

Vu pour être annexé
à la délibération en date du :

29 JUIN 2021



*Imaginons ensemble
notre territoire pour demain !*

Le Vice-président,
en charge de l'Urbanisme,
de la Stratégie et de l'action foncière
Jean-Michel CRAND

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUI- N°1

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- BESNÉ • DONGES • LA CHAPPELLE-DES-MARAIS
- MONTOIR-DE-BRETAGNE • PORNICHET
- SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX • SAINT-JOACHIM
- SAINT-MALO-DE-GUERSAC • SAINT-NAZAIRE • TRIGNAC

CARENE Saint-Nazaire
agglomération

avec la participation de

addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire



Habitat



Mobilités



Économie



Environnement



Patrimoine



Énergie & Climat

COMPOSITION DU DOSSIER

1. Arrêté d'engagement de la procédure
2. Notice explicative
3. Règlement écrit modifié
(Extrait du règlement)

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA
REGION NAZAIRIENNE (C.A.RE.N.E.)

DIRECTION DE L'URBANISME
& DE L'AMENAGEMENT DURABLE

Objet :

**Engagement de la procédure de modification
simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal (PLUi) de la CARENE**

ARRETE N°2021.00129 DU 16 MARS 2021

Le Président de la Communauté
d'Agglomération de la Région Nazairienne et
de l'Estuaire ;

Vu le Code Général des Collectivités
Territoriales ;

Vu l'article L.5211-10 du Code Général des
Collectivités Territoriales permettant aux
Etablissements Publics de Coopération
Intercommunale de déléguer une partie des
pouvoirs de l'assemblée délibérante à
l'exécutif ;

Vu l'élection du Président de la CARENE par le
Conseil communautaire du 07 juillet 2020 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire
du 07 juillet 2020, autorisant la délégation d'une
partie des attributions de l'organe délibérant au
Président ;

Vu l'arrêté n° 2020.00187 du 13 juillet 2020 du
Président de la CARENE donnant délégation de
fonction et de signature à M. Jean-Michel CRAND,
à Vice-président en charge de l'Urbanisme, de la
stratégie et action foncière, pour décider
l'engagement des procédures de modification du
PLUi ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en
date du 04 février 2020 approuvant le Plan Local
d'Urbanisme intercommunal, rendu exécutoire le
17 avril 2020 ;

Vu les arrêtés communautaires des 09 juillet 2020,
27 octobre 2020 et 20 janvier 2021 portant
respectivement sur les mises à jour n°1, 2 et 3 du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de
procéder à la modification simplifiée n°1 du PLUi
pour le motif suivant :

**La servitude relative aux zones traversées par
la ligne ferroviaire Tours-Saint Nazaire**,
instaurée initialement par déclaration d'utilité
publique (DUP) emportant mise en compatibilité du
PLU de la Commune de Donges, a été reprise, par
erreur, à l'échelle du PLUi. De ce fait, elle excède
son champ d'application et sa justification initiale,
avec des conséquences qui apparaissent trop
restrictives et non nécessaires.

Il est donc proposé :

- ✓ De rendre son application
conforme à la DUP, en la
circonscrivant au tracé initial,

Envoyé en préfecture le 18/03/2021

Reçu en préfecture le 18/03/2021

Affiché le



ID : 044-244400644-20210316-202100129-AR

c'est-à-dire uniquement sur le territoire de la commune de Donges ;

- ✓ **D'assouplir le règlement** (qui impose un retrait des constructions à 50m de la limite du domaine ferroviaire) **en ajoutant à la liste des exceptions, la sous-destination artisanat et commerce de détail.**

CONSIDERANT qu'en application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme :

- en dehors des cas où une procédure de révision s'impose en vertu de l'article L153-41
- et lorsque la procédure a uniquement pour objet la correction d'une erreur matérielle, la modification du PLU peut être adoptée selon une procédure simplifiée,

CONSIDERANT que la modification envisagée relève du champ d'application de la modification simplifiée du Plan local d'Urbanisme intercommunal ;

ARRETE :

Article 1^{er} :

En application des dispositions de l'article L.153-36 et suivants et L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée n° 1 du PLUi est engagée.


