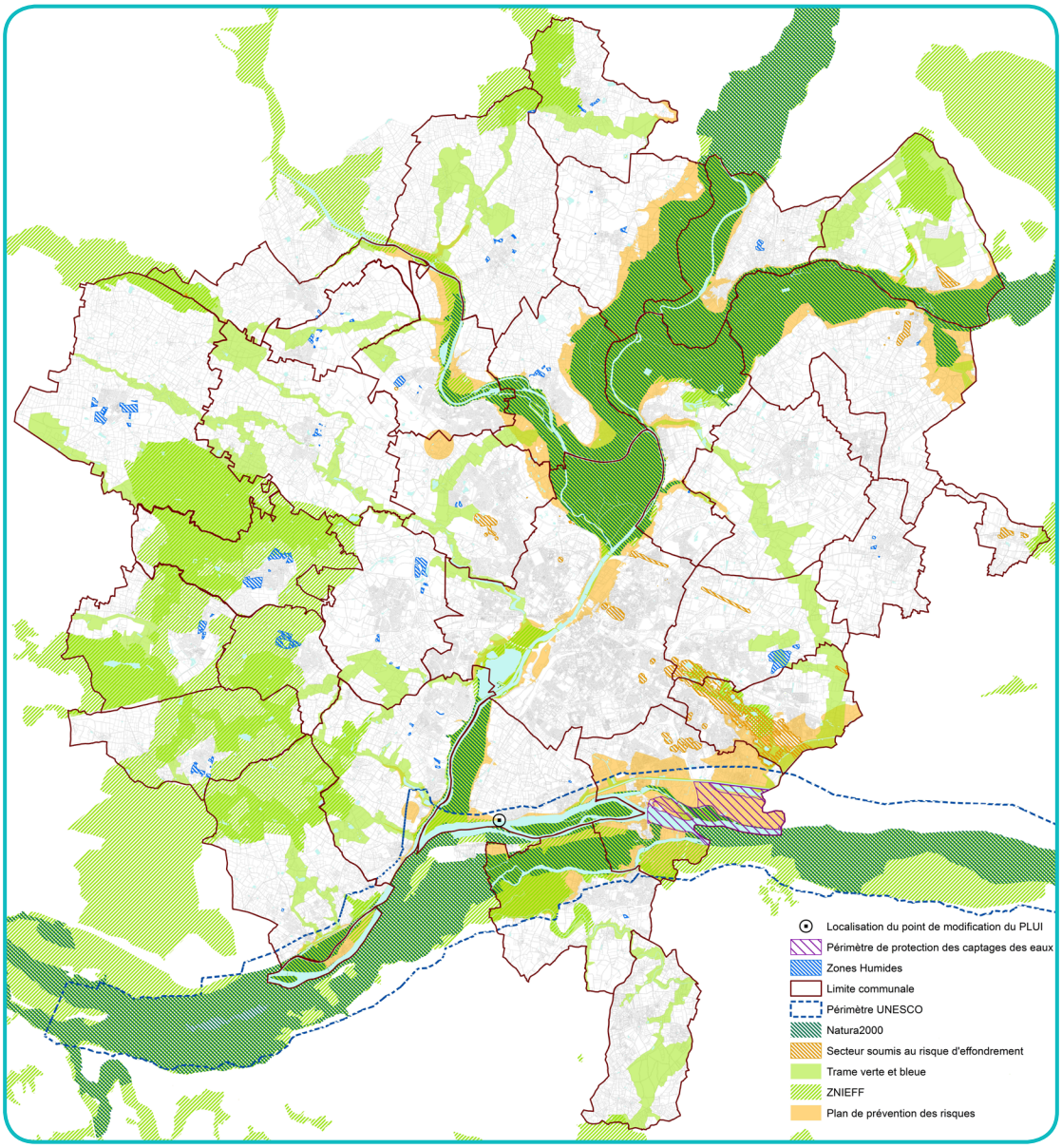
3) INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

Carte des espaces présentant une importance particulière pour l'environnement sur Angers Loire Métropole

