



# Plan Local d'Urbanisme de Gennes Sur Glaize Commune déléguée de Gennes-Longuefuye

## Modification simplifiée N°2 Juin 2021

### RAPPORT DE PRESENTATION



Prescription de l'élaboration du PLU	<b>Le 27 juin 2002</b>
Débat sur le PADD	<b>Le 27 janvier 2006</b>
Approbation du PLU	<b>Le 21 décembre 2006</b>

Modification simplifiée N°1 du PLU	Juillet 2010
Modification simplifiée N°2 du PLU	<b>Juin 2021</b>



# SOMMAIRE

I. Préambule .....	3
II. Cadre réglementaire de la Modification simplifiée.....	3
III. Contexte et motivations de la Modification Simplifiée .....	4
IV. Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme:.....	7



## **I. Préambule**

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gennes sur Glaize a été approuvé le 21 décembre 2006.

En application de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire lance la présente modification simplifiée du PLU. Celle-ci vise à supprimer l'emplacement réservé n°3.

## **II. Cadre réglementaire de la Modification simplifiée :**

### 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 la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions

### 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 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 L153-47

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 par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant 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.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque:

- Il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC)
- Il n'est pas prévu de réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages, des milieux naturels...;
- La modification n'induit pas de grave risque de nuisance

Elle peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone, de ne pas diminuer les possibilités de construire ou la surface d'une zone U ou AU.





La présente procédure de modification simplifiée du PLU est réalisée en application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée est, en l'occurrence, parfaitement adaptée dans la mesure où il s'agit de supprimer un emplacement réservé ne remettant pas en cause, ni l'économie générale du PADD, ni la réduction d'éléments de protection, ni la modification du zonage.

Le rapport de présentation ne sera pas modifié, mais complété par la présente notice explicative.

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée seront définies par délibération en Conseil Municipal.

A la suite de cette mise à disposition du dossier au public, le conseil municipal tirera le bilan de la mise à disposition et se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée.

### III. Contexte et motivations de la Modification Simplifiée

#### Contexte :

Le terrain est une ancienne prairie enclavée dont une partie, parcelle cadastrée n°192, est un emplacement réservé dans le plan graphique du zonage du PLU.



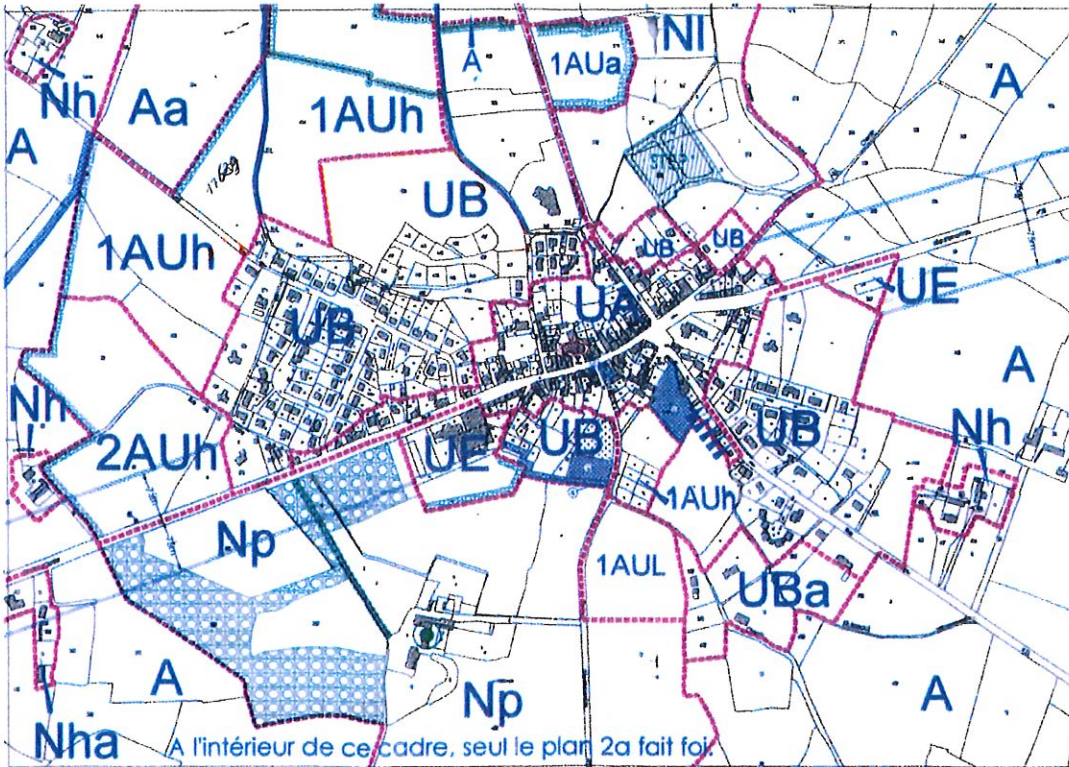
Localisation de l'ER n°3 dans l'extrait du PLU « Plan de zonage 2a zone urbaine »





