

Sommaire

Préambule	p. 2
1. Champ d'application de la modification simplifiée	p. 3
2. Objectifs de la modification simplifiée	p. 5
3. Prise en compte des documents supra-communaux	p. 8
4. Modification du règlement écrit	p. 9
- Règlement existant	p. 9
- Règlement modifié	p.10
5. Annexes	p.11

Préambule

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2014, exécutoire au 31 janvier 2014, a modifié les statuts de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres (CCEG), en matière de compétence PLU. La CCEG détient la compétence pleine et entière en matière d'élaboration, révision, modification des PLU sur les 12 communes du territoire.

Par délibération en date du 5 mars 2010, la commune de SAINT-MARS-DU-DESERT a approuvé son Plan Local d'Urbanisme. Depuis, la commune a modifié plusieurs fois son document de planification au travers de :

- ❖ Une **modification n°1** avec les objets suivants :
 - La transcription des modifications faisant suite à la Déclaration d'Utilité Publique pour l'aménagement de la RD 178 entre Carquefou et Nort-Sur-Erdre.
 - L'apport d'ajustements dans le Règlement pour palier à des imprécisions sujettes à interprétation ou adapter le cadre réglementaire à de nouvelles pratiques, notamment en application de nouvelles législations.
 - L'adaptation du zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation à un projet de création de zone d'activité intercommunale dans le secteur de la Haute Noé.

- ❖ Une **modification n°2** avec les objets suivants :
 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Saint-Jean
 - Transformation d'une zone Ub en zone Ubb en cœur de bourg
 - Ajustements réglementaires en lien avec les évolutions législatives et de pratiques

Par arrêté du Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres en date du 4 octobre 2016, il a été prescrit une procédure de modification simplifiée n°1 visant à supprimer l'opposition à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme (recodifié R.151-21) pour les zones AU du PLU en vigueur sur la commune de SAINT-MARS-DU-DESERT.

1. Champ d'application de la modification simplifiée

Le Président de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres a prescrit par arrêté la modification simplifiée du PLU de la commune de SAINT-MARS-DU-DESERT approuvé le 5 mars 2010 afin de supprimer l'opposition à l'article R.151-21 pour les zones AU du PLU en vigueur sur la commune de SAINT-MARS-DU-DESERT.

Définition et déroulement de la procédure :

Depuis la loi urbanisme et habitat (UH) du 2 juillet 2003, la modification du plan local d'urbanisme (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 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés et le décret n°2009-722 du 18 juin 2009.

L'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme prévoit que: « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

La procédure de modification simplifiée s'applique donc pour tous les champs non couverts par la révision ou la modification et 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) Majorer les droits à construire prévus à l'article L151-28

La présente modification simplifiée du PLU de la commune de SAINT-MARS-DU-DESERT rentre dans le cadre de ces dispositions légales dans la mesure où elle a pour objet de :

- ❖ supprimer l'opposition à l'article R.151-21 dans les zones AU du PLU en vigueur.

La procédure est lancée par un arrêté du Président de la CCEG en date du 4 octobre 2016 pour prescrire la modification simplifiée du PLU.

La présente procédure de modification simplifiée ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du PLU de la commune de SAINT-MARS-DU-DESERT et correspond à une évolution mineure du règlement écrit.

Ainsi qu'il est prévu par le 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 au siège de l'EPCI compétente et en mairie. L'avis est publié 8 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.

Sont mis à la disposition du public :

- a) Une note justificative et de présentation de la modification. Il s'agit d'un mini rapport de présentation qui, à l'échelle des projets, permet d'exposer les objectifs, le contexte et les motivations des évolutions envisagées ainsi que de présenter et de justifier les nouvelles dispositions du PLU.
- b) Les pièces du dossier concernées par la modification : présentation des dispositions réglementaires et écrites (avant et après modification) ainsi que les annexes éventuelles.

Ce dossier sera porté à la connaissance du public par une mise à disposition en mairie et sur le site de la CCEG (plu.cceg.fr) pendant un mois selon les modalités fixées par délibération du Conseil Communautaire en date du 28 septembre 2016 avec un registre permettant d'enregistrer les observations du public.

L'approbation consiste à :

- a) Approuver la modification simplifiée par délibération motivée du Conseil Communautaire
- b) Transmettre la délibération d'approbation accompagnée du dossier de modification au Préfet
- c) Insérer un avis dans un journal diffusé dans le département en rubrique annonces légales pour informer le public de l'approbation de la modification simplifiée du PLU.

2. Objectifs et justifications de la modification simplifiée

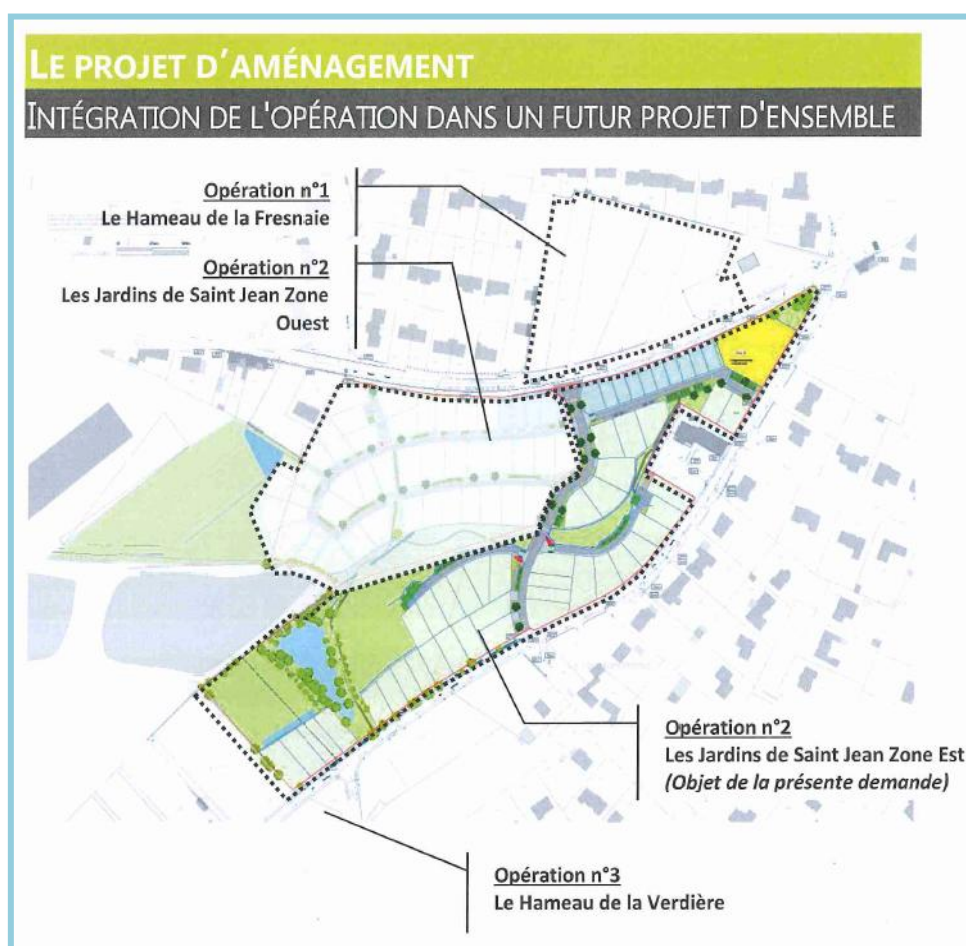
Le contenu de la modification simplifiée respecte les critères fixés par l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure vise à supprimer l'opposition à l'article R.151-21 dans les zones à urbaniser (AU) du PLU.

En effet, les PA 44179 16 E 3002 et PA 44179 16 E 3003 déposés en juin 2016 pour la réalisation d'un lotissement sur le secteur dit de « Saint Jean » nécessite d'appliquer les règles d'urbanisme au projet d'ensemble et non à la parcelle.

5

Extrait de la notice du Permis d'Aménager



L'article R123-10-1 (recodifié R.151-21) entré en vigueur lors de la réforme du 1er Octobre 2007 et modifié par Décret n°2012-274 du 28 Février 2012 (entre en vigueur depuis le 1er mars 2012) est le suivant : « **Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unités foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose** ».

Cet article rédigé en application des principes de densification permet dans le cas d'un lotissement ou d'un terrain soumis à division foncière d'appliquer les règles du PLU à l'ensemble du projet et non lot par lot. Au vu de la rédaction de l'article son application est la règle, la non application relevant du domaine de l'exception. Les communes souhaitant s'y opposer peuvent le faire en le précisant dans le règlement du PLU.

L'article R. 151-21 crée la notion de « projet d'ensemble » : dans les zones U et AU, lorsque plusieurs projets de constructions, situés sur des unités foncières contiguës, font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe, il est possible de leur appliquer des règles alternatives préalablement prévues dans le règlement du PLU.

Quand le PLU veut s'opposer à ce principe, il doit le faire expressément. Cette opposition ne peut donc résulter d'une opposition tacite du règlement d'urbanisme. Comme toute disposition du PLU opposable au droit de construire des propriétaires, elle doit être justifiée dans le rapport de présentation.

L'objectif de cette modification simplifiée est donc de supprimer l'opposition à l'article R.151-21 dans zones AU du PLU de manière à ce que les règles s'opposent au projet et non plus à la parcelle. L'opposition à l'article R.151-21 reste applicable sur les zones U du PLU en vigueur.

3. Prise en compte des documents supra-communaux

Le SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la métropole Nantes Saint Nazaire qui regroupe 61 communes et plus de 800 000 habitants, a été approuvé à l'unanimité le 26 mars 2007 se donne pour ambition de poursuivre le développement de la métropole en se fixant un objectif exigeant : "Penser, respecter les besoins des générations futures à disposer d'un espace de vie préservé".

Le Scot de la métropole Nantes Saint Nazaire définit le projet de territoire pour l'ensemble de la Métropole. Il fixe des objectifs qui doivent être mis en œuvre au niveau des six intercommunalités (dans des schémas de secteurs, le cas échéant) et au niveau des communes dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Le Scot a été mis en révision le 22 mars 2013.

Le schéma de secteur communautaire

Le schéma de secteur est un projet politique de planification et d'aménagement de l'espace qui détaille et précise le contenu du SCoT de la métropole Nantes-Saint-Nazaire, à l'échelle du territoire d'Erdre & Gesvres. Il a été approuvé le 14 décembre 2011.

Les 5 enjeux majeurs pour le territoire sont la préservation de la trame agri-environnementale du territoire, la définition d'une nouvelle armature urbaine et villageoise, les principes qualitatifs d'une urbanisation future, la traduction du droit à la mobilité pour tous et l'optimisation de la stratégie de développement économique du territoire.

L'objet de la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Mars-du-Désert est compatible avec ces documents de rang supérieur.

4. Modification du règlement écrit

Règlement existant

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

1°/ Règlement National d'Urbanisme

Article R.123-10-1 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II
Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

De façon générale et sur l'ensemble des zones, le P.L.U. de la Commune de Saint-Mars-du-Désert s'oppose à l'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

8

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ("ZONES AU")

Caractère des zones à urbaniser

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le schéma d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le schéma d'aménagement et le règlement.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal.

- Le secteur 2AU défini comme une zone à urbaniser à moyen terme.
- Le secteur 1AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.
- Le secteur AUI défini comme une zone à urbaniser destiné aux installations et aménagements liés aux activités sportives, de loisirs et culturels et aux équipements publics d'accueil collectif.
- Le secteur AUe défini comme une zone à urbaniser à moyen terme affectée en dominante aux constructions à caractère industriel, artisanal, commercial, et de bureaux

Règlement modifié (après modification simplifiée)

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

1°/ Règlement National d'Urbanisme

~~Article R.123-10-1 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)~~

Article R.151-21

De façon générale et sur l'ensemble des zones **hormis les zones AU**, le P.L.U. de la Commune de Saint-Mars-du-Désert s'oppose à l'application de **l'article R.151-21** du Code de l'Urbanisme.

9

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ("ZONES AU")

Caractère des zones à urbaniser

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble. **Il n'est donc pas fait opposition à l'article R.151-21 en zone AU.**

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le schéma d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le schéma d'aménagement et le règlement.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal.

- Le secteur 2AU défini comme une zone à urbaniser à moyen terme.
- Le secteur 1AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.
- Le secteur AUI défini comme une zone à urbaniser destiné aux installations et aménagements liés aux activités sportives, de loisirs et culturels et aux équipements publics d'accueil collectif.
- Le secteur AUe défini comme une zone à urbaniser à moyen terme affectée en dominante aux constructions à caractère industriel, artisanal, commercial, et de bureaux

5. Annexe

Délibération du 28 septembre 2016 : modalités de mise à disposition

Communauté de communes



Département de Loire Atlantique

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le 28 septembre 2016 à 19 h 00, les membres du Conseil de la Communauté de Communes se sont réunis au siège de la CCEG à Grandchamp des Fontaines, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Président en date du 22 septembre 2016, sous la Présidence de Monsieur Yvon LERAT.

PRÉSENTS :

EUZÉNAT Philippe, HOUSSAIS Claudia, DOUSSET Arnaud, LABARRE Claude, CLAVAUD Jean Pierre, OUVRARD François, BURCKEL Christine, THIBAUD Dominique, DENIS Laurent (19:38), LERAY Patrice, CHAILLEUX Marie Odile, JOUTARD Jean Pierre (19 :59), DAUVÉ Yves, LEFEUVRE Sylvain (départ 19 :30), NAUD Jean Paul, KHALDI PROVOST Isabelle, BESNIER Jean Luc, NOURRY Barbara, MAINDRON Frédéric, CHARRIER Jean François, HENRY Jean Yves, NIESCIEREWICZ Valérie, GUILLEMIN Laurence, BORIE Daniel, ROYER Alain, LERAT Yvon, CADOU Catherine, HENRY Catherine, RENOUX Emmanuel, BÉZIER Joseph, LAMIABLE Patrick, PORTIER Joël.

Délégations de pouvoir :

LEFEUVRE Sylvain pouvoir à DAUVÉ Yves (19 :30)
SIEBENHUNER Bruno pouvoir à NAUD Jean Paul
VIEL Jocelyne pouvoir à BESNIER Jean Luc
MONDAIN Régine pouvoir à HOUSSAIS Claudia
ALEXANDRE Maryline pouvoir à NOURRY Barbara
ROGER Jean Louis pouvoir à NIESCIEREWICZ Valérie
BOMMÉ Stanislas pouvoir à GUILLEMIN Laurence
PLONÉIS MÉNAGER Sandrine pouvoir à BÉZIER Joseph

ABSENTS EXCUSES : GROUSSOLLE Françoise, GIROT Monique, PROVOST Françoise, METLAINE Aïcha, SARLET Bruno, KOGAN Jean Jacques.

DURASSIER Murielle – Trésorière principale.

ASSISTANTS : GARNIER Dominique-DGS– HOTTIN Françoise-DGAS - DÉSORMEAU Edith-responsable assemblées
-BUREAU Axèle-communication.

SECRETAIRE DE SEANCE : Joël PORTIER.

Nombre de membres :
en exercice 45 titulaires
Présents 32 titulaires
Votants 39

MODALITÉS DE MISE A DISPOSITION MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 PLU SAINT MARS DU DESERT

Monsieur le Vice-président en charge de l'aménagement expose :

La commune de SAINT-MARS-DU-DESERT souhaite adapter son règlement écrit afin de supprimer l'opposition à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme (recodifié R.151-21) pour les zones AU afin que le calcul de l'emprise au sol autorisée soit effectué à l'échelle de l'opération et non pour chaque lot. L'objectif de cette modification est de donner de la cohérence aux projets urbains et donc de les apprécier comme des projets d'ensemble.

Compte tenu des dispositions réglementaires du code de l'urbanisme (notamment à l'article L 153-47), le conseil communautaire est appelé à préciser les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de SAINT-MARS-DU-DESERT au public en vue de recueillir ses observations qui seront consignées dans un registre puis conservées.

A l'issue de cette mise à la disposition du dossier au public, le Président en présentera le bilan en conseil communautaire. Ce dernier délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié afin de tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

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 Code de l'urbanisme, et notamment les articles L 153-36, L 153-45 et L 153-47 ;

Vu l'arrêté préfectoral exécutoire en date du 31 janvier 2014 modifiant les statuts de la CCEG et lui confiant la compétence élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le PLU de la commune de SAINT-MARS-DU-DESERT approuvé le 5 mars 2010 ;

Vu la modification n°1 du PLU approuvée en date du 4 septembre 2012 ;

Vu la modification n°2 du PLU approuvée en date du 24 février 2016.

DÉCISION :

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, DÉCIDE :

- Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de SAINT-MARS-DU-DESERT sera mis à la disposition du public à la mairie pendant une durée de 1 mois ;
- Les observations du public pourront être consignées dans un registre disponible aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Saint-Mars-du-Désert, durant toute la durée de mise à disposition du dossier ;
- Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de SAINT-MARS-DU-DESERT sera mis à la disposition du public sur le site Internet de l'intercommunalité : plu.cceg.fr durant toute la durée de mise à disposition du dossier.

Ces modalités seront portées à la connaissance du public par affichage en Mairie et au siège de la CCEG, et mention dans un journal diffusé dans le département, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Conformément aux dispositions de l'article R 153-20 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de Communes Erdre et Gesvres et à la mairie de SAINT-MARS-DU-DESERT.

Le Président : - certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la date soit de sa transmission en Préfecture, soit de sa publication, soit de sa notification.

Acte publié le

30 SEP. 2016

Le Président,
Yvon LERAT



Communauté
d'Erdre et Gesvres
de Communes

Accusé de réception en préfecture
044-244400503-20160828-CONSEIL_05_11-
DE
Date de télétransmission : 30/09/2016
Date de réception préfecture : 30/09/2016

DEL_MMAD_SMDD 2/2