

CANCALE

Plan

Local

D'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

NOTE DE PRESENTATION

atelier du CANAL Architectes Urbanistes 74C, rue de Paris CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 e-mail : contact@atcanal.fr		Modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en date du : 10 octobre 2016
EMISSION ORIGINALE		
Date : Septembre 2016		

Sommaire

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	1
II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE. .	1
III - OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	3
IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT.....	3
1. Suppression des emplacements réservés numéro 15 et 17	3
2. Modification du règlement UEbs1 :	6
3. Mise à jour du périmètre de préemption :.....	7
4. Assouplissement des règles sur les clôtures :	9
4.1. Présentation de la réglementation actuelle :	9
4.2. Evolution de la réglementation :	11
5. Modification du règlement de la zone UA :	12
5.1. Modification de la règle sur la nature des toitures :	12
5.2. Modification de la règle sur les espaces verts :	13

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU actuel de Cancale a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal, le 28 février 2014.

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Champ d'application (art. L 153-36 et suivants du CU) :

La procédure de modification simplifiée de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée s'applique dans tous les cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision.

Avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, le champ d'application de la modification simplifiée était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.

Depuis le 01 janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de **la modification relèvent de la modification simplifiée.**

Article L153-31 en vigueur au 01 janvier 2016

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **révision** lorsque [...] la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit 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.

Dans les autres cas, la procédure est celle d'une **modification** du PLU.

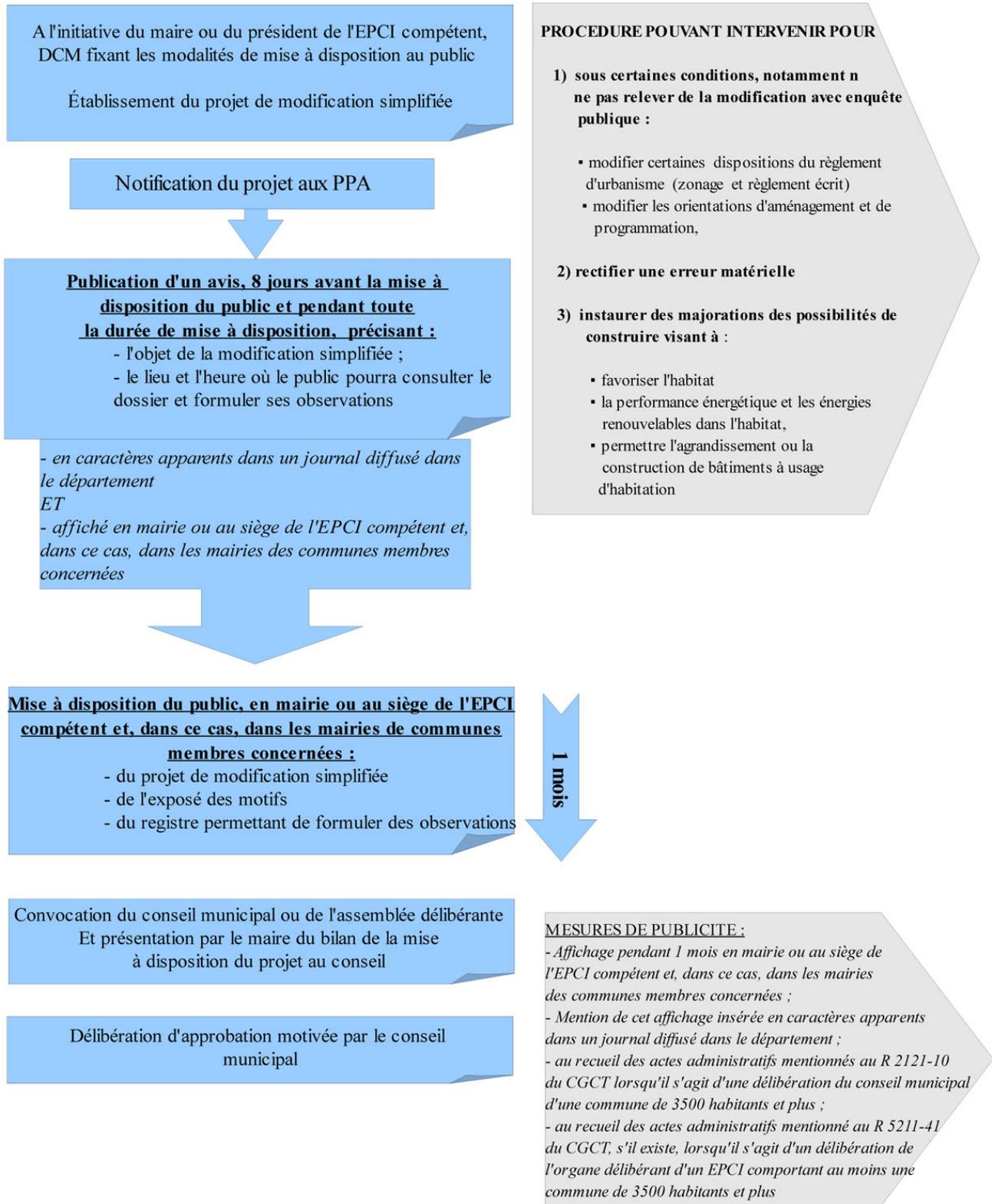
Cette modification peut être **simplifiée** dans les cas suivants :

- augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- rectifier une erreur matérielle,
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification (cf ci-dessous).

La procédure de modification **ne peut être simplifiée** dans les cas suivants :

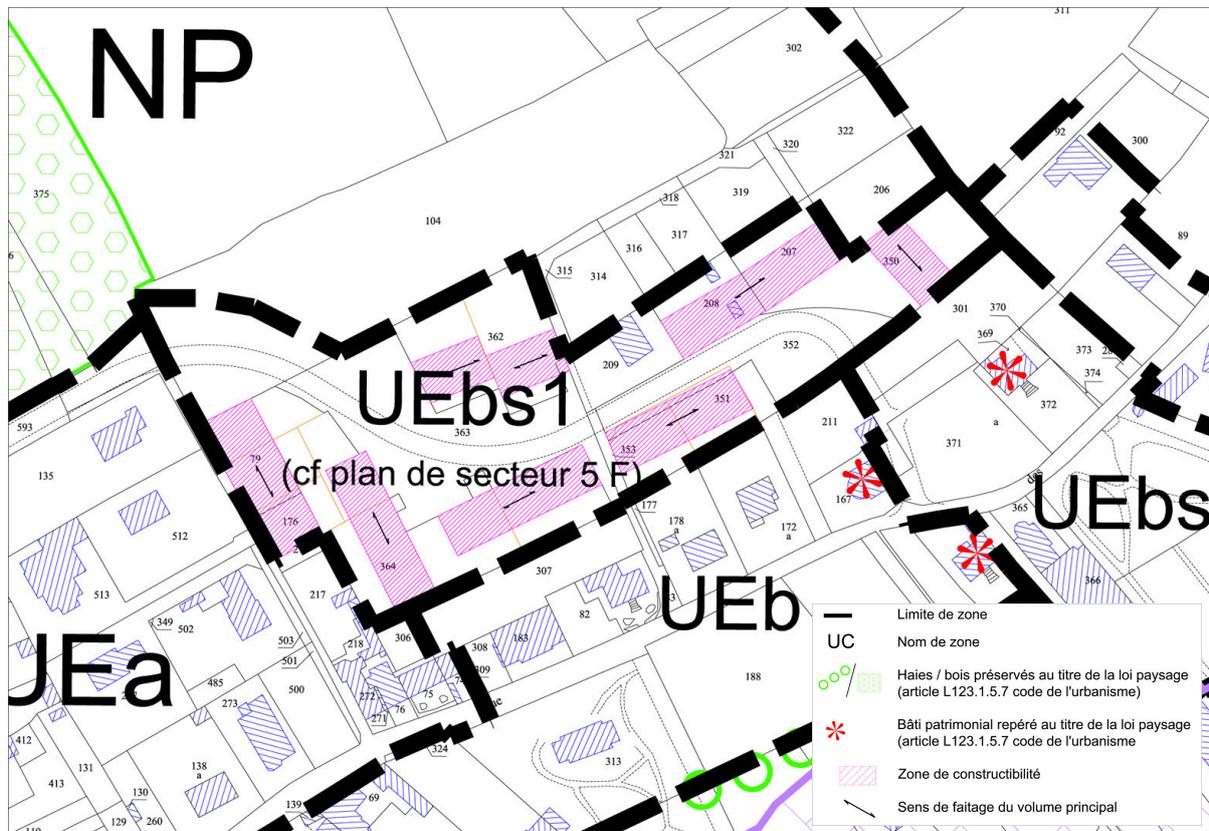
- majoration de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminution de ces possibilités de construire,
- réduction de la surface d'une zone urbaine U ou AU.