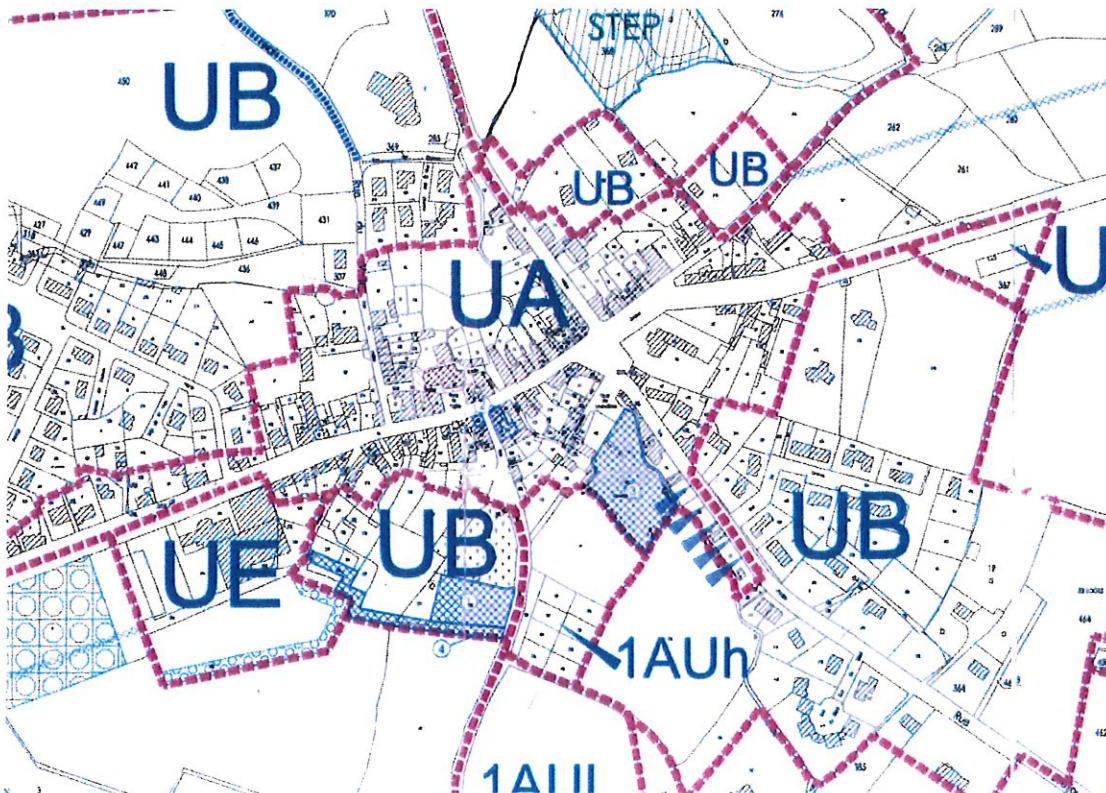
**État avant modification :**

L'emplacement réservé est dans la zone urbaine en Zonage UA du règlement graphique du PLU.



« Extrait du Plan de zonage 2b1 zone rurale Nord »

Un « cône de vue à préserver » s'applique depuis la rue d'Anjou à l'angle Sud-Est de l'ER N°3.



« Extrait du Plan de zonage 2a zone urbaine »





Cet emplacement réservé n°3 est dédié à la création d'espace vert public.

GÉNÉRALISATION DE LA DÉSIGNATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Désignation	Organisme public bénéficiaire
1	Extension du cimetière et aménagement des abords (accès, stationnement)	Commune
2	Aménagement du carrefour entre la RD 589 et la RD 28	Commune
3	Aménagement d'espace vert public	Commune
4	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune
5	Aménagement d'un chemin pour engins agricoles	Commune

« Extrait de la dénomination des emplacements réservés »




Le terrain dont l'emplacement réservé d'une superficie de 3 986 m<sup>2</sup> a été acquis par la collectivité le 19 Mars 2020.

Depuis 2020 la collectivité a défini un projet d'ensemble pour ce secteur avec :

- La création d'une coulée verte le long du ruisseau
- La création d'une déviation routière départementale n°589 (Route de Châtelain) vers la route départementale n°15 (Route de Bierné),
- La création d'un petit quartier d'habitation sous la forme d'un lotissement.



