Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20220331-2022-021-DC-DE
Date de télétransmission : 07/04/2022
Date de réception préfecture : 07/04/2022

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

du secteur

« Saumur-Loire-Développement »

Projet de modification ordinaire n°2

Commune du Puy-Notre-Dame

Parcelle 49253 ZC 1053 – Recours gracieux - Erreur manifeste d'appréciation dans le classement – abrogation partielle.
Enquête publique en application de
l'article R153-19 du code de l'urbanisme

Notice explicative

DACT –URBA – FB/FB V1 06 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20220331-2022-021-DC-DE
Date de télétransmission : 07/04/2022
Date de réception préfecture : 07/04/2022

Table des matières

1. PRÉAMBULE....3

1.1 Qui fait quoi ?....3
1.2 Le contexte législatif de l'enquête publique *préalable à l'abrogation partielle*....3

2. LE PROJET D'ABROGATION ET L'EXPOSE DE SES MOTIFS....4

2.1 Les *motifs*....4
2.2 Les modifications apportées aux pièces du PLUi....6

3. TEXTES QUI RÉGISSENT LA PRÉSENTE PROCÉDURE ET L'INDICATION DE LA FAÇON DONT LA MISE A DISPOSITION DU PROJET S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE AU PLAN LOCAL D'URBANISME....7

4. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT....8

5. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU PLUI....8

6. LES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT....8

7. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000....10

8. ANNEXES....10

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20220331-2022-021-DC-DE
Date de télétransmission : 07/04/2022
Date de réception préfecture : 07/04/2022

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 l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur son territoire et la gestion des documents d'urbanisme restant en vigueur.
Il en va de même depuis le 1er janvier 2017 pour les documents d'urbanisme des communes composant désormais la Communauté d'agglomération « Saumur Val de Loire ».
Le PLUi prescrit sur le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération « Saumur Loire Développement » poursuivi par la nouvelle intercommunalité a été approuvé le 5 mars 2020. Il couvre le territoire de la commune du Puy-Notre-Dame. C'est la Communauté d'agglomération « Saumur Val de Loire » qui est compétente pour le faire évoluer.

Qu'il soit à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité, le PLU est le principal document de planification territorial 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…).

La commune
Si la compétence PLU de la commune a été transférée à l'intercommunalité, cette dernière collabore étroitement avec les communes lors de l'élaboration et de l'évolution du PLUi qui concerne leur territoire. Lorsque cette dernière ne porte que sur une seule commune, l'avis du conseil municipal est requis préalablement à la décision d'approbation par le Conseil communautaire.

1.2 Le contexte législatif de l'enquête publique préalable à l'abrogation partielle

En application de R153-19 du code de l'urbanisme, l'abrogation d'un plan local d'urbanisme est prononcée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par le conseil municipal après enquête publique menée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
Le dossier soumis à l'enquête publique comprend un rapport exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20220331-2022-021-DC-DE
Date de télétransmission : 07/04/2022
Date de réception préfecture : 07/04/2022

Ces dispositions s'appliquent selon les services de l'Etat à une abrogation partielle constatant l'illégalité d'une disposition d'un PLU ce qui rend nécessaire la présente enquête publique.

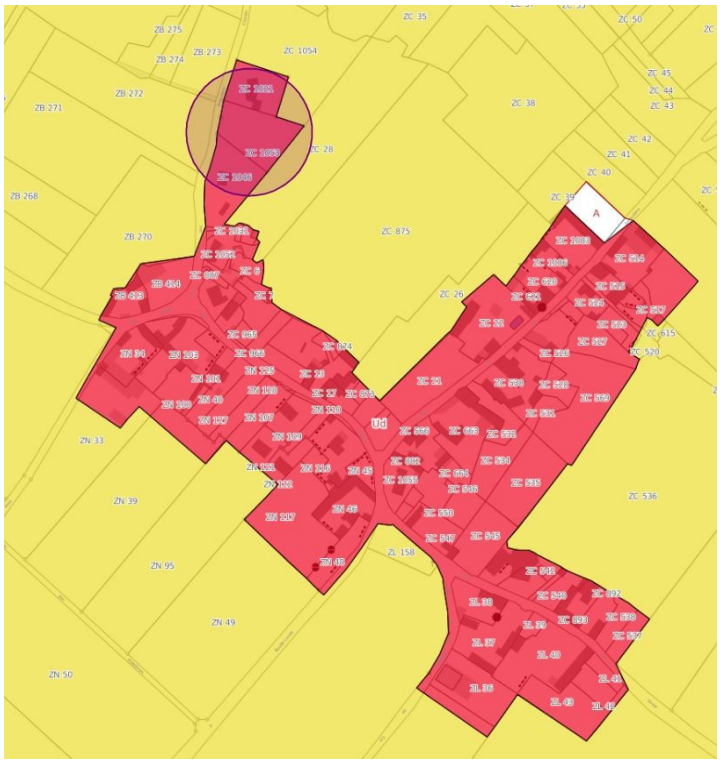
L'avis du conseil municipal de la commune du Puy-Notre-Dame sera sollicité, avant l'approbation finale en application de l'article L5211-57 du code général des collectivités territoriales.

