

Département de la Loire-Atlantique
Commune de Guémené-Penfao

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

Dossier d'Approbation

Pièce n°1 : Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération
du 12 février 2014

Le Maire,

U 943 – Février 2014

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	18/03/2009	20/09/2012	18/09/2013
Modification simplifiée n°1			12/02/2014

SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	3
II. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT	5
1. MODIFICATION DES ARTICLES 2 DES ZONES A ET N.....	5
2. MODIFICATION DES ARTICLES 6 DES ZONES A ET N.....	9
III. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR LE PLAN DE ZONAGE	11

I. Préambule

La commune de Guémené-Penfao dispose d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 18 septembre 2013.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, la modification du PLU est la procédure de droit commun pour faire évoluer le document. A côté de cette procédure de modification, **une procédure de modification simplifiée du PLU** a été introduite dans le code de l'urbanisme (article L 123-13) par les articles 1er et 2 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés et le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009.

En application du nouvel article R.123-20-1. du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour:

- « a) *Rectifier une erreur matérielle ;*
 b) *Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes*
 c) *Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain*
 d) *Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles*
 e) *Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales*
 f) *Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise. »*

La présente modification simplifiée du PLU de Guémené-Penfao est cohérente avec ces dispositions légales dans la mesure où elle a pour objet :

- L'ajustement des articles 2 des secteurs Ah1 et Nh1 afin de corriger les situations incongrues liées à la rédaction actuelle.**
- L'ajustement des articles 6 des secteurs A et N afin de corriger également les situations incongrues liées à la rédaction actuelle**, concernant les marges de recul des constructions autorisées par rapport aux « autres voies ».
- La correction d'une erreur matérielle faite sur le plan de zonage au moment de l'approbation du PLU.** Cette erreur est relative à l'apposition de marges de recul sur des espaces urbanisés à Guénouvry.

II. Evolution du règlement écrit

1. Modification des articles 2 des zones A et N

La présente modification simplifiée vise à ajuster :

- **Les articles 2 des secteurs Ah1 et Nh1 afin de corriger les situations incongrues liées à la rédaction actuelle.** En effet, ces secteurs ont été créés pour accueillir des dents creuses hors avec la rédaction actuelle de ces articles, cela n'est pas possible du fait d'une bande de constructibilité principale (25 m) qui se situe dans la marge de recul des routes départementales (25m). Il est donc proposé d'augmenter en profondeur cette bande de constructibilité.

Zone A : Modification proposée de l'Article 2

Les éléments modifiés apparaissent en rouge

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques du bassin aval de la Vilaine approuvé le 3 juillet 2002.

Dans tous les secteurs :

- Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou nécessaire à l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».
- **De plus dans le secteur A uniquement :**
- Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve d'être situé à une distance maximale de 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.
- Les activités de diversification (vente, activité éducative, gîtes ruraux, chambres d'hôte, camping à la ferme ...) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant la principale) à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation et que l'assainissement soit réalisable. Les activités d'hébergement touristique sont autorisées dans les bâtiments existants ou par changement de destination de bâtiment en pierre. Un agrandissement

sera autorisé dans la limite d'une seule extension de 30%. à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

- Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future destiné à l'habitat. Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront être autorisées dans le cadre de mise aux normes.
- L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, ...) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
- Dans toute situation, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.
- Les activités équestres relevant de l'article L. 311-1 et L 311-2 du Code Rural sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser sur plan la bande concernée).
- Toutes constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et activités liées.

En secteurs Ah, sous réserve de ne pas créer de gêne aux exploitations agricoles :

- La rénovation des bâtiments d'habitation existants
- Le changement de destination des bâtiments en pierre sauf si ceux-ci sont situés dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles lorsque le changement de destination aura pour objet la création d'un nouveau logement ;
- L'extension des bâtiments en pierre dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou 50 m² de surface de plancher maximum ;
- Les annexes séparées dans la limite d'une emprise maximale de 50 m² et à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.

En sous secteur Ah1 sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions neuves en dent creuse, sous réserve :
 - de disposer d'une façade en limite d'une voie ouverte à la circulation publique
 - d'être implantée dans une bande de construction principale de **50** mètres maximum de la limite de la voie ouverte à la circulation publique

Zone N : Modification proposée de l'Article 2**Les éléments modifiés apparaissent en rouge****ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****Sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques du bassin aval de la Vilaine approuvé le 3 juillet 2002.****En secteur N :**

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- **Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :**
- sans changement de destination, sauf dans les cas visés ci-après, la réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU, sans élévation et sous réserve que cette rénovation se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- la reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

En secteur N~~2~~ :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...)
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et/ou de plein air,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, et pour une même destination.
- l'édification ou l'aménagement de constructions ou installations liées à l'exploitation d'un complexe équestre (manège, boxes, sellerie...), ainsi que, en complément, les

constructions permettant d'assurer l'accueil du public (restauration – hébergement) et un logement de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'activité.

