

**COMMUNE DE LA SUZE-SUR-SARTHE**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**RAPPORT DE PRESENTATION**  
**DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3**  
**2024**

## **SOMMAIRE**

**PREAMBULE**

**PARTIE 1 : OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION**

**PARTIE 2 : RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE ET DE LA PROCEDURE**

**PARTIE 3 : PRESENTATION DE LA MODIFICATION**

## PREAMBULE

La commune de La Suze sur Sarthe est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 22 novembre 2007.

Par la suite le PLU de la commune a fait l'objet :

- d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 28 juin 2011 ;
- d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 13 décembre 2016 ;
- d'une mise en compatibilité approuvée le 3 février 2015.

Par une délibération du 18 septembre 2018, les élus ont lancé les travaux de révision du PLU.

Le conseil municipal a, par une délibération n°090/2023 en date du 3 octobre 2023, arrêté le projet de PLU révisé et a tiré le bilan de la concertation. Cependant, cette révision générale du PLU a été abandonnée par la commune.

Dans cette révision générale, plusieurs modifications visant à faciliter la prise d'accès à des constructions et installations sur la RD23 étaient prévues, en particulier dans les projets de règlements écrits des zones A et N, en vue d'inciter l'installation de projets renouvelables et industriels. Il est donc envisagé aujourd'hui d'apporter au PLU en vigueur une modification ponctuelle en faisant usage de la procédure de modification simplifiée du PLU en application des articles L. 153-45 et suivants du code de l'urbanisme afin de faciliter l'accès à une installation de stockage d'électricité dont la réalisation a été autorisée par un permis de construire délivré le 26 février 2024.

L'installation de stockage d'électricité autorisée doit être réalisée sur un terrain d'assiette situé en zone N du PLU et riverain de la RD 23. Cette installation nécessite l'aménagement d'un accès sécurisé depuis la RD 23 pour des raisons de sécurité routière, étant précisé que ce terrain dispose d'ores et déjà d'un accès depuis la RD 23.

En effet, l'accès prévu depuis la RD 12 situé à l'opposé du terrain d'assiette prévu dans le dossier de permis de construire accordé le 26 février 2024 modifie les conditions de circulation sur cette voie et ne présente pas de garanties de sécurité routière totalement satisfaisantes.

Or, si l'article 3 du règlement de la zone N du PLU actuel interdit la création de tout nouvel accès depuis la RD 23, le projet de révision générale du PLU modifiait le zonage de la parcelle de N à A et permettait la prise la construction d'installations et de constructions d'intérêt collectif ou à des services publics prenant accès sur la RD23.

Compte tenu de la réalisation du projet à venir, des enjeux de sécurité routière et du calendrier de la procédure de révision en cours incompatible avec une modification accélérée du PLU, il convient dès à présent d'apporter les ajustements nécessaires à sa réalisation sans attendre un nouveau projet et l'adoption d'un PLU révisé.

Il s'agit de proposer la modification n°3 qui vise à ajuster l'article 3 du règlement écrit de la zone N pour que soit autorisé par exception l'aménagement d'un accès depuis la RD 23 pour desservir les installations de production d'énergies renouvelables ou de stockage d'électricité.

## PARTIE 1 : OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La procédure de modification simplifiée a pour objet d'autoriser l'aménagement d'un accès depuis la RD 23 pour desservir une installation de stockage d'électricité.

La société SMART ENERGIES STORAGE DIVISION a obtenu le 26 février 2024 un permis de construire n° PC 072 346 24 Z0003 l'autorisant à réaliser un projet d'installation de stockage d'énergie stationnaire de 14MW/28MWH visant à renforcer le réseau électrique local et à stabiliser le réseau national dans le cadre de l'essor des énergies renouvelables.

En effet, ce projet permet de renforcer le réseau local et représente l'équivalent de la consommation minimale de la commune pendant plus de 3 heures.

De manière plus générale, le stockage d'énergie est « un enjeu majeur de la transition énergétique » (Commission de Régulation de l'Énergie, 2019) et vise à aider le réseau électrique en fournissant trois services :

- Stabilisation de la fréquence pour éviter les coupures de courant tout en améliorant l'efficacité du réseau (ADEME) et permet d'intégrer les énergies renouvelables sans déstabiliser le réseau ;
- Charge-décharge pour aider à la pénétration de renouvelable en chargeant aux heures de surproduction et en déchargeant quand cela est pertinent, en particulier en période de forte production renouvelable ;
- Stabiliser les prix du marché électrique en fournissant de la puissance et de l'énergie pendant les périodes de tension sur le réseau.