2. LE PROJET D'ABROGATION ET L'EXPOSE DE SES MOTIFS

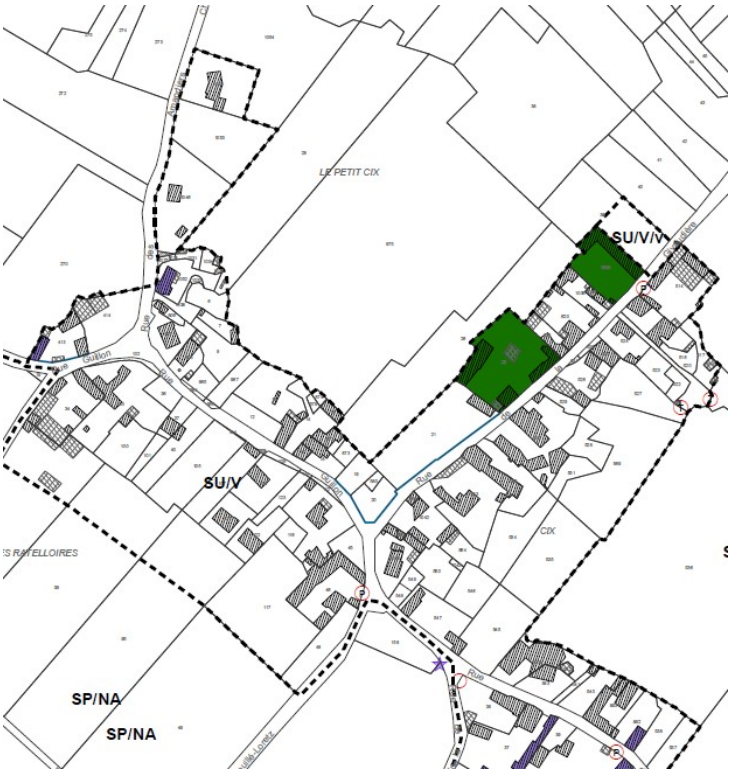
2.1 Les motifs.

Par courrier du 15 septembre 2020, Madame le Maire du Puy-Notre-Dame a sollicité du Président de la communauté d'agglomération l'abrogation partielle du PLUi SLD (approuvé le 5/03/2020) en ce qu'il classe un terrain sur sa commune en zone Av agricole protégée inconstructible, souhaitant ainsi que les dispositions du PLU communal antérieur lui redeviennent applicables (zone Ud – constructible pour les habitations).

En effet, le terrain a été maintenu en zone constructible au PLU par la commune en 2008 mais la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP) approuvée en parallèle n'en a pas tenu compte et l'a classé en secteur inconstructible. Les ZPPAUP s'imposant aux PLU, cette incohérence n'a été corrigée que lors de sa transformation en Aire de Mise en Valeur du Patrimoine Urbain et Paysager (AVAP) en 2018.