La carte ci-dessous localise le secteur faisant l'objet d'une modification simplifiée dans son environnement. Elle permet d'appréhender les incidences du projet de modification simplifiée sur l'environnement, en confrontant la localisation de celui-ci et les espaces présentant une importance particulière pour l'environnement. Les éléments suivants figurent sur cette carte :

- Les zones Natura 2000
- Les ZNIEFF,
- Les espaces identifiées dans la Trame Verte et Bleue du PLUi,
- Le périmètre UNESCO
- Les zones humides identifiées au plan de zonage du PLUi,
- Le périmètre de protection du captage d'eau potable des Ponts-de-Cé,
- Les secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques (naturels et technologiques)
- Les secteurs soumis à risque d'effondrement.

Le point de modification simplifiée fait l'objet, dans les paragraphes ci-après, d'une analyse détaillée de ses incidences sur l'environnement.



Carte des espaces présentant une importance particulière pour l'environnement

Cadre physique et biologique

Le secteur n'est pas situé au sein d'un périmètre particulier d'inventaire ou de protection de l'environnement (ZNIEFF, Natura 2000). Néanmoins, il est situé à proximité d'une ZNIEFF de type 2 ainsi que d'une zone natura 2000. La modification visant à rectifier une erreur matérielle en faisant évoluer faiblement le zonage, elle n'est pas de nature à porter atteinte à ces espaces.

Le secteur est situé au sein de la zone R2 (aléa moyen) et en partie de la zone R4 (aléa fort) du PPRI Val du Louet et confluence de la Maine et de la Loire. Les évolutions sur le secteur sont encadrées par le règlement du PPRI.

Un arbre remarquable est identifié au plan de zonage du PLUi sur le secteur. La présente modification ne remet pas en cause cette identification. Le règlement du PLUi impose sa préservation.

Ainsi, le projet de modification n'a pas d'impact sur le cadre physique et biologique.

Urbanisme, paysage et patrimoine

Le secteur est situé au sein du site classé « de la confluence Maine et Loire et des Coteaux Angevins » et au sein du périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. La présente modification vise à rétablir un périmètre du zonage Nl en cohérence avec les orientations de l'OAP Val de Loire. Les aménagements développés sur le secteur sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ainsi qu'à la consultation de la commission

départementale de la nature des sites et des paysages.

Nuisances de riveraineté

Le projet de modification vise à rectifier une erreur matérielle et confirme la volonté de permettre l'implantation d'un projet de tourisme sur le secteur. Ainsi, le projet de modification du zonage n'est pas de nature à créer des nuisances de riveraineté supplémentaires.

Le projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

Limite communale
Limite de zonage

Secteur avec Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur à plan masse
Périmètre d'attente de projet global (seuil 0 m2)

Emplacement réservé
Secteur de mixité sociale

Linéaire commercial
Recul ou retrait graphique
Recul le long des principales voies de circulation
Implantation obligatoire
Application de règles de recul en milieu aggloméré
Application de l'article L111-6 du CU
Secteur de dérogation à l'application du L111-6 du CU

Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques
Zone potentiellement dangereuse
Secteur soumis au risque d'effondrement
Secteur soumis au risque d'effondrement (Qualification d'un Aléa fort)
Secteur ponctuel soumis au risque d'effondrement
Zone non aedificandi

Hydrographie
Trame Verte et Bleue
Zone humide avérée

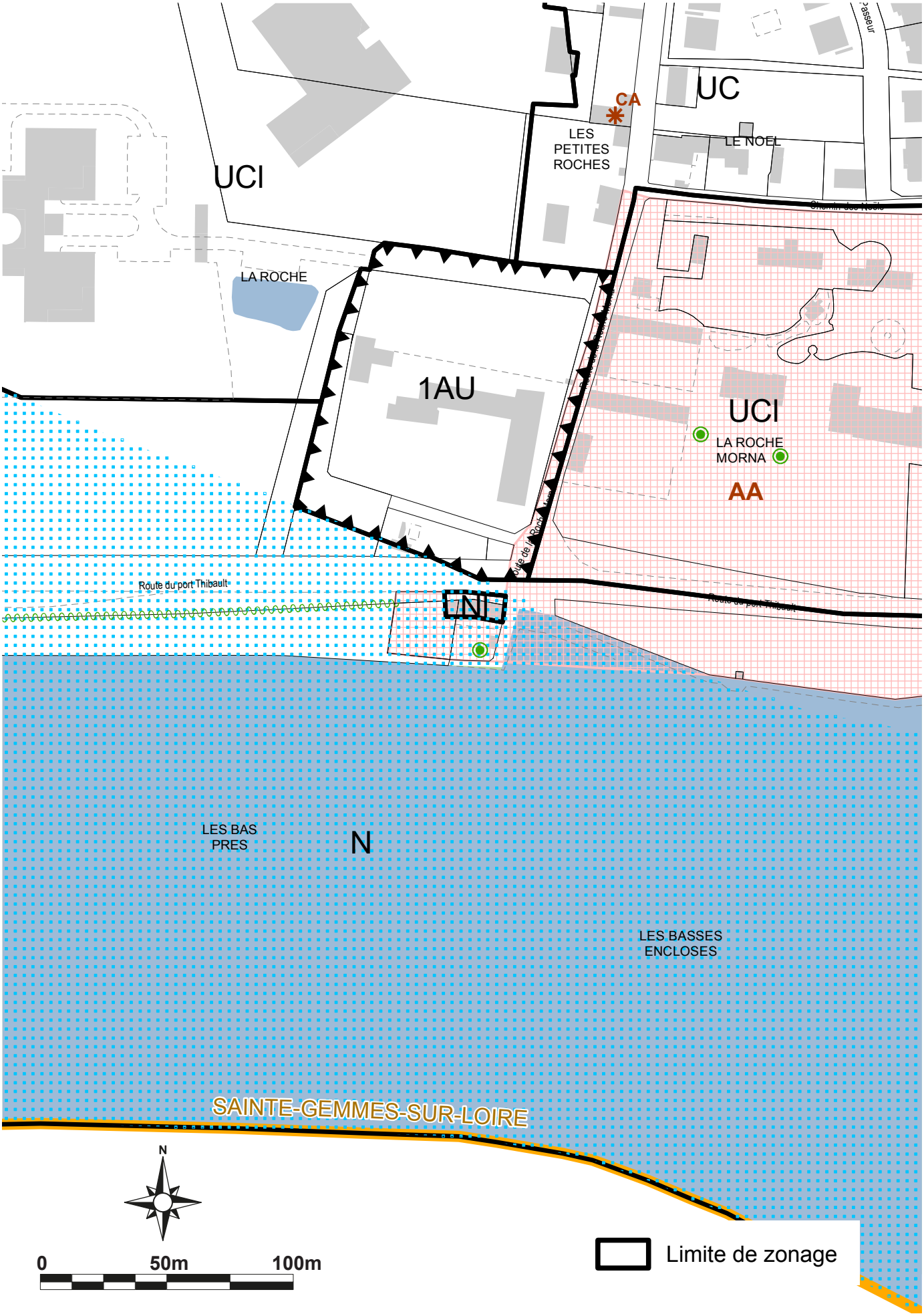
Changement de destination

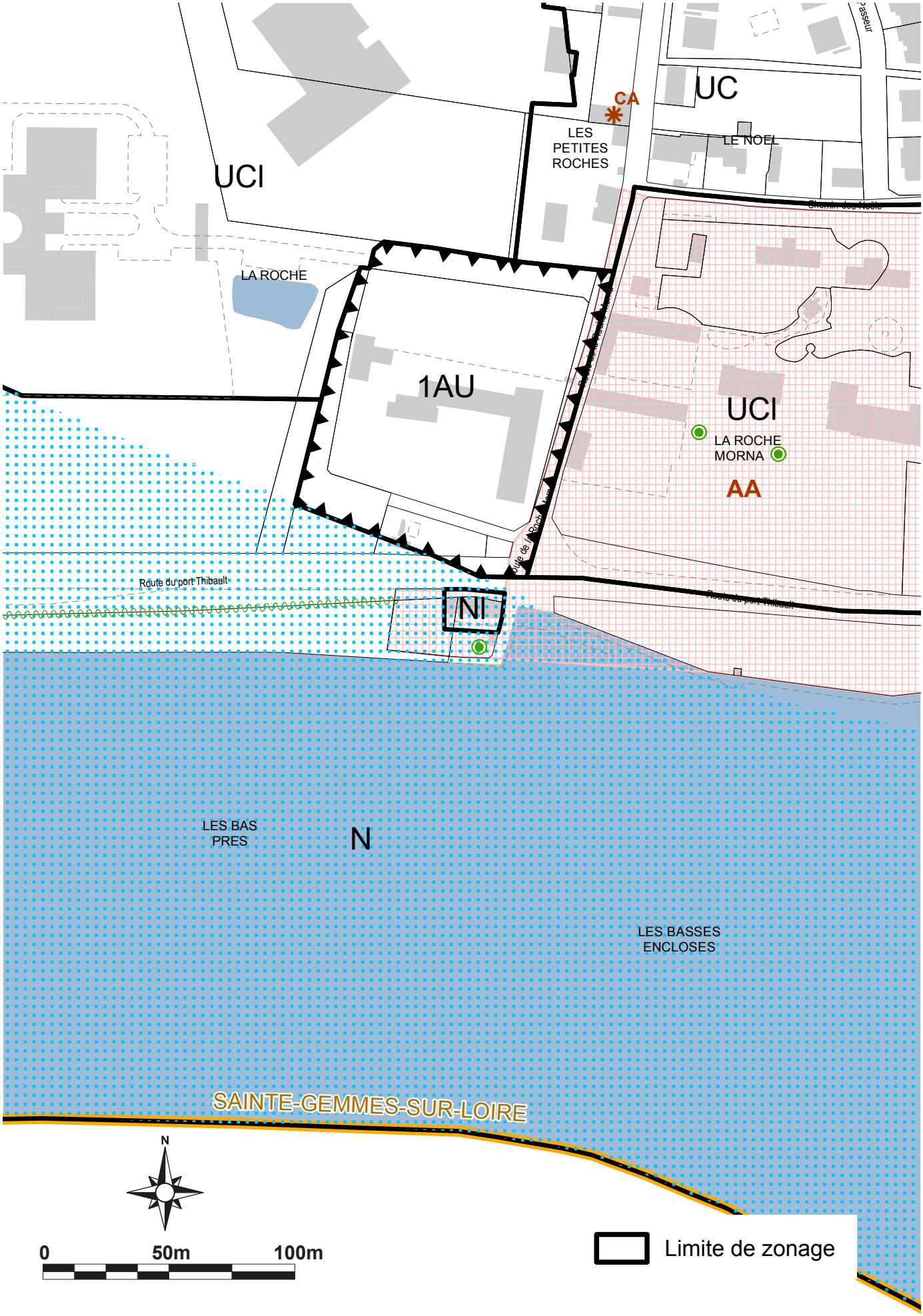
Patrimoine bâti

Edifice patrimonial
Elément patrimonial
Ensemble patrimonial

Composantes végétales

Arbre remarquable
Haie, ripisylve et alignement d'arbres
Espace boisé classé
Axe structurant paysager
Espace paysager à préserver
Jardin patrimonial
Présence arborée reconnue
Coeurs d'îlot


UCI
CA
UC
LES PETITES ROCHES
LE NOEL
LA ROCHE
1AU
UCI
LA ROCHE MORNA
AA
Route du port Thibault
UNI
LES BAS PRES
N
LES BASSES ENCLOSES
SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE
N
0
50m
100m
Limite de zonage


UCI
CA
UC
LES PETITES ROCHES
LE NOEL
LA ROCHE
1AU
UCI
LA ROCHE MORNA
AA
Route du port Thibault
NI
LES BAS PRES
N
LES BASSES ENCLOSES
SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE
N
0
50m
100m
Limite de zonage

ANGERS LOIRE MÉTROPOLE
Direction Aménagement et Développement des Territoires
83 rue du mail - BP 80011 - 49020 Angers cedex 02
www.angersloiremetropole.fr