

DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE

**COMMUNE DE
SUCE-SUR-ERDRE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
DOSSIER D'APPROBATION**

SECTEUR LES PROUVERIES

Notice

Vu pour être annexé
A la délibération du 22/12/2011
Le Maire,

U 816 – Décembre 2011



Paysages de l'Ouest

Le Montana B
2 rue du château de l'Eraudière - BP 30661
44306 NANTES cedex 3
Tel : 02 40 76 56 56 - Fax : 02 40 76 01 23
paysages.de.louest@wanadoo.fr

La présente modification simplifiée est proposée afin de corriger une erreur matérielle du zonage figurant au Plan Local d'Urbanisme de Sucé sur Erdre. Un écart aux Prouveries (en limite nord de la commune) n'a pas été intégré en zone Nh, et se trouve actuellement en zone Aa réservé à l'activité agricole. Il s'agit de sortir cet écart de la zone Aa pour l'intégrer à au secteur Nh (secteur d'habitat diffus).

Rappel législatif :

Article R123-20-1 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.*

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1.

Article R123-20-2 du code de l'Urbanisme:

« Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. »

La procédure de modification simplifiée est donc la procédure appropriée pour la rectification de l'erreur matérielle constatée sur les plans de zonage.

Secteur concerné :

Le secteur concerné par l'erreur matérielle concerne une parcelle cadastrée section G parcelle n°893. Elle est située au nord du bourg, au lieu-dit « les Prouveries ». Il s'agit d'une ancienne exploitation agricole reconvertie à l'usage d'habitat : il y a une maison et trois bâtiments annexes.

Le zonage actuel du PLU intègre ce secteur en zone Aa : Le **secteur Aa** détermine les zones où les constructions et les installations liées à l'activité agricole sont autorisées. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Il est donc impossible aux propriétaires d'envisager quelques que travaux que ce soient sur leur habitation ou leurs annexes.

S'agissant de quelques constructions isolées dans un secteur agricole, le zonage qu'il convient d'adopter est le secteur Nh : zone d'habitat diffus.

Pour rappel la dénomination suivante de la zone Nh au règlement :

- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et de la structure des hameaux. Dans le but de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites. L'activité artisanale existante peut s'y maintenir. Des activités diverses peuvent se développer en secteur Nh-p, notamment celles tournées vers le tourisme.

Extrait de l'article 2 :

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En secteurs Nh et Nh-p :

L'extension des constructions à usage d'habitation (sans création de nouveau logement) est autorisée dans les conditions suivantes :

- *pour un bâtiment d'une surface égale ou supérieure à 170 m² de SHON à la date d'approbation du PLU, l'extension sera limitée à 30%.*
- *pour un bâtiment d'une surface inférieure à 170 m² de SHON à la date d'approbation du PLU, les extensions pourront porter la surface totale du bâtiment jusqu'à 220 m² de SHON.*

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et fichés en annexe est autorisé sous réserve :

- *qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,*
- *que l'assainissement soit réalisable.*

Les annexes et les dépendances sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants et qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche.



La modification simplifiée consiste à rectifier l'erreur matérielle en intégrant la parcelle n° 893 dans son intégrité en secteur Nh pour une superficie totale de 1468 m².

Servitudes : Le secteur n'est pas touché par des servitudes d'utilité publiques.

Rectification de l'erreur matérielle :



