

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
DE BRISSAC-QUINCE

(PLU approuvé le 03 octobre 2011  
Révision Simplifiée n°1 approuvée le 24 février 2014)



---

Pièce n°1

# Rapport de Présentation

---

APPROBATION  
Février 2014

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du  
24 février 2014  
approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
Le Maire,  
Sylvie GUINEBERTEAU

**SOMMAIRE**

<b>I. Les raisons de la modification n°1 du PLU</b>	<b>3</b>
<b>II. L'objet de la modification n°1 du PLU</b>	<b>3</b>
A. la prise en compte d'erreurs matérielles	3
B. la prise en compte de l'évolution de certains projets	6
C. la prise en compte d'un projet déjà réalisé	12
D. la prise en compte de l'actualisation du zonage d'assainissement par la CC Loire Aubance	13
<b>III. Les incidences de la modification n°1 du PLU sur l'environnement</b>	<b>16</b>

## I. LES RAISONS DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU

Le PLU de BRISSAC-QUINCE a été approuvé le 03 octobre 2011. Après 2 ans d'application du PLU, il est apparu nécessaire de modifier certains points du dossier pour tenir compte d'erreurs matérielles (tant au niveau du PADD que du plan de zonage), de l'évolution de certains projets (principe d'un nouvel accès sur la déviation, projet de logements en bas de la rue Louis Moron), de la mise en œuvre d'autres projets nécessitant de supprimer des dispositions (Résidence de l'Aubance sur le site de l'ancien Shopi) qui pour le coup n'ont plus lieu d'être et de l'actualisation du zonage d'assainissement par la Communauté de Communes Loire Aubance.

Ces évolutions entrent bien dans le cadre d'une modification avec enquête publique conformément aux dispositions des articles L.123-13-1 à L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

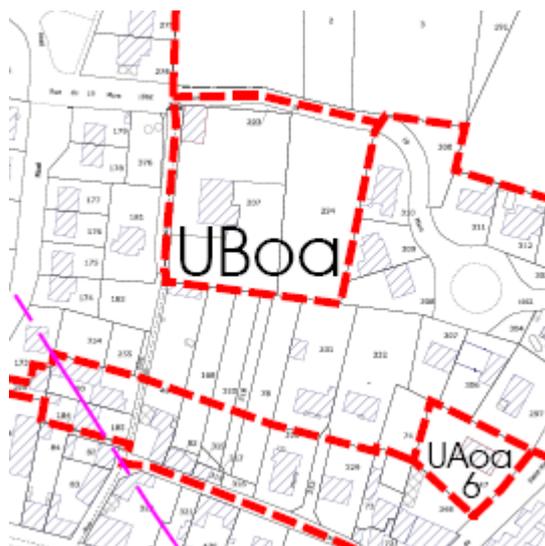
## II. L'OBJET DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU

### A. LA PRISE EN COMPTE D'ERREURS MATERIELLES

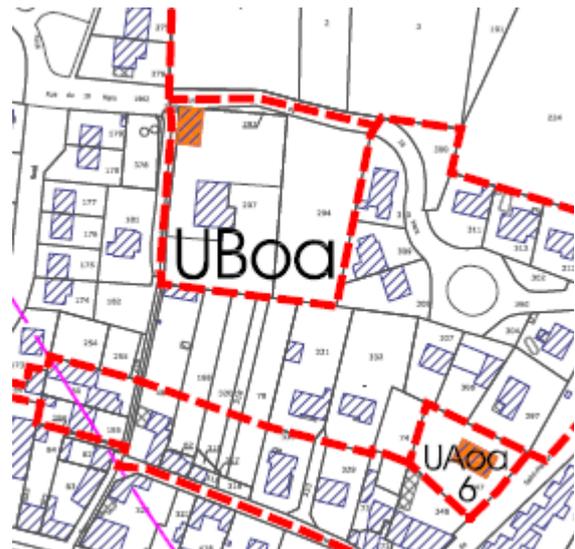
Il est apparu que des erreurs matérielles s'étaient glissées dans le dossier de PLU approuvé de 2011 qu'il convenait de réparer :

- Au niveau du plan de zonage, la localisation de l'emplacement réservé n°19 était légèrement erronée (cf. plans ci-après) ;
- Au niveau du plan de zonage, au moment de l'impression des plans d'approbation, une erreur informatique était intervenue : le calque « bâtiments à démolir n'ayant pas été activé ;

#### AVANT MODIFICATION

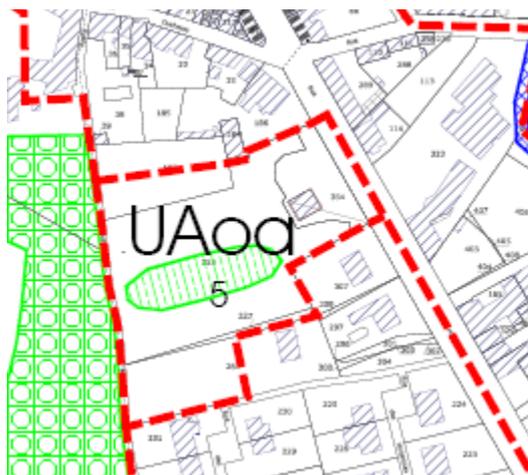


#### APRES MODIFICATION



Bâtiment devant être démolit préalablement à la délivrance du permis de construire, en application de l'article L. 123-1-10 du Code de l'urbanisme

