

I - PREAMBULE

Commune d'environ 2 501 habitants répartis sur un territoire d'une superficie de 7 649 hectares, Auessac, se situe en limite Nord-Est du département de Loire-Atlantique, au carrefour administratif des régions des Pays de la Loire et de la Bretagne et aux confins des départements de Loire Atlantique, d'Ille et Vilaine et du Morbihan.

Sur la rive gauche de la Vilaine, en amont de la ville de Redon, le bourg d'Auessac se positionne au cœur d'un vaste territoire fortement agricole, au paysage riche et boisé.

La commune d'Auessac est membre de la Communauté de Communes du Pays de Redon. Elle est limitrophe des communes de :

Loire Atlantique :

- Saint Nicolas de Redon
- Fégréac
- Plessé
- Guémené Penfao

Ille et Vilaine :

- Sainte Marie

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 20 avril 2017. Le PLU n'a fait l'objet d'aucune évolution à ce jour.

En application de l'article L. 151-1 à L 153-43 et L. 151-45 à L 153-48, R153-48 et R 153-20 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire procède à la modification simplifiée du PLU ayant pour objectif :

- Corrections ponctuelles du règlement
- Corrections d'erreurs matérielles au plan de zonage
- Modification d'un emplacement réservé
- Mise à jour du plan des servitudes

Cette procédure s'inscrit dans l'économie générale du PLU et entre dans le champ de la modification simplifiée. Effectivement, les évolutions ci-dessus n'ont pas pour effet :

- De majorer de plus de 20%, ou de diminuer les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

De plus, la commune souhaite rectifier une erreur matérielle.

Par courrier du 18 octobre 2019, la MRAe a été saisie d'une demande de cas par cas. Par décision du 12 décembre 2019, la MRAe a exprimé la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la présente modification.

II – EVOLUTION DU REGLEMENT

Le tableau suivant expose les corrections et évolutions ponctuelles du règlement.
 Le texte en bleu est la nouvelle proposition de rédaction ; le texte barré rouge est le texte supprimé ; le texte en noir ne change pas.

Modifications du règlement		
Article / Zone	Corrections	Extrait du règlement modifié
Lexique	Le lexique précise que les piscines non couvertes ne rentrent pas dans le calcul de surface des annexes.	Annexe : <i>Les annexes sont des volumes détachés de la construction principale. Les piscines non couvertes ne sont pas des annexes ; leur surface ne rentre pas dans le calcul des surfaces (non couverte c'est dire tout dispositif de couverture au-dessus d'1,80 m de haut par rapport à la plage de la piscine).</i>
Article 2 Zone A	Afin de lever toute interprétation, le règlement est corrigé pour bien autoriser les aménagements et rénovations de bâtis existants.	2.6 <i>L'aménagement, la restauration, l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension « mesurée » des constructions existantes est définie comme suit :</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>jusqu'à 150 m² de surface plancher existant, l'extension pourra être de 50 m² maximum ;</i> • <i>au-delà de 150 m² de surface de plancher existant, l'extension pourra être de un tiers maximum de la surface de plancher existante.</i>
Article 9 Zone A	Afin d'éviter tout souci d'interprétation, le règlement est corrigé pour bien parler de "40 m ² maximum par annexe".	Les <i>nouvelles</i> annexes autorisées doivent être de 40 m ² maximum <i>par annexe</i> .

<p>Article 11 Zones Ub, 1AUa, Ah</p>	<p>Face aux demandes de plus en plus nombreuses de toit terrasse ou mono-pente pour de l'habitat plus économe en énergie, la commune fait le choix d'autoriser tout type de toiture, comme ce qui existe déjà sur le territoire.</p>	<p>Toutefois, en cas de toiture à pente, les toitures doivent avoir, pour les versants principaux, une pente comprise entre 25° et 45°, ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appui de fenêtres, cheminée, encadrement, ...). Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.</p> <p>La forme des toitures est libre.</p>
<p>Article 10 Zones A et Ah</p>	<p>Suite à un souci d'application de la règle, la rédaction sur la hauteur est remaniée, le sens et la volonté restant la même.</p>	<p>« La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ne peut excéder la hauteur de la construction à usage d'habitation la plus haute située à proximité (c'est à dire dans le voisinage sans être obligatoirement sur la même unité foncière). avec un minimum de 3 m de haut à l'égout. »</p>