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU



2. Modification du règlement UEbs1 :

Un zonage de secteur a été défini sur le secteur UEbs1 (plan 5F), en déterminant notamment des zones de constructibilité pour maîtriser l'organisation urbaine de ce futur hameau, afin de reprendre la logique de composition des lotissements que se sont réalisées préalablement.



Or, il s'avère que la forme et la dimension de ces polygones sont pertinents pour l'implantation du volume principal des constructions, mais qu'elles limitent fortement les possibilités de réaliser des volumes secondaires. Les annexes dissociées de la construction principale ne sont pas concernées par ces règles.

Il est donc proposé de préciser que les polygones de constructibilité s'appliquent au volume principal de la construction, ce qui permet de réaliser des extensions sous formes de volumes secondaires. Le zonage et le règlement du PLU sont corrigés en conséquence :

Extrait du PLU modifié (zone UE) :

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

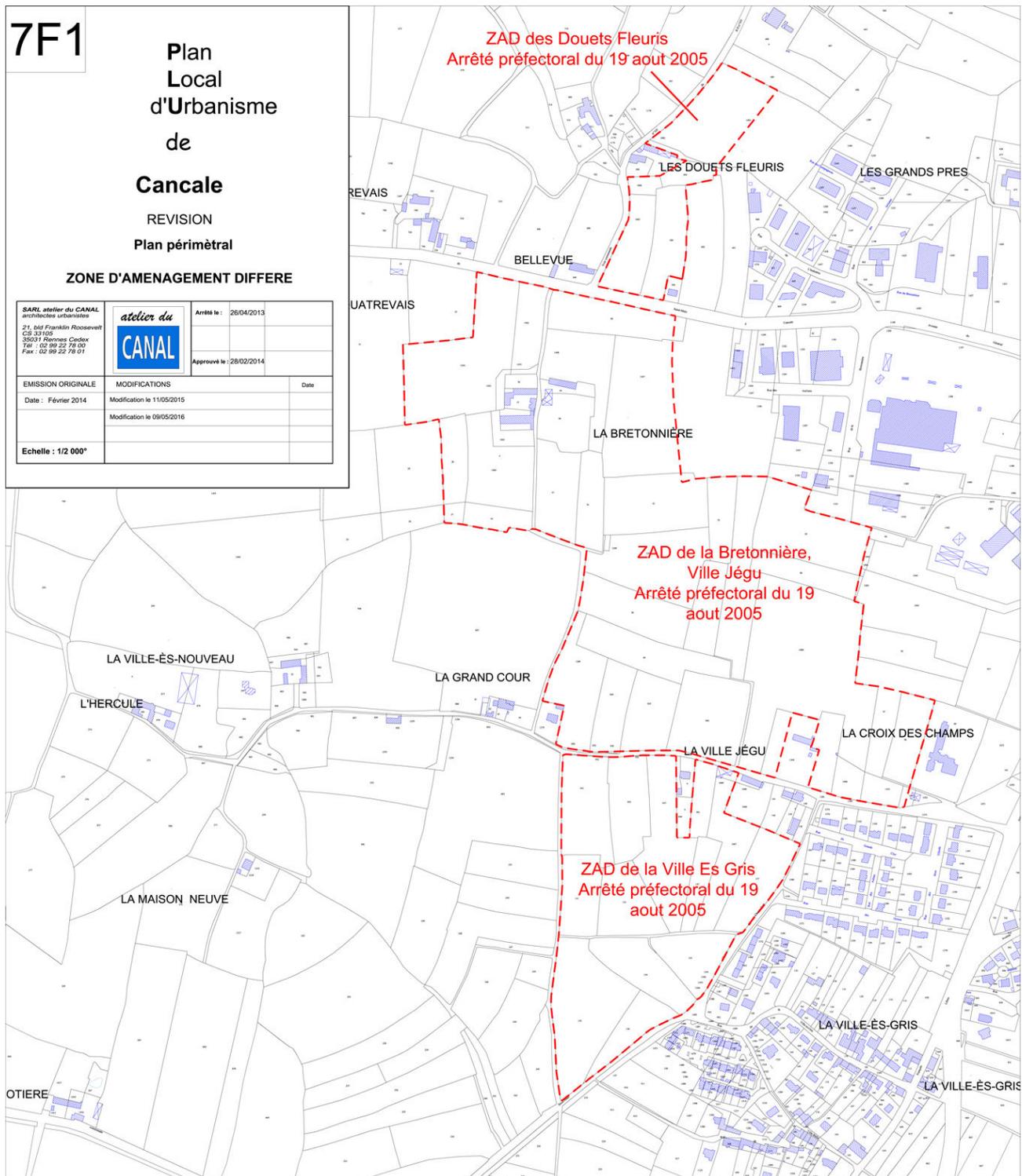
6.1 - Principe : Les constructions, ou une majeure partie d'entre elles s'implanteront à l'alignement des voies et/ou en retrait maximum de 8 m, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement de la voie.