AVANT MODIFICATION

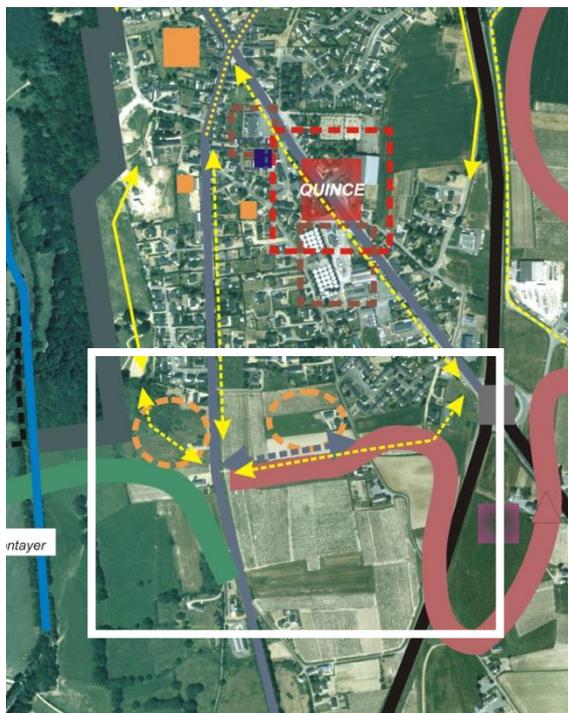


APRES MODIFICATION

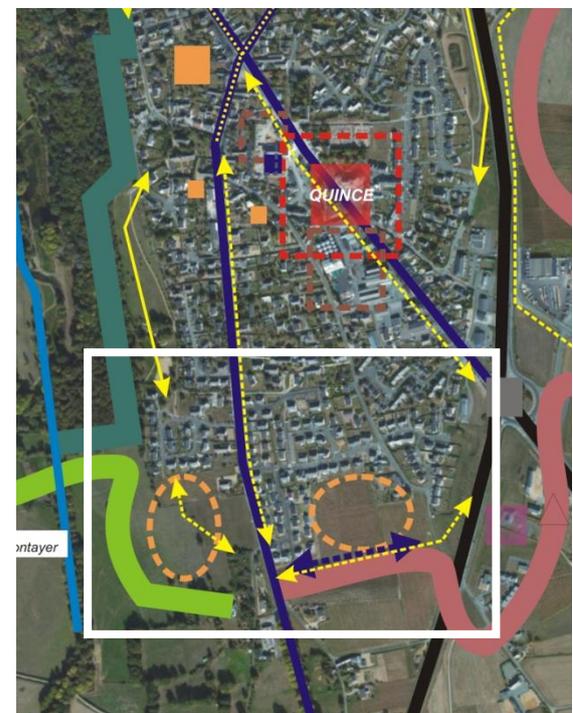


- Au niveau du PADD, au moment de l'élaboration du PLU la photo aérienne disponible ayant servi de support n'intégrait pas les derniers lotissements réalisés au sud de Quincé. Or cela a été à l'origine d'une erreur de positionnement des nouvelles extensions urbaines envisagées dans le cadre du PLU. La modification est donc mise à profit pour substituer au niveau du PADD une photo aérienne plus récente en guise de fond de plan et donc de bien mettre en cohérence la localisation schématique des extensions urbaines avec celles qui ont été définies au niveau du plan de zonage pour qu'il y ait bien cohérence entre les 2 documents.

