

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL Communauté de communes des Coëvrons



Notice de présentation de la modification simplifiée n°2 du PLUi

2022



Sommaire

1. Exposé des motifs et choix de la procédure	2
2. Présentation des évolutions du PLUi envisagées	5
3. Incidences des modifications du PLUi sur l'environnement	12
4. Effets de la modification simplifiée sur le PLUi approuvé	12

1. Exposé des motifs et choix de la procédure

Introduction

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) des Coëvrons a été approuvé le 12 mars 2020. Il a fait l'objet d'une mise en compatibilité n°1 par déclaration de projet adoptée le 14 décembre 2021. Une deuxième procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet est en cours, et devrait être adoptée en septembre.

Une procédure de modification simplifiée n°1 est également en cours, afin d'assouplir l'application de certaines règles aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », notamment celles relatives aux clôtures et aux toitures de ces constructions.

La Communauté de communes des Coëvrons souhaite à nouveau faire évoluer le PLUi afin de modifier le contenu d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la commune de Montsûrs. Cette évolution entre dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée (n°2).

Le présent document a pour objet de présenter ce projet d'évolution.

Maître d'ouvrage

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi des Coëvrons est menée par la Communauté de communes des Coëvrons, sous l'autorité de son Président.

Cadre réglementaire de la modification simplifiée

Les évolutions envisagées pour le PLUi entrent dans le champs d'application de la procédure de modification simplifiée, telle que définie par le code de l'urbanisme :

« Article L.153-31

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 six 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.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L.153-36

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 L.153-37

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 L.153-40

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.

Article L.153-41

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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

Article L.153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L.153-47

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, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L.153-48

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. »

Dans les autres cas que ceux relevant de la procédure de révision énoncés par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLUi peut faire l'objet d'une procédure de modification en application de l'article L.153-36, lorsque l'autorité compétente envisage de « *modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Par ailleurs, l'article L.153-45 précise que cette « *modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée* » lorsqu'elle n'a pas pour objet de :

- 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 ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme ;

La modification d'une orientation d'aménagement et de programmation du PLUi, pour permettre son aménagement opérationnel, respecte les conditions édictées par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, permettant ainsi la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée.

Contenu du dossier de modification simplifiée

Le dossier de modification simplifiée est constitué :

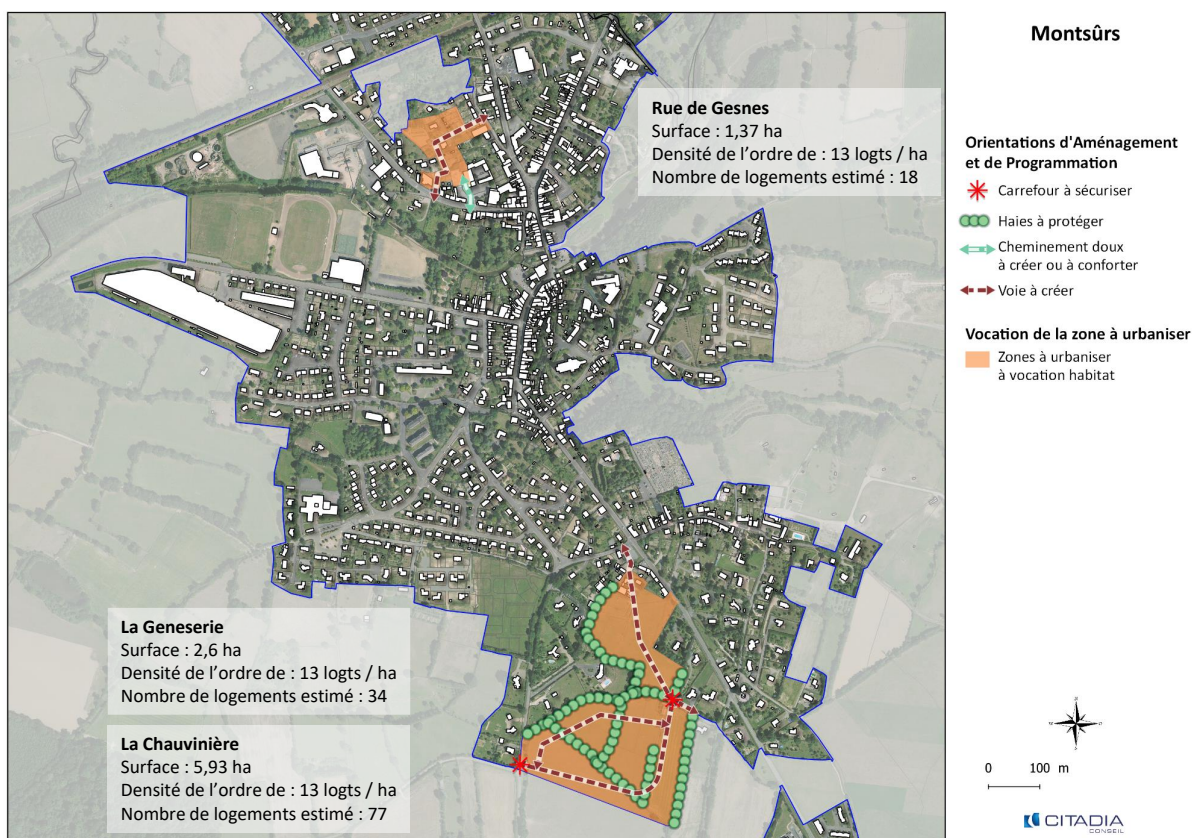
- de la présente notice de présentation, qui sera annexée au rapport de présentation du PLUi des Coëvrons, et qui permet d'expliquer le contenu de la modification et sa justification ;
- des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) modifiées (traduction réglementaire).

