Proposition d'ajustement du projet de P.L.U. initialement arrêté au regard de l'avis des personnes publiques associées

relatifs aux possibilités de constructions en dehors des bourgs

Octobre 2017

Objet de la présente note

Suite à l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme (P.L.U.) par délibération du conseil municipal de Guenrouët le 9 mai 2017, la CDPENAF* et les personnes publiques associées ont émis leur avis sur le dossier conformément aux dispositions prévues à l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme.

Ces avis sont intégrés au présent dossier de projet de P.L.U. soumis à l'enquête publique, en application de l'article R. 153-8 du Code de l'urbanisme.

Madame La Préfète de Loire-Atlantique a émis un *avis favorable au projet de plan local d'urbanisme arrêté, sous réserve expresse de prendre en compte les remarques émises.* En particulier, l'avis de la préfète de Loire-Antlantique invite la Commune de Guenrouët à *revoir la qualification, les périmètres et le zonage des villages, hameaux et écarts indiqués.*

Soucieux de répondre favorablement à cette dernière remarque, sans remettre en cause les grandes orientations du développement et de l'aménagement de son territoire définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le conseil municipal demande que certains ajustements soient apportés au projet de P.L.U. pour repréciser les possibilités de constructions en dehors des bourgs au regard des avis émis par les personnes publiques associées, dans le respect de l'intérêt général et du P.A.D.D.

La présente note, insérée au dossier soumis à enquête publique, a donc pour objet d'exposer les principales modifications apportées que le conseil municipal serait à même d'apporter au projet de P.L.U. arrêté, relatives aux possibilités de constructions en dehors du bourg, modifications que le conseil municipal souhaite porter à la connaissance du public dans le cadre de l'enquête, afin d'apporter une clarté et une lisibilité à la destination du public.

Les ajustements devant être opérés portent uniquement, dans le cadre de la présente note, sur les possibilités de constructions en dehors des bourgs.

Cette note ne préjuge néanmoins en rien d'éventuelles autres modifications du projet de P.L.U., susceptibles d'être adoptées par le conseil municipal, suite aux avis émis par les personnes publiques consultées et par le commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique.

Avis des PPA motivant les modifications demandées du projet de P.L.U. relatives aux possibilités de constructions en dehors des bourgs

En conclusion de son avis sur le projet de P.L.U. arrêté, l'avis de la DDTM pour la Préfète demande en particulier de revoir la qualification, les périmètres et le zonage des villages, hameaux et écarts indiqués.

Son avis reprend à ce sujet, l'avis de la CDPENAF* du 27 septembre 2017 demandant expressément à la commune :

- de qualifier uniquement Le Cougou, Lévrizac et Peslan comme villages,
- de requalifier en tant que STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées), avec un zonage Ah, La Douettée, Quinhu et La Touche aux Thébauds,
- de qualifier en tant que STECAL, Rétaud,
- de reclasser en zone A, Le Clos, La Frusaie, Brivé, Cranda, La Burdais, La Bussonnais, La Croix Blanche, La Touche au Robin et le Bas Juzan.

L'avis de la DDTM pour la Préfète de Loire-Atlantique précise en pages 4 et 5, pour chacun des villages et hameaux concernés, les justifications des qualifications et des zonages énoncés précédemment.

Il est à préciser que le Conseil Départemental émet quant à lui des réserves pour le zonage des hameaux de Rétaud et de la Bussonnais, qui "doit être modifié pour ne pas permettre la création de nouveaux logements" compte tenu de la proximité de carrefours dangereux.

Ces observations amènent donc le conseil municipal à proposer certains ajustements de son projet de P.L.U. relatifs aux possibilités de constructions en dehors des bourgs, tels qu'ils sont exposés ci-après, sans remettre en cause les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

* CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Ajustement du projet de P.L.U. arrêté

1. Proposition d'ajustement de la qualification des villages et des hameaux

L'avis de la Préfète demande de

- qualifier uniquement Le Cougou, Lévrizac et Peslan comme villages,
- de qualifier en tant que STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées), avec un zonage Ah, La Douettée, Quinhu et La Touche aux Thébauds, ainsi que Rétaud, déjà proposé en tant que STECAL au projet de P.L.U.
- de reclasser en zone A, Le Clos, La Frusaie, Brivé, Cranda, La Burdais, La Bussonnais, La Croix Blanche, La Touche au Robin et le Bas Juzan.