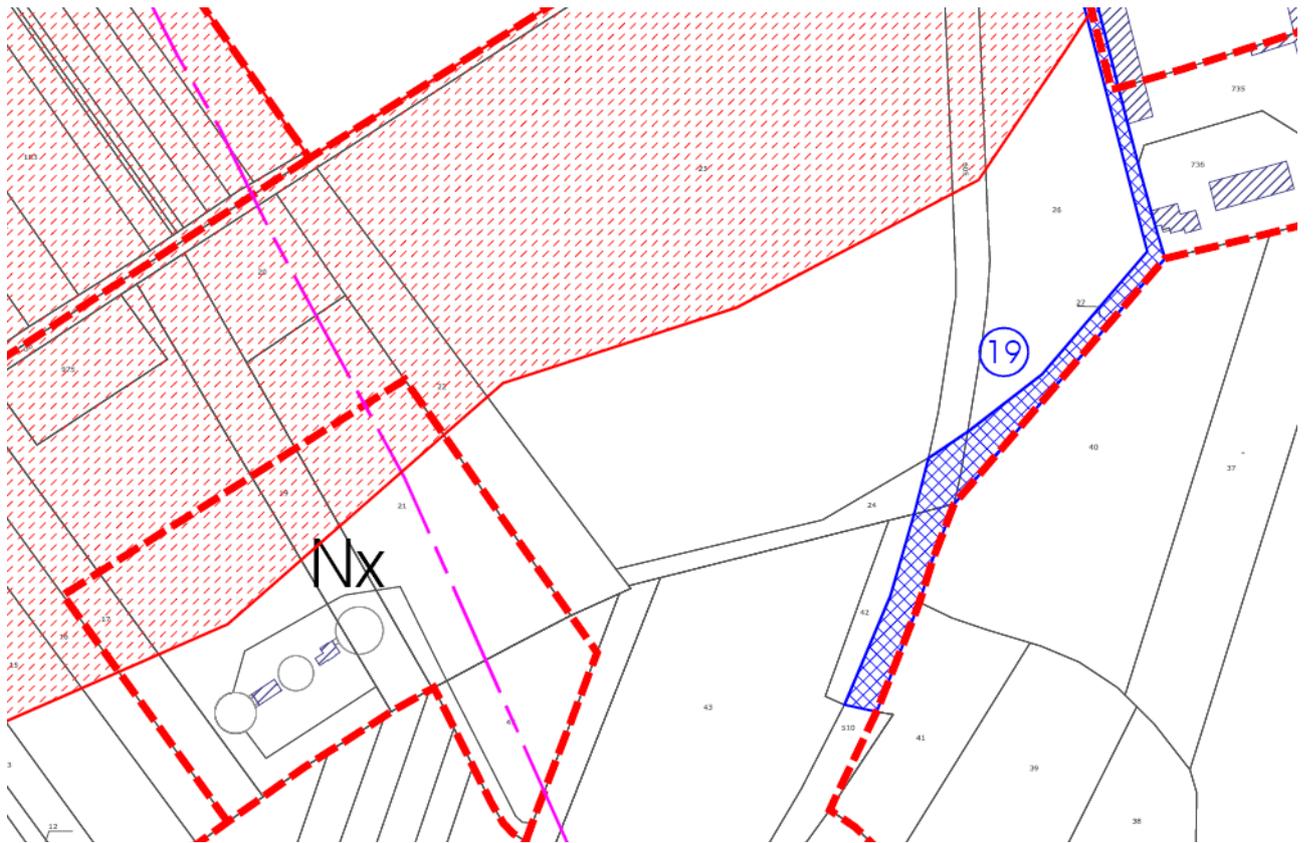
AVANT MODIFICATION



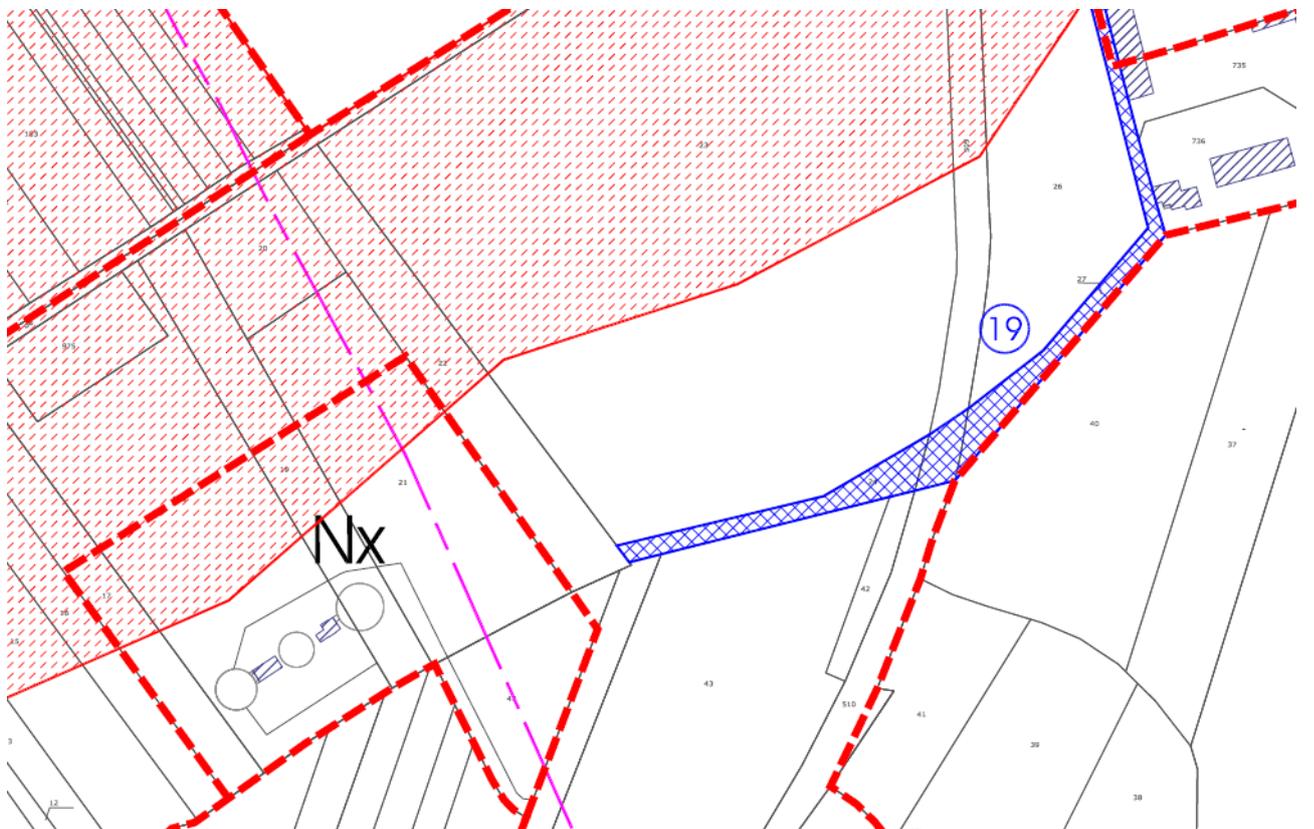
APRES MODIFICATION



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



## B. LA PRISE EN COMPTE DE L'ÉVOLUTION DE CERTAINS PROJETS

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, une réflexion avait été menée quant aux possibilités de **création de nouveaux accès sur la déviation depuis l'agglomération de Brissac-Quincé**. Elle s'était traduite par un affichage de principe dans le PADD à la fois au niveau du texte que de la carte de l'agglomération.

*Extrait du PADD du PLU opposable :*

- ☒ Améliorer l'accessibilité à l'agglomération brissacoise depuis la déviation en créant un accès au pont de St Mathurin depuis le futur échangeur de Ste-Anne et en créant un accès au sud du complexe du Marin en venant d'Angers ;
- ☒ Envisager une amélioration à long terme de la sortie du complexe du Marin en maintenant la possibilité d'une bretelle d'accès à la déviation (direction Angers) depuis la route de Charcé ;

Au moment de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté, le Conseil Général avait part de certaines réserves quant au choix du positionnement suggéré pour le nouvel accès à l'agglomération au niveau du pôle d'équipements du Marin (cf. avis ci-dessous), en indiquant que cela méritait une analyse de faisabilité plus fine. Or n'ayant pas le temps de procéder à cette analyse avant l'approbation du PLU, il avait été décidé d'un commun accord que les résultats de cette analyse pourraient être intégrés ultérieurement dans le cadre d'une modification du PLU, dans la mesure où ce projet ne revêtait pas à un caractère d'urgence.

*Extrait avis du Conseil Général de Maine-et-Loire sur le projet de PLU arrêté :*

- la desserte du pôle d'équipements du Marin, telle qu'évoquée dans le PADD à partir de la RD 748, doit tenir compte de contraintes techniques (inter-distances entre bretelles d'accès, longueur d'entrecroisement,...) qui risquent d'entraîner d'importants investissements coûteux pour votre collectivité. Une analyse de faisabilité plus fine s'avère sans doute nécessaire et des solutions moins onéreuses doivent pouvoir être trouvées en concertation avec le Département.

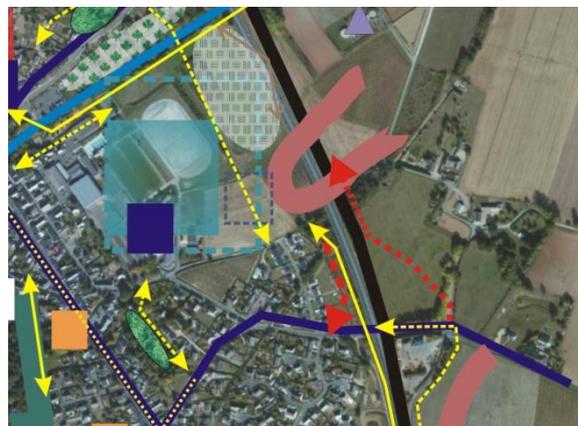
L'analyse faite ensuite par le Conseil Général a confirmé que, le principe d'accès tel que figuré au PADD du PLU opposable, serait financièrement très pénalisant compte tenu des contraintes techniques et qu'il serait plus judicieux de travailler plutôt sur une hypothèse de création d'une sortie plus au sud venant se greffer sur la route de Charcé, qui pourrait aussi présenter l'intérêt de ne pas intéresser que la desserte du pôle d'équipements du Marin.

Compte tenu de cette analyse, la commune a donc choisi de mettre à profit la modification n°1 du PLU pour légèrement décaler sur la carte du PADD de l'agglomération le positionnement de cette bretelle de sortie. On reste bien toujours sur un principe général qui devra être affiné techniquement pour ensuite éventuellement se traduire en emplacement réservé sur le plan de zonage et se concrétiser en terme de réalisation.

### AVANT MODIFICATION



### APRES MODIFICATION



Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le travail sur l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante a permis de mettre en évidence l'intérêt d'un certain nombre de sites qui avaient fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

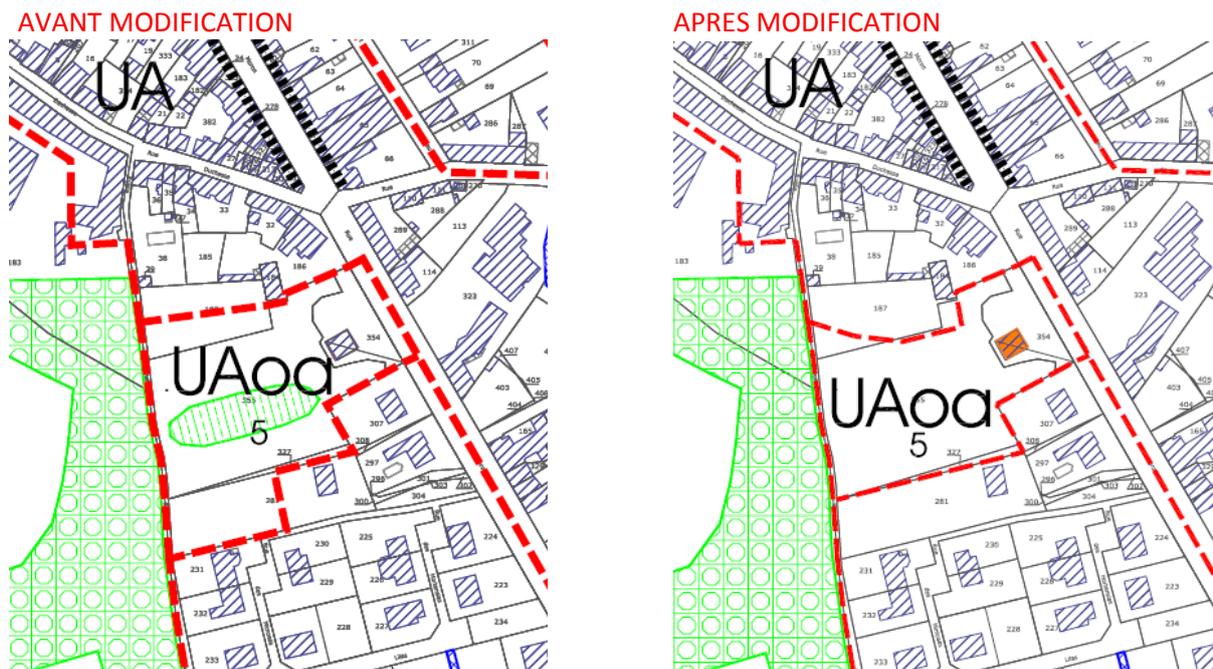
Parmi ces sites figurait celui du bas de la rue L. Moron qui s'appuyait notamment sur le terrain occupé par une station service que la commune avait acheté.