2. Présentation des évolutions du PLUi envisagées

Le PLUi a été approuvé le 12 mars 2020. Ce document nécessite régulièrement des évolutions pour tenir compte et permettre la réalisation de nouveaux projets. C'est en ce sens qu'il a fait l'objet d'une mise en compatibilité n°1 adoptée le 14 décembre 2021, qu'une deuxième procédure de mise en compatibilité est en cours, en vue de son adoption en septembre 2022, et qu'une procédure de modification simplifiée n°1 a été engagée en vue d'aboutir en novembre 2022.

Contexte et justification

Parmi ces nouveaux projets, il est notamment envisagé l'aménagement du secteur « La Genéserie » à Montsûrs. Situé en zone 1AUH (zone à urbaniser à court et moyen termes à vocation mixte dominante résidentielle), ce secteur est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).



Cette orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévoit les principes d'aménagement suivants :

- Création de 34 logements (densité de 13 logements par hectare)
- L'accès au site s'effectuera depuis l'impasse de la Genésérie qui nécessitera un élargissement. Un deuxième accès sera à réaliser au sud du site depuis le chemin Pavetière qui devra être viabilisé. Aucun accès ne devra être réalisé depuis le rue de Sablé.
- Dans la mesure du possible, des cheminements doux devront être aménagés et connectés aux réseaux existant afin de favoriser les déplacements de proximité.
- Les haies bocagères identifiées sur le schéma d'orientation d'aménagement et de programmation seront à préserver et à conforter notamment celles localisées en bordure de secteur de projet.

Les principes édictés par l'OAP quant aux modalités d'accès et de desserte du site contrarient le projet d'aménagement actuellement à l'étude. En effet, l'impasse de la Genésérie ne présente pas les caractéristiques suffisantes pour assurer la sécurité des futurs usagers du site (34 logements à construire sur le secteur Genésérie, ainsi que 77 logements envisagés sur le secteur « La Chauvinière », desservis par le même accès).



Impasse de la Genéserie

Largeur de voirie : 5 mètres

Constructions en limite de voirie rendant impossible un élargissement de celle-ci

Pour cette raison, il est souhaité faire évoluer le PLUi pour modifier le principe d'accès et de desserte édicté par l'OAP du secteur « La Genéserie ».

Après échanges avec le conseil départemental, en février 2021, les conditions de visibilité existantes depuis la RD24 (rue de Sablé) sont suffisantes pour permettre la desserte du secteur Genéserie depuis la route départementale. En effet les caractéristiques du site permettent de disposer de 150 mètres de visibilité en sens entrant, et de 300 mètres en sens sortant.



Vue du site sur RD 24 _ sens entrant



Vue du site sur RD 24 _ sens sortant

La modification proposée est donc la suivante :

Montsûrs

Urbanisation générale

• Programmation habitat

La commune de Montsûrs dispose de trois sites de projet à vocation d'habitat. Les opérations développées seront sous la forme d'habitat individuel en respectant une densité minimale de 13 logements à l'hectare soit un nombre de logements minimum pour chaque secteur de :

Rue de Gesnes : 18 logements à réaliser sur une surface de 1,37 hectare.

La Geneserie : 34 logements à réaliser sur une surface de 2,6 hectares.

La Chauvinière : 77 logements à réaliser sur une surface de 5,93 hectares.

Accès et desserte des sites de projet

Rue de Gesnes : l'accès au site s'effectuera depuis la rue de Gesnes et l'impasse de l'Aumenerie.

