

# EXTRAIT DES REGISTRES DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° DM-2014-102

-----  
Séance du 23 septembre 2014  
-----

## OBJET

**APPROBATION  
DE LA MODIFICATION  
SIMPLIFIÉE N° 1  
DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

L'an deux mille quatorze, le vingt-trois septembre, à 20 heures, le Conseil Municipal de cette Commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur AGASSE Thierry, Maire.

**Présents :** Mmes ARBERT, BIAULET, CHARBONNEAU, DOUAUD, FORGET, GILBERT, GUILLET, LE GURUN, LERAT-MAILLOT, MOSTEAU, PETITEAU, RIO, SCHWACH et MM AGASSE, ANDRÉ, AUDOUIN, BERNARD, CAHAREL, CHANTREAU, COURBET, GODINEAU, JOLYS, JUSSIAUME, LE BALCH, MARCHAIS, PINEAU, PROUTZAKOFF, SERISIER.

**Absente excusée sans pouvoir :** Mme LEFRANÇOIS.

Formant la majorité des membres en exercice.

Mme CHARBONNEAU a été élue secrétaire.

Convocations du 17/09/2014

Nombre de conseillers en exercice 29  
Conseillers présents : 28

M. PROUTZAKOFF : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18/02/2014. Depuis, son application a mis en évidence quelques erreurs matérielles qui ont déjà bloqué certains projets.

La loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (APCIPP) a créé une procédure de modification simplifiée du PLU.

Afin de rendre le document plus explicite et de faciliter sa mise en œuvre, le Conseil Municipal, lors de sa séance du 24 juin dernier, a lancé une modification simplifiée du PLU.

Conformément à l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales, un extrait du procès-verbal de la présente séance a été affiché à la porte de la Mairie, le 30 septembre 2014.

### **Objet de la modification simplifiée n° 1**

Cette procédure a pour objet la rectification d'erreurs matérielles et d'éléments mineurs. Elle est codifiée à l'article L 123-13-3 du Code de l'Urbanisme. La procédure de modification simplifiée du PLU porte sur les dispositions suivantes.

#### **Correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage**

- ♦ passage d'une maison en zone Ah2i : le zonage Ah2i a été omis pour ce tiers. Il est donc proposé, comme pour tous les autres tiers de la commune, d'adopter un zonage Ah2i, permettant la rénovation et l'extension mesurée des habitations existantes, conformément au Plan de Prévention des Risques d'Inondation  
La zone Ah2 correspond aux secteurs de la zone A, couvrant le bâti des tiers à l'activité agricole localisé au sein de la zone à vocation agricole, et pour lesquels seule l'évolution encadrée du bâti existant est admise.
- ♦ passage d'une parcelle en ULi : le zonage ULi a été omis pour cette parcelle. Il est donc proposé d'adopter un zonage ULi, permettant l'extension des équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme antérieurement implantés à la date d'approbation du PLU, conformément au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.  
La zone ULi correspond à la zone urbanisée, couvrant les secteurs à vocation sportive, de loisirs, ludique et de plein air, concernée par le risque d'inondation.

#### **Rectification de points réglementaires**

- ♦ dispositions particulières applicables à la zone Ah2 exclusivement : certains bâtiments sont répertoriés au plan de zonage, comme bâtiments d'intérêt patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitat ou touristique (signalés par une étoile). Le règlement de la zone Ah2 du PLU précise "pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination ou la réhabilitation de bâtiments en vue d'un usage d'habitat ou touristique dès lors (...) qu'ils présentent une emprise au sol minimale de 100 m<sup>2</sup>". Un de ces bâtiments, répertorié au titre des bâtiments d'intérêt patrimonial, ne peut pas être rénové, dans la mesure où son emprise au sol est de 95 m<sup>2</sup>.
- ♦ dispositions applicables à l'article 1AUh9 - emprise au sol : Les dispositions de l'article 1AUh 9 bloquent les projets d'aménagement d'ensemble, notamment dans la ZAC multi-sites. La limitation à 25 % d'imperméabilisation n'est pas réalisable sur des projets de permis groupés, compte tenu des surfaces nécessaires aux voiries, liaisons douces et stationnement.  
La zone 1AUh correspond aux espaces naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à accueillir les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat à court terme.

