



**PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Rapport de présentation et notice explicative

Département de LOIRE-ATLANTIQUE

Commune Déléguée de Bourgneuf-en-Retz



SOMMAIRE

I - RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS

1.1 RAPPEL DES PROCEDURES	3
1.2 OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	3
1.3 CADRE LEGISLATIF	3
1.4 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	4

II – NOTICE EXPLICATIVE

2.1 MISE A JOUR DU REcul PAR RAPPORT A LA RD 13	5
2.2 SUPPRESSION EMPLACEMENTS RESERVES n° 13 et n°15 (parcelle AH 60)	6
2.3 MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUb 3.2.4	8
2.4 MODIFICATION DE L'ARTICLE UF 2	9
2.5 MODIFICATION DES REGLES DE LA ZONE A (secteur Ap)	11
2.6 MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DES ANNEXES	13
2.7 MODIFICATION DE L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UB	13

III – CONCLUSION

I - RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS

1.1. RAPPEL DES PROCEDURES

La commune déléguée de Bourgneuf-en-Retz est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé depuis le 07 mars 2017.

1.2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée du PLU a pour objet :

- La mise à jour du recul de la route départementale 13
- La suppression des emplacements réservés n°13 et 15 bourg de Saint Cyr
- La modification de l'article 1AUb 3.2.4.
- La modification de l'article UF 2.
- La modification de l'Article A2 (secteur Ap)
- Implantation des annexes de moins de 20 m²
- La modification de l'aspect extérieur en zone UB (article 11.2.2)

1.3. CADRE LEGISLATIF

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser,
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),

- D'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et selon l'article L.153-41, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu de la modification envisagée des orientations d'aménagement et de programmation du PLU, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document.

Le règlement graphique sera modifié pour intégrer les modifications.

1.4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

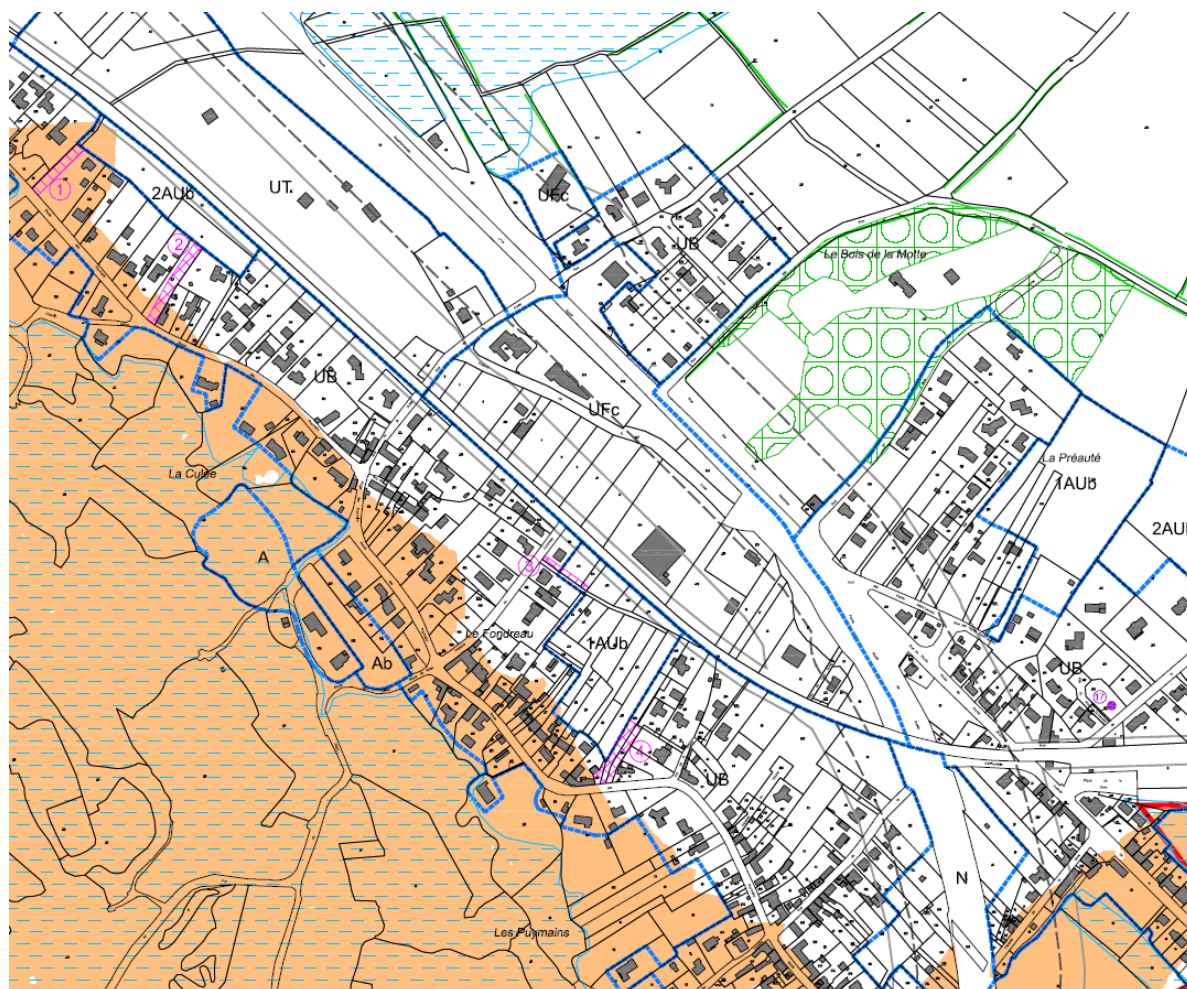
- Elaboration du projet de modification simplifiée,
- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public,
- Notification aux Personnes Publiques Associées,
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition,
- Mesures de publicité :
 - o Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département,
 - o Affichage en mairie. (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition),
- Mise à disposition du public en mairie pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations,
- Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil Municipal motivé d'approbation,
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
 - o La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
 - o Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - o La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

