



PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation et notice explicative

Département de LOIRE-ATLANTIQUE

Commune Déléguée de Fresnay-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 MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DANS LES ZONES U	5
2.2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 EN ZONE A	6
2.3 MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DES ABRIS DE JARDIN	8
2.4 MODIFICATION DE L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTION EN ZONE Ub	11

III – CONCLUSION

I - RAPPEL DES PROCEDURES / EXPOSE DES MOTIFS

1.1. RAPPEL DES PROCEDURES

La commune déléguée de Fresnay-en-Retz est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé depuis le 27 juillet 2010 et modifié le 25 septembre 2012.

1.2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée du PLU a pour objet :

- La modification de l'article 3 dans les zone U.
- La modification de l'article A 2.
- Implantation des abris de jardin
- La modification de l'aspect extérieur en zone Ub (article 11.3)

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 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 motivée 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 MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DANS LES ZONES U

Actuellement l'article 3.2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme pour les zones U requiert une largeur minimale d'emprise de 8 mètres ou 6 mètres pour les voies à sens unique. Le règlement datant de 2010, cette largeur ne correspond plus aux attentes actuelles et sera supprimée. Cependant une largeur de 1,5 mètre minimum sera demandée pour les allées piétonnes. Il convient également de modifier l'écriture pour les voies en impasse, afin de faciliter les manœuvres de retournement.

ECRITURE ACTUELLE

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5 m
- Largeur minimale d'emprise : 8 m et 6m pour les voies à sens unique

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules dès lors qu'elles dépassent 50 m. Le diamètre de la palette devra être adapté en fonction du type de ramassage des ordures ménagères (porte à porte, conteneurs collectifs à l'entrée des opérations d'aménagement...).

ECRITURE MODIFIEE

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- *Largeur minimale de chaussée : 5 m à double sens, 3,5mètres à sens unique.*
- *Largeur minimale d'emprise : 6,5 mètres à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique*

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elles dépassent 50 mètres le diamètre de la palette devra être adapté au ramassage des ordures ménagères.

3.3 Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 1,5 mètres minimum.

2.2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 EN ZONE A

L'article A 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.

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

ECRITURE ACTUELLE

2.1 En zone A :

- 2.1.1 Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future.
- 2.1.2 L'aménagement, la réfection, la rénovation et l'extension de bâtiments et constructions existants à vocation agricole, et des logements de fonction dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à une exploitation agricole.
- 2.1.3 Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, loisirs de plein air...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- 2.1.4 Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles et qu'elles sont implantées dans le voisinage du siège d'exploitation concerné ou en continuité avec un ensemble bâti existant,

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- 2.1.5 Les constructions d'annexes et d'abris aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne soient pas réalisées avec des matériaux de fortune ou de récupération.
- 2.1.6 Les piscines liées aux logements de fonction.
- 2.1.7 La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils soient réalisés en construction légère et démontable, et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- 2.1.8 Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des ar-

tibles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole.

- 2.1.9 Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, ainsi que ceux nécessaires à la gestion et la production des énergies et des réseaux.
- 2.1.10 Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les installations liées à l'activité agricole, l'irrigation, la gestion hydraulique et à la gestion des eaux pluviales et notamment celles provenant des zones U et AU, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées en zone A.
- 2.1.11 Les installations, équipements, superstructures et infrastructures d'intérêt général et collectif dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

ECRITURE MODIFIEE

2.1 En zone A :

- 2.1.1 Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées à une exploitation agricole et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future.
- 2.1.2 L'aménagement, la réfection, la rénovation et l'extension de bâtiments et constructions existants à vocation agricole, et des logements de fonction dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à une exploitation agricole.
- 2.1.3 Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, loisirs de plein air...) restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrées à leur environnement.
- 2.1.4 Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles et qu'elles sont implantées dans le voisinage du siège d'exploitation concerné ou en continuité avec un ensemble bâti existant,

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 sont autorisées à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

- 2.1.5 *L'aménagement, la réfection et les extensions mesurée des bâtiments d'habitation existant 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 limité à 40 m² de surface de plancher nouvelle créée à la date d'approbation du PLU, la surface de plancher cumulée du bâtiment existant et de l'extension est limitée à 200 m².*
- 2.1.6 Les constructions d'annexes et d'abris de jardin, à condition qu'elles ne soient pas réalisées avec des matériaux de fortune ou de récupération. Elles seront limitées à 30 m² d'emprise au sol par unité foncière et implantées à moins de 20 mètres de la construction principale.
- 2.1.7 Les piscines sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale.
- 2.1.8 La réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils soient réalisés en construction légère et démontable, et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- 2.1.9 Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole.
- 2.1.10 Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, ainsi que ceux nécessaires à la gestion et la production des énergies et des réseaux.
- 2.1.11 Les affouillements et exhaussements du sol ainsi que les installations liées à l'activité agricole, l'irrigation, la gestion hydraulique et à la gestion des eaux pluviales et notamment celles provenant des zones U et AU, la lutte contre l'incendie, ainsi qu'à l'édification des opérations autorisées en zone A.
- 2.1.12 Les installations, équipements, superstructures et infrastructures d'intérêt général et collectif dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

2.3 MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DES ABRIS DE JARDIN

Dans les zones urbaines Ua, Ub, Ul ; la zone agricole : A ; les zones naturelles : Nh, Nhp et Nhn. Il convient, pour les abris de jardins d'une superficie de moins de 20 m², de rajouter à l'article 7, une disposition particulière concernant les règles d'implantation par rapport les limites séparatives.

ECRITURE ACTUELLE (zones Ua, Ub, Ul et Nh)

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 20 mètres comptée à partir de la limite de recul définie à l'article Ua 6.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 Implantation par rapport aux limites au-delà de la bande des 20 mètres définis au 7.1.

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres. Cependant, cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions annexes de hauteur inférieure ou égale à 3.20 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative. Une hauteur supplémentaire à l'adossement de 0.50 m peut être autorisée en cas de pente importante de terrain ;
- aux éléments de construction reconnus comme indispensables à la construction (souche de cheminée, ...) ;
- aux constructions s'appuyant sur un bâtiment voisin existant et en bon état, à condition que la hauteur de la construction projetée soit égale ou inférieure à la hauteur du bâtiment existant.

7.3 Des implantations différentes sont possibles, lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas :

- les équipements, constructions ou ouvrages concernés doivent être édifiés par rapport aux limites séparatives :
- soit en limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 0.50 m de l'une des limites séparatives ou des limites séparatives.

ECRITURE MODIFIEE (zones Ua, Ub, Ul et Nh)

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives sur une profondeur de 20 mètres comprise à partir de la limite de recul définie à l'article Ua 6.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres,
- soit à distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

7.2 Implantation par rapport aux limites au-delà de la bande des 20 mètres définis au 7.1

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres. Cependant, cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions annexes de hauteur inférieure ou égale à 3.20 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative. Une hauteur supplémentaire à l'adossement de 0.50 m peut être autorisée en cas de pente importante de terrain ;
- aux éléments de construction reconnus comme indispensables à la construction (souche de cheminée, ...) ;
- aux constructions s'appuyant sur un bâtiment voisin existant et en bon état, à condition que la hauteur de la construction projetée soit égale ou inférieure à la hauteur du bâtiment existant.

7.3 *Le nu des façades des abris de jardin de moins de 20 m² peut être implanté en limite ou en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.*

7.4 *Des implantations différentes sont possibles, lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas :*

- *les équipements, constructions ou ouvrages concernés doivent être édifiés par rapport aux limites séparatives :*
- *soit en limites séparatives,*
- *soit à une distance minimale de 0.50 m de l'une des limites séparatives ou des limites séparatives.*

ECRITURE ACTUELLE (zone A)

ARTICLE A 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m.

7.2 **Des implantations différentes sont possibles**, lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas les équipements, constructions ou ouvrages concernés doivent être édifiés par rapport aux limites séparatives :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 0.50 m de l'une des limites séparatives ou des limites séparatives.

ECRITURE MODIFIEE (zone A)

ARTICLE A 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m
- soit à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 6 m.

7.2 *Le nu des façades des abris de jardin de moins de 20 m² peut être implanté en limite ou en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.*

7.3 *Des implantations différentes sont possibles, lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc ...), dans ces cas les équipements, constructions ou ouvrages concernés doivent être édifiés par rapport aux limites séparatives :*

- *soit en limites séparatives,*
- *soit à une distance minimale de 0.50 m de l'une des limites séparatives ou des limites séparatives.*

2.4 MODIFICATION DE L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTION EN ZONE U6

Lors de l'élaboration du PLU, les règles concernant la forme et matériaux des toitures ont été fixés. 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 à autorisés sans notion de couleur. Il en est de même pour la forme de toiture : plate, à pente, courbe.

ECRITURE ACTUELLE

11.3 Toitures

Les toitures des constructions autorisées doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 25°), couvertures en tuiles ou matériaux d'aspect identique en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique seront autorisés en fonction de l'environnement existant.

Une attention particulière devra être apportée aux couvertures des bâtiments des grandes surfaces non destinées à l'habitation.

Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables. Les panneaux photovoltaïques et panneaux solaires sont autorisés. Ils devront s'intégrer au volume de la construction et à l'environnement proche en étant le moins visible possible de l'espace public. Dans ce cas, la pente de toit pourra être comprise entre 0° et 35° degrés pour des raisons techniques. Ainsi, les toits terrasse sont autorisés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

Les châssis ouvrants, la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

ECRITURE MODIFIEE

11.3 Toitures

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

Les annexes de moins de 20 m² ne sont pas concernées.

Les pentes devront être inférieures ou égales à 26 degrés.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et en retrait par rapport au plan vertical des façades vues de la rue.

Les châssis ouvrants, la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisés.

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.