



# Modification ordinaire n°3 du Plan Local d'Urbanisme Commune de DISTRE

- 12 rue de l'Eglise  
49400 DISTRE

tél : 02 41 50 28 50 – courriel : [mairie-sg.distre@wanadoo.fr](mailto:mairie-sg.distre@wanadoo.fr)

VU pour être annexé à l'arrêté n° 2019-001 AP du 7 janvier 2019

Le Président de la CA Saumur Val de Loire,



Jean-Michel MARCHAND

  
**SAUMUR  
VAL DE LOIRE**  
AGGLOMÉRATION

11 rue du Maréchal Leclerc – CS  
54030 – 49408 Saumur Cedex

Note de présentation  
Septembre 2018

  
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan  
49630 CORNE/LOIRE AUTHION  
02.52.35.04.92 [urbago@sfr.fr](mailto:urbago@sfr.fr)



# DISTRE : modification ordinaire n°3 du PLU

## SOMMAIRE

- Préambule / exposé des motifs page 3
  
- Notice de présentation page 4
  
- 1- Présentation de la modification et justifications  
des choix retenus page 5**
  - 1.1 Modification du document graphique page 5
  - 1.2 Evolution des surfaces page 13
  
- 2- Compatibilité des dispositions du PLU avec les documents  
supra-communaux page 14**



# DISTRÉ : modification ordinaire n°3 du PLU

## ■ Préambule : exposé des motifs

L'actuel P.L.U. a été approuvé le 29 mars 2011. Il a fait l'objet de 4 procédures de modifications :

- 2 procédures de modifications simplifiées n°1 en date du 04 août 2011 pour des erreurs matérielles; n°2 en date du 17 avril 2012 pour la suppression d'un emplacement réservé et une modification d'articles du règlement;
- 2 procédures de modifications ordinaires n°3 en date du 17 décembre 2013 pour une évolution du zonage et n°4 en date du 20 février 2018.

La compétence pour mener à bien les procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux a été transférée à la Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire, dans l'attente de l'approbation du PLUi.

La commune de Distré a sollicité cette dernière pour mener une nouvelle procédure de modification ordinaire du P.L.U. afin d'intégrer l'avancement de réflexion concernant la ZAC de « Sous la Bosse ». En effet, cette dernière après avoir été créée le 29 décembre 2017, a fait l'objet d'une réalisation validée en date du 20 02 2018.

Afin de permettre à la collectivité de rendre ce projet opérationnel en terme de planification urbaine, une première modification en 2013 avait permis de passer une première parcelle de la zone 2AUh en zone 1AUh autorisant son urbanisation à court terme. Or, non seulement le périmètre de la première tranche a évolué dans le courant de la réflexion de la ZAC et s'avère aujourd'hui un peu plus étendu que la zone 1AUh délimitée jusqu'alors, mais aussi le souhait de la collectivité est de classer en zone urbanisable à court terme la seconde tranche dont elle maîtrise le foncier. Il convient de préciser que la phase opérationnelle de la première tranche est lancée avec un démarrage des travaux pour l'automne 2018.

L'objectif de cette nouvelle modification ordinaire n°3 est donc bien de prendre en compte ce nouveau périmètre des 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> tranches et de le faire coïncider avec la définition de la zone 1AUh.

### MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE

1- Classement en zone 1AUh de 1,6 ha supplémentaire – parcelles n°31, 244 et 250 - sur le secteur de Sous la Bosse, au lieu de la zone 2AUh, en vue de son urbanisation à court terme définie dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC

Les autres pièces du PLU restent inchangées – PADD, OAP, règlement écrit.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 et 36 du CU, la procédure de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison, des risques de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance. La partie ouverte à l'urbanisation a été créée lors de l'approbation du PLU en mars 2011 depuis moins de 9 ans et a fait l'objet de la part de la commune d'acquisitions foncières.

Les personnes publiques associées vont être consultées et émettre leurs remarques. Une enquête publique se déroulera par la suite .

La présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier de P.L.U. de façon à actualiser les données de ce document.



# DISTRE : modification ordinaire n°3 du PLU

## ■ Notice de présentation

### 1- Présentation de la modification et justifications des choix retenus

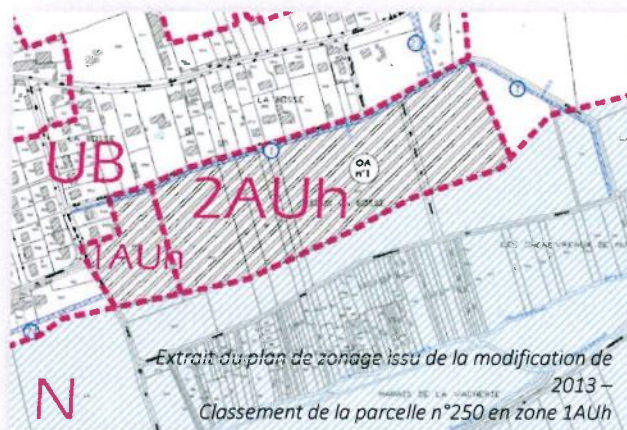
1.1 Modifications du document graphique : changement de classement de la zone 2AUh vers la zone 1AUh des premières tranches d'urbanisation dans le cadre de la ZAC de « Sous la Bosse »

La zone 2AUh a été inscrite au PLU sur le secteur de « Sous La Bosse » en vue d'une urbanisation à long terme, après que les zones 1AUh aient été urbanisées. Elle est couverte par une orientation d'aménagement.

Or, la commune poursuit son développement résidentiel dans le respect de son PADD avec un objectif de création de 7 à 9 logements supplémentaires par an. Un 1<sup>er</sup> lotissement du « Clos Pointu », compte 16 logements, correspondant à l'équivalent d'une programmation de 2 ans. Arrivée en fin de constructibilité de ce secteur du « Clos Pointu », qui représentait la seule zone 1AUh classée dans le PLU, la commune a souhaité poursuivre son urbanisation en lançant des études pré-opérationnelles sur la zone 2AUh de Sous La Bosse. Son ouverture partielle à l'urbanisation est donc justifiée au regard des préoccupations de l'article L153-38 du code de l'urbanisme qui dispose que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent(...) justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées* » (le diagnostic foncier sur les capacités de densification et mutation de l'enveloppe urbaine de la commune dans le cadre du PLUi SLD étant limité à un potentiel de 27 logements dont seulement 5 dans le Bourg) « *et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ». Il en sera fait mention dans la délibération approuvant la présente procédure.