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

En secteur Ni et Nhi :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteurs Nh, sous réserve de ne pas créer de gêne aux exploitations agricoles :

- Le changement de destination des bâtiments en pierre sauf si ceux-ci sont situés dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles lorsque le changement de destination aura pour objet la création d'un nouveau logement ;
- L'extension des bâtiments en pierre dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou 50 m² de surface de plancher maximum.
- Les annexes séparées dans la limite d'une emprise maximale de 50 m² et à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- La réalisation d'abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole (boîtes à chevaux...), sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments légers démontables sans fondations ni soubassements, à raison d'un seul bâtiment par unité foncière, implanté en bordure de parcelle, à 100 m minimum de tout secteur U ou AU, et avec une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m².
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
 - Les gîtes ruraux et chambre d'hôtes.

- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour un usage de logement, commerces ou services, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines, à l'exception des cas visés à l'article Nh 1.

En sous secteur Nh1 sont par ailleurs autorisées :

- Les constructions neuves en dent creuse, sous réserve :
 - de disposer d'une façade en limite d'une voie ouverte à la circulation publique
 - d'être implantée dans une bande de construction principale de **50** mètres maximum de la limite de la voie ouverte à la circulation publique

2. Modification des articles 6 des zones A et N

La présente modification simplifiée vise également à ajuster :

- Les articles 6 des secteurs A et N afin de corriger également les situations incongrues liées à la rédaction actuelle**, concernant les marges de recul des constructions autorisées par rapport aux « autres voies ». Il est proposé, pour les autres voies, de réduire la marge de recul de 10m à 5m toujours dans le but de permettre la constructibilité quand elle est autorisée.

Zone A : Modification proposée de l'Article 6

Les éléments modifiés apparaissent en rouge

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Le long des autres voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées de la manière suivante :
 - RD775 : 35 m avec accès directs interdits
 - RD3, 15, 42, 46, 124, 125, 129, 130 : 25 m avec accès limités et groupés
 - Autres voies : **5 m**
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés, sous condition de ne pas réduire la marge de recul :
 - l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes sous condition de ne pas réduire la marge de recul.
 - Les constructions agricoles réalisées dans le cadre d'une mise aux normes de l'exploitation agricole sous condition de ne pas réduire la marge de recul.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

En secteur Ah :

- Le nu des façades des constructions, annexes et dépendances doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - RD775 : 35 m pour les habitations et 20 m pour les équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route, avec accès directs interdits
 - RD3, 15, 42, 46, 124, 125, 129, 130 : 25 m pour les habitations et 15 m pour les équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route, avec accès limités et groupés
 - Autres voies : 5 m
- Dans ces marges de recul pourront être autorisés l'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes

Zone N : Modification proposée de l'Article 6

Les éléments modifiés apparaissent en rouge

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zones N et N~~2~~ :

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées de la manière suivante :
 - RD775 : 35 m avec accès directs interdits
 - RD3, 15, 42, 46, 124, 125, 129, 130 : 25m avec accès limités et groupés
 - Autres voies : **5** m
- Dans ces marges de recul pourront être autorisés l'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes.

En secteur Nh :

- Le nu des façades des constructions, annexes et dépendances doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
 - RD775 : 35 m pour les habitations et 20 m pour les équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route, avec accès directs interdits
 - RD3, 15, 42, 46, 124, 125, 129, 130 : 25 m pour les habitations et 15 m pour les équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route, avec accès limités et groupés
 - Autres voies : **5** m
- Dans ces marges de recul pourront être autorisés l'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes.

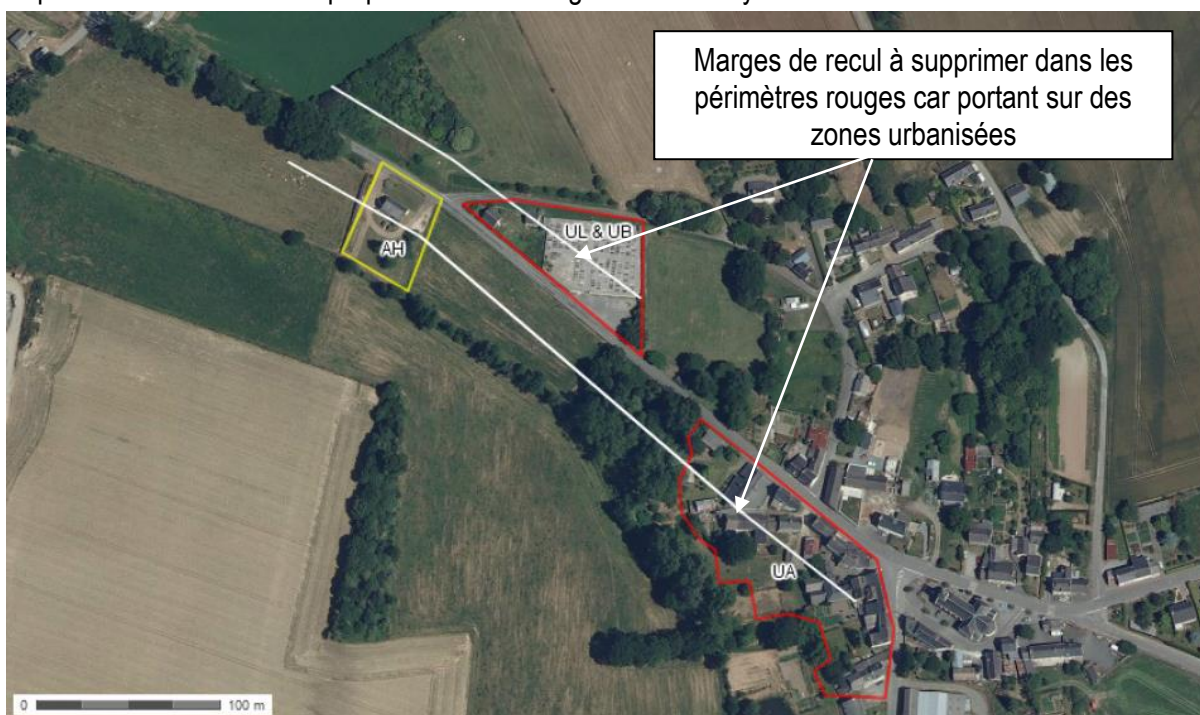
III. Correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage

La présente modification simplifiée vise à corriger **une erreur matérielle qui a été commise sur le plan de zonage au moment de l'approbation du PLU**. Cette erreur est relative à l'apposition de marges de recul par rapport à l'axe de la RD125 sur des espaces urbanisés à Guénouvry : la zone UL (cimetière), la zone UB et la zone UA du bourg de Guénouvry. Par contre, la marge de recul doit rester présente sur la zone Ah (car sous-secteur agricole) située en phase de la zone UL.

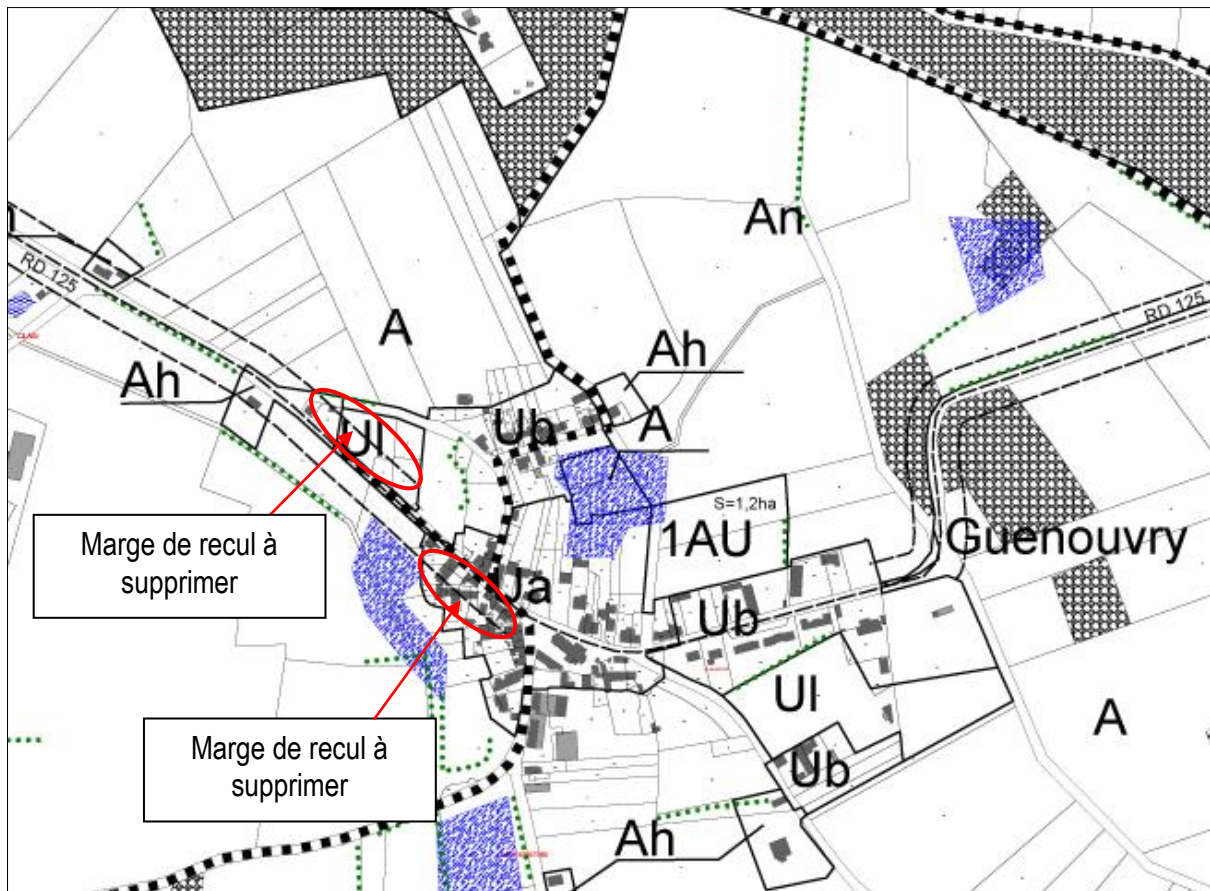
Situation de la zone concernée :



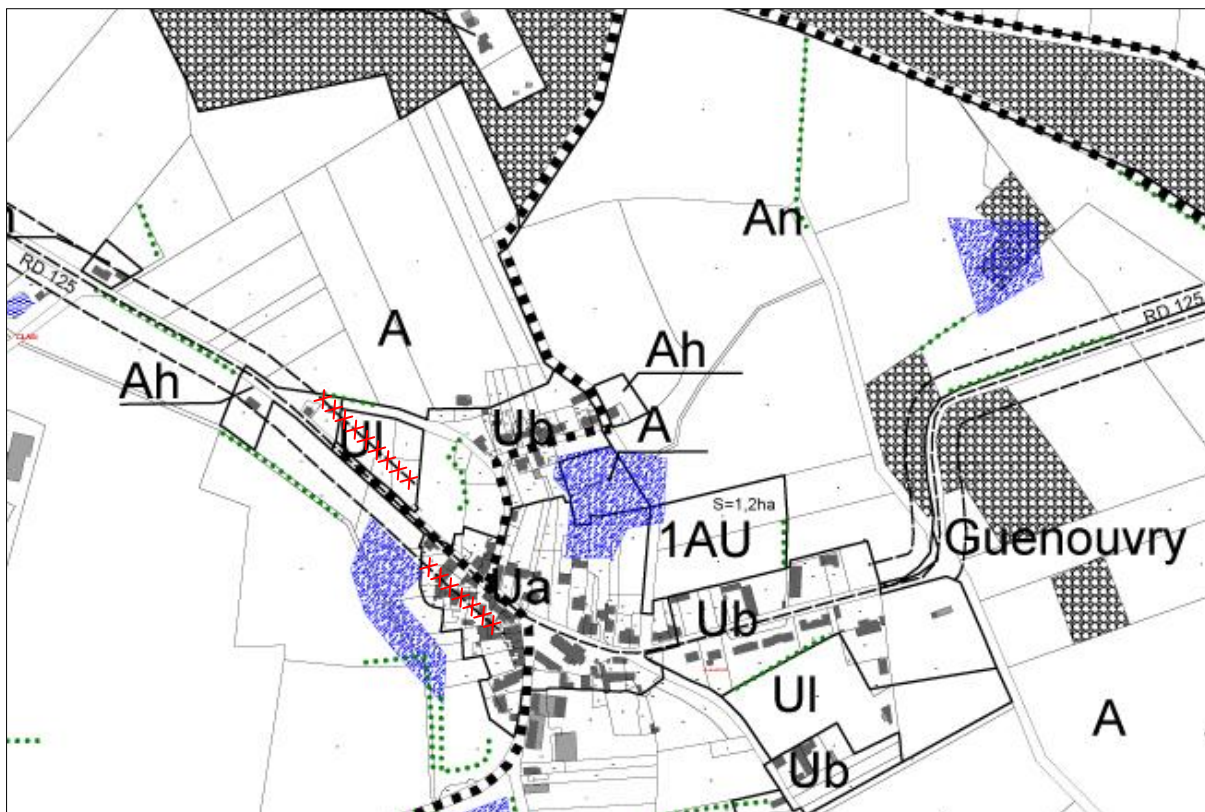
Explication de la correction proposée sur le bourg de Guénouvry :



Extrait du plan de zonage actuel et localisation de l'erreur commise :



Il est donc proposé de retirer les marges de recul des espaces urbanisés :



Zonage APRES modification
Les éléments modifiés apparaissent en rouge