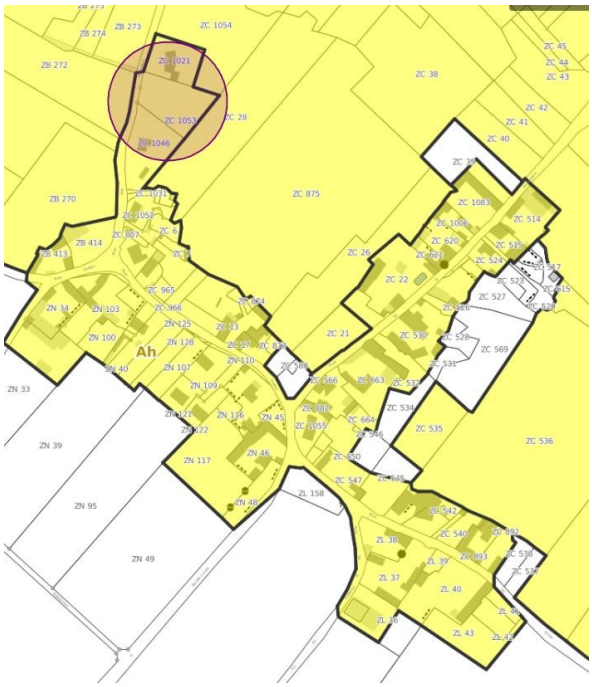
Le PLU de 2008



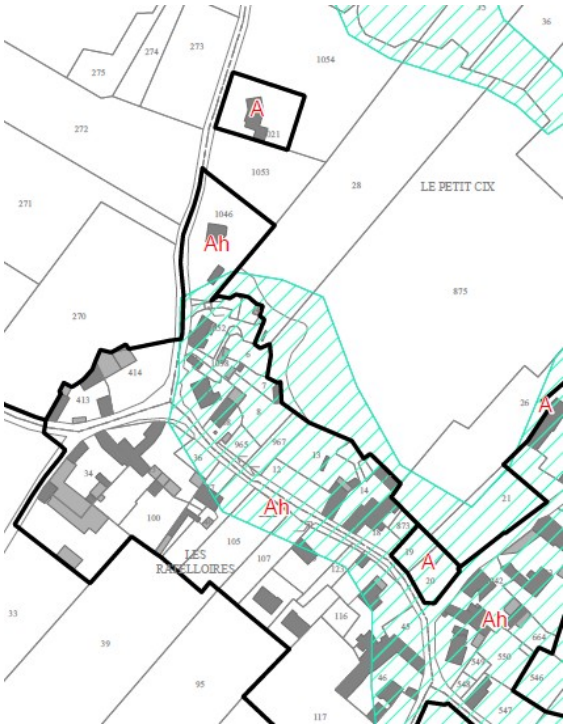
L'AVAp de 2018

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20220331-2022-021-DC-DE
Date de télétransmission : 07/04/2022
Date de réception préfecture : 07/04/2022

Lors de l'élaboration du PLUi SLD, ce terrain a bien été identifié au diagnostic foncier comme une dent creuse (terrain libre situé entre deux constructions principales distantes de moins de 50m) à l'intérieur de la partie déjà urbanisée du hameau de Cix. Suite à la définition par les élus au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de hameau densifiable pouvant accueillir de nouvelles constructions (structure agglomérée d'au moins 15 constructions, absence d'enjeu agricole marqué et défense incendie assurée), le terrain a été classé en zone Ah constructible au projet d'arrêt du 27/06/2019 qui a reçu l'avis favorable du conseil municipal du Puy-Notre-Dame le 16/09/2019.



PLUi SLD arrêté 2019



PLUi SLD approuvé 2020

A l'occasion de la consultation des personnes publiques associées sur le PLUi SLD arrêté le 27/06, l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) a demandé *que le zonage Av épouse la délimitation des aires parcellaires des AOC* (aires d'appellation contrôlée viticole) *et qu'il soit rétabli pour toutes les communes où il s'applique*. Les élus réunis en comité technique ont souhaité donner une suite favorable à cette demande dès lors que les parcelles ne sont pas déjà artificialisées ou qu'un courrier de l'INAO a autorisé la commune à classer la parcelle en zone constructible.

En conséquence les terrains classés en AOC viticole situés en constructibles U, A ou Ah au projet d'arrêt ne répondant pas à ces deux exceptions ont été reclassés en zone Av ,qu'ils aient été plantés en vignes ou non.

Bien que compris dans une partie actuellement urbanisée, le terrain concerné figurant au cadastre viticole a été reclassé en zone Av lors de l'approbation du PLUi SLD le 5 mars 2020 à ce titre sans tenir compte de son caractère pour partie artificialisé suite à sa viabilisation et à son remblaiement par son propriétaire en 2007 alors qu'il était constructible, le rendant définitivement impropre à la culture sur

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20220331-2022-021-DC-DE
Date de télétransmission : 07/04/2022
Date de réception préfecture : 07/04/2022

une surface d'environ 960m². Cela a été confirmé par un courrier de l'INAO à la commune le 24/09/2020 (joint en annexe 1).