Le terrain d'assiette du projet se compose de la parcelle cadastrée section C n°783 sise Chemin des Landes – lieudit « Les landes » à la Suze-sur-Sarthe, laquelle est riveraine de la RD 23.

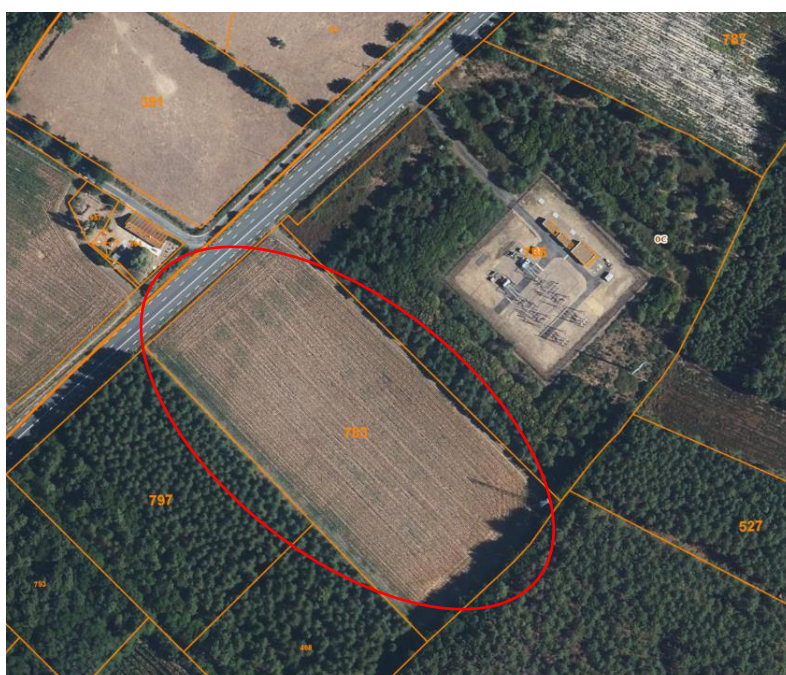


Photo aérienne : Secteur concerné par la modification

Le terrain d'assiette du projet est situé en zone N du règlement du PLU.

L'article N 3 paragraphe 1 du règlement du PLU relatif aux accès dispose que :

**«ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

**1 - ACCES**

(...)

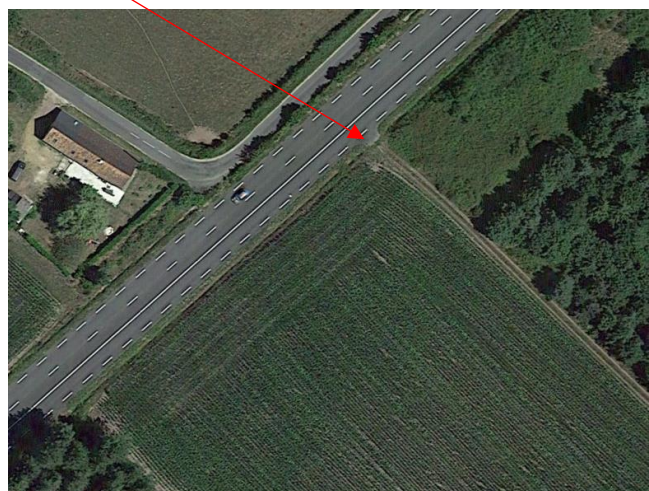
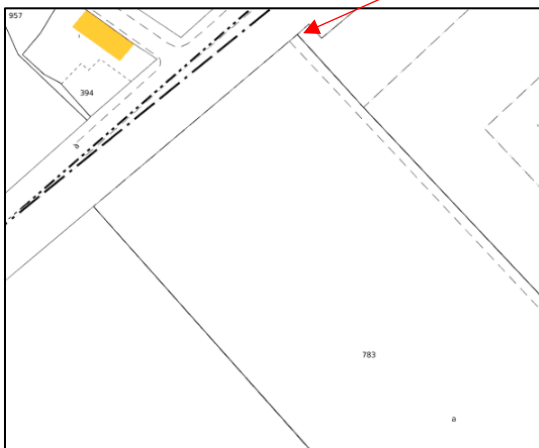
*Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage (RD 23, déviation de la RD 23 et RD 31) sont strictement interdites, sauf en cas d'extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie ou en cas de construction d'une annexe dissociée à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant ».*

Cet article s'oppose à ce que l'accès à l'installation de stockage d'électricité s'effectue par depuis la RD23.

Pour des raisons de sécurité, il est indispensable que l'installation de stockage d'électricité puisse être desservie depuis la RD 23 via l'accès existant depuis cette voie.