II – NOTICE EXPLICATIVE

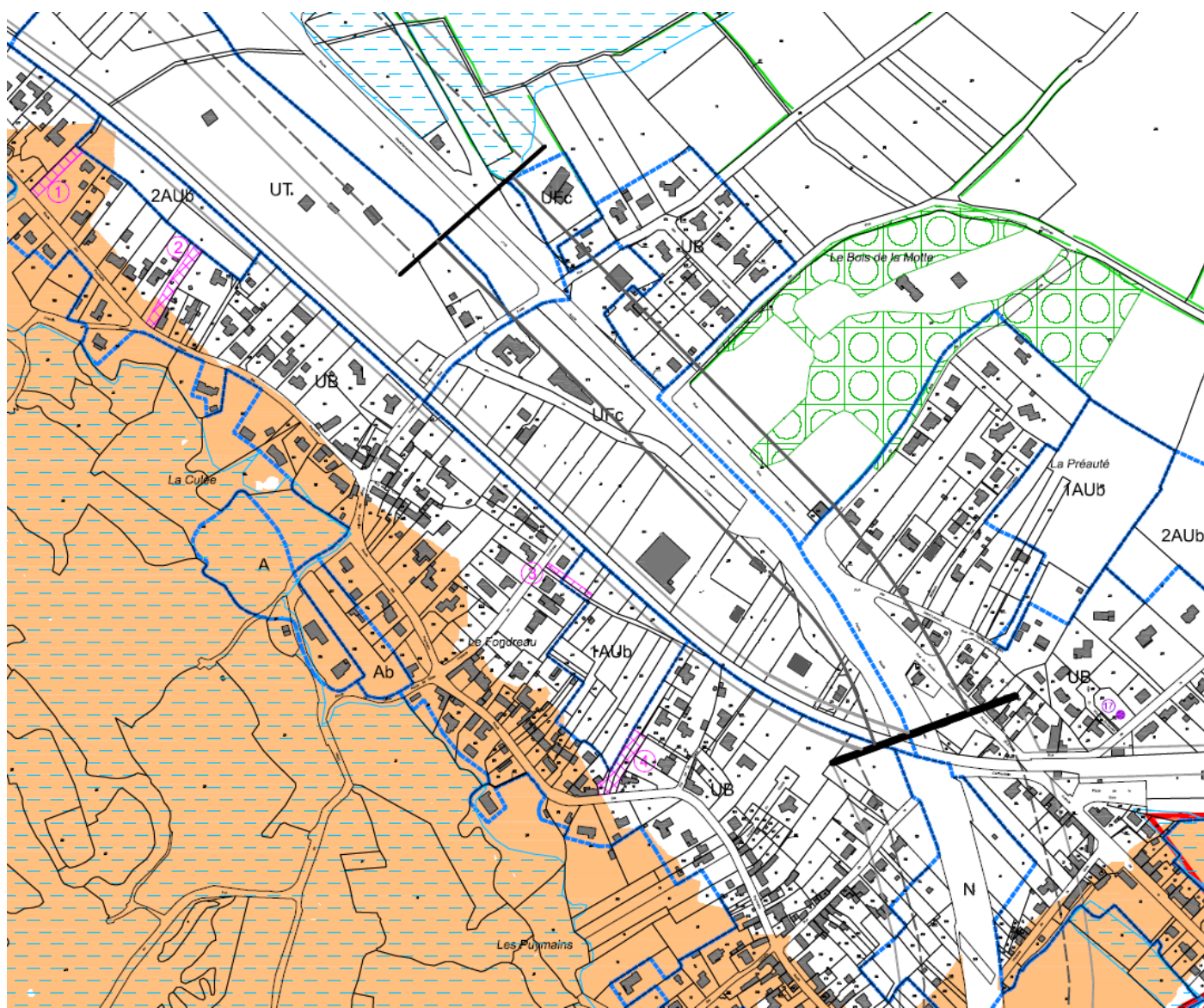
2.1 MISE A JOUR DU REcul PAR RAPPORT A LA ROUTE DEPARTEMENTALE 13