En zone UEbs1, ~~les constructions devront le volume principal des constructions devra~~ s'implanter à l'intérieur des polygones constructibles définis au plan de zonage 5F du PLU. .

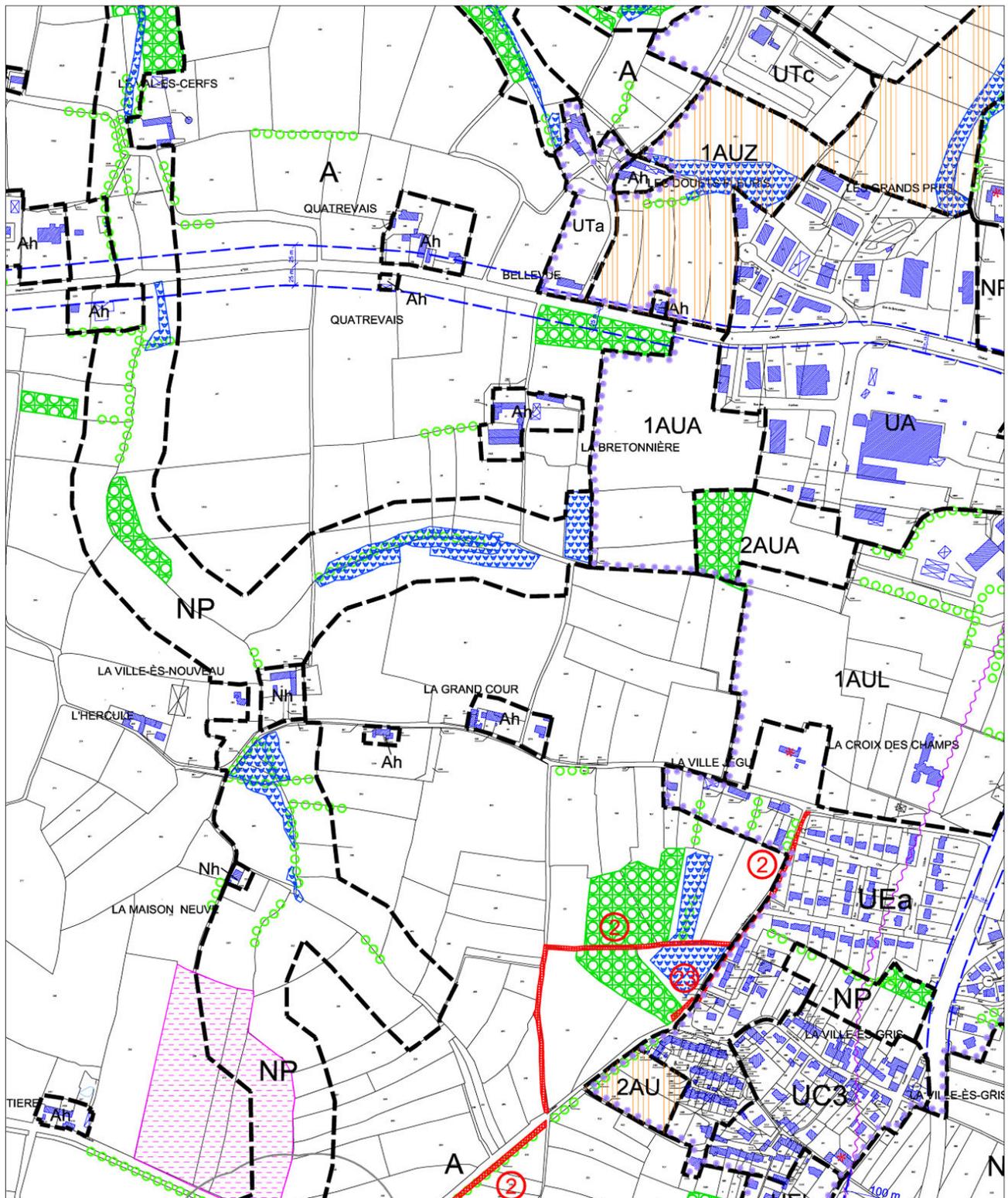
[...]