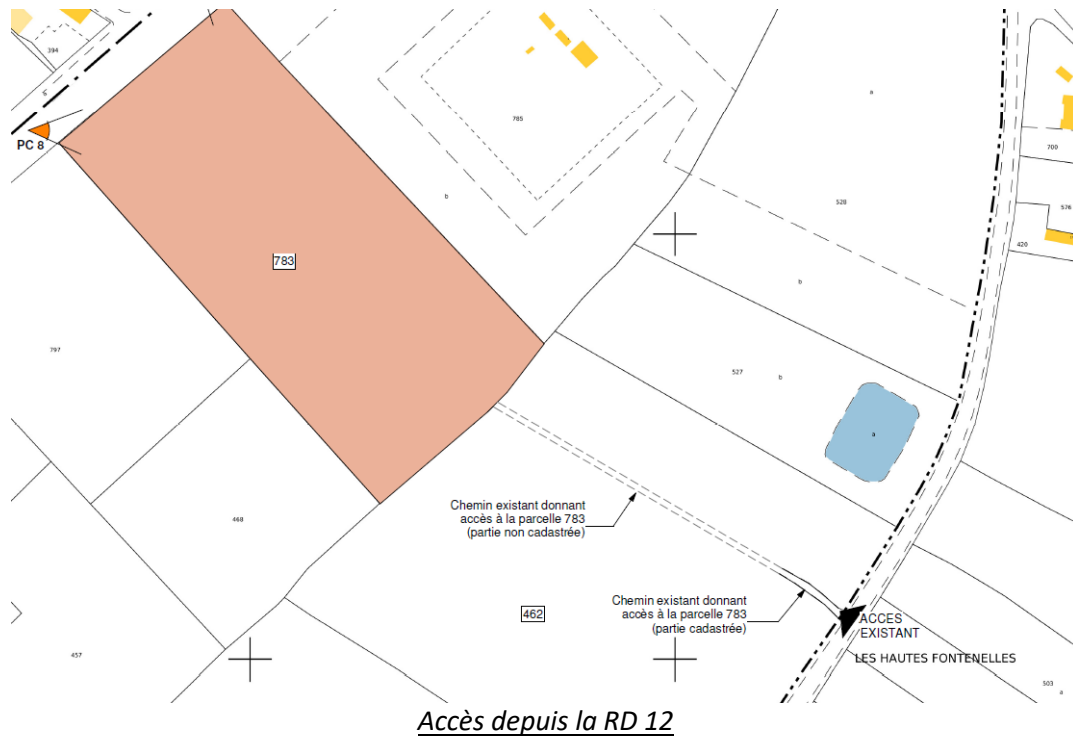
En effet, le terrain d'assiette du projet dispose d'ores et déjà d'un accès depuis la RD 23 lequel est matérialisé au cadastre. Cet accès doit néanmoins être aménagé pour que ses conditions d'utilisation soit compatible avec les exigences en termes de sécurité routière.

Accès existant à la parcelle C 783 depuis la RD 23



Vues aériennes de l'accès existant à la parcelle C 783 depuis la RD 23

Or, le projet tel qu'autorisé par le permis de construire du 26 février 2024 dispose d'un accès depuis la RD 12 par la création d'une servitude de passage et d'accès sur la parcelle voisine cadastrée C n°462, laquelle est située à l'opposé du terrain d'assiette et de la RD 23.



Pour autant, la direction des routes du conseil départemental de la Sarthe a constaté que l'accès à l'installation de stockage d'électricité sur la RD 12 en modifie les conditions de circulation. Cet accès ne bénéficie pas de distance de visibilité suffisante.



Photo de l'accès depuis la RD 12

C'est la raison pour laquelle une modification du PLU est nécessaire pour que soit autorisée l'aménagement de l'accès existant depuis à la RD 23 et l'installation de stockage d'électricité située sur la parcelle C 783 riveraine de cette voie.



L'aménagement de cet accès existant apparaît d'autant plus justifié que l'installation de stockage d'électricité est située à proximité immédiate du poste source RTE (parcelle C 785) lequel dispose d'un accès direct depuis la RD 23. De plus, l'ensemble des avis, incluant celui du gestionnaire de voirie, avaient été en faveur d'un accès par la RD23.



Photos de l'accès depuis la RD 23 à la parcelle C 783 voisine de la parcelle C 785

Dans ces conditions la modification simplifiée n°3 du PLU vise à modifier le paragraphe 1 relatif aux accès de l'article 3 de la zone N afin qu'il soit autorisé exceptionnellement l'aménagement de l'accès existant depuis la RD 23 pour desservir non seulement l'installation de stockage d'électricité autorisée par le permis de construire délivré le 26 février 2024, mais aussi l'ensemble des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les projets renouvelables et d'intérêt général.