Au stade de l'élaboration du PLU, il n'y avait pas de projet sur cet espace, d'où la difficulté à définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation car les projets de restructuration urbaine et de densification sont souvent confrontés à des contraintes de programme et d'équilibre financier (coût d'achat du foncier en milieu urbain, coût de démolition voire de dépollution). Il avait quand même été décidé, comme pour d'autres sites s'inscrivant dans un contexte similaire, de poser un certain nombre de principes et de les traduire plus ou moins précisément réglementairement, afin d'avoir un minimum de cadrage vis-à-vis des futurs porteurs de projet, étant entendu que les dispositions du PLU ne sont pas figées et qu'il est toujours possible de procéder à une modification pour adapter à la marge certains éléments tout en restant dans l'esprit d'ensemble qui a prévalu au moment de l'élaboration du PLU.

Dans le cas présent, depuis l'approbation du PLU la commune a travaillé de manière active avec Les Castors Angevins et le Val de Loire sur la mise en forme d'un projet de logements locatifs aidés en collectif en façade sur la rue L. Moron (comme demandé dans l'OAP) et de maisons groupées sur la partie arrière du terrain pour une cible de primo-accédants.

Or la conception du projet a mis en évidence que certaines dispositions du PLU ne pouvaient être respectées.

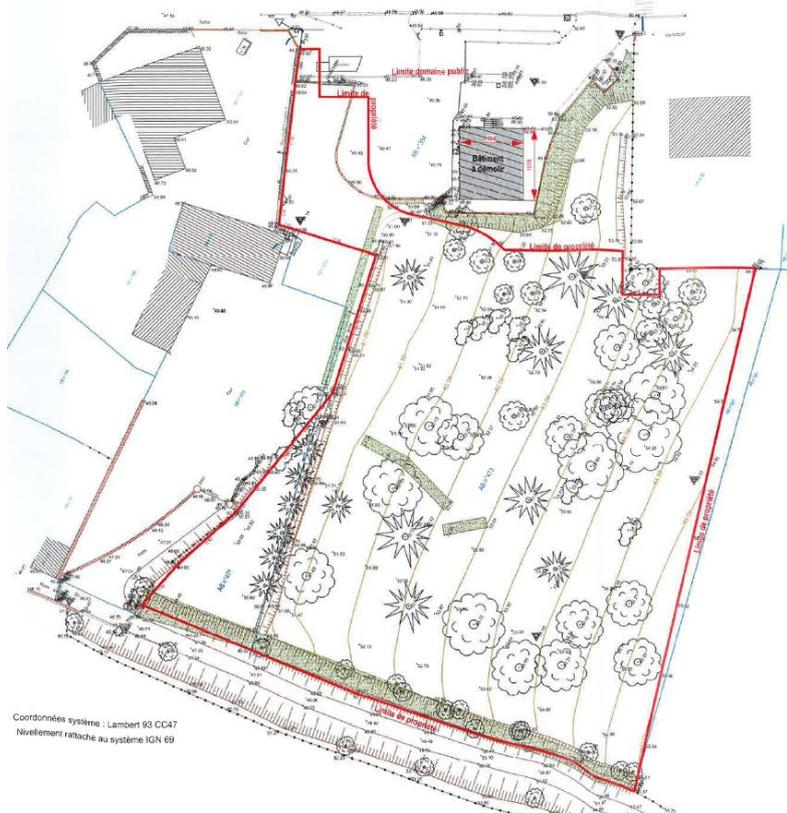
Il s'agit tout d'abord du périmètre concerné par l'OAP et correspondant à la zone UAoa5. En effet, les négociations foncières n'ont pas permis aux porteurs de projet d'acheter tout le foncier correspondant à ce périmètre. Ainsi en frange nord de la zone UAoa5 la vente de la propriété bâtie contiguë a conduit à un redécoupage foncier au niveau de la parcelle n°187 s'appuyant sur une limite topographique (dénivellation). En frange sud, l'arrière de la parcelle n°281 n'a pas pu être acquis et le plan de composition retenu ne peut permettre d'envisager la création d'une voie pour aller désenclaver à terme le fond de la parcelle n°281, sans arriver à un surcoût d'aménagement difficilement supportable pour l'opération. Il a donc été décidé de réduire le périmètre du secteur UAoa5 (et donc le périmètre de l'OAP) à l'emprise foncière des porteurs de projet, étant entendu que la densification du fond de la parcelle n°281 reste possible en créant un accès depuis la partie avant du terrain (l'espace non bâti entre la maison et la limite de parcelle étant largement suffisant).



La réduction de cette emprise porte sur environ 1000 m<sup>2</sup>, ce qui conduit à réduire le nombre minimal de logements de 20 à 15 unités (tant au niveau de l'OAP que du règlement écrit de la zone UA). Le projet des Castors Angevins et du Val de Loire porte sur 17 logements (8 logements collectifs et 9 logements groupés), mais comme on affiche des ordres de grandeur on se cale sur des multiples de 5 pour laisser une certaine souplesse au dispositif.

L'autre modification importante au niveau du plan de zonage consiste en la suppression de la trame « parc urbain à préserver » au titre de l'article L.123-1-5-7° qui figurait en partie centrale. La suppression de cette trame ne veut pas dire que le projet fait abstraction des arbres existants. Au contraire, le relevé topographique réalisé dans le cadre du projet a permis de localiser précisément les arbres présents sur le terrain (ce qui naturellement n'est pas possible au stade du PLU) et donc de voir ceux qui présentaient un intérêt à être préservés.