Par ailleurs, une procédure de ZAC a été initiée avec dossier de création validé en décembre 2017 et dossier de réalisation validé en février 2018.

Dès 2013, la commune a procédé au classement en zone 1AUh d'une première parcelle n°250 d'environ 1 ha dont elle s'était rendue propriétaire. Or, il s'avère aujourd'hui, que les études opérationnelles ont défini un périmètre de première tranche qui va au-delà de cette première parcelle classée 1AUh en 2013.



Carte de localisation du site d'étude / base géoportail



# DISTRE : modification ordinaire n°3 du PLU

## ■ Notice de présentation

### 1- Présentation de la modification et justifications des choix retenus

1.1 Modifications du document graphique : changement de classement de la zone 2AUh vers la zone 1AUh des premières tranches d'urbanisation dans le cadre de la ZAC de « Sous la Bosse »

Les études préalables ont permis d'aboutir au schéma d'aménagement suivant. Il porte sur les points essentiels qui sont :

- La gestion paysagère des franges paysagées sud et est
- Le schéma des circulations routières et piétonnes
- L'organisation du programme envisagé dans le périmètre de l'opération ; notamment au regard de l'articulation entre le tissu existant et le futur quartier
- Le mode de gestion des eaux pluviales

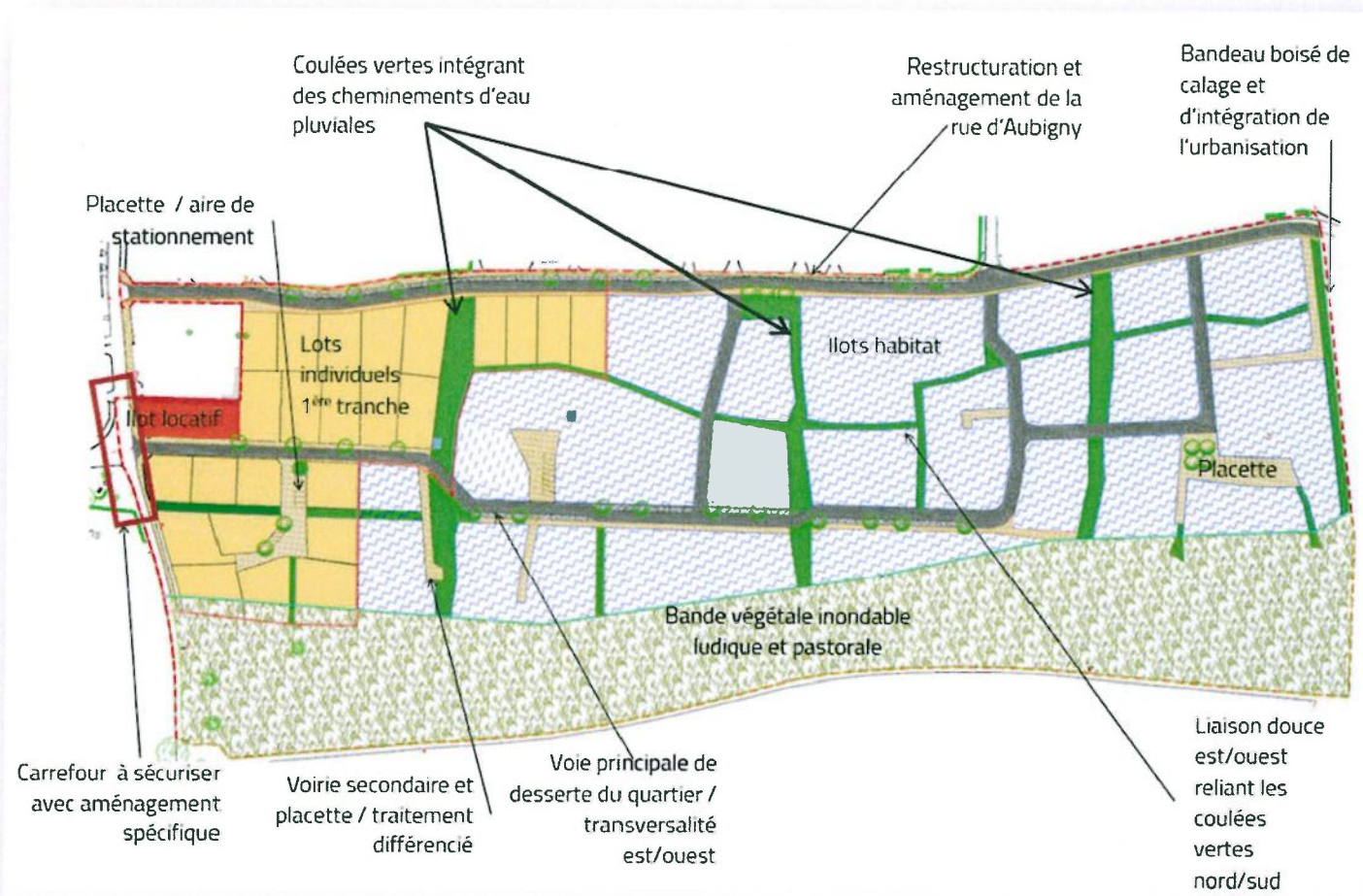


Schéma de principe issu du dossier de réalisation de la ZAC de Sous la Bosse



# DISTRÉ : modification ordinaire n°3 du PLU

## ■ Notice de présentation

### 1- Présentation de la modification et justifications des choix retenus

1.1 Modifications du document graphique : changement de classement de la zone 2AUh vers la zone 1AUh des premières tranches d'urbanisation dans le cadre de la ZAC de « Sous la Bosse »

#### En terme de programmation urbaine, le dossier de création de ZAC prévoit :

- entre 4 à 6 phases d'urbanisation d'environ 15/30 logements.
- Une 1<sup>ère</sup> tranche de 24 à 30 logements est proposée en rive ouest du site, correspondant à la fois à une logique technique puisqu'elle permet les raccordements aux réseaux qui transitent sur les rue d'Aubigny et de la Vacherie, d'assurer l'écoulement des eaux pluviales en direction de la bande tampon verte au sud au sein d'une vaste noue, et une logique urbaine avec le calage de l'entrée principale.