La Geneserie : l'accès au site s'effectuera depuis l'impasse de la Geneserie qui nécessitera un élargissement. Un deuxième accès sera à réaliser au sud du site depuis le chemin Pavetière qui devra être viabilisé. Aucun accès ne devra être réalisé depuis le rue de Sablé.

La Chauvinière : l'accès à ce secteur se fera en prolongement et élargissement de la voirie au nord-est du site. Un carrefour sera à aménager pour permettre une bonne desserte avec le secteur de la Geneserie. Un deuxième accès pourra être effectué depuis la route du Clos du Coin après sécurisation du futur carrefour.

Dans la mesure du possible, des cheminements doux devront être aménagés et connectés aux réseaux existant afin de favoriser les déplacements de proximité.

Principes paysagers et gestion de l'environnement

Les haies bocagères identifiées sur le schéma d'orientation d'aménagement et de programmation seront à préserver et à conforter notamment celles localisées en bordure de secteur de projet.

Pour le secteur de projet à vocation d'habitat de la rue de Gesnes (en renouvellement urbain) une attention particulière devra être portée à l'intégration des nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant, afin de préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.



Source : Citadia

Secteur de la rue de Gesnes

Montsûrs



Montsûrs

Urbanisation générale

- **Programmation habitat**

La commune de Montsûrs dispose de trois sites de projet à vocation d'habitat. Les opérations développées seront sous la forme d'habitat individuel en respectant une densité minimale de 13 logements à l'hectare soit un nombre de logements minimum pour chaque secteur de :

Rue de Gesnes : 18 logements à réaliser sur une surface de 1,37 hectare.

La Geneserie : 34 logements à réaliser sur une surface de 2,6 hectares.

La Chauvinière : 77 logements à réaliser sur une surface de 5,93 hectares.

Accès et desserte des sites de projet

Rue de Gesnes : l'accès au site s'effectuera depuis la rue de Gesnes et l'impasse de l'Aumenerie.

La Geneserie : l'accès au site s'effectuera depuis la RD24 (rue de Sablé).

La Chauvinière : l'accès à ce secteur se fera en prolongement et élargissement de la voirie au nord-est du site. Un carrefour sera à aménager pour permettre une bonne desserte avec le secteur de la Geneserie. Un deuxième accès pourra être effectué depuis la route du Clos du Coin après sécurisation du futur carrefour.

Dans la mesure du possible, des cheminements doux devront être aménagés et connectés aux réseaux existant afin de favoriser les déplacements de proximité.

Principes paysagers et gestion de l'environnement

Les haies bocagères identifiées sur le schéma d'orientation d'aménagement et de programmation seront à préserver et à conforter notamment celles localisées en bordure de secteur de projet.

Pour le secteur de projet à vocation d'habitat de la rue de Gesnes (en renouvellement urbain) une attention particulière devra être portée à l'intégration des nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant, afin de préserver l'intimité des parcelles riveraines et maîtriser les vis-à-vis.



Source : Citadia

Secteur de la rue de Gesnes

Montsûrs



3. Incidences des modifications du PLUi sur l'environnement

La présente modification simplifiée, dont l'objet consiste à modifier une orientation d'aménagement et de programmation sur la Commune de Montsûrs, n'a aucune incidence sur l'environnement.

En effet, elle :

- est sans incidence sur le projet d'aménagement et de développement durables,
- n'ouvre et ne réduit pas de droit à construire,
- ne vient pas réduire la portée de dispositions réglementaires visant la préservation de l'environnement,
- ne supprime pas de protection environnementale,
- n'a aucune incidence sur la prise en compte des risques,
- ne réduit pas d'espace agricole, naturel ou forestier, et n'impacte pas d'espace boisé classé.

Elle a seulement pour effet de modifier les conditions de desserte et d'accès d'un secteur à urbaniser à vocation d'habitat, en ce afin de rendre l'aménagement de ce secteur concrètement réalisable et de garantir la sécurité des futurs usagers du site.

4. Effets de la modification simplifiée sur le PLUi approuvé

Rapport de présentation du PLUi

Le rapport de présentation du PLUi va être complétée par annexion de la présente notice.

Projet d'aménagement et de développement durables

Cette pièce ne sera pas modifiée.

Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation modifiées comme indiqué dans la présente notice se substitueront aux orientations d'aménagement et de programmation actuellement en vigueur, à l'issue de la procédure.

Règlement écrit

Cette pièce ne sera pas modifiée.

Règlement graphique

Cette pièce ne sera pas modifiée.

Annexes

Ces pièces ne seront pas modifiées.