Le projet en cours sur la partie du terrain en emplacement réservé n°3 se décompose en :

-  A. 2 494 m<sup>2</sup> pour le lotissement communal « les Lavandières » dont 432m<sup>2</sup> d'espaces verts
-  B. 976 m<sup>2</sup> pour la création de la coulée verte
-  C. 291 m<sup>2</sup> pour le passage de la déviation RD 589  
+ 225 m<sup>2</sup> de ruisseau





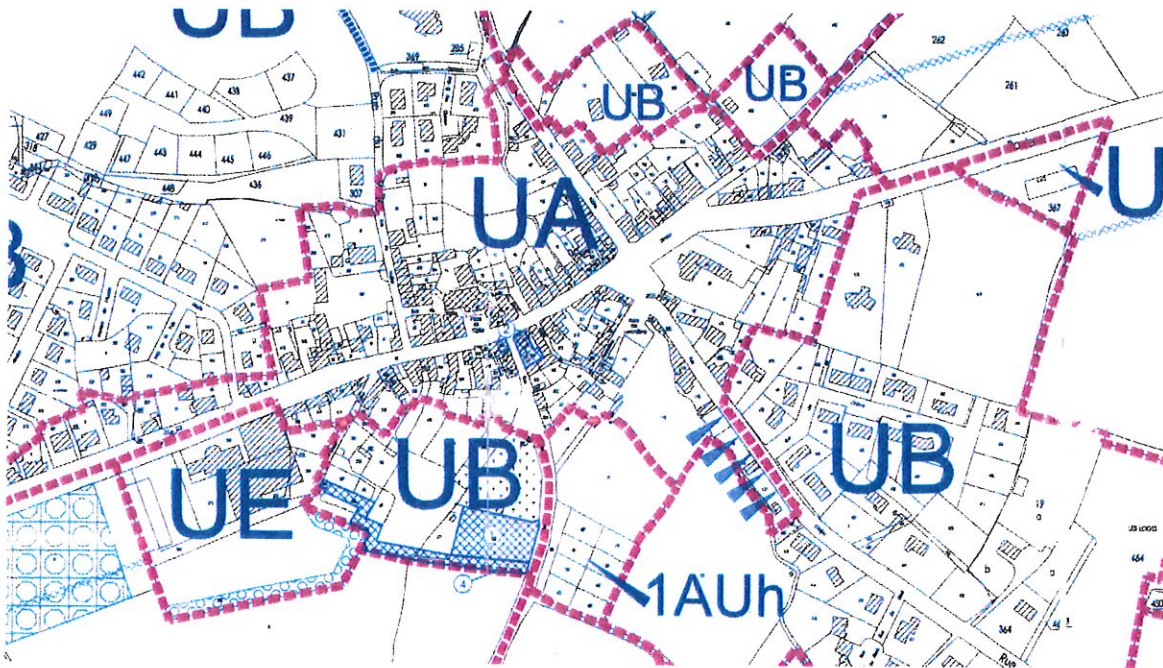
## IV. Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme:

### - La suppression de l'emplacement réservé n°3.

La parcelle dorénavant communale devient le support d'un projet d'espaces verts publics. Une partie de la parcelle Section AB n°192 devient constructible dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement communal, l'autre partie est aménagée en espaces verts publics dédiés à la promenade avec la création d'un cheminement piéton-cycle d'une largeur de 3 mètres le long du ruisseau.

### État après modification :

L'emplacement réservé est supprimé sur du Plan de zonage 2a zone urbaine.



« Extrait du Plan de zonage 2a zone urbaine » (avec l'emplacement réservé supprimé)

### **Prise en compte de l'environnement :**

La suppression de l'emplacement réservé N°3 et les aménagements envisagés dans la parcelle sont compatibles avec la préservation de l'environnement : absence de zone humide, constructibilité en zone UA favorable à la réduction des besoins fonciers en extension, traitement des eaux de ruissellement par infiltration, maintien d'espaces verts et d'une ripisylve le long du ruisseau.

### **Compatibilité avec le SAGE :**

Le projet est compatible avec le SAGE en favorisant l'infiltration et en ralentissant les écoulements ; il limite les ruissellements directs et participe à réduire le risque inondation.

### **Compatibilité avec le SCoT :**

La modification par suppression de l'emplacement réservé N°3 est également compatible avec le SCoT du Pays de Château-Gontier, elle n'a pas d'impact sur la trame verte et bleue et au contraire participe à améliorer le confort des déplacements actifs.



**Les pièces du Dossier PLU concernées par la modification simplifiée sont :**

**La pièce n°1 « rapport de présentation » :**

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2006 est complété par le présent rapport de présentation pour la 2.ème modification simplifiée qui explique la modification et le choix effectué.

- Le chapitre N°2 (page 34) supprimant l'emplacement réservé n°3 ; et le chapitre n°5 (page 41) mettant à jour la liste des emplacements réservés par la suppression du n°3

**La pièce n°6 « liste des emplacements réservés » :**

Mise à jour du tableau avec la suppression de l'E.R. N°3 « aménagement d'espace vert public ». La liste des emplacements réservés présente est modifiée avec **suppression du n°3 sans renumérotation des autres emplacements réservés.**

**La pièce N°2 « Plans de Zonage » :**

- Mise à jour des plans 2a zone urbaine échelle 1/2000.ème et 2b1 zone rurale nord échelle 1/5000.ème

**Les autres pièces constitutives du PLU ne sont pas modifiées**