### **Modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée**

Le Conseil Municipal, lors de sa séance du 24/06/2014, a défini les modalités de mise à disposition du dossier, à savoir :

- ♦ mise à disposition du dossier de modification simplifiée en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture du 7 juillet au 28 août 2014 inclus avec ouverture d'un registre permettant au public de formuler ses observations
- ♦ mise en ligne sur le site Internet officiel de la commune le 23/06/2014
- ♦ affichage en Mairie le 01/07/2014
- ♦ publication d'un avis dans le journal Ouest-France le 26/06/2014
- ♦ publication d'un avis dans le bulletin municipal hebdomadaire "La Semaine", les 27/06/2014 et 11/07/2014

Ce dossier a également fait l'objet de notifications aux personnes publiques associées, prévues à l'article L 123-6 du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de la concertation, Monsieur le Maire doit présenter le bilan devant le Conseil Municipal, qui doit délibérer et adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

### **Bilan de la mise à disposition**

Le projet de modification simplifiée n° 1 mis à disposition du public a fait l'objet de trois observations :

- ♦ une observation relative au classement de la parcelle ZS 64 en zone Ah2i, zonée actuellement en zone Ai (erreur matérielle). Cette demande sera prise en compte dans le cadre des corrections apportées au plan de zonage (cf supra).
- ♦ une observation hors procédure puisqu'elle porte sur des dysfonctionnements du réseau public d'assainissement
- ♦ une observation portant sur la constructibilité de parcelles ; cette demande ne peut être prise en compte dans le cadre d'une modification simplifiée. Elle sera étudiée à l'occasion d'une éventuelle prochaine révision du PLU.

Il en résulte que rien ne s'oppose formellement à l'approbation de la modification simplifiée n° 1 du PLU telle que proposée.

### **Bilan de la concertation des personnes publiques associées**

Les personnes publiques associées ont été saisies début juillet du dossier concernant la modification simplifiée. Plusieurs d'entre elles ont répondu, sans que ces réponses remettent en cause l'objet de la modification.

Toutefois, pour donner suite à la demande de l'INAO et du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais relative à l'emprise minimale des bâtiments, les dispositions particulières de la zone Ah2 du règlement seront modifiées avec une emprise minimale de 70 m<sup>2</sup>.

La Préfecture n'a pas fait part de son avis. Elle le fera dans le cadre de la transmission du dossier approuvé par le Conseil Municipal au contrôle de légalité (délai de recours de 2 mois).

### **Délibération du Conseil Municipal**

Le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU est soumis à l'approbation du Conseil Municipal comportant :

- le classement de la parcelle ZS 64 sise à La Morandière en zone Ah2i
- le classement de la parcelle ZM 123 sise au Mortier en zone ULi
- la modification des dispositions particulières de la zone Ah2 du règlement. Il est proposé la rédaction suivante.  
*Est autorisé :*  
*Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage, le changement de destination ou la réhabilitation de bâtiments en vue d'un usage d'habitat ou touristique dès lors :*
  - que les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 50 mètres par rapport à toute construction agricole en activité,
  - qu'ils présentent une architecture de qualité et d'intérêt patrimonial, et que l'aménagement prévu contribue à sa mise en valeur,
  - **qu'ils présentent une emprise au sol minimale de 70 m<sup>2</sup>**
  - qu'ils ne génèrent aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole.
  - sous réserve des prescriptions de l'article 6 du présent règlement.
- la modification de l'article 1AUH9 du règlement. Il est proposé la rédaction suivante.  
**Secteurs 1AUH1 - Non réglementé**  
*Secteurs 1AUH2 et 1AUH3 - Les surfaces imperméabilisées supplémentaires à celles des constructions ne devront pas excéder 25 % de l'emprise au sol des constructions (habitation, annexes, constructions artisanales, etc.) réalisées sur la parcelle.*  
***Les aménagements indispensables à la desserte des constructions (voirie, trottoirs, stationnement) ne sont pas comptabilisés dans le pourcentage indiqué ci-dessus.***

Il appartient désormais au Conseil Municipal de tirer le bilan de cette mise à disposition et d'approuver le dossier de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme tel que présenté.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-13, R 123-20-1 et R 123-20-2,

VU l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de cette ordonnance,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 18 février 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal du 24/06/2014 prescrivant la modification simplifiée n° 1 du PLU,

VU le dossier mis à disposition du public,

CONSIDÉRANT que le porter à la connaissance du public s'est déroulé du 07/07/2014 au 28/08/2014 inclus,

CONSIDÉRANT que la modification simplifiée du PLU est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- ◆ DE TIRER un bilan favorable de la mise à disposition qui n'a fait apparaître aucune opposition au dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU
- ◆ APPROUVE la modification simplifiée n° 1 du PLU telle qu'elle est présentée dans le dossier annexé à la présente délibération
- ◆ PRÉCISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local diffusé dans le département de la Loire-Atlantique  
Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.  
Le dossier de PLU portant modification simplifiée n° 1 est tenu à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.
- ◆ PRÉCISE que la délibération sera exécutoire à compter de sa transmission, accompagné du dossier de PLU, en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité
- ◆ DIT que le dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU approuvé sera tenu à la disposition du public à la Mairie ainsi qu'à la Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture

Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire,  
Thierry AGASSE



**Certifié exécutoire**

**Le 14 OCT, 2014**

**Le Maire  
Thierry AGASSE**

Accusé de réception en préfecture  
044-214401697-20140923-DM-2014-102-DE  
Date de télétransmission : 03/10/2014  
Date de réception préfecture : 03/10/2014