Le règlement graphique se doit d'être mis à jour par rapport à la route départementale 13 au regard de l'entrée effective de la commune définie par l'arrêté municipale n° 20-07-147 du 04 août 2020. Il est institué une zone agglomérée du PR31+305 au PR31+1045. Il s'agit de modifier le recul des constructions à 50 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 13.

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE EN VIGUEUR



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE



2.2 SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N° 13 et N° 15 (uniquement sur parcelle AH 60)

- Emplacement réservé n° 13 pour un parking (759 m²)

Suite à la demande de délaissement des propriétaires de la parcelle AH 296 auquel la commune n'as pas donné suite, il y a lieu de le supprimer.

- Emplacement réservé n° 15 (suppression partiel) pour une voie d'accès/ de desserte (2216 m²)

Afin de permettre un schéma d'aménagement sur la parcelle AH 60 en lien avec les objectifs de densité et de taille de terrain à viabilisé. Il convient de supprimer partiellement cet emplacement. Les objectifs inscrit dans l'OAP permettront de retrouver le but à atteindre.

Objectif inscrit dans L'OAP

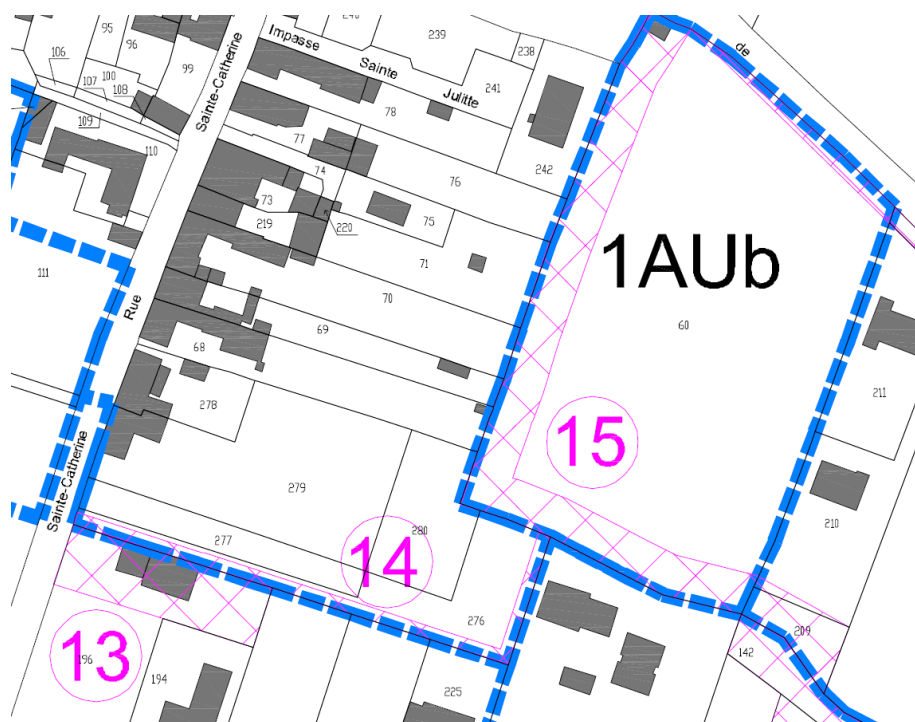


Cône de vue à préserver vers l'église

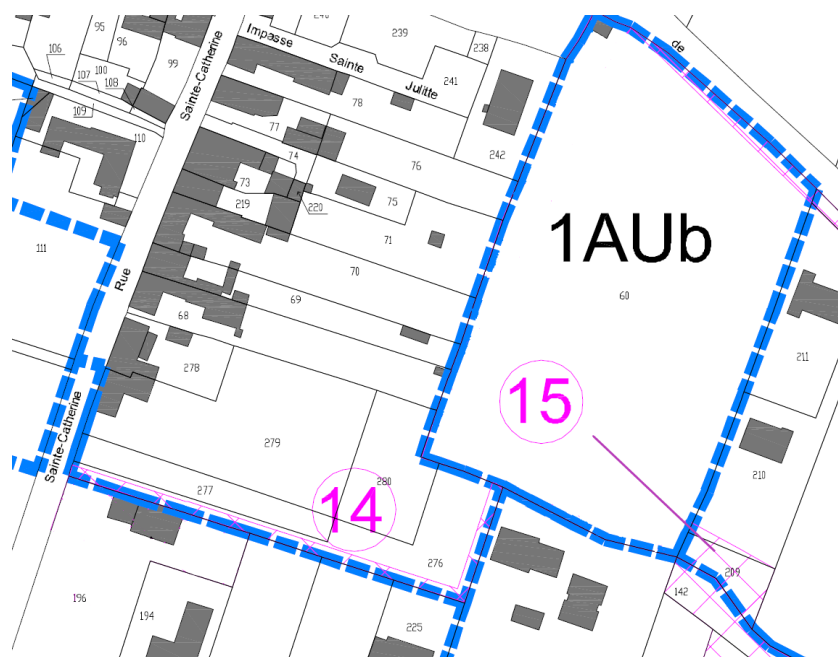
--- Voie douce de liaison entre église et plaine de jeux



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE EN VIGUEUR



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE



2.3 MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AUb 3.2.4

L'article 1AUb 3.2.4 qui régit les voies en impasse est modifié afin de permettre, dans une zone à urbaniser, la possibilité de réaliser plus de 20 logements. Cela nous paraît nécessaire pour répondre aux objectifs de logement inscrit dans les O A P (orientations d'aménagement et de programmation) qui pour certaines ont des densités supérieures à 20 logements sans possibilité de faire de bouclage.

ECRITURE ACTUELLE

Article 1AUb 3.2.4

« En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Toutefois, les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. En tout état de cause, les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Pour celle d'une longueur supérieure à 50 mètres une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle minimum de 8 mètres de

rayon intérieur sera exigé. ».

ECRITURE MODIFIEE

Article 1AUb 3.2.4

« En cas d'impossibilité avérée, il est admis des voies en impasse. En tout état de cause, les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics d'opérer aisément un demi-tour. Pour celle d'une longueur supérieure à 50 mètres une palette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de minimum 9 mètres de rayon intérieur sera exigé.

La collecte des déchets n'est réalisée en porte à porte que lorsque les normes de sécurité stipulées dans la recommandation R437 de la Caisse Nationale de l'Assurance Maladie des Travailleurs Salariés sont respectées : les impasses ne seront desservies qu'à condition d'être équipées à leur extrémité d'une aire de retournement aux dimensions suffisantes (cercle de minimum 9 mètres de rayon) et libre de stationnement ; le véhicule de collecte devra pouvoir circuler suivant les règles du code de la route et les marches arrière ne seront effectuées que dans le cadre de manœuvres de retournement (manœuvre en « T »).

Les stationnements prévus dans les aménagements des lotissements ne devront pas entraver la bonne circulation et les manœuvres de retournement des camions de collecte. Si aucune manœuvre n'est possible dans l'impasse, une aire de présentation des bacs d'une taille suffisante pour accueillir l'ensemble des bacs des habitants devra être aménagée à l'entrée de l'impasse. »

2.4 MODIFICATION DES REGLES DE LA ZONE UF

L'article UF 2, qui régit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, interdit l'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des bâtiments d'habitation ainsi que les annexes.

Considérant que de nombreuses habitations existent dans cette zone, l'article UF 2 est modifié en conséquence pour autoriser leur évolution, sous condition, pour préserver l'activité :

ECRITURE ACTUELLE

Au sein de toute la zone UF :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux à usage d'artisanat, de bureaux, d'entrepôts.
2. Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone telles que les hôtels, les restaurants.
3. L'aménagement et la réfection des constructions existantes non liées aux activités autorisées dans le secteur.

4. Le changement de destination des constructions existantes non autorisées dans le secteur à condition que leur nouvel usage soit lié ou qu'il ait un lien évident avec les activités autorisées dans le secteur.

5. Pour l'activité d'hébergement hôtelier, des logements de fonction sont autorisés, aux conditions suivantes :

- Qu'ils soient strictement liés à une activité d'hébergement hôtelier
- Qu'il n'y en ait qu'un par établissement
- Qu'ils soient attenants au bâtiment d'hébergement hôtelier ou intégré dans celui-ci
- Qu'ils ne représentent pas plus de 50 m² de surface de plancher

6. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.

7. Les aires de stationnement ouvertes au public

8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

De plus, sont autorisés, au sein du secteur UFa uniquement :

9. Les constructions, installations, aménagements et travaux à usage d'industrie.

10. Les constructions nouvelles à usage commercial, si cet usage ne représente pas l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale ou industrielle pourront être autorisés (showroom par exemple).

De plus, sont autorisés, au sein du secteur UFc uniquement :

11. Les constructions nouvelles à usage commercial à condition que l'emprise au sol totale du bâti représente 250 m² et plus.

ECRITURE MODIFIEE

Au sein de toute la zone UF :

- 1- Les constructions, installations, aménagements et travaux à usage d'artisanat, de bureaux, d'entrepôts.
- 2- Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone telles que les hôtels, les restaurants.
- 3- L'aménagement et la réfection des constructions existantes non liées aux activités autorisées dans le secteur.
- 4- Le changement de destination des constructions existantes non autorisées dans le secteur à condition que leur nouvel usage soit lié ou qu'il ait un lien évident avec les activités autorisées dans le secteur.
- 5- Pour l'activité d'hébergement hôtelier, des logements de fonction sont autorisés, aux conditions suivantes :
 - Qu'ils soient strictement liés à une activité d'hébergement hôtelier
 - Qu'il n'y en ait qu'un par établissement

- Qu'ils soient attenants au bâtiment d'hébergement hôtelier ou intégré dans celui-ci
 - Qu'ils ne représentent pas plus de 50 m² de surface de plancher
- 6- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone et si la topographie l'exige.
 - 7- Les aires de stationnement ouvertes au public
 - 8- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - 9- L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher préexistante dans la limite de 40 m² de surface de plancher nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de l'extension ne dépasse pas 200 m² de surface de plancher.
 - 10- Les extensions générant uniquement de l'emprise au sol (garage, préau, ...) dans la limite de 30 m² sous réserves d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant.
 - 11- Les annexes (hors piscine) aux habitations existantes dans une limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière, sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de la construction principale.

De plus, sont autorisés, au sein du secteur UFa uniquement :

- 12- Les constructions, installations, aménagements et travaux à usage d'industrie.
- 13- Les constructions nouvelles à usage commercial, si cet usage ne représente pas l'activité principale de la construction autorisée. Par exemple, l'aménagement ou la construction de locaux dédiés à la vente liée à une activité artisanale ou industrielle pourront être autorisés (showroom par exemple).

De plus, sont autorisés, au sein du secteur UFc uniquement :

- 14- Les constructions nouvelles à usage commercial à condition que l'emprise au sol totale du bâti représente 250 m² et plus.