La collectivité envisage une programmation totale de l'opération **sur une dizaine d'années** en respectant les objectifs du SCoT sur le pôle saumurois. Il s'agit pour Distré de miser sur un développement correspondant à l'échelle de la commune, et lissé dans le temps afin d'amortir ses équipements scolaires, de petite enfance et de sports et loisirs.

Chacun des îlots comprendra une diversité de typologies de logements – individuel, individuel groupé et/ou collectif

-.

#### ■ Un programme résidentiel diversifié :

Ce quartier à dominante résidentielle propose une véritable mixité urbaine et sociale qui repose sur :

- La création d'environ 130 logements minimum dont 1/3 de locatifs sociaux, soit 42 unités minimum
- Une répartition entre logements individuels, habitat groupé, et petits collectifs comprenant du R+1+combles maximum.

La densité globale qui avoisine 20 logements/ha, avec ventilation de tailles de parcelles allant d'environ 200 m<sup>2</sup> pour l'habitat social individuel à quelques lots vastes de 700m<sup>2</sup>, 2 îlots d'accueil des petits collectifs et plusieurs îlots répartis sur l'ensemble de l'opération pour accueillir des logements locatifs sociaux.

#### ■ L'accueil d'équipements publics et l'aménagement d'espaces publics communs

Il est prévu la possibilité d'accueillir un équipement public complémentaire aux offres présentes sur le territoire communal – accueil personnes âgées, salle de quartier, etc. Sa localisation, hors 1<sup>ère</sup> tranche sera adaptée en fonction de sa vocation et de son ouverture au public.

La bande sud à dominante végétale (classée en zone naturelle au PLU et soumise au risque d'inondation) sera conçue comme un espace vert tourné vers l'agro-pâturage (présence de chevaux notamment) et ouvert partiellement au public avec des aires de jeux « naturelles » pour enfants (ex : terrain de sports) et adultes (ex : terrain de pétanque), tout comme des espaces de repos et de convivialité, intégrés le plus naturellement possible dans le site. Des cheminements piétons viendront desservir ce site à usage de l'ensemble de la population, venant se raccorder sur les trames douces qui circuleront à l'intérieur de ce quartier.

En outre des aménagements d'espaces publics viendront agrémenter le quartier : cheminements piétonniers reliant les rues d'Aubigny et de la Vacherie ; aménagements de noues transversales d'orientations nord/sud ; création de placettes publiques avec traitement différencié au sol.



# DISTRÉ : modification ordinaire n°3 du PLU

## ■ Notice de présentation

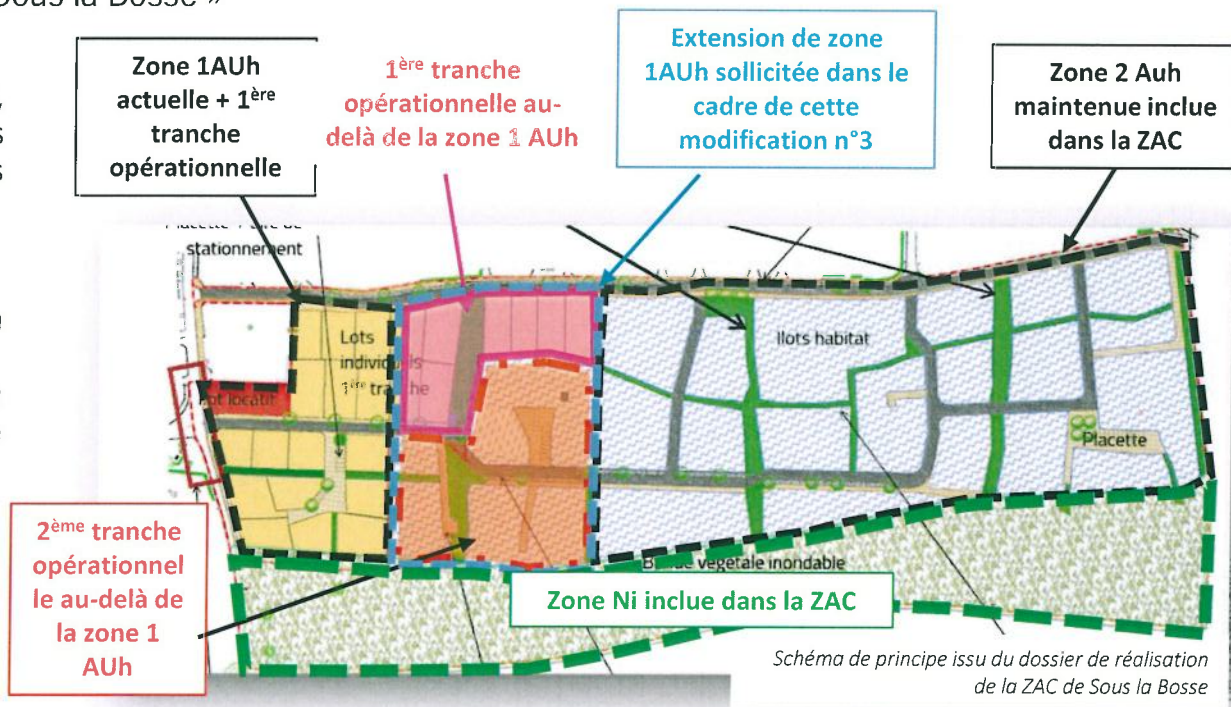
### 1- Présentation de la modification et justifications des choix retenus

1.1 Modifications du document graphique : changement de classement de la zone 2AUh vers la zone 1AUh des premières tranches d'urbanisation dans le cadre de la ZAC de « Sous la Bosse »

**La considération des limites des premières tranches**  
Le diagnostic effectué dans le cadre de l'étude de ZAC, tout comme le schéma d'aménagement sont venus confirmer la logique de la délimitation des 1ères tranches opérationnelles du projet.