La modification simplifiée n°3 permettrait, tout en respectant le plan d'aménagement et de développement (PADD) local, de conditionner l'accès sur la RD23 à une garantie de maintien de la sécurité routière mais également de mettre en cohérence les accès à ces installations depuis la RD 23.

➤ **Rappel du cadre réglementaire**

La procédure de modification simplifiée est prévue à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, lequel dispose que :

*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 ;*

*4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.*

*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.*

Il résulte de ces dispositions qu'entrent dans le champ de la procédure de modification simplifiée les évolutions du PLU qui :

- Qui n'entrent pas dans le champ de la modification de droit commun défini à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme ;
- Qui entrent dans le cas de majoration des droits à construire prévue à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme ;
- Qui ont pour effet de rectifier une erreur matérielle ;
- Dans les cas prévus au II de l'article 153-31.

➤ **Description de la procédure**

- Engagement de la procédure

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative de l'autorité territoriale compétente.

Le maire conduit la procédure qui aboutit à un dossier de modification. Le dossier de modification simplifiée contient une note de présentation du projet permettant d'exposer les motifs des évolutions proposées, de justifier du choix de la procédure de modification simplifiée et de présenter les nouvelles dispositions du PLU.



- Notification du projet de modification simplifiée aux PPA

Le projet de modification simplifiée est notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du même code.

- Mise à disposition du public

Le Conseil municipal définit par voie de délibération les modalités de mise à disposition du dossier au public. Ces modalités doivent être portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant la date de mise à disposition.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

A l'issue de la mise à disposition du public le projet de modification simplifiée peut faire l'objet d'adaptation pour tenir compte des avis émis par les PPA et/ou des observations du public.

- Adoption du projet modifié

Le Conseil municipal prend une délibération approuvant la modification simplifiée.

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.

➤ **Justification du choix de la procédure de modification simplifiée**

L'évolution envisagée consiste à autoriser à titre exceptionnel et pour un certain type d'installation, l'aménagement d'un accès direct depuis la RD 23 aux installations de production d'énergies renouvelables ou de stockage d'électricité.

La présente modification relève d'une procédure simplifiée.

En effet, l'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise :

*« 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. »*

La modification ne relève pas d'une procédure de révision prévue à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme car l'évolution envisagée :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas 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 ;
- N'ouvre pas 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 ;
- Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En effet, s'agissant du PADD en date de novembre 2007, la modification projetée n'a pas pour effet d'en modifier les orientations.

Par ailleurs, la procédure pour modifier le règlement d'urbanisme du PLU ne relève pas d'une modification de droit commun pour laquelle l'article L.153-41 du code de l'urbanisme impose une enquête publique, puisqu'elle n'a pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

La présente modification relève donc d'une procédure simplifiée prévue à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui précise que « *dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée* », c'est-à-dire avec une simple mise à disposition du public du dossier et non une enquête publique.

Par conséquent, la modification projetée relève bien d'une procédure de modification simplifiée dès lors que compte tenu de son caractère mineur et de sa portée, elle n'entre pas dans le champ d'application des autres procédures de modification de droit commun et de révision.

**PARTIE 3 : PRESENTATION DE LA MODIFICATION**

PLU en vigueur	PLU modifiée par le modification simplifiée n°3
<p><b>ZONE N</b></p> <p><b><u>ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE –</u></b></p> <p><b><u>1 - ACCES</u></b></p> <p>Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.</p> <p>Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.</p> <p>Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage (RD 23, déviation de la RD 23 et RD 31) sont strictement interdites, sauf en cas d'extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie ou en cas de construction d'une annexe dissociée à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant.</p>	<p><b>ZONE N</b></p> <p><b><u>ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE –</u></b></p> <p><b><u>1 - ACCES</u></b></p> <p><b>1.1</b> Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.</p> <p>Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.</p> <p>Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage (RD 23, déviation de la RD 23 et RD 31) sont strictement interdites, sauf en cas d'extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie ou en cas de construction d'une annexe dissociée à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant.</p>

	<p><b>1.2 Par exception, les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage (RD 23, déviation de la RD 23 et RD 31) sont admises dans les conditions cumulatives suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Soit par la création d'un nouvel accès, soit par la modification d'un accès existant sur le terrain, sous réserve que cet accès desserve une installation destinée à des équipements d'intérêt collectif et services publics ou relevant de l'intérêt collectif ou général, notamment à une installation de production d'énergies renouvelables ou de stockage d'électricité ;</b></li><li>- <b>L'aménagement du nouvel accès doit satisfaire aux conditions de visibilité et de sécurité conformément à un avis favorable des autorités compétentes en matière de sécurité routière et d'accès des secours.</b></li></ul>
--	---