Article 2:

Le projet de modification simplifiée aura pour objet le point suivant :

- Servitude relative aux zones traversées par la ligne ferroviaire Tours-Saint Nazaire**
- Mise en conformité de son tracé avec la DUP (rappel du périmètre concerné)**
- Modification ponctuelle du règlement écrit** par l'ajout à la liste des exceptions des destinations non concernées par le retrait de 50 m par rapport à la ligne ferroviaire Tours-Saint-Nazaire, **de la sous-destination artisanat et commerce de détail.**

Article 3:

Le projet de modification simplifiée sera notifié pour avis au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'Urbanisme ainsi qu'aux Maires des communes concernées ;

Envoyé en préfecture le 18/03/2021
Reçu en préfecture le 18/03/2021
Affiché le 
ID : 044-244400644-20210316-202100129-AR

Article 4:

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public selon les modalités qui seront fixées par délibération du Conseil communautaire.

Article 5:

A l'issue de la mise à disposition, M. le Président de la CARENE en présentera le bilan devant le Conseil communautaire qui délibèrera et adoptera le projet, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public.

Article 6

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage durant un délai d'un mois, au siège de la CARENE, dans les mairies concernées et d'une publication sur les sites Internet des Villes et de la CARENE. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 5211-41 du Code Général des Collectivités territoriales.

Article 7

L'arrêté produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues aux alinéas ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article 8

L'ampliation de cet arrêté sera adressée au Préfet.

Saint-Nazaire, le

16 MARS 2021

Le vice-Président
en charge de l'Urbanisme,
de la Stratégie et action foncière
Jean-Michel CRAND



Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Nantes, sis allée de la gloriette, BP 24111, F-44041 Nantes cedex qui peut être saisi notamment par la voie de l'application « télérécourse citoyens » sur le site www.telerecours.fr. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé par écrit devant le Président de la CARENE ; cette démarche suspendant le délai de recours contentieux.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

NOTICE EXPLICATIVE

Sommaire

Préambule	4
A Objet et déroulement de la modification simplifiée	5
I-Objet de la modification	5
II-Choix de la procédure	5
III-Déroulement de la procédure.....	6
IV contenu du dossier.....	6
B Historique	7
I le projet de contournement ferroviaire	7
II La déclaration d'utilité publique	8
III l'élaboration du plui	9
C Présentation des modifications apportées au document d'urbanisme	11
I règlement écrit actuel	11
II corrections à apporter.....	11
D Pièces du PLUi modifiées	13

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CARENE, approuvé en conseil communautaire le 04 février 2020, est entré en vigueur le 17 avril 2020.

Sa mise en œuvre a mis en évidence une difficulté d'application liée à une erreur matérielle qu'il apparaît nécessaire, aujourd'hui de corriger.

En effet, la **servitude relative aux zones traversées par la ligne ferroviaire Tours-Saint Nazaire**, initialement instaurée par déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Donges, a été reprise dans le PLUi, mais à l'échelle de l'ensemble du territoire de la CARENE.

De ce fait, elle excède son champ d'application et sa justification initiale, avec des conséquences qui apparaissent trop restrictives et non nécessaires.

Conformément aux articles L153-45 et suivants, la procédure de **modification simplifiée** peut être utilisée lorsque le projet de modification a pour objet de rectifier une erreur matérielle, lorsqu'il ne réduit pas une surface urbaine ou à urbaniser ou qu'il ne modifie pas de façon substantielle les possibilités de construire.

⇒ **La présente procédure de modification simplifiée vise à corriger une erreur matérielle.**

A OBJET ET DEROULEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

I-OBJET DE LA MODIFICATION

La mise en application du PLUi a permis de mettre en évidence une erreur dans le document, qu'il convient de corriger :

-La servitude d'utilité publique relative aux zones traversées par la ligne ferroviaire Tours-Saint-Nazaire, s'applique sur l'ensemble des communes du PLUi or elle ne devrait concerner que Donges.

En effet, la mention imposant, notamment, un retrait de 50 m de part et d'autre de cette voie est liée à l'arrêté de DUP, pris pour les travaux de contournement de la voie ferroviaire.

-Elle a, par ailleurs, une portée qui n'est plus justifiée.

II-CHOIX DE LA PROCEDURE

Au regard des motifs des modifications du PLUi, le projet ne prévoit pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, le projet ne prévoit pas :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

En ce sens, la procédure adaptée est celle de la modification simplifiée. Celle-ci est régie par les dispositions prévues par le code de l'urbanisme, aux articles L. 153-45 et suivants.