### Plan topographique du terrain

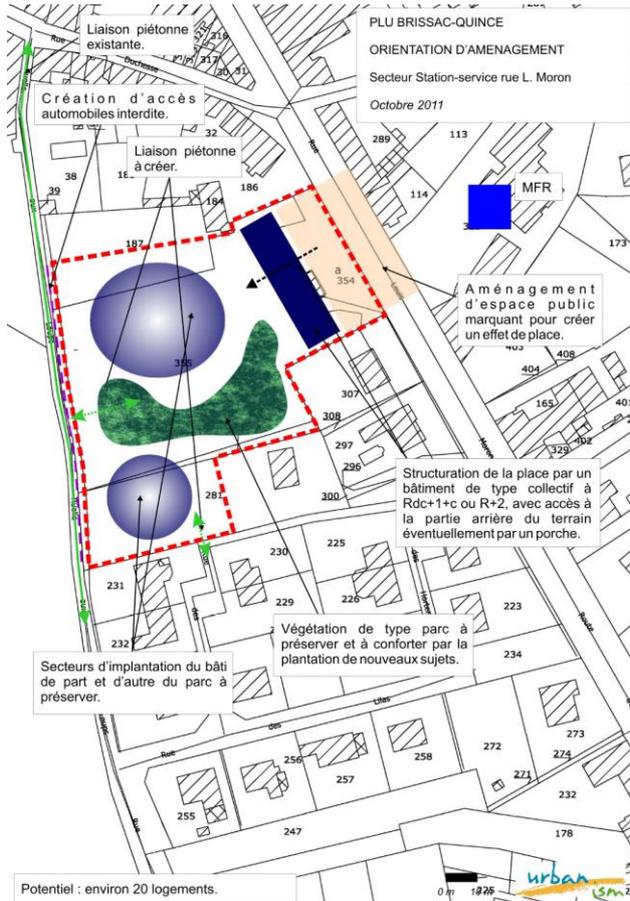


Dès lors il est apparu, en cohérence avec un projet d'urbanisation du site, que deux espaces étaient à privilégier dans cette perspective : la frange avec la ruelle aux Loups et la frange sud du terrain. Cette couronne végétale préservée permettant la réalisation d'un projet de constructions en cœur d'îlot.

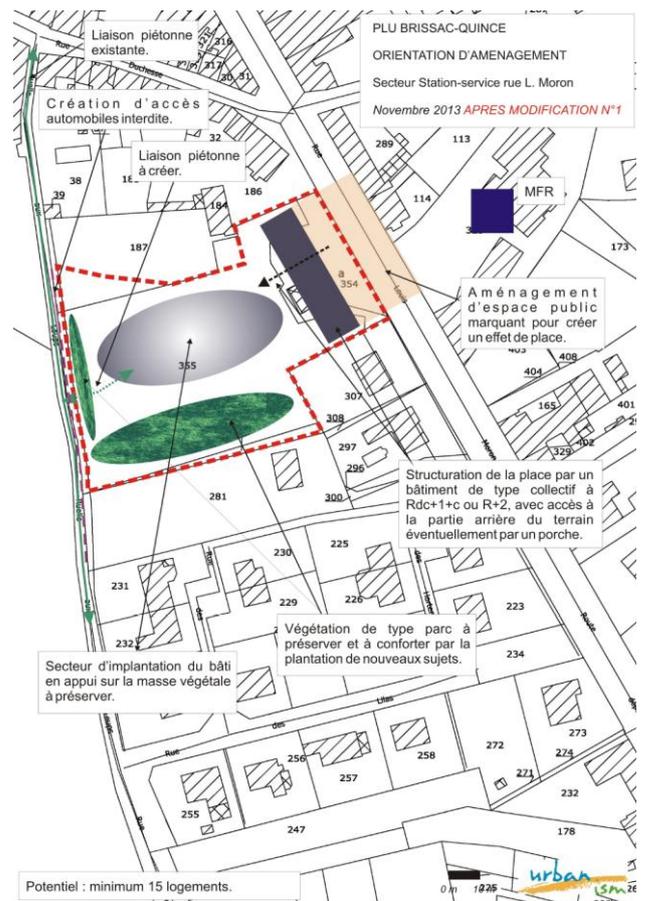
Il a donc été décidé de modifier la localisation de la végétation à préserver et conforter au niveau de l'OAP et de ne pas figer les choses sur le zonage du PLU, en laissant plutôt le soin à la commune de continuer à travailler en concertation étroite avec le porteur de projet pour qu'en phase chantier des dispositions spécifiques soient prises pour assurer la pérennisation des arbres (exemple de dispositions pouvant être imposée à ce stade : « lors de la phase de travaux de construction des maisons et des aménagements d'espaces communs, il doit être mis en oeuvre le balisage d'une zone de protection d'un diamètre au moins égal à celui du houppier dans laquelle sont interdits les terrassements, les stockages de terre et de matériaux, le passage de véhicules »).

Par ailleurs il sera aussi nécessaire de mettre une mention spécifique dans les cahiers des charges de cession des logements, afin que dans le temps aussi la pérennité des arbres soit assurée : interdiction de constructions dans ces secteurs, obligation de replantation d'un sujet équivalent si l'arbre venait à disparaître (pour raisons sanitaires notamment).

## AVANT MODIFICATION



## APRES MODIFICATION



Il est par ailleurs précisé que le règlement de la zone UA pour ce secteur a été modifié au niveau de l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », pour imposer un recul minimal de 2 m par rapport à l'alignement de la ruelle aux Loups, afin justement de protéger les arbres existants intéressants à cet endroit.

Au niveau de l'OAP, les autres points qui ont évolué concernent notamment la suppression du principe de création d'une liaison douce vers la rue des Mimosas (évolution de l'article UA3 dans le même sens), dans la mesure où le périmètre étant réduit il devient difficile d'imposer cela. Par ailleurs cela n'est pas paru opportun de doubler la liaison douce existante au niveau de la ruelle aux Loups, afin d'éviter de multiplier les coûts d'aménagement et d'entretien pour la collectivité. En effet, il est apparu plus judicieux de concentrer les efforts sur une seule liaison, notamment eu égard au fait que compte tenu de la topographie il n'est pas évident de répondre aux objectifs d'accessibilité PMR sans surcoût d'aménagement.