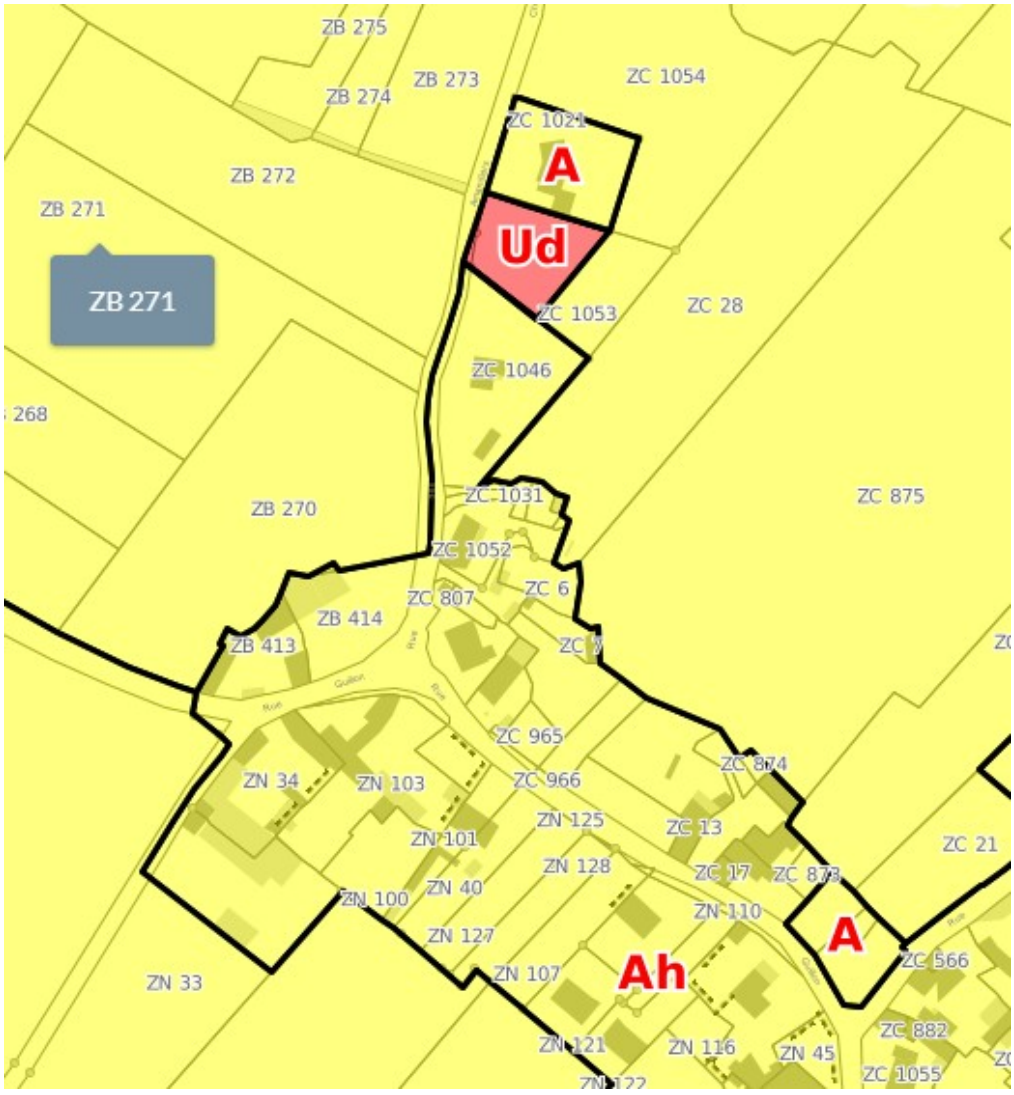
Il en résulte que c'est par une erreur manifeste d'appréciation constitutive d'une illégalité qu'il a été procédé à ce reclassement lors de l'approbation du PLUi SLD. Or un Principe Général du droit administratif énonce que l'autorité compétente, saisie d'une demande tendant à l'abrogation d'un règlement illégal, est tenu d'y déférer.

Aussi est-il proposé ci-après d'abroger très partiellement le document graphique du règlement du PLUi SLD en ce qu'il classe en zone Av la partie artificialisée du terrain au sein de la partie actuellement urbanisée du hameau de Cix, le reliquat d'environ 780 m² restant en zone Av inconstructible sur une profondeur de 20m formant ainsi une zone tampon conforme à la demande de l'INAO. Le règlement de la zone Ud du PLU de la commune redeviendra de ce fait applicable sur la partie concernée permettant la construction d'une habitation sur cette « dent creuse ». Cette abrogation aura pour effet de faire renaître sur la partie concernée le document en vigueur antérieurement (PLU du Puy-Notre-Dame de 2008) dont le règlement est joint en annexe 2, rétablissant ainsi sa constructibilité.