III-DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Cette procédure est relativement rapide.

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil communautaire (séance du 31 mars 2021) et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

*Le dossier constitué est transmis pour avis aux personnes publiques associées

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci sont enregistrées et conservées.

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

* Le dossier de PLUi modifié est adressé :

- au Préfet,
- au service instructeur des demandes d'autorisations d'occupation du sol
- aux personnes publiques associées

IV CONTENU DU DOSSIER

Le dossier comprend :

- la présente notice explicative
- le règlement modifié (extrait)

B HISTORIQUE

I LE PROJET DE CONTOURNEMENT FERROVIAIRE

En 2017, le projet de contournement ferroviaire des sites industriels de Donges a été initié pour trois raisons essentielles:

- réduire l'exposition de la voie ferrée aux risques industriels ;
- assurer la pérennité de la raffinerie et des sites industriels attenants (dont le Grand Port Maritime de Nantes St Nazaire) ;
- et améliorer l'accès à la desserte ferroviaire de Donges.

Le périmètre d'étude était le suivant :



Le projet a consisté en la déviation d'une voie ferrée sur 4 km, au nord de l'actuelle RD100.

Le dossier a été soumis à enquête publique à plusieurs titres et, en particulier :

- le projet a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un dossier d'autorisation loi sur l'eau ;
- une déclaration d'utilité publique était nécessaire pour permettre la maîtrise foncière de l'emprise concernée ;
- une mise en comptabilité du document d'urbanisme était requise.

II LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

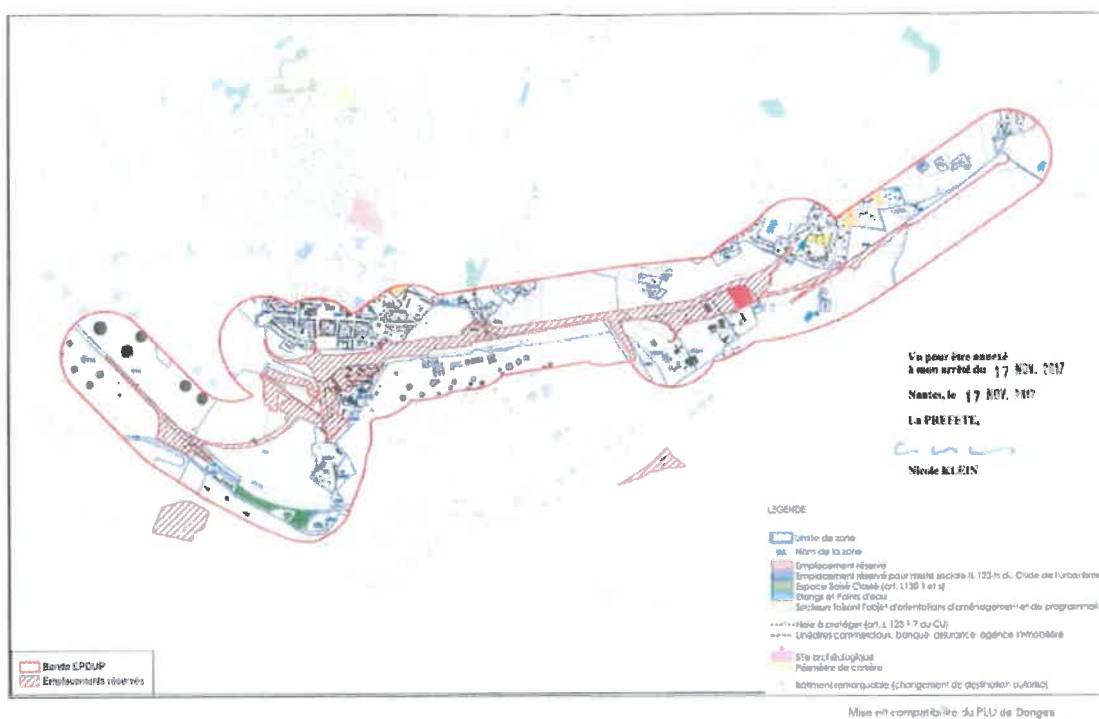
L'arrêté de DUP a été pris en date du 17 Novembre 2017 et le PLU de Donges a été mis en compatibilité dans ce cadre.