Le périmètre opérationnel du projet s'appuie sur :

- La rue d'Aubigny en rive nord ainsi que son déboucher sur la rue de la Vacherie
- La rue de la Vacherie en rive ouest d'opération permettant d'étirer la voie de desserte interne principale
- Au sud sur le chemin d'exploitation qui longe la peupleraie en zone inondable et qui englobe une bande végétale classée en zone N
- La zone agricole en frange Est, maintenue afin de préserver une coupure naturelle entre le bourg de Distré et le village de Munet.



→ Le périmètre de la 1ère tranche permet à la fois d'initier l'urbanisation par l'ouest le long de la rue d'Aubigny, en accroche sur la rue de la Vacherie avec une prise en compte de la gestion naturelle des eaux pluviales, en direction de la bande végétale sud.

Une frange Est à la zone 1AUh actuelle comprenant quelques lots supplémentaires le long de la rue d'Aubigny, ne sont pas inclus dans la zone 1AUh actuellement classée au PLU.

Afin de permettre la constructibilité de ces lots (environ 8) il est proposé de les inclure en zone 1AUh.

De plus, il est proposé d'inclure en zone 1 AUh la frange sud/est (2ème tranche comprenant les parcelles cadastrales 26, 28, 29, 30 et 247) s'appuyant sur la propriété foncière de la commune.

Cette capacité permettra à Distré d'urbaniser progressivement la ZAC en respectant le rythme fixé dans le cadre du SCoT du Grand Saumurois et du futur PLUi. Enfin, la bande végétale inondable, intégrée dans le périmètre de la ZAC qui est vouée à une vocation ludique et pastorale, reste classée en zone N dans le PLU.



# DISTRÉ : modification ordinaire n°3 du PLU

## ■ Notice de présentation

### 1- Présentation de la modification et justifications des choix retenus

1.1 Modifications du document graphique : changement de classement de la zone 2AUh vers la zone 1AUh des premières tranches d'urbanisation dans le cadre de la ZAC de « Sous la Bosse »

La zone 2AUh – seule classée sur le territoire – représente un potentiel important, puisqu'elle couvre aujourd'hui environ 5,4 ha, avec une capacité de plus de 100 logements (objectif de densité du PADD de 15 à 20 logements par ha).

Dès lors, le souhait de la collectivité étant de maîtriser le rythme de son urbanisation, elle souhaite et concrétise une urbanisation progressive en procédant à des classements réguliers dans le temps de zone 2AUh en zone 1AUh. Ainsi, sur une capacité totale de 6,5 ha initialement classée au PLU en zone 2 AUh, 1 ha a été classé en 2013 ; aujourd'hui avec la présente procédure de modification ordinaire il s'agit de classer une surface de 1,6 ha alors que la phase opérationnelle d'aménagement est en cours pour une surface de 1,5 ha.

Cette phase correspond à une production d'environ 24 logements individuels et de 4 lots en locatif social, en respectant une densité moyenne de 20 logements /ha.

➔ Il est donc proposé de classer en zone 1AUh les parcelles n°26, 28, 29, 30 et 247, en partie ouest du site, et en continuité directe avec le bourg et la zone d'ores et déjà classée en zone d'urbanisation future à court terme. Elle est accessible par les rues d'Aubigny et de la Vacherie, qui lui permettent d'être en liaison avec les quartiers périphériques et d'être desservie par les réseaux.

La commune étant propriétaire de ces parcelles, elle maîtrise tant foncièrement qu'administrativement au travers de la ZAC créée et réalisée l'aménagement du site, sa programmation et sa qualité.

Les autres parcelles du secteur restent classées en zone 2AUh, leur urbanisation n'étant pas programmée à court terme. La zone 1AUh présentement classée dans le cadre de la procédure de modification n°3 représente une surface de 16000m<sup>2</sup>, pour un total de 2,9 ha au PLU.

**Les principes du PADD, de l'OAP n°1 qui recouvre le secteur et du règlement écrit restent inchangés.**

Elle est aussi concernée par l'emplacement réservé n°1 en vue de l'élargissement du CR de « sous Distré à Munet ».





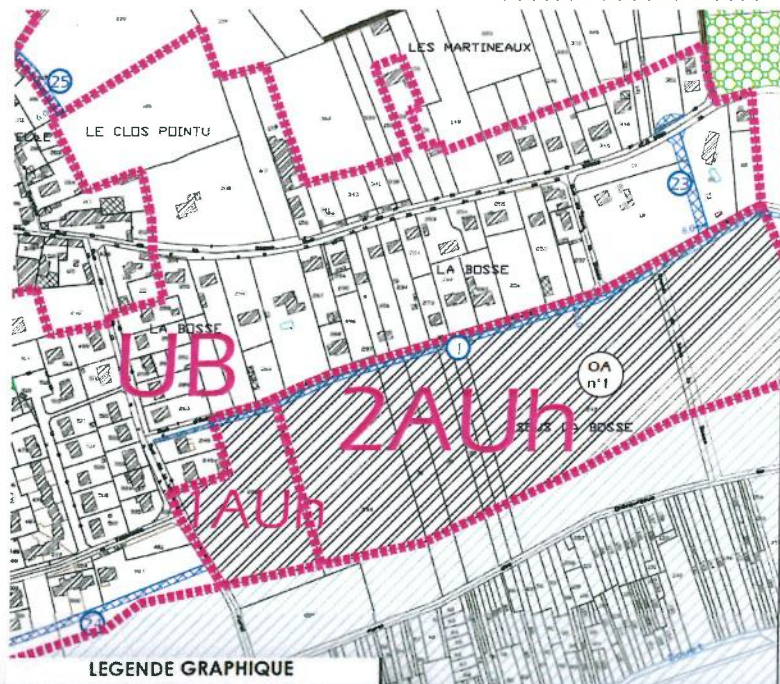
# DISTRE : modification ordinaire n°3 du PLU