2.2 Les modifications apportées aux pièces du PLUi

Modification du zonage : Le plan de zonage après modification sont présentés ci-après ainsi qu'en annexes de la présente notice explicative.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20220331-2022-021-DC-DE
Date de télétransmission : 07/04/2022
Date de réception préfecture : 07/04/2022



3. TEXTES QUI RÉGISSENT LA PRÉSENTE PROCÉDURE ET L'INDICATION DE LA FAÇON DONT LA MISE A DISPOSITION DU PROJET S'INSÈRE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Code de l'urbanisme : voir ci-dessus article R153-19 déjà cité (article 1,2)

A l'issue de l'enquête publique, le président de la communauté d'agglomération en présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère et prononcera le cas échéant l'abrogation partielle.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20220331-2022-021-DC-DE
Date de télétransmission : 07/04/2022
Date de réception préfecture : 07/04/2022

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 par le conseil communautaire.

4. LA COMPATIBILITÉ 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 internet de la communauté d'agglomération (https://www.saumurvaldeloire.fr/infos-demarches/urbanisme/scot)

Les orientations et objectifs définis dans le SCoT sont contenus dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO). La compatibilité a été démontrée lors de l'arrêt de projet qui conservait la constructibilité de la totalité du terrain.

L'abrogation est cohérente avec notamment la méthodologie préconisée par le ScoT pour définir les parties actuellement urbanisées et les hameaux densifiables en « dents creuses » comme celui de Cix.

5. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD du PLUi

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement du secteur Saumur-Loire-Developpement. Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les communications numériques, les loisirs et le développement économique et commercial. Il fixe également les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le rétablissement partiel de la constructibilité du terrain est compatible avec le PADD du PLUi tant par rapport à ses objectifs de limitation de la consommation foncière agricole que de la définition des hameaux densifiables.

6. LES EFFETS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation environnementale du PLUi a été réalisée globalement dès le stade de l'arrêt de projet.

L'évaluation environnementale du PLUi (Tome 4 du Rapport de Présentation) a fourni une analyse sur l'incidence de chaque projet d'OAP et en a réalisé une synthèse, qui est la suivante.

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20220331-2022-021-DC-DE
Date de télétransmission : 07/04/2022
Date de réception préfecture : 07/04/2022

L'incidence sur l'environnement peut être :

	Positive : Les composantes du projet du PLUi auront des incidences positives sur le contexte environnemental du territoire.
	Neutre : Les composantes du projet du PLUi n'auront soit pas d'impact sur la thématique environnementale étudiée soit elles auront des effets ponctuels négatifs s'annulant à l'échelle globale.
	Négative : Les composantes du projet de PLUi auront un impact négatif sur la thématique environnementale étudiée.

Source : Tome 4 du RP du PLUi SLD

L'analyse des incidences a été établie sur la base du tableau présenté ci-dessous :