Extraits arrêté de DUP

-Article 5 — *Le présent arrêté emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme de la commune de Donges. Un exemplaire des documents concernés est joint au présent arrêté (Cf annexe 2).*

L'annexe 2 de la DUP précise les nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme de la commune de Donges et comprend, notamment :

-L'extrait du zonage modifié



-l'extrait du règlement modifié

2.2.2.

MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT

2.2.2.1. Modification du règlement des zones Nd et Nh

Le règlement modifié comporte la mention complémentaire suivante dans le titre V, chapitre I :

ARTICLE N2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone Nd :

- « Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire »

En zone Nh :

- « Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire »

2.2.2.2. Modification du règlement de la zone UC

Le règlement modifié comporte la mention complémentaire suivante dans le titre V, chapitre III :

ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- « Les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire »

2.2.2.3. Modification des articles 6 des zones UB/UC/UG/NA

ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

La mention suivante « En bordure de la voie ferrée Tours – Saint-Nazaire toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 10 m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. En bordure de la voie ferrée Sablé – Montoir, cette obligation est ramenée à 2 m. »

Est remplacée par :

« En bordure de la voie ferrée Tours – Saint-Nazaire toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 50 m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. En bordure de la voie ferrée Sablé – Montoir, cette obligation est ramenée à 2 m. »

Ce retrait de 50 m par rapport à la voie ferrée Tours – Saint-Nazaire ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- A l'adaptation et la réfection des constructions existantes (hors extension).

Vu pour être annexé
à mon arrêté du 17 NOV. 2017

Nantes, le

17 NOV 2017

La PREFETE,

Nicole KLEIN

III L'ELABORATION DU PLUI

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), l'Etat a demandé que les éléments liés à la DUP prise pour les travaux de contournement ferroviaire des sites de Donges soient réintégrés dans le dossier.

Extrait avis Etat

DUP contournement ferroviaire SNCF

L'arrêté de DUP du contournement ferroviaire des sites industriels de Donges doit être intégré au PLUi. Il devra être pris en compte les éléments du dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme de Donges, à savoir :

Modification simplifiée n°1 du PLUi

- *le plan de zonage et le règlement en se conformant à ce qui a été convenu lors de la réunion des personnes publiques associées d'avant enquête publique ;*
- *la liste des emplacements réservés ;*
- *le plan des enjeux et projets ;*

L'arrêté de DUP a donc été joint, en annexes, au dossier de PLUi et le règlement modifié en conséquence.

Il s'agit de l'annexe 6_10_F_5_DUP_ Contournement_ ferroviaire_Donges.

Mais, au lieu d'appliquer cette prescription uniquement sur le territoire de Donges, elle a été généralisée à l'ensemble des communes concernées par cette liaison ferroviaire.

Un retrait de 5 mètres s'impose donc tout au long de la voie ferrée, sur le (seul) territoire de la CARENE, pour les communes concernées.

C'est cette erreur matérielle qu'il convient de modifier.

⇒ ***Le retrait ne s'impose, en réalité, que dans l'emprise de la DUP, sur la Commune de Donges***

C PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME

I REGLEMENT ECRIT ACTUEL

Le règlement écrit actuel du PLUi est ainsi rédigé (partie Dispositions générales) :

2.3.12. Dispositions relatives aux zones traversées par la ligne ferroviaire

Dans l'ensemble des zones du présent règlement, traversées par une voie ferrée, les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire sont autorisés.

En bordure de la voie ferrée Tours-Saint-Nazaire, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 50 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. En bordure de la voie ferrée, Sablé-Montoir-de-Bretagne, cette obligation est ramenée à deux mètres.

Ce retrait par rapport à la voie ferrée Tours-Saint-Nazaire ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- aux bâtiments d'exploitation agricole,*
- aux réseaux d'intérêt public,*
- à l'adaptation et la réfection des constructions existantes (hors extension).*

Pour les autres voies ferrées, les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer.

L'implantation de clôtures en limite de la voie ferrée est autorisée sans limitation de hauteur.

II CORRECTIONS A APPORTER

Il est proposé d'apporter les corrections suivantes :

- 1) Circonscrire cette disposition réglementaire au seul périmètre de DUP.