## ■ Notice de présentation

### 1- Présentation des différentes modifications et justifications des choix retenus

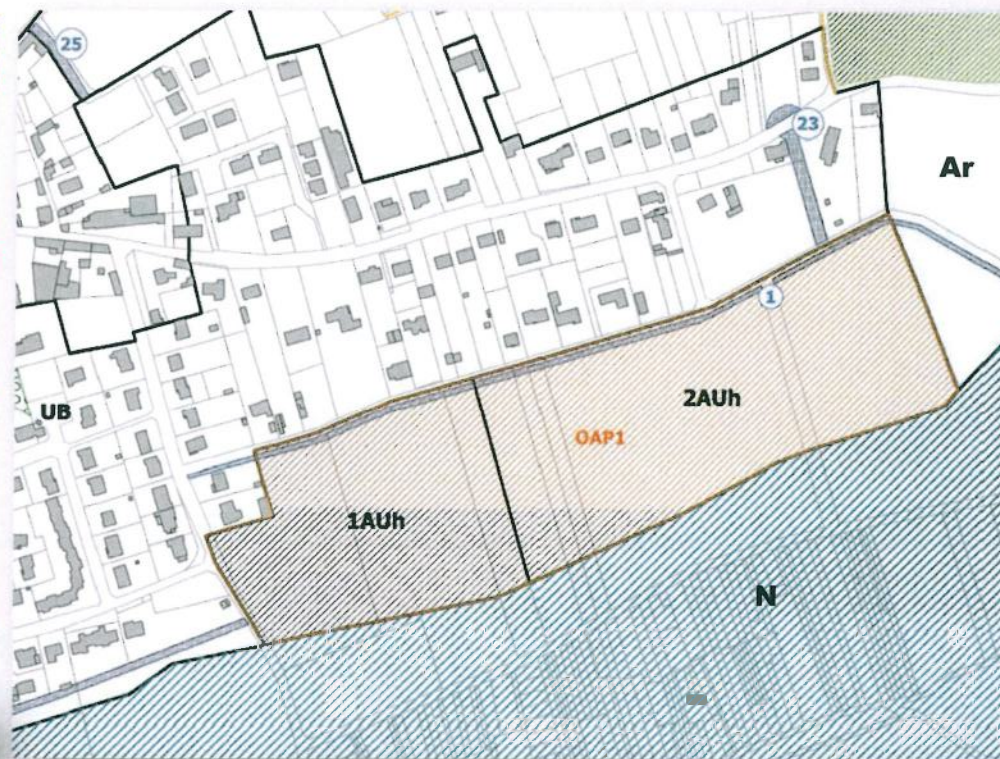
1.1 Modifications du document graphique : changement de classement de la zone 2AUh du secteur de Sous La Bosse vers la zone 1AUh

Extrait du zonage avant modification ordinaire n°3  
 Secteur Sous la Bosse



LEGENDE GRAPHIQUE	
	Limite de zone ou de secteur.
	Espace boisé classé à conserver.
	Plantations à réaliser.
Éléments remarquables du paysage (article L.123.L.7 du CU) :	
	Parcs.
	Clos de vignes.
	Emplacement réservé (voir liste ci-contre).
	Application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (loi Barrière).
Périmètres particuliers et servitudes :	
	Plan de Prévention du Risque Inondation du Thouet.
	Limite de constructibilité pour construction principale.
	Continuités piétonnes à préserver.
	Classement sonore des infrastructures terrestres.
	Orientations d'aménagement à respecter.

Extrait du zonage après modification ordinaire n°3  
 Secteur Sous la Bosse



<b>Éléments graphiques</b>	<b>Éléments remarquables du paysage (article L.123.L.7 du CU)</b>	<b>Périmètres particuliers et servitudes</b>
Limite de zone	Emplacement Réservé	PPRI du Thouet
Espace Boisé Classé à conserver	Application de l'article L.111-1-4 du CU (loi Barrière)	Limite de constructibilité pour construction principale
		Classement sonore des infrastructures terrestres : 100m
Plantation à réaliser		Classement sonore des infrastructures terrestres : 250m
		Orientations d'aménagement et de Programmation à respecter



# DISTRE : modification ordinaire n°3 du PLU

- Notice de présentation - Présentation des différentes modifications

- 1- Présentation des différentes modifications et justifications des choix retenus

- 1.3 Evolution des surfaces

document graphique du PLU avant modification ordinaire n°3		Document graphique du PLU après modification ordinaire n°3		
zones	Surface en ha	zones	Évolution des surfaces	Surface en ha
1AUh	1,3 ha	1AUh	+1,6 ha	2,9 ha
2AUh	5,37 ha	2AUh	-1,6 ha	3,77 ha



# DISTRE : modification ordinaire n°3 du PLU

## ■ Notice de présentation

### 2- Compatibilité des dispositions du PLU avec les documents supra-communaux

#### Compatibilité avec les grandes orientations du SCoT du Grand Saumurois

La commune appartient au territoire de la Communauté d'agglomération de Saumur Val de Loire, et de ce fait est couverte par le **SCoT du Grand Saumurois approuvé en Comité Syndical le 23 Mars 2017 et opposable depuis le 02/07/2017.**

Un rapport de compatibilité avec les grands objectifs de ce dernier doit être établi avec la ZAC.

Le PADD et le Document d'Orientations du SCOT fixent plusieurs axes de réflexion :

#### 2 Cultiver l'art de vivre en Saumurois pour servir la cohésion sociale

1 Valoriser la qualité environnementale, paysagère et patrimoniale

■ En **développant** les usages tant du **patrimoine naturel** (forêt, eau...) que bâti et en **valorisant** les interfaces bâti, agricole et naturel,

2 Impulser une dynamique de développement autour des équipements et des services (culture, loisirs, sport...) multi-générationnels

■ du point de vue des équipements et des services, le tourisme constitue un atout permettant un dimensionnement qualitatif et quantitatif optimisé par le flux touristique « traduit en équivalent habitant »

3 Utiliser toutes les opportunités d'amélioration et de développement d'un habitat de qualité

■ trouver des solutions innovantes pour concilier création de logement en location ou accession à prix maîtrisés et qualité paysagère et fonctionnelle cohérente avec l'approche patrimoniale (constructions nouvelles et OPAH RU, ...)