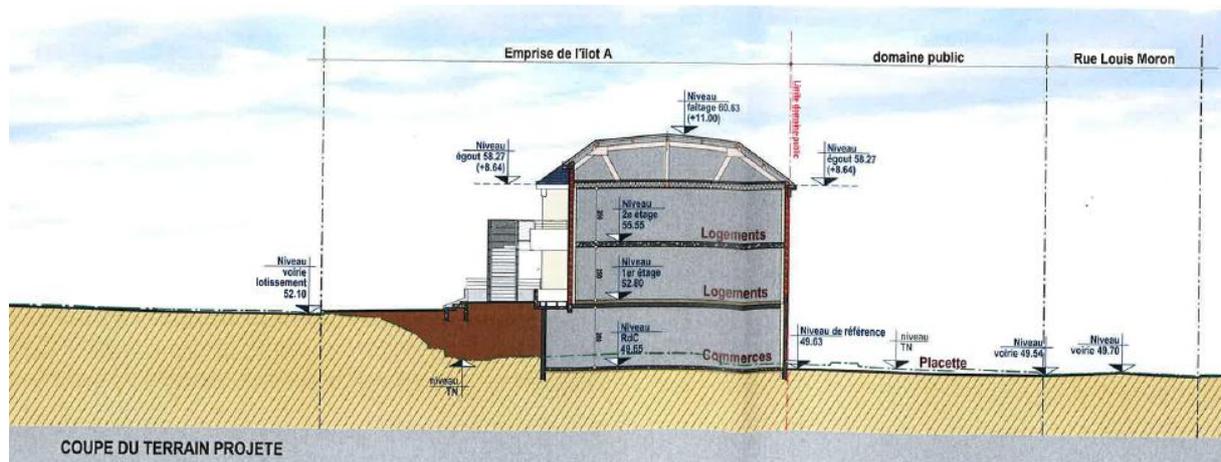
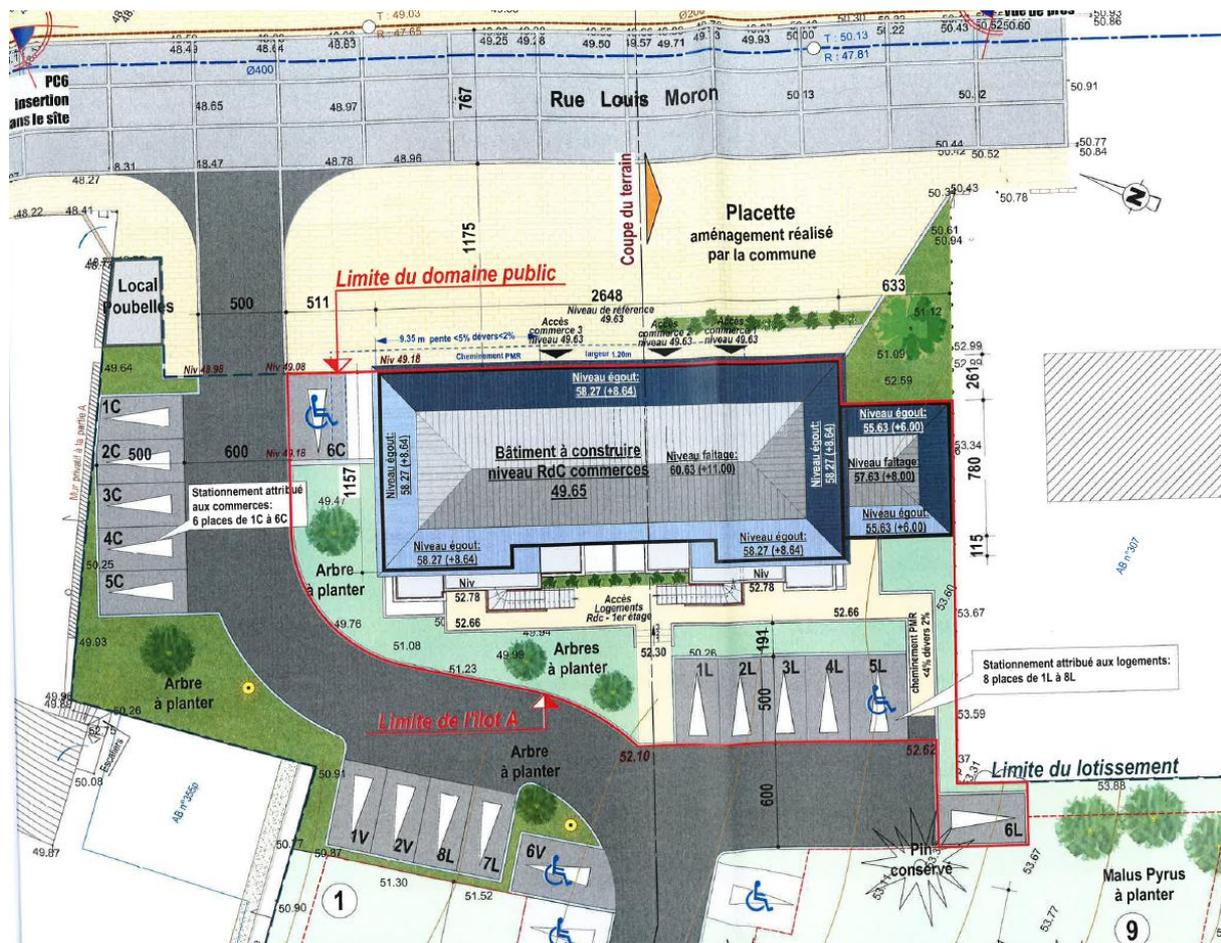
En outre, le positionnement des secteurs d'implantation du bâti ont naturellement été revus pour tenir compte de la modification du périmètre et des choix opérés en matière de protection de la végétation existante.

Au niveau du bâtiment à créer en façade sur la rue L. Moron, son positionnement a été légèrement décalé (en se rapprochant de la rue) pour tenir compte d'une demande de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de l'examen du projet du Val de Loire (confortement de l'alignement existant sur la rue L. Moron).

Projet des Castors Angevins sur la partie ouest du terrain



Projet du Val de Loire en façade sur la rue L. Moron (PC déposé)



Les autres implications de la prise en compte de ce projet sur le règlement du PLU portent sur la gestion des implantations, afin de tenir compte de la réalisation d'une opération d'habitat individuel dense cherchant à éviter un trop grand systématisme.

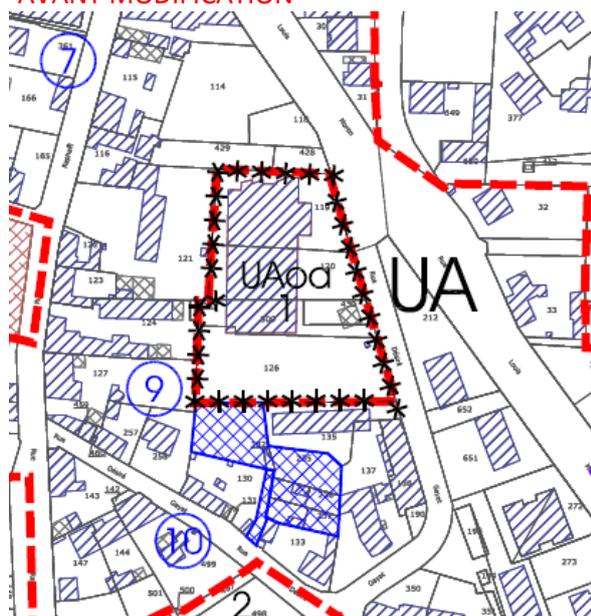
## C. LA PRISE EN COMPTE D'UN PROJET DEJA REALISE

Au moment de l'élaboration du PLU des dispositions spécifiques avaient été mises en place pour le site de l'ancien Shopi à Quincé (création d'un secteur UAoa1 et d'une OAP), afin de gérer l'opération de renouvellement urbain qui était en cours à ce niveau.