2.3.12. Dispositions relatives aux zones traversées par la ligne ferroviaire

Dans l'ensemble des zones du présent règlement, traversées par une voie ferrée, les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire sont autorisés.

Sur la commune de DONGES, en bordure de la voie ferrée Tours-Saint-Nazaire, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 50 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. En bordure de la voie ferrée, Sablé-Montoir-de-Bretagne, cette obligation est ramenée à deux mètres.

Sur les autres communes, les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer.

- 2) Assouplir la réglementation car les restrictions imposées ne se justifient plus.

Il est proposé ainsi d'ajouter à la liste des exceptions, la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».

2.3.12. Dispositions relatives aux zones traversées par la ligne ferroviaire

[...]

Ce retrait par rapport à la voie ferrée Tours-Saint-Nazaire ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,

-aux constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail

-à l'adaptation et la réfection des constructions existantes (hors extension).

Pour les autres voies ferrées, les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer.

L'implantation de clôtures en limite de la voie ferrée est autorisée sans limitation de hauteur.

Le règlement devient donc :

PARTIE DISPOSITIONS GENERALES

2.3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ECRITES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

2.3.12. Dispositions relatives aux zones traversées par la ligne ferroviaire

Dans l'ensemble des zones du présent règlement, traversées par une voie ferrée, les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire sont autorisés.

Sur la commune de DONGES, en bordure de la voie ferrée Tours-Saint-Nazaire, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 50 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. En bordure de la voie ferrée, Sablé-Montoir-de-Bretagne, cette obligation est ramenée à deux mètres.

Sur les autres communes, les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Ce retrait par rapport à la voie ferrée Tours-Saint-Nazaire ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,

-aux constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail

-à l'adaptation et la réfection des constructions existantes (hors extension).

Pour les autres voies ferrées, les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer.

L'implantation de clôtures en limite de la voie ferrée est autorisée sans limitation de hauteur.

D PIECES DU PLUI MODIFIEES

A l'issue de la procédure, seul le règlement du PLUi, [partie « dispositions générales »] est modifié.

Il est joint au présent dossier.

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE

**PLAN LOCAL D'URBANISME-INTERCOMMUNAL
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

REGLEMENT MODIFIE

(EXTRAIT DES DISPOSITIONS GENERALES / ARTICLE 2.3.12)

Règlement pièces écrites

2.3.10. Dispositions relatives à l'affichage publicitaire sur les territoires communaux

Les publicités, enseignes et préenseignes, sont soumises à une réglementation protectrice de l'environnement et du cadre de vie. Leur installation doit être conforme aux dispositions contenues dans les Règlements Locaux de Publicité (RLP) communaux annexés au PLUi.

2.3.11. Dispositions relatives aux voies publiques et privées

La CARENE, en tant qu'autorité locale compétente, a mis en œuvre sur l'ensemble de son territoire un Plan de Corps de Rue Simplifié (PCRS) appelé RTGE CARENE (Référentiel Topographique à très Grande Echelle). Ce plan, répondant à la réglementation anti-endommagement des réseaux, permet notamment aux gestionnaires de réseaux de répondre aux DT/DICT et aux collectivités de gérer ses espaces publics.

Toute rétrocession de voirie nécessitera la fourniture du plan de surface au format RTGE CARENE en vigueur au moment de la rétrocession.

Pour des informations complémentaires, il convient de contacter la DSIG de la CARENE (Service Topographie-Cartographie).

2.3.12. Dispositions relatives aux zones traversées par la ligne ferroviaire

Dans l'ensemble des zones du présent règlement, traversées par une voie ferrée, les constructions, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire sont autorisés.

Sur la commune de Donges, en bordure de la voie ferrée Tours-Saint-Nazaire, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 50 mètres mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire. En bordure de la voie ferrée, Sablé-Montoir-de-Bretagne, cette obligation est ramenée à deux mètres.

Sur les autres communes, les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Ce retrait par rapport à la voie ferrée Tours-Saint-Nazaire ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail,
- à l'adaptation et la réfection des constructions existantes (hors extension).

Pour les autres voies ferrées, les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer.

L'implantation de clôtures en limite de la voie ferrée est autorisée sans limitation de hauteur.

2.3.13. Cas particuliers

Les adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent PLUi :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes par décision motivée de l'autorité compétente ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L.152-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

La reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf dans une zone couverte par un plan