3. Mise à jour du périmètre de préemption :

La suppression prochaine des ZAD nécessite d'actualiser le PLU en conséquence. Les plans de zonage seront donc modifiés en conséquence, et la pièce 7 F spécifique du PLU sera supprimée.



Le plan de zonage sera donc actualisé, en adaptant la délimitation de la zone de préemption sur les zones U et AU préalablement concernées par les ZAD.



4. Assouplissement des règles sur les clôtures :

Les élus souhaitent mener une réflexion sur la réglementation des clôtures dans les zones urbaines, afin de rendre possible des clôtures opaques et hautes dans certains cas, pour répondre à la demande d'intimité dans les logements et dans les jardins.

Dans les zones Urbaines, le PLU adapte la réglementation des clôtures en distinguant les zones centrales (UC) et les secteurs d'extension de l'aire agglomérée (UE) dominées par le modèle pavillonnaire.

4.1. Présentation de la réglementation actuelle :

Dans les zones UC (centre-ville et hameaux anciens), les clôtures sur rue sont très fréquemment composées d'un sous-bassement en pierre.



Le règlement autorise donc seulement des murs en pierre ou maçonnés surmontés des grilles, d'une hauteur maximale totale de 2 mètres. Le règlement interdit donc l'édification de clôtures exclusivement végétales sur rue.

Extrait du PLU en vigueur (zone UC) :

11.3- Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. L'emploi de panneaux modulaires est ainsi interdit.

Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

- Clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale : les clôtures devront être constituées :

- soit de murs en pierre de pays apparentes d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- soit de murs en maçonnerie enduite, dont leur hauteur n'excédera pas 1,20 m, surmontés, le cas échéant, de grilles métalliques à barreaudage vertical, peintes. Dans ce cas, la hauteur totale n'excédera pas 2 m.

La pose de dispositifs occultants est interdite.

- Clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction : ces clôtures pourront être constituées de grillage avec haies vives incorporées, de palissades en bois, de murs en pierre de pays apparente, ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 2 m.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

Dans les zones UE et UB, les clôtures sont plus diversifiées, composées de clôtures maçonnées ou bien de clôtures végétales. La trame parcellaire est plus diversifiée que dans les secteurs anciens, certaines opérations récentes sont ainsi organisées selon une trame parcellaire réduite alors que des lotissements plus anciens possèdent de plus grandes parcelles. La photo de droite illustre le cas de figure d'un lotissement récent, où l'enjeu sur la règle des clôtures doit permettre d'offrir une certaine intimité aux jardins tout en évitant de créer des espaces exigus et trop fermés.



Le règlement du PLU a été établi pour tenir compte de la plus grande variété de clôtures, en autorisant aussi des clôtures végétales. La réglementation limite la création de clôtures opaques derrière la construction pour créer des espaces d'intimité sur les terrasses puis des espaces végétalisés. Des règles spécifiques sont édictées pour la zone UEbs1, s'inspirant des règles des lotissements voisins.

Extrait du PLU en vigueur (zones UE et UB) :

11.3- Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

- Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale, seront exclusivement constituées par :

- soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas 1,50 m ;
- soit un mur en pierre de pays apparentes ou en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excède pas 1,20 m surmonté, le cas échéant, d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas 1,50 m ; En zone UEbs1, ces murs seront composés de moellons maçonnés à l'exclusion de pierre reconstituée ou d'imitation pierre, et leur hauteur pourra être de 0,60 m, 1,00 m ou 1,50 m. Ces murets de clôture en alignement des voies seront étudiés avec soin quant à leur raccordement avec les murets mitoyens.
- soit un grillage à simple torsion, doublé d'une haie vive située devant le grillage, le tout n'excédant pas 1,50 m ;

- Les clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction, ne pourront excéder 2,00 m de hauteur.

Les séparations mitoyennes, destinées à préserver l'intimité des terrasses notamment, sont autorisées sur un linéaire n'excédant pas 10 m total et final. Ces séparations pourront être réalisées soit en panneaux bois, soit en treillage en bois, soit murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.

Au-delà de ces séparations, seules sont autorisés les clôtures en grillage, doublés ou non de haies vives variées, composées d'essences locales. (exclure thuyas, lauriers palme et tous conifères). Un sous-bassement béton d'une hauteur maximale de 15 cm est autorisé en pied de clôture.

- Réