



DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE JOUÉ L'ABBÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

Note de présentation

Révision allégée du PLU prescrite le 30 novembre 2018
Révision allégée du PLU arrêtée le
Révision allégée du PLU mise à l'enquête publique le
Révision allégée du PLU approuvée le

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du



PRÉAMBULE

Le PLU de la commune de Joué l'Abbé a été approuvé par délibération du conseil municipal du 17 octobre 2013 et a été modifié deux fois par modification simplifiée :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 mai 2016,
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 janvier 2017.

La présente révision allégée a pour objet de modifier le zonage sur le secteur « La Gendrie » à l'entrée ouest du bourg de Joué l'Abbé sur la route de La Guierche pour permettre la densification de fonds de jardins suite au potentiel identifié avec la démarche *Bimby* lancée sur le territoire communal avec le SCoT du Pays du Mans.

La révision allégée concerne les pièces suivantes du PLU :

- Pièce n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Pièce n°4 Documents Graphiques (Règlement graphique)
- Pièce n°5 Règlement

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme dispose 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. »*

L'objet de la présente procédure étant de réduire la zone N au profit d'une zone U , il y a lieu de procéder à une révision du Plan Local d'Urbanisme, celle-ci pouvant prendre une forme allégée conformément

aux dispositions de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme :

« **Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou **une zone naturelle** et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables**, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4. »**

L'évolution apportée au Plan Local d'Urbanisme se fait dans le cadre des dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme et **ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.**

En conséquence, après concertation auprès de la population, le Conseil Municipal délibère pour arrêter le projet de révision allégée.

Celui-ci est alors soumis :

- à un examen conjoint des Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 121-4 et suivants du code de l'urbanisme.
- à une enquête publique.

A l'issue de la procédure, le Conseil Municipal approuvera le dossier en prenant en compte les remarques éventuellement formulées par les Personnes Publiques Associées lors de la réunion d'examen conjoint ou par la population lors de l'enquête publique.

1 – OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

La commune de Joué l'Abbé a participé en 2017, à l'expérimentation de la démarche de densification douce « BIMBY » lancée par le SCoT du Pays du Mans. L'objectif des travaux était d'identifier le potentiel de densification sur la commune pour envisager de construire du logement sans consommer d'espaces agricoles ou naturels. Le bureau d'études, maître d'œuvre de la démarche, a organisé en novembre 2017, des entretiens avec les particuliers pour modéliser leurs projets. Les habitants de Joué l'Abbé ont pu disposer de rendez-vous d'une heure avec un architecte pour informer et préciser leurs projets de construction de logements, extension, divisions parcellaires.

A l'issue des entretiens, organisés les 24 et 25 novembre 2017, la commune a constaté que plusieurs propriétaires du secteur de la Gendrie souhaitent construire dans leurs jardins, ou diviser leur terrain, cependant le PLU en vigueur ne permettait pas une densification de ces jardins, classés en N et Nh.

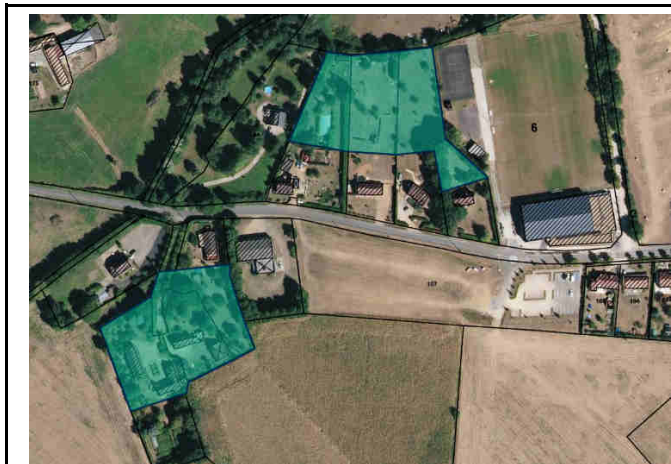
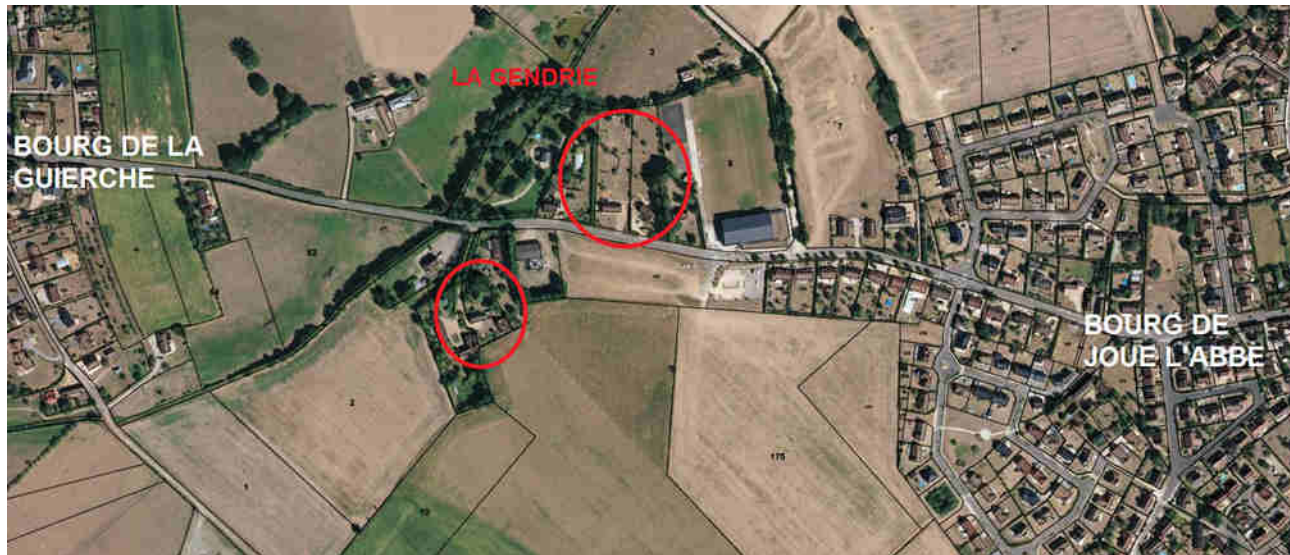
Ces terrains n'ont pas de vocation agricole, ni naturelle. Ils correspondent à des fonds de jardins et sont séparés de l'espace agricole par une haie bocagère à maintenir. Le PADD du PLU de Joué l'Abbé les intègre dans l'enveloppe bâtie du bourg. Le classement en zone naturelle n'est donc pas cohérent.

Afin de permettre l'évolution du PLU sur ces secteurs le conseil municipal de Joué l'Abbé, lors de la séance du **vendredi 30 novembre 2018**, a décidé de prescrire une révision avec une procédure allégée.

Le projet de révision allégée a donc pour but de permettre la densification de terrains localisés sur le secteur de la Gendrie en entrée de bourg proche des équipements sportifs. La commune souhaite ainsi

ouvrir la possibilité de densifier ces terrains, actuellement espaces de jardins sans vocation agricole classés en N et Nh, en les classant en zone urbaine Ua du PLU (secteur urbain non raccordé à l'assainissement collectif). Cette densification permettra de diversifier l'offre de logements sur Joué l'Abbé à proximité des équipements sportifs et à 15 min à pied de la halte TER de La Guierche.

Localisation du secteur :

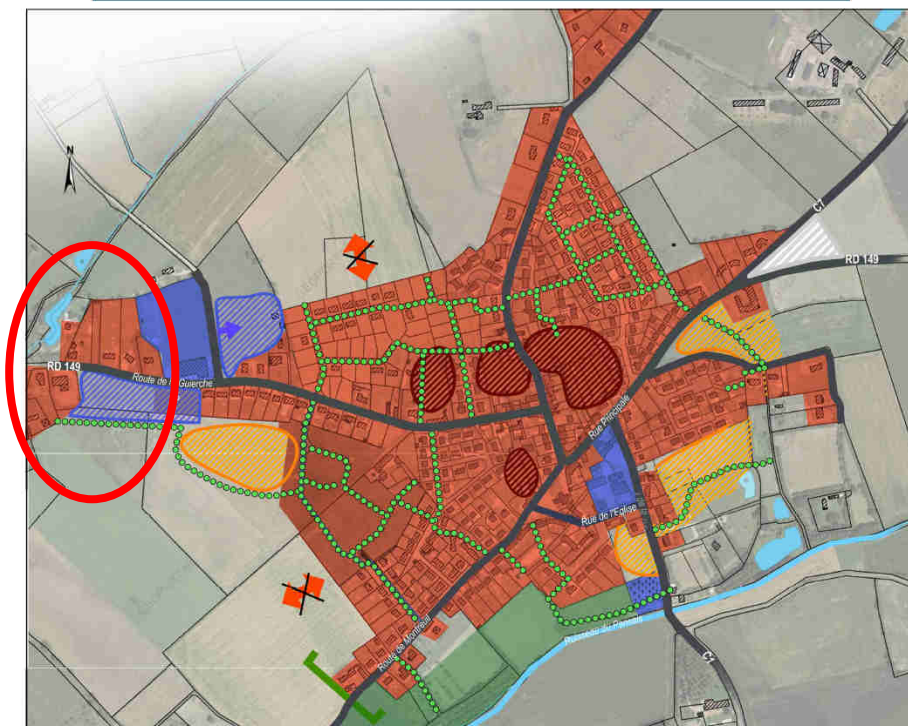


Délimitation des secteurs concernés sur La Gendrie – (Géoportail)

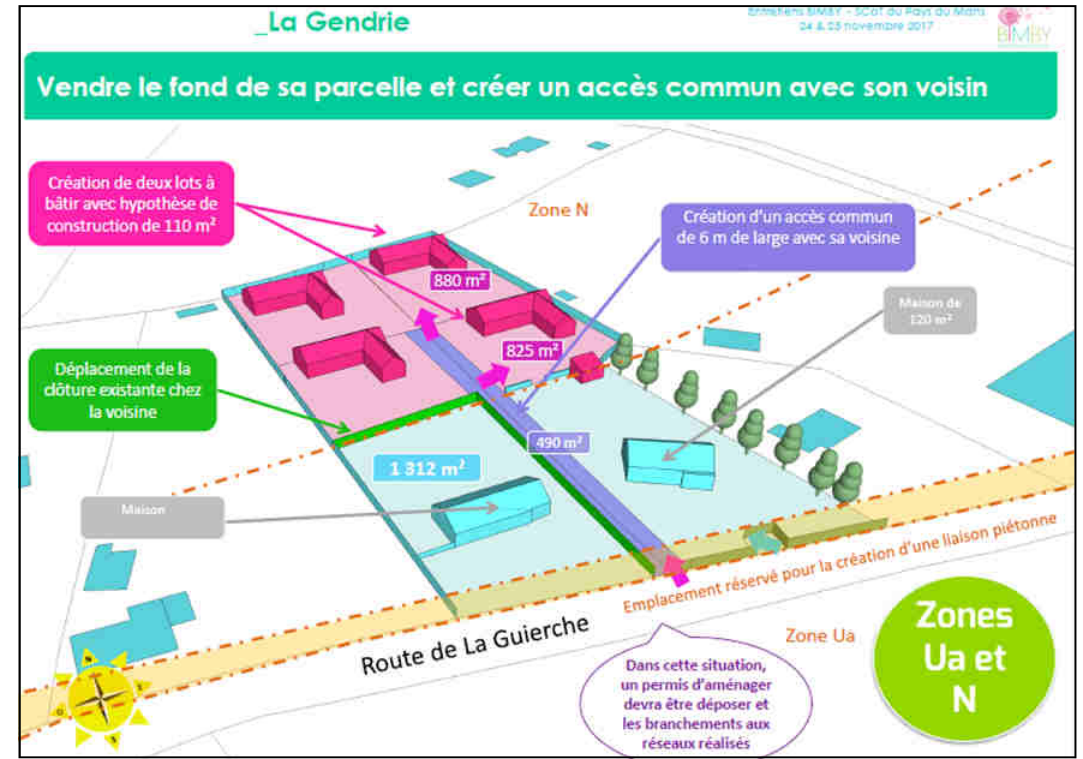
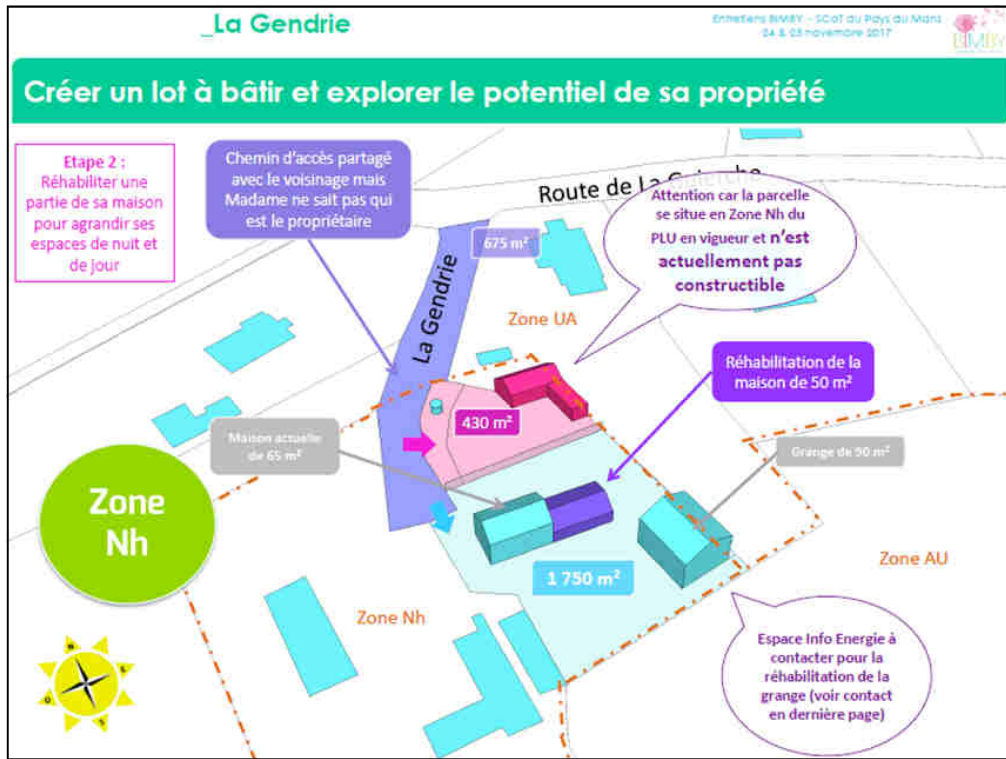


Territoires agricoles recensés à la PAC en 2016 (RPG 2016 – Géoportail)

CARTE DU PROJET À L'ECHELLE DU BOURG



- ETAT ACTUEL**
- Enveloppe bâtie actuelle du bourg
 - Equipements existants
- PROJET**
- Potentiel constructible dans les secteurs de vides urbains
 - Habitat futur en extension de la trame bâtie existante
 - Extension des équipements culturels, de sport et de loisirs et autres bâtiments d'intérêts collectifs
 - Limiter la consommation d'espace : ne pas étendre l'urbanisation au delà des besoins exprimés
 - Cheminements doux à maintenir et à développer
 - Limite à l'urbanisation : maintien du corridor agricole
 - Préservation de la zone naturelle du Pansais
 - Aménagement de sécurisation de l'entrée du bourg



2- ADAPTATIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

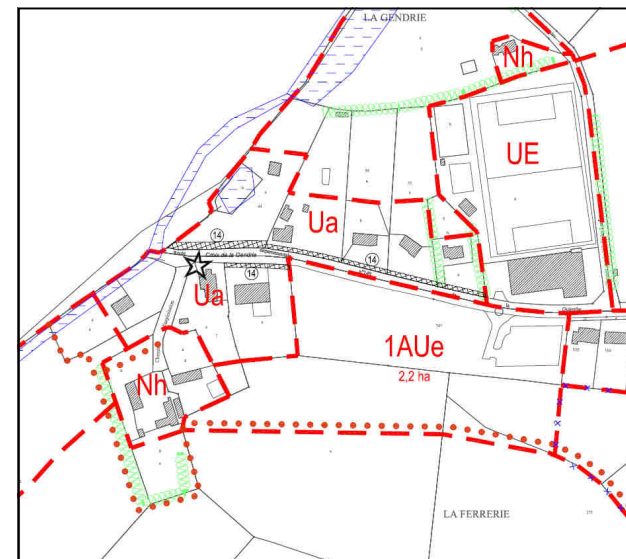
Les adaptations apportées au Plan Local d'Urbanisme portent sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU ainsi que sur les OAP, avec la création d'une orientation d'aménagement et de programmation supplémentaire pour le secteur de « La Gendrie Nord ».

A. Adaptations apportées aux documents graphiques du P.L.U.: réduction de la zone N et du secteur Nh au profit d'une zone Ua

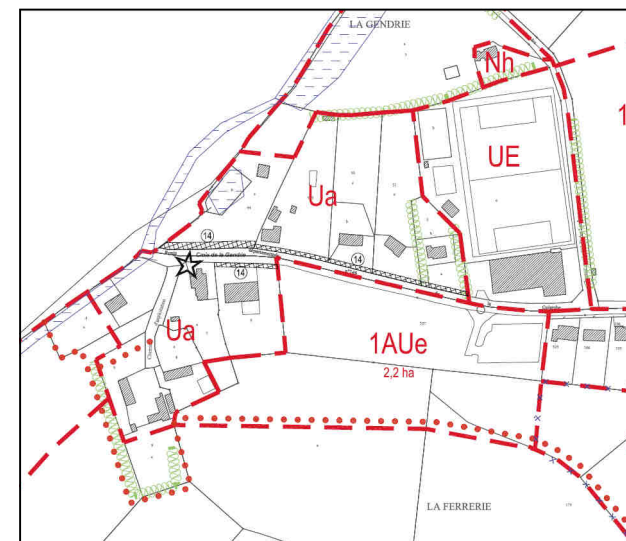
Les fonds de jardins des parcelles ZC0050, ZC0051, ZC0005, ZC0125 sont classés en N dans le PLU en vigueur. Pourtant le PADD les situe dans l'enveloppe bâtie actuelle du bourg (cf. précédemment). Par ailleurs les parcelles ZB0008 et ZB0009 classées en Nh et en continuité urbaine avec la zone Ua, sont également situées dans l'enveloppe bâtie actuelle du bourg dans le PADD. Ces secteurs pourtant situés dans l'enveloppe bâtie et proches des équipements, ne peuvent être densifiés. La commune souhaiterait pouvoir rendre possible la densification de ces secteurs. Les terrains concernés étant des jardins de parcelles déjà bâties, il est proposé de les classer en Ua (secteur urbain non raccordé à l'assainissement collectif).

Le jardin de la parcelle n°ZC0044 située à l'extrême Nord-Ouest est maintenu en N, non constructible, du fait de la proximité du ruisseau du Vilvayer et de zone humides identifiées à la carte de zonage du PLU approuvé en octobre 2017.

Extrait du zonage
AVANT la
procédure de
révision allégée



Extrait du zonage
APRÈS la
procédure de
révision allégée



| PLU Révision allégée 2018 | |
|---|---|
| Surface non bâtie de N en Ua | Environ 6080 m ² |
| Surface en majorité bâtie de Nh en Ua | Environ 4350 m ² |
| Total de surface en plus pour le secteur Ua | 10 430 m ² à noter que l'ancien secteur Nh est déjà bâti. |

| PLU - TABLEAU DES SURFACES DES ZONES | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Zones et secteurs | Surfaces <u>avant</u> procédure | Surfaces <u>après</u> procédure |
| U | 36,1 ha | 36,1 ha |
| Ua | 5,9 ha | 6,9 ha (+1ha) |
| U1 | 0,3 ha | 0,3 ha |
| U2 | 0,5 ha | 0,5 ha |
| U3 | 0,9 ha | 0,9 ha |
| U4 | 0,5 ha | 0,5 ha |
| 1AU | 2,1 ha | 2,1 ha |
| 2AU | 2,7 ha | 2,7 ha |
| UZ | 11,7 ha | 11,7 ha |
| 1AUz | 4 ha | 4 ha |
| 2AUz | 5,1 ha | 5,1 ha |
| UE | 1,6 ha | 1,6 ha |
| 1AUe | 3,9 ha | 3,9 ha |
| TOTAL ZONES U et AU | 75,3 ha | 76,3 ha (+1ha) |
| Ah + Nh | 45,9 ha | 45,5 ha (-0,4 ha) |
| A | 675,6 ha | 675,6 ha |
| N | 242,2 ha | 241,6 ha (-0,6 ha) |
| TOTAL ZONES A et N | 963,7 ha | 962,7 ha (-1ha) |
| Surface totale | 1039 hectares | 1039 hectares |

B. Adaptations apportées aux OAP: ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation supplémentaire « La Gendrie Nord »

Ajout page 25 du dossier OAP

Le secteur Ua de La Gendrie nord

Cette opération a pour objectif de permettre la densification de terrains localisés sur le secteur de la Gendrie en entrée de bourg, proches des équipements sportifs et à 15 min à pied de la halte TER de La Guierche. Actuellement ces terrains sont des espaces de jardins sans vocation agricole. Ils ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif (secteur Ua).

Programmation :

- minimum 4 logements individuels, l'implantation des différents bâtiments devant permettre l'aménagement de l'ensemble de la zone,

Principes d'aménagement :

- protéger et conserver la haie au nord, transition avec l'espace agricole,
- prévoir un accès groupé et unique sur la route de La Guierche,
- assurer au maximum la rétention des eaux pluviales à la parcelle, avant rejet au réseau public
- limiter à 30 % la surface imperméabilisée par lot, pour faciliter l'intégration dans le tissu urbain situé en entrée de bourg à proximité d'espaces agricoles et du ruisseau.
- aménager un point de regroupement des déchets à l'entrée de l'impasse à proximité de la RD149 (à voir avec conseil départemental).

Schéma des principes d'aménagement :

Ajout page 7 du dossier OAP, dans le tableau de programmation des logements

| Secteurs d'habitat futur | Surface | Typologie des logements | Densité minimale par opération | Nombre de logements minimum | Nombre minimum de logements sociaux |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--|
| Ua La Gendrie nord | 3 650 m² | Individuel | 11 log/ha | 4 | 0 |