	+	=	−
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ	Apport supplémentaire en termes d'éléments naturels (ex : plantations de haies, de bosquets, d'alignements d'arbres, etc.)	Maintien ou compensation à même valeur écologique des habitats et/ou éléments naturels existants (ex : haies, bosquets, arbres isolés, mares, etc.)	Suppression d'habitats et/ou d'éléments naturels (ex : haies, bosquets, arbres isolés, mares, etc.)
PAYSAGE	Mise en valeur du paysage (ex : plantations d'arbres de hautes tiges en lisière urbaine, création d'alignements d'arbres pour mise en perspective des futures constructions, etc.)	Maintien du cadre paysager existant (ex : implantation de constructions au sein d'un secteur non visible ou intégré au tissu urbain)	Impact visuel du secteur (ex : exposition des futures constructions le long d'un axe de circulation fréquenté)
GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE ET MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	Renouvellement urbain (surfaces déjà imperméabilisées) : reconversion (démolition/reconstruction), réhabilitation (ex : ancienne bâtisse) ou changement de destination (ex : corps de ferme) de constructions existantes	Comblement de dents creuses : imperméabilisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	Étalement urbain ou mitage : imperméabilisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en périphérie ou à l'extérieur de l'enveloppe urbaine
PATRIMOINE BÂTI	Renforcement du caractère des lieux et de l'ambiance générale (ex : maintien du front bâti continu dans les zones urbaines anciennes)	Aucune orientation d'aménagement particulière mise en place	Création d'orientations d'aménagement générant une dégradation de l'ambiance urbaine
ÉCONOMIE ET VIE SOCIALE	Renforcement de la vitalité économique et/ou de la mixité fonctionnelle et/ou de la mixité sociale (ex : diversité de la typologie des logements, implantation de commerces dans un secteur à dominante résidentielle, etc.), etc.	Création d'un secteur à vocation exclusive au sein du tissu urbanisé	Création d'un secteur à vocation exclusive détaché par sa position ou son orientation du tissu urbanisé existant (ex : quartier en impasse orienté vers l'extérieur du bourg).
RESSOURCE EN EAU - GESTION DES EAUX PLUVIALES	Création d'orientations d'aménagement favorisant la gestion des eaux pluviales à la parcelle (ex : création de noues, fossés, bassins de rétention, etc.)	Absence d'orientation d'aménagement d'aide à la gestion des eaux pluviales dans le cas de non nécessité, non urbanisation au sein d'un périmètre de protection établi autour d'un captage d'eau potable	Suppression de dispositifs favorisant une gestion des eaux pluviales à la parcelle (noues, fossés, etc.), urbanisation au sein d'un périmètre de protection établi autour d'un captage d'eau potable

Accusé de réception en préfecture
049-200071876-20220331-2022-021-DC-DE
Date de télétransmission : 07/04/2022
Date de réception préfecture : 07/04/2022

	+	=	−
RISQUES	Création d'orientations d'aménagement favorisant une réduction des risques (ex : interdiction des sous-sols, maintien d'un talus ou d'une haie d'intérêt pour limiter l'exposition des biens et des personnes au risque, création de noues, localisation d'une cavité souterraine avec une inconstructibilité, etc.)	Aucune orientation d'aménagement prise en faveur de la réduction des risques lorsqu'aucun n'a été détecté	Suppression de dispositifs favorisant une réduction des risques ou non mise en place de dispositifs/règles pour faire face à un risque avéré (ex: aléa fort à très fort au risque de remontées de nappe et/ou de mouvements de terrain)
NUISANCES - POLLUTIONS	Création d'orientations d'aménagement favorisant une réduction des nuisances (ex : zone tampon le long d'un axe de circulation majeur ou entre une zone résidentielle et économique, etc.)	Aucune orientation d'aménagement prise en faveur de la réduction des nuisances en leurs absences	Suppression de dispositifs favorisant une réduction des nuisances ou absence de dispositifs en leurs présence
DÉPLACEMENTS - MOBILITÉ	Création d'orientations d'aménagement encourageant l'écomobilité (ex : création de sentes piétonnes, pistes cyclables, interconnexions entre quartiers résidentiels, etc.)	Aucune orientation d'aménagement encourageant l'écomobilité (sentes piétonnes, pistes cyclables, etc.)	Suppression de dispositifs encourageant l'écomobilité (sentes piétonnes, interconnexion entre quartiers, etc.)
AIR, ÉNERGIE, CLIMAT	Création d'orientations d'aménagement encourageant la réduction de la consommation d'énergie (ex : implantation d'un parc photovoltaïque, création d'un écoquartier), favorisant l'écomobilité, la réduction des distances de parcours (ex : politique d'accueil des commerces en centre-bourg, etc.), etc.	Aucune orientation d'aménagement prise en faveur de la réduction de la consommation d'énergie et d'une diminution des rejets de gaz à effet de serre	Suppression de dispositifs pris en faveur de la réduction de la consommation d'énergie et d'une diminution des rejets de gaz à effet de serre

Source : Tome 4 du RP du PLUi SLD – pages 100-101

L'analyse réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi Saumur-Loire-Developpement n'est pas remise en cause par l'abrogation.

Pour le reste, le hameau de Cix ne présente pas de contraintes environnementales importantes. Le terrain est desservi par un réseau collectif de collecte des eaux usées.

7. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Par ailleurs, 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 et la présente modification n'est pas susceptible d'affecter de manière significative ceux voisins (vallée de la Loire). Il n'est donc pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

8. ANNEXES

- A1 courrier de l'INAO du 24/09/2020
- A2 règlement graphique (zonage) avant
- A3 règlement graphique (zonage) après modification
- A4 règlement écrit rétabli de la zone Ud du PLU du Puy-Notre-Dame 2008