#### 1. LE CADRE SPATIAL : Soutenir la valeur universelle exceptionnelle pour l'ensemble du territoire par un parti d'aménagement et une gestion patrimoniale dynamique

- 1.1. Une organisation **urbaine** pour renforcer la visibilité du **Saumurois** et valoriser ses espaces de vie (les pôles)
- 1.2. Une trame écologique pour valoriser et **préserver les ressources naturelles** et patrimoniales (la trame verte et bleue)
- 1.3. Un espace agricole, **viticole** et sylvicole pour **préserver des activités primaires dynamiques**
- 1.4. Inscrire le patrimoine mondial dans l'aménagement du territoire

#### 2. L'ECONOMIE : Renforcer et développer une économie diversifiée en s'appuyant sur une stratégie touristique offensive

- 2.1. Structurer **les infrastructures** touristiques et la politique d'**animation et d'accueil** à l'échelle du Grand Saumurois pour soutenir les autres **fonctions** économiques du territoire
- 2.2. Organiser le développement **des activités** économiques dans des **espaces de qualité**
- 2.3. Relever le défi du changement climatique
- 2.4. Soutenir le développement et la diversification des **activités primaires**

#### 3. LA VIE SOCIALE : Cultiver l'art de vivre en Saumurois pour renforcer la cohésion sociale

- 3.1. Organiser les mobilités pour un **meilleur accès** aux services et à l'emploi, et l'adaptation au changement climatique
- 3.2. **Affirmer** le commerce comme un facteur d'**attractivité et d'urbanité**
- 3.3. Organiser un développement **résidentiel favorisant** redynamisation des centres-villes, sociabilité, et **mixité** générationnelle et sociale
- 3.4. **Réinventer** une culture du risque partagée



# DISTRE : modification ordinaire n°3 du PLU

## ■ Notice de présentation

### 2- Compatibilité des dispositions du PLU avec les documents supra-communaux

#### Compatibilité avec les grandes orientations du SCoT du Grand Saumurois

#### La politique de l'habitat

##### ■ FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT

- Produits/accès économique: Logements locatifs aidés, Réhabilitation, accession sociale, diversité dans les opérations
- Produits/mixité générationnelle: taille des logements, diversité dans les opérations

##### ■ LES ENJEUX DE RECONQUETE DES CENTRE VILLES PATRIMONIAUX

- Apporter des réponses aux besoins des ménages et notamment à ceux discriminants / une offre nouvelle en espace rural ou périurbain : stationnement, ascenseurs, entretien, ...

Ainsi, sur la base d'une augmentation de la population à 2030 d'environ 10% soit 0,69% par an permettant d'atteindre une population de 113000 habitants environ

En prenant en compte

- un desserrement aboutissant à 2030 à une occupation autour de 2,12/2,13 personnes par résidence principale contre 2,34 en 2011
- Une légère augmentation des résidences secondaires
- Une politique visant à stopper la vacance et à la résorber légèrement + un accent sur la réhabilitation du parc ancien.

Il convient de construire environ 8300 logements

Les besoins en logement sont déterminés en prenant en compte à la fois des tendances lourdes : vieillissement / desserrement résidentiel et des objectifs politiques liés à la stratégie dont les effets seront progressifs :

- politique d'accueil d'actifs et d'accompagnement du vieillissement
- développement touristique intégrant le potentiel de résidences secondaires
- politique d'habitat et du patrimoine bâti (usages/avsp) : stopper l'accroissement de la vacance et déviation de la vacance, parcours résidentiels.

15

#### Gestion espace et politique d'urbanisme

18

Objectif maximum de consommation = 750/780 ha sur 14 ans (incluant les équipements)

- Considérer les espaces agricoles, naturels et boisés comme des espaces fonctionnels qui participent à la qualité et à l'attractivité du Grand Saumurois.
- Valoriser et utiliser les capacités de l'enveloppe urbaine actuelle
  - établir une logique fonctionnelle et organisationnelle des extensions avec les centralités urbaines existantes.
  - rechercher une intensité et une compacité bâties qui intègre qualité paysagère, bon fonctionnement écologique et climatique.

contre 1 352 hectares sur 10 ans pour la période 2002/2012, soit une consommation moyenne annuelle passant de 135 hectares par an à 54/56 hectares par an

Extrait de l'OAP n°1 du PLU  
Secteur Sous la Bosse



12

La présente modification du PLU, maintient l'OAP déclinée dans le PLU sur le secteur de Sous la Bosse qui prévoit :

- des objectifs de mixité d'habitat et d'accueil de population,
- de densité minimum,
- de qualité paysagère, urbaine et architecturale,
- de desserte complémentaire viaire et douce,

Qui vont dans le sens des axes de réflexion du Scot du Grand Saumurois.

*Il est précisé en plus que tout aménagement partiel de la zone doit respecter les objectifs fixés notamment en matière de répartition du type de logement et s'inscrire dans le schéma d'aménagement global.*



# DISTRÉ : modification ordinaire n°3 du PLU

## ■ Notice de présentation

### 2- Compatibilité des dispositions du PLU avec les documents supra-communaux

#### Compatibilité avec les grandes orientations du SCoT du Grand Saumurois

*Au regard de la programmation, le projet de modification du PLU :*

- *N'affecte pas la trame verte localisée en frange sud du bourg, et au contraire maintient la bande tampon en espace vert naturel classé zone N en amont du Marais de Distré*
- *Répond aux besoins en logements à venir, notamment en matière d'accession à la propriété et de l'offre en locatif social*
- *Respecte les objectifs de mixité sociale et urbaine avec une répartition équilibrée des logements et une variété des typologies – logements individuels, groupés, et 2 îlots de petits collectifs*
- *Maintient la compacité de l'agglomération en venant insérer une urbanisation dans les limites urbaines existantes suivant une densité moyenne de 20 logements/ha*
- *Relance de la progression démographique et assure l'équilibre des classes d'âges de la population de la commune*
- *Diversifie le parc d'équipement public de la commune en corrélation avec la croissance urbaine*
- *Maintient l'équilibre entre les différentes tranches générationnelles de la population par le renouvellement de la frange « jeunes ménages » de la pyramide des âges*

#### Objectif 1.1.3

#### Renforcer l'armature urbaine dans la programmation du développement

Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la réalisation des objectifs de développement démographique prévus au SCoT dans le cadre d'une programmation de logement visant à renforcer l'armature urbaine décrite ci-avant :

GRAND SAUMUROIS	POP 2006	POIDS DANS SCOT	POP 2011	POIDS DANS SCOT	OBJECTIF POPULATION A 2030	Effort dév. Population SCOT	effort 2006/2011	BESOIN FINAL 2030	poids effort logement	effort 2006/2011	
<b>POLE SAUMUROIS (Saumur, Distré, Chacé Varrains)</b>	32 438	32,7%	31 342	31,0%	32,6%	36 838	46%	-60%	3 424	41%	28%
<b>Pôles d'équilibre</b>	25 465	25,7%	25 858	25,6%	26,0%	29 403			2 086		
Montreuil-Bellay	4 060	4,1%	4 034	4,0%	4,0%	4 520			370		
Doué-la-Fontaine	7 442	7,5%	7 519	7,4%	7,5%	8 475	30%	21%	701	25%	21%
Longué-Jumelles	6 892	6,9%	6 832	6,8%	7,0%	7 944			344		
Allonnes	2 838	2,9%	2 984	3,0%	3,2%	3 605			338		
Gennes/Les Rosiers	4 233	4,3%	4 489	4,4%	4,3%	4 859			334		
<b>Pôles de proximité</b>	41 368	41,7%	43 912	43,4%	41,4%	46 782			2 785		
SLD	22 554	22,7%	23 796	23,5%	22,7%	25 651			1 546		
DOUE	4 832	4,9%	5 259	5,2%	4,9%	5 537	24%	13%	270	34%	51%
GENNOIS	5 296	5,3%	5 774	5,7%	5,3%	5 989			390		
LOIRE LONGUE	8 686	8,7%	9 083	9,0%	8,5%	9 605			580		
<b>SCOT</b>	<b>99 271</b>	<b>100%</b>	<b>101 112</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>113 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>8 295</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>



# DISTRE : modification ordinaire n°3 du PLU

## ■ Notice de présentation

### 2- Compatibilité des dispositions du PLU avec l'environnement

*Il convient de préciser qu'une demande d'examen au cas par cas pour évaluation environnementale (étude d'impact) a été déposée auprès de l'autorité environnementale. Le projet a été dispensé d'évaluation environnementale (étude d'impact) selon l'avis de cette autorité en date du 5 Avril 2017.*

#### COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION AVEC LES MILIEUX NATURELS

- **La proximité avec l'espace protégé du Marais de Distré** a été prise en compte dans l'ensemble du projet. La zone la plus au Sud du projet ne sera pas urbanisée et restera un espace vert paysagé (Zone N au PLU inondable au titre du PPRN) permettant de jouer un rôle de tampon écologique entre ce nouvel espace urbanisé et les Marais. De plus, le projet met en avant un aménagement le moins impactant possible avec une gestion des eaux pluviales à l'air libre, la conservation et la création de liaisons douces. Les parcelles cultivées à l'Est du site resteront en l'état - zone Ar – maintenant qui plus est une coupure agro-naturel entre l'urbanisation agglomérée et le village de Munet. Aucune espèce d'intérêt n'a été recensée sur le site d'étude.

Une politique de gestion des eaux pluviales a été mise en œuvre afin de maîtriser les rejets d'eaux dans le Thouet. Ces rejets seront diminués par l'adoption d'une gestion des eaux pluviales privées à la parcelle. La gestion des eaux pluviales et usées fera l'objet d'un dossier Loi sur l'Eau dans lequel les liens avec les espaces NATURA 2000 seront étudiés plus précisément.

- **Le projet ne consomme pas d'espace agricole à proprement parlé.** Il se réalise sur des parcelles actuellement cultivées, mais inscrites comme "à urbaniser" au PLU de la commune et propriété foncière de la commune.

Le projet engendrera la disparition de ces terres cultivées au profit d'une zone urbanisée. Néanmoins, la disparition des terres cultivées n'est pas en mesure d'impacter considérablement ni l'exploitant agricole concerné, ni l'économie agricole générale de la commune en raison de

- la faible surface globale concernée soit 6.5 ha
- son inscription depuis 2011 en zone d'urbanisation future au PLU
- sa mise en œuvre progressive dans le temps (6 à 10 ans)

La commune a créé en 2011 concomitamment au PLU une ZAP sur l'ensemble des zones AOC viticoles, mais aussi céréalières de la commune lui garantissant la pérennité de son territoire

- **Le site NATURA 2000** le plus proche se situe à 5 km du site d'étude: ZSC VALLEE DE LA LOIRE DES PONTS DE CE A MONTSOREAU". Le site n'est pas directement concerné par cette zone NATURA 2000. En revanche il peut entretenir des liens physiques avec cette dernière par l'intermédiaire de l'écoulement des eaux. Ce point a été pris en compte et traité dans le Dossier Loi sur l'Eau



# DISTRE : modification ordinaire n°3 du PLU

## ■ Notice de présentation

### 2- Compatibilité des dispositions du PLU avec l'environnement

- **Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Inondations » (PPRNPI) du Thouet** a été approuvé le 10 avril 2008. Les contraintes liées à l'inondabilité du Douet y sont également prises en compte (marais de Distré), ainsi que la zone d'expansion des crues liée au marais de Chétigné. La commune est inondable sur 18% de son territoire.

Le présent P.L.U intègre les prescriptions du PPRNPI dans la mesure où la zone inondable représentant la crue de référence est reportée au plan de zonage en tant que servitude d'utilité publique et englobe les zones R et B pour lesquelles des dispositions particulières sont définies au règlement du PPRNI. Le calage de la zone 1AUh respecte cette limite d'inondabilité.

De plus, le parti d'aménagement retenu en application des OAP prévoit :

*« Une zone paysagère, privée ou publique, sera aménagée au sud du quartier afin de jouer un rôle tampon de transition paysagère avec la vallée et son caractère rural et inondable. »*

*Extrait de l'OAP, secteur « Sous la Bosse »*

Aucune construction n'est programmée sur le secteur inondable du Thouet dans le cadre de ce projet. Seuls des aménagements légers du terrain naturel en vue d'une utilisation au titre des loisirs et de détente sont envisagés, tout comme la possibilité d'un agro-pâturage en lien avec un projet pédagogique.



# DISTRE : modification ordinaire n°3 du PLU

## ■ Notice de présentation

### 2- Compatibilité des dispositions du PLU avec l'environnement

#### ■ Compatibilité avec le SDAGE LOIRE BRETAGNE

Le territoire de la commune de Distré est inclus dans le périmètre du SDAGE du bassin Loire-Bretagne, dont la révision a été approuvée le 18 novembre 2009. Il constitue un instrument de cohérence dans le domaine de l'eau.