2.5 MODIFICATION DES REGLES DE LA ZONE A (secteur Ap)

L'article A2 (secteur Ap), qui régit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, n'autorise pas les annexes.

Considérant que de nombreuses habitations existent dans cette zone, l'article A2 (secteur Ap) est modifié en conséquence pour autoriser les annexes aux constructions principales sur ce secteur.

ECRITURE ACTUELLE

3. En secteur Ap, sont autorisés :

1. La réalisation de travaux dont l'objet est la conservation, la protection ou la valorisation de ces espaces ou milieux, tels que les cheminements piétons et cyclistes.

2. L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve que :
 - cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - Et que la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher préexistante dans la limite de 40 m² de surface de plancher nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de l'extension ne dépasse pas 175 m² de surface de plancher.
3. Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques est autorisé, sous réserve que les modifications apportées :
 - ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur,
 - ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles)
 - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
 - soient destinées à de l'habitation et/ou à de l'hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme.
4. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole ou qu'ils soient nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
5. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ECRITURE MODIFIEE

3. En secteur Ap, sont autorisés :

1. La réalisation de travaux dont l'objet est la conservation, la protection ou la valorisation de ces espaces ou milieux, tels que les cheminements piétons et cyclistes.
2. L'aménagement, la réfection et les extensions mesurées des bâtiments d'habitation sous réserve que :
 - cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - Et que la surface de plancher ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher préexistante dans la limite de 40 m² de surface de plancher nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, dans la limite où la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de l'extension ne dépasse pas 175 m² de surface de plancher.
3. Les extensions générant uniquement de l'emprise au sol (garage, préau, ...) dans la limite de 30 m² sous réserves d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti et naturel existant.
4. Les annexes (hors piscine) dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par unité foncière, sous réserve qu'elles ne soient pas implantées à plus de 20 mètres de la construction principale
5. Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale.
6. Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques est autorisé, sous réserve que les modifications apportées :
 - ne nuisent pas au caractère naturel et agricole du secteur,
 - ne génèrent pas de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles)
 - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,

- soient destinées à de l'habitation et/ou à de l'hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme.
7. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole ou qu'ils soient nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
8. Les constructions et installations en infrastructure ou superstructure, d'utilité publique ou nécessaires à l'exploitation d'un service d'intérêt général, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

2.6 MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DES ANNEXES

Dans les zones urbaines UA, UB, UE, UF et UT ; les zones agricoles : A, Ah ; les zones naturelles : N. Il convient, pour les annexes d'une superficie de moins de 20 m², de rajouter à l'article 7, sur les dispositions particulières, concernant les règles d'implantation par rapport les limites séparatives.

ECRITURE ACTUELLE

7.2 Dispositions particulières :

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

ECRITURE MODIFIEE

7.2 Dispositions particulières :

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Lorsqu'il s'agit d'une annexe de moins de 20 m², le nu des façades doit être implanté en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 mètre.

2.7 MODIFICATION DE L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTION EN ZONE UB

Lors de l'élaboration du PLU, les règles concernant la forme et matériaux des toitures ont été fixés. Il est ainsi précisé que celles-ci auront les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (inférieure à 25°), couverture en tuiles ou matériaux d'aspect identique en usage dans la région.

Pour des raisons à la fois esthétiques et afin de permettre une architecture différente les matériaux types tuiles, ardoises, zinc, terrasses ou bac acier sont autorisés sans notion de couleur. Il en est de même pour la forme de toiture : plate, à pente, courbe.

ECRITURE ACTUELLE

11.2.2. Toitures

A l'exception des vérandas et abris les toitures auront les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (inférieure à 25 °), couverture en tuiles ou matériaux d'aspect identiques en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identiques peuvent être autorisés si le bâti environnant le justifie ou dans le cas de projets d'expression architecturale contemporaine ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

ECRITURE MODIFIEE

11.2.2 Toitures

Tout type de toiture est admis, à l'exception de la tôle ondulée galvanisée, du fibrociment et de matériaux brillants.

Les pentes devront être inférieures ou égales à 26 degrés.

III – CONCLUSION

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sera mise à disposition du public. Elle reste mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'aménagement et de Développement Durable. Elle ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU initial mais participe à une évolution normale du document approuvé.