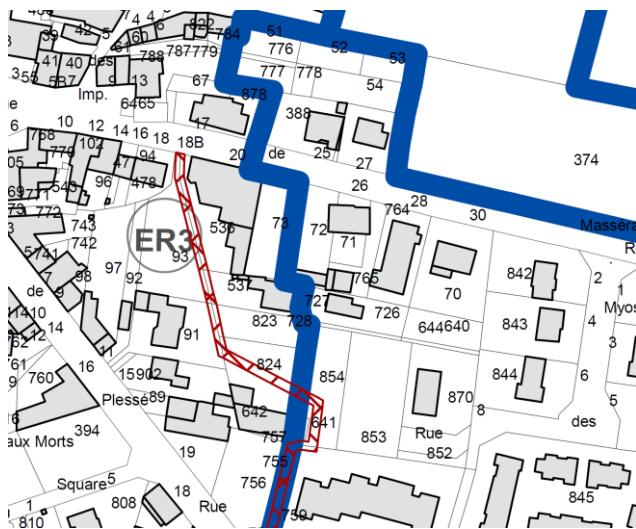
III – EVOLUTION DU ZONAGE

Au moment de l’approbation du PLU, il y a eu des erreurs matérielles de légende. Il s’agit de :

- Faire apparaître Espaces Boisés Remarquables dans l’éclaté Nord du plan a)
- Mettre des cônes de vue dans la légende du plan b)
- Espaces Boisés Remarquables linéaire présent en légende mais pas sur le plan c)

Parallèlement, l’emplacement réservé n°3 est modifié afin de mieux correspondre au tracé de continuité douce souhaité par la commune, et afin d’éviter de couper une unité foncière.

Zonage en cours



Projet de zonage



IV – EVOLUTION DU PLAN DE SERVITUDE

Au moment de l'approbation du PLU, la commune n'avait pas pu obtenir le dessin du périmètre de protection du monument historique du Château de Pordor malgré ses demandes auprès des services compétents. Depuis, elle a obtenu l'information par le biais du SIGLoire.

Le plan des servitudes est mis à jour : ajout du périmètre de 500 mètres autour du château.

V – VOLET ENVIRONNEMENT

L'analyse des différents objets de la modification ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

- Aucun point de la modification simplifiée du PLU n'est de nature à impacter directement ou indirectement les espaces naturels et forestiers, les zones humides, les fonctionnalités de ces milieux, ceux-ci étant protégés en zones N. Les règles modifiées sont favorables à la limitation du mitage ; par conséquent, leurs incidences sont favorables à la préservation de la trame verte et bleue de la commune.
- La commune est directement concernée par le réseau Natura 2000 (ZSC Marais de Vilaine) ; le projet de modification simplifiée du PLU (ne touchant aucune zone N) n'aura aucune incidence directe sur les habitats, faune et flore ayant justifié la désignation de ces sites (ni des ZNIEFF, ZICO et zones humides du territoire). Potentiellement susceptible d'impacter indirectement ces sites par le biais de flux aquatique (EU, EP), le projet de modification simplifiée ne prend ou ne modifie aucune des règles déjà en vigueur, ce qui n'engendrera pas d'incidence négative indirecte supplémentaire sur les habitats, faune et flore ayant justifié la désignation de ces sites. Le projet n'aura donc aucune incidence sur les sites Natura 2000.
- En zone agricole et dans les STECAL Ah, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation doit dorénavant s'harmoniser avec celle des habitations environnantes. L'incidence sur le paysage sera bien positive. L'ajustement de la règle facilitera l'instruction des projets.
- Le projet de modification simplifiée profite également de la procédure d'évolution du PLU pour mettre à jour le plan de servitudes avec l'intégration de la servitude AC1 liée au monument historique inscrit (Château de Pordor). En effet, son emprise géométrique numérisée à l'échelle cadastrale est dorénavant disponible sur SIGLoire. Cette servitude supracommunale produisant déjà ses effets sur la préservation d'un secteur emblématique ayant justifié son inscription, l'actualisation du plan des servitudes est donc sans incidence sur la protection du patrimoine naturel et paysager de la commune.
A noter que de cette actualisation, ne s'en suit pas une mise à jour du zonage du PLU concernant les zones (Nsi, Nf et A) interceptant le périmètre de 500 mètres.

Parallèlement, rappelons que l'Autorité Environnementale n'a pas jugé nécessaire de réaliser une évaluation environnementale (cf. courrier joint en annexe).

VI – CONCLUSION

L'évolution du zonage de la modification entre bien dans le champ de la modification et est compatible avec le PADD.

Les impacts sur l'environnement sont récapitulés dans la notice de cas par cas ci-joint.