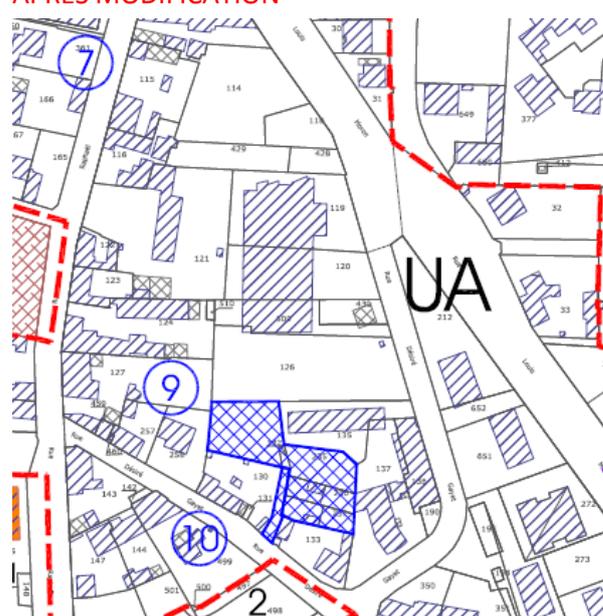
L'opération étant désormais réalisée (construction de la Résidence de l'Aubance, programme de 39 logements locatifs sociaux en collectif, avec rez-de-chaussée pour commerces et services), il convient de supprimer ce secteur sur le plan de zonage, l'OAP correspondante et surtout toute les références à ce secteur UAoa1 dans le règlement écrit.

La modification du PLU est également mise à profit pour substituer de manière générale un cadastre plus récent au niveau du fond de plan utilisé pour le plan de zonage. En effet le fond de plan utilisé précédemment date de 2009, alors qu'aujourd'hui il va être possible de s'appuyer sur le cadastre de 2012, ce qui va permettre d'avoir un plan de zonage de PLU plus en concordance avec la réalité (tant au niveau de ce secteur de la Résidence de l'Aubance, mais aussi des lotissements des Mûriers et du Clos du Moulin, de la ZAC des Fontenelles ...). Cette substitution de fond de plan va être réalisée au moment de l'approbation de la modification du PLU, dans la mesure où elle nécessite au préalable un processus au niveau informatique qui prend un peu de temps et qui ne pouvait raisonnablement pas être réalisé par la Communauté de Communes (qui dispose de la compétence SIG) dans le délai imparti pour l'enquête publique de la présente modification du PLU.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Extrait du cadastre 2012 qui sera substitué au moment de l'approbation de la modification n°1



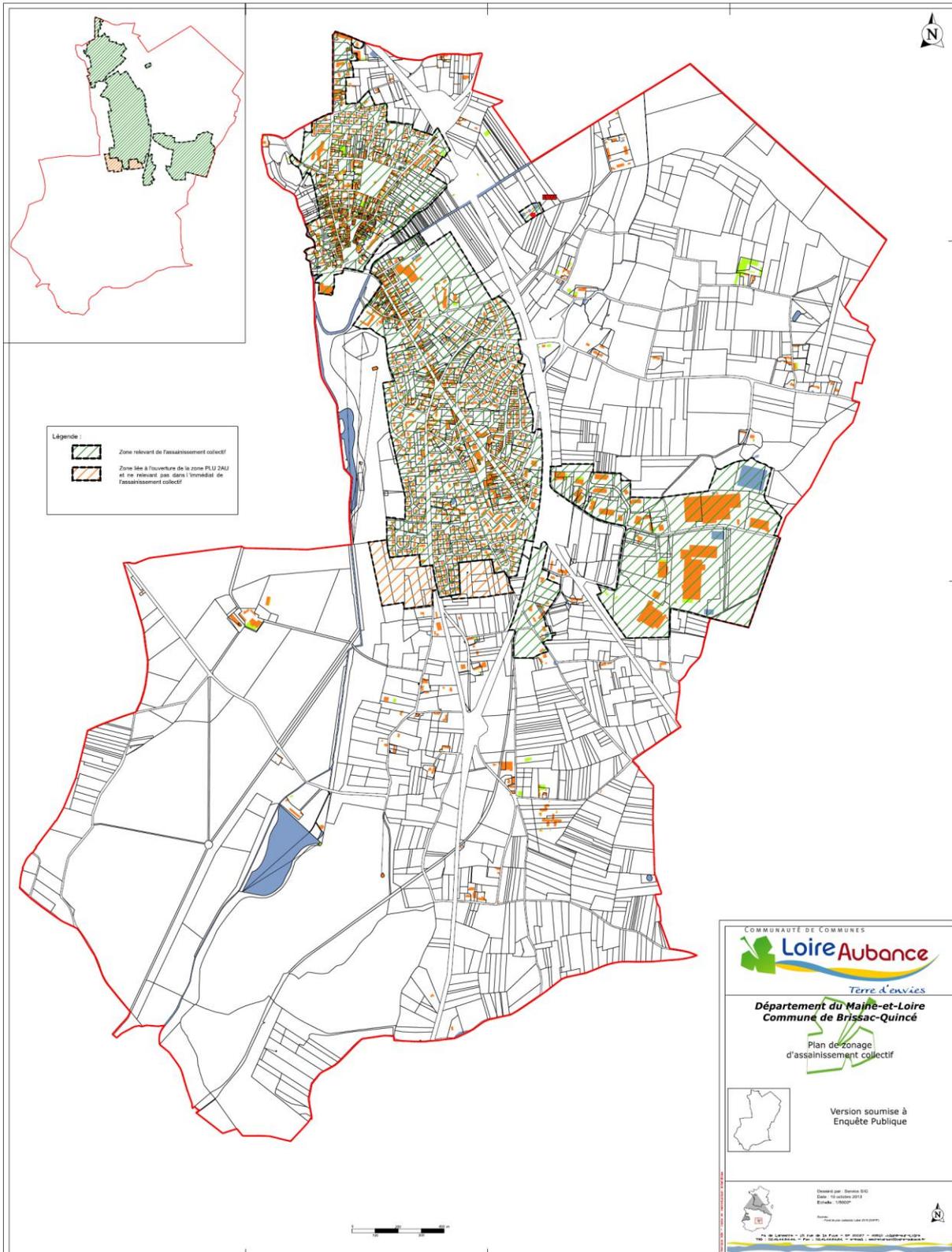
## D. LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTUALISATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PAR LA CC LOIRE AUBANCE

Lors de l'élaboration du PLU, la coordination avec la CC Loire Aubance pour la réalisation en parallèle de l'actualisation du zonage d'assainissement n'avait pu se faire.

La présente modification est donc mise à profit pour actualiser le zonage d'assainissement, afin d'avoir 2 enquêtes publiques conjointes. Le zonage d'assainissement actualisé est donc annexé au dossier de PLU, mais cela a aussi permis de voir s'il était nécessaire d'adapter à la marge le zonage du PLU. En l'occurrence, 2 parcelles qui ne peuvent être intégrées au zonage d'assainissement collectif au niveau de la zone UB située au nord de l'agglomération, sont donc rattachées à un secteur UBa (« a » pour assainissement non collectif) qui est spécifiquement créé pour l'occasion.