La modification du P.L.U. est compatible avec les orientations du schéma directeur qui sont susceptibles de la concerner, à savoir :

- préserver les zones humides et la biodiversité
- réduire les conséquences directes et indirectes des inondations
- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- mettre en place des outils réglementaires et financiers
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Concernant en particulier les zones humides, la disposition 8B-2 est ici rappelée : « *Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée* »

Notamment, le report au plan de zonage de la zone inondable et l'établissement de zones naturelles de protection stricte pour les zones humides, comme décrit dans les pages précédentes, permet de répondre à ces principes.

La commune est dénuée de captage d'eau potable sur son territoire.

Outre, l'application stricte du PPRNI du Thouet, la commune a d'ores et déjà procédé à un recensement des zones humides à l'échelle de la zone 1AUh et partie de zone 2AUh, suivant un sondage à la tarière (critère pédologique). Son objectif était bien de connaître, le plus en amont possible, suivant le respect de la Loi sur l'eau et du SDAGE, l'existence ou non de zone humide sur le secteur de « Sous la Bosse ».

La cartographie réalisée ci-après par le bureau d'études témoigne d'une première prospection, traduisant la présence d'un sol sain.

L'inventaire communal ne confirme donc pas la prélocalisation des zones humides effectuée par la DREAL puisqu'aucune zone humide n'a été identifiée au sein de la zone à projet.





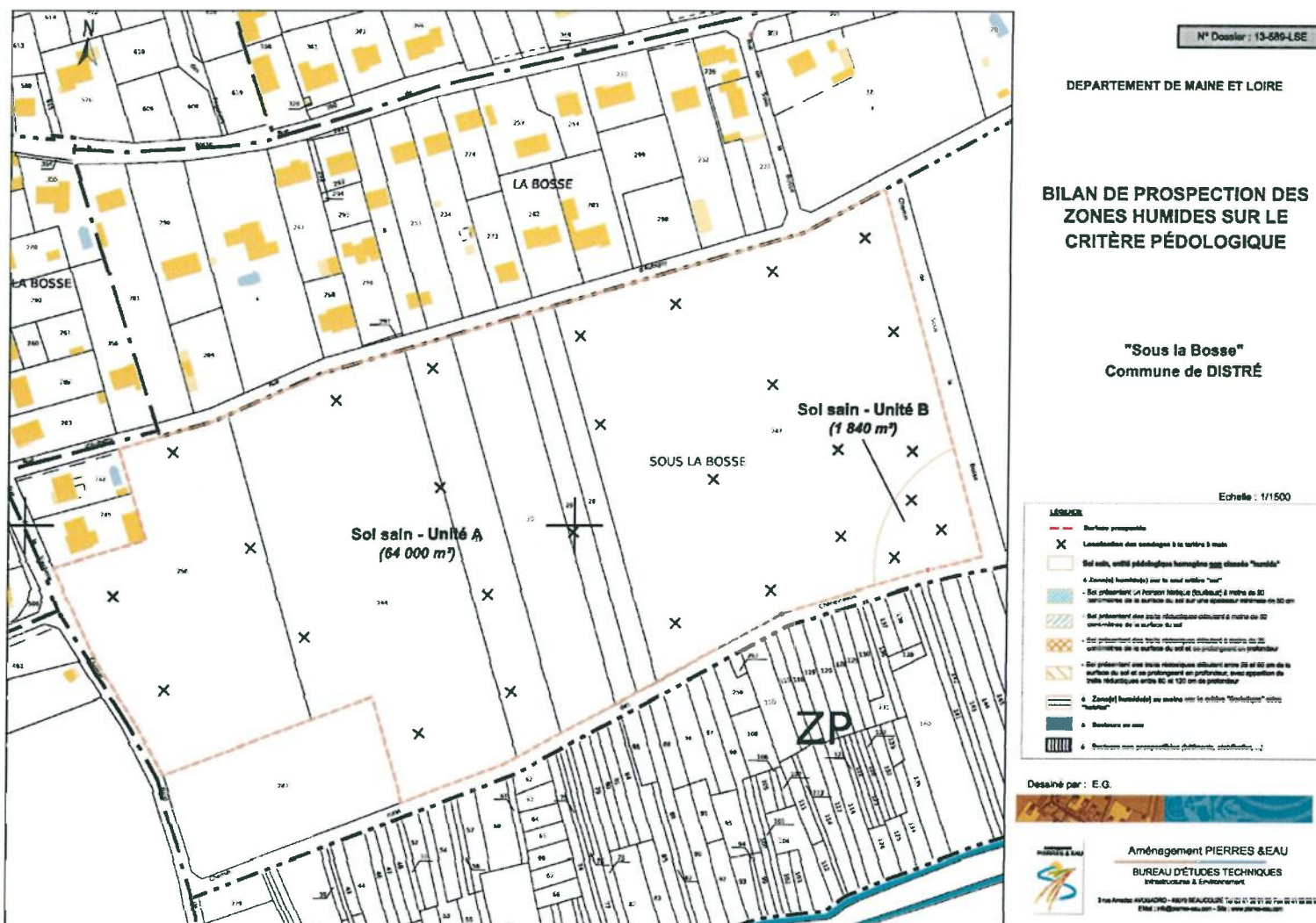
# DISTRE : modification ordinaire n°3 du PLU

## ■ Notice de présentation

### 2- Compatibilité des dispositions du PLU avec l'environnement

#### ■ Compatibilité avec le SDAGE LOIRE BRETAGNE

Extrait du recensement des zones humides / Secteur Sous la Bosse





# DISTRE : modification ordinaire n°3 du PLU

## ■ Notice de présentation

### 3- Compatibilité des dispositions du PLU avec le périmètre de Monument Historique

#### ■ COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION AVEC LE PERIMETRE DE MONUMENT HISTORIQUE

Le projet se situe dans le périmètre de protection du Dolmen de la Vacherie (monument historique). Néanmoins, le dolmen se situe sur l'autre rive du Douet, en amont du projet, et en est séparé par une barrière végétale. En ce sens le projet n'a aucune covisibilité avec le dolmen.