1.1. Rappel : grille d'analyse et de qualification des villages, hameaux et autres écarts

Au regard du SCOT du Pays de Pont-Château - Saint-Gildas-des-Bois et prenant en compte les caractéristiques et spécificités des écarts existants sur le territoire guérinois, le Projet de P.L.U. arrêté distingue :

- des **villages**,
- des **entités urbaines ou secteurs urbains de taille et de densités urbaines significatives**, pouvant plutôt être assimilées à des **villages** au regard de la grille d'analyse du SCOT,
- des hameaux (pouvant être des entités urbaines linéaires) suffisamment constitués, pour être reconnus par le projet de PLU, comme des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pouvant recevoir à titre exceptionnel, des constructions nouvelles au titre de la loi ALUR,
- d'autres hameaux et de l'habitat isolé ne permettant pas l'accueil de logements nouveaux.

Au regard de cette grille d'analyse et des avis formulés par les services de la DDTM pour la Préfète, la Commune de Guenrouët demande à ajuster la qualification de certains villages et hameaux comme cela est indiqué en page suivante.

SCOT du Pays de Pont-Château - Saint-Gildas-des-Bois
Extrait du Document d'Orientations Générales (DOG).

Entité	Caractéristiques	Orientations
Habitat isolé	maison isolée en zone rurale	Pas de constructions neuves, évolution limitée à celle du bâti existant
Hameau	groupe comprenant généralement moins de 5 logements	
Urbanisation linéaire	linéaire bâti sans épaisseur	
Hameau constitué	Entité urbaine de l'ordre de 5 à 15 maisons, anciennes ou récentes avec organisation de type urbaine.	Possibilité d'autoriser les constructions dans les dents creuses, au sein de l'enveloppe urbaine
Village	Entité comprenant généralement plus de 15 habitations, cœur de village ancien ou nouveau secteur urbanisé. Trame urbaine organisée.	Possibilité d'autoriser une extension d'urbanisation limitée de la zone bâtie.

Ajustement du projet de P.L.U. arrêté

1. Proposition d'ajustement de la qualification des villages et hameaux constructibles (suite)

1.1. Demande d'ajustement de la définition des villages et des secteurs urbains pouvant être assimilés a des villages dans le respect des orientations générales du PADD

Qualification des villages et des secteurs urbains de taille et de capacité d'accueil significatives pouvant être assimilées à des villages

Au projet de PLU arrêté

VILLAGES (pouvant recevoir des logements nouveaux)	SECTEURS URBAINS DE TAILLE ET DE DENSITES URBAINES SIGNIFICATIVES assimilées à des villages pouvant recevoir des logements nouveaux
Le Cougou	Brivé
Lévrizac	Quinhu
Peslan	La Douettée
Le Clos (pour partie)	La Touche aux Thébauds

Demande de qualification proposée en villages et en secteurs urbains de taille et de capacité d'accueil significatives pouvant être assimilées à des villages

Au projet de PLU ajusté
faisant suite aux avis des personnes publiques associées

VILLAGES (pouvant recevoir des logements nouveaux)	SECTEURS URBAINS DE TAILLE ET DE DENSITES URBAINES SIGNIFICATIVES assimilées à des villages pouvant recevoir des logements nouveaux
Le Cougou	Brivé
Lévrizac	Quinhu
Peslan	

Modifications apportées de classification des villages suivant l'avis de la DDTM et de la CDPENAF : la Douettée, concernée par la proximité d'une exploitation agricole, et La Touche aux Thébauds, à l'urbanisation linéaire assez lâche, sont définis en tant que STECAL et non en tant que village ou secteur assimilé à un village.
Suivant l'avis des PPA, le maintien d'une partie du village du Clos en espace constructible n'est pas jugé opportun, ce village étant concerné par la proximité de grands sites d'exploitations agricoles et par des contraintes (zones humides, inondable, périmètre de captage...) limitant fortement l'intérêt général d'apport de logements nouveaux sur une partie de ce village.

1.2. Demande d'ajustement de la définition des hameaux identifiés en tant que STECAL (Secteurs de taille et de capacites d'accueil limitées)

Qualification de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Au projet de PLU arrêté

HAMEAUX CONSTITUES (STECAL : secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées)	
Rétaud	La Croix Blanche
La Frusaie	La Bas Juzan
Cranda	La Bussonnais / La Gannelais
La Touche au Robin	La Burdais

Demande de qualification en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Au projet de PLU ajusté
faisant suite aux avis des personnes publiques associées

HAMEAUX CONSTITUES (STECAL : secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées)	
Rétaud	La Croix Blanche
La Touche au Robin	Le Bas Juzan
La Douettée	La Touche aux Thébauds

Modification apportée suivant l'avis de la DDTM et de la CDPENAF : des hameaux initialement retenus comme STECAL, car offrant des capacités de constructions jugées exceptionnelles au PLU initialement arrêté, sont écartés des STECAL suivant l'avis de la DDTM et de la CDPENAF (cf. avis des PPA) : ce sont des hameaux de moindre consistance et plutôt excentrés des bourgs (La Frusaie, Cranda, La Bussonnais, La Burdais), et pour lesquels la faible capacité de création de logements au sein de leur enveloppe, ne justifie pas d'un réel intérêt général à les maintenir en tant que STECAL.

Ajustement du projet de P.L.U. arrêté

2. Ajustement en conséquence du projet de zonage du PLU

2.1. Maintien du classement des villages et secteurs urbains assimilés à des villages en secteurs Uc

MAINTIEN EN SECTEURS Uc : villages et secteurs de taille et de densité urbaines significatives assimilés à des villages (pouvant recevoir des logements nouveaux)	
Le Cougou	Quinhu
Lévrizac	Brivé
Peslan	

2.2. Passage d'un classement de secteurs Uc en secteurs Ah de hameaux de taille significative définis en tant que STECAL

PASSAGE DE SECTEURS UC EN SECTEURS Ah de hameaux constructibles (STECAL : secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées)	
La Douettée *	La Touche aux Thébauds *

2.3. Maintien du classement en secteurs Ah de hameaux définis en tant que STECAL

MAINTIEN EN SECTEURS Ah : HAMEAUX constructibles en tant que STECAL : secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées)	
Rétaud	La Croix Blanche (1)
La Touche au Robin	Le Bas Juzan

2.4. Reclassement en zone agricole (A) de hameaux initialement proposés en tant que STECAL au projet de PLU arrêté : hameaux ne pouvant plus recevoir de nouvelles constructions principales

PASSAGE DE SECTEURS Uc ou Ah en ZONE A de hameaux : Hameaux ne pouvant plus recevoir de nouvelles constructions principales

Le Clos *	La Bussonnais / La Gannelais
La Frusaie	La Burdais
Cranda	

(1) L'estimation de la capacité d'accueil par rapport au PLU initialement arrêté, est actualisée, prenant en compte les dernières constructions réalisées ou en cours. Sur la Croix Blanche, le projet de PLU initial tablait sur la réalisation de 6 logements sur un terrain, ayant fait l'objet d'une DP pour 3 logements, dont un réalisé et un en cours.

NOTA

Ces propositions d'ajustements du zonage ne préjugent néanmoins en rien d'éventuelles modifications des périmètres de secteurs constructibles, susceptibles d'être adoptées par le conseil municipal, suite aux avis émis par les personnes publiques consultées et par le commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique.

Evolution des capacités de création de logements au sein des villages et hameaux constructibles

5 villages au lieu de 7 au PLU initialement arrêté	Capacités d'accueil de logements estimées **après ajustement** proposé du projet de PLU	Evolution de la capacité d'accueil de logements **après ajustement** (en secteurs Uc)
En secteurs Uc	24 logements	- 8 logements * (6 reclassés en Uc 2 en zone A)
6 STECAL proposés (au lieu de 8 au projet initialement arrêté)		
Passage de 2 secteurs Uc en Ah	6 logements	+ 6 logements
Maintien en 4 secteurs Ah	8 logements (1)	égal
Passage de 4 secteurs Ah en ZONE A	- 5 logements	- 5 logements

Soit une capacité d'accueil d'environ 33 logements en dehors des bourgs

Soit par rapport au projet de PLU initialement arrêté

7 logements : la diminution de la capacité de création de logements sur les villages et hameaux liés aux :

Déclassement en zone A du secteur Uc :
- Le Clos — Soit ~ 0,7 ha devant être classé en zone A

Déclassement en zone A des secteurs Ah des hameaux de:
- La Frusaie,
- Cranda
- La Bussonnais / La Gannelais,
- La Burdais

} Soit ~ 4,4 ha devant être classés en zone A

5 village / hameaux représentant environ 5,1 ha, sont reclassés en zone A, ne pouvant plus recevoir de nouvelles constructions principales