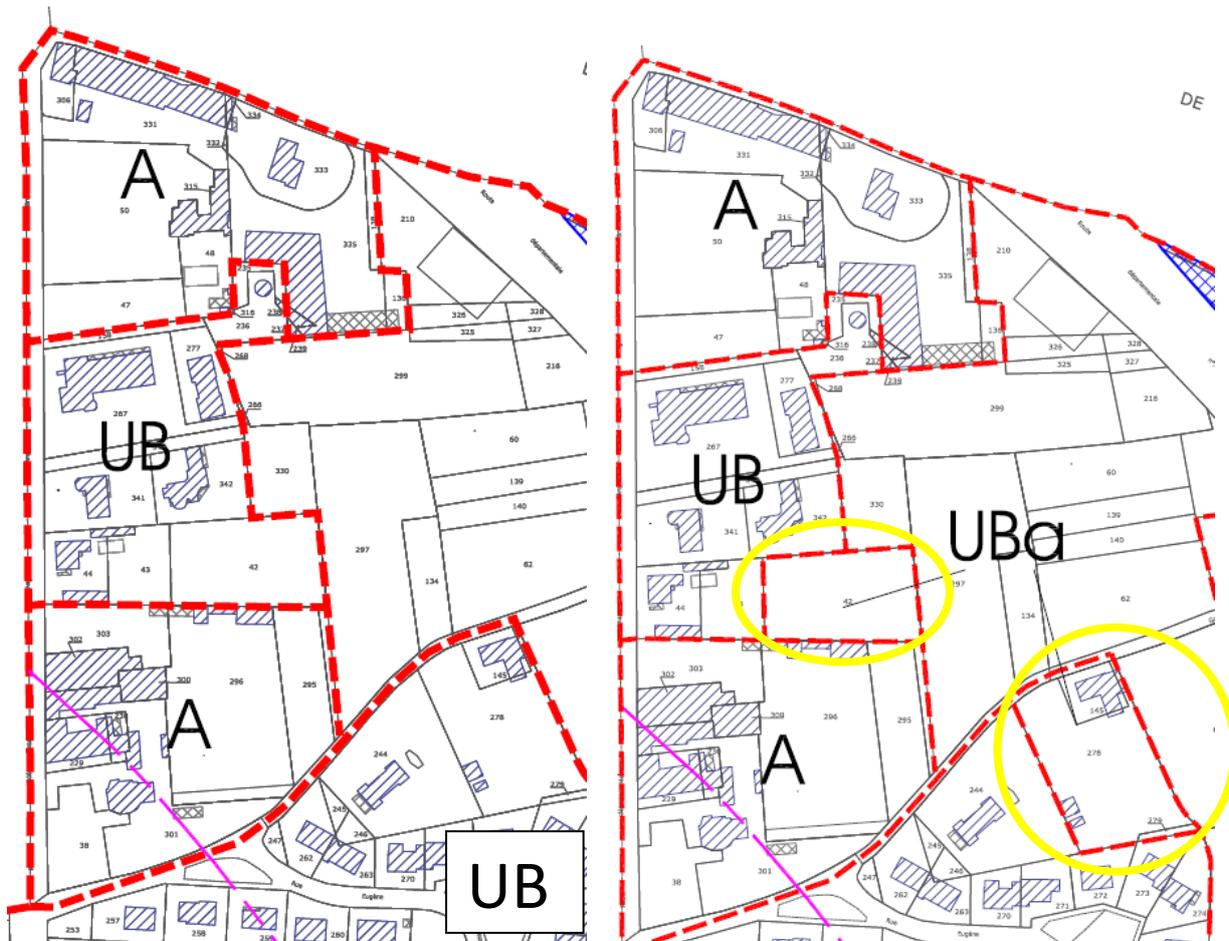
Ce secteur UBa porte sur une superficie de 5600 m<sup>2</sup>. Il est donc créé des règles spécifiques aux articles 4 et 5

La modification est également mise à profit pour tenir compte des décisions d'ordre plus général prises par la CC Loire Aubance au niveau de la gestion de la compétence assainissement des eaux usées, tant en termes de conditions d'acceptation de rejets au réseau public d'effluents non domestiques que de demandes de raccordements au réseau public induisant des extensions de réseau suite à des divisions parcellaires ou foncières.



AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION



### III. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

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

Au niveau du secteur UAoa5, on pourrait considérer que le fait de supprimer la protection L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour la trame végétale existante a un impact négatif sur l'environnement (critères biodiversité, paysage). Néanmoins, comme elle reste gérée au niveau de l'OAP en tenant mieux compte de la réalité des sujets existants sur le site et qu'il va y avoir un suivi au niveau des travaux et de l'établissement du cahier des charges de cession des logements, on peut considérer que l'impact est neutre.

Au niveau de la prise en compte du zonage d'assainissement des eaux usées, le fait d'intégrer en secteur UBa d'assainissement non collectif 2 parcelles aujourd'hui non desservies par le réseau collectif d'assainissement et pour lesquelles le raccordement ne peut être réalisé sans surcoût (pompe de relevage) pourrait être considéré comme ayant un impact sur la qualité de l'eau. Cependant, il convient de relativiser ce propos dans la mesure où il ne s'agit que de 2 constructions et que la superficie des terrains concernés permet d'envisager sans problème la gestion par des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

Superficie des zones du PLU opposable*		Evolution dans le cadre de la modification n° 1 du PLU	
<b>ZONES URBAINES</b>	<b>172,2 HA</b>	<b>ZONES URBAINES</b>	<b>172,2 HA</b>
<i>dont UA</i>	<b>29,4 ha</b>	<i>dont UA</i>	<b>28,9 ha</b>
UAb	4 ha		
UAh	0,4 ha		
UAp	3,6 ha		
UAoa	2,5 ha		
UB	60,1 ha		
 		<i>UBa</i>	<b>0,5 ha</b>
UBh	<b>2,4 ha</b>		
UBoa	0,6 ha		
UE	<b>10,9 ha</b>		
UY	41,6 ha		
UYc	10,4 ha		
UYd	6,3 ha		
<b>ZONES À URBANISER</b>	<b>9,8 HA</b>	<b>ZONES À URBANISER</b>	<b>9,8 HA</b>
<i>dont 2AUb</i>	8,7 ha	<i>dont 2AUb</i>	8,7 ha
1AUb	1,1 ha	1AUb	1,1 ha
<b>ZONES AGRICOLES - A</b>	<b>455,9 HA</b>	<b>ZONES AGRICOLES - A</b>	<b>455,9 HA</b>
<b>ZONES NATURELLES - N</b>	<b>355,4 HA</b>	<b>ZONES NATURELLES - N</b>	<b>355,4 HA</b>
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>993,3 HA</b>	<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>993,3 HA</b>

\* Il s'avère qu'en refaisant le point sur le tableau des surfaces figurant au PLU opposable, il est apparu qu'il manquait 2 secteurs : UAb (4 ha) et UBh (2,4 ha). Une vérification complète a aussi mis en évidence des erreurs à la marge concernant les surfaces des zones UB (-0,3 ha dans la réalité) et UE (-0,4 ha dans la réalité). Les données figurant ci-dessus sont donc bien celles corrigées.