



PRÉFÈTE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE



Nantes, le - 2 NOV. 2017

DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
Service Aménagement Durable  
Planification et Aménagement du Territoire  
Affaire suivie par Jean-Marc MOSNY  
☎ 02 40 67 24 65  
☎ 02 40 67 24 59  
jean-marc.mosny@loire-atlantique.gouv.fr

DESTINATAIRES	O	C	R
Maire		α	
Adjoint(s) JS		α	
DGS		α	
DST		α	
Autres : ASe		α	

La préfète de la région Pays de la Loire  
préfète de la Loire-Atlantique

à

Madame le maire  
Hôtel de Ville  
BP 2667  
44115 HAUTE-GOULAINÉ

Objet : Dossier de modification n° 2 du PLU de Haute-Goulaine

Référ. : délibération du 12 mai 2017

Par délibération du 12 mai 2017, votre conseil municipal a prescrit la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune. Le 29 septembre 2017, vous m'avez adressé le projet de modification, portant notamment sur l'application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, afin de permettre l'intégration de la possibilité de construction d'annexes et d'extension pour le bâti existant en zone agricole.

L'examen de ce dossier appelle de ma part les remarques suivantes sur ce point précis : à la page 53 de la notice, vous ajoutez à l'article 2 du règlement de la zone A, la possibilité de construction d'annexes et d'extensions limitées aux bâtiments d'habitation déjà existants, en précisant la zone d'implantation et l'emprise.

Conformément à l'article L151-12, alinéa 2, le règlement doit préciser, au même titre que la zone d'implantation et l'emprise des extensions et des annexes, **les conditions de hauteur** permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone.

Je note que **les conditions de hauteur** des extensions et des annexes n'apparaissent pas dans le document de modification. Le règlement de la zone A, article 10 (*hauteur maximale des constructions*), sera donc complété conformément à l'article L151-12,

ainsi qu'à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 2 octobre 2017, avec un maximum de 3,50 mètres à l'égout du toit pour ce qui concerne plus précisément les annexes.

Enfin, pour une plus grande cohérence et une meilleure condition de lecture du règlement écrit du PLU, la mention suivante correspondant à la zone d'implantation des annexes : « *Les annexes devront impérativement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation auquel elles se rattachent* », mériterait d'être reportée à l'article 8 (*Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*), et ce dans toutes les zones concernées.

Telles sont les observations que je souhaitais porter à votre connaissance au stade d'avancement de cette procédure.

Mes services, ainsi que ceux de la direction départementale des territoires et de la mer, se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire.

**La préfète,**  
Pour la préfète et par délégation,  
La secrétaire générale par intérim,



Marie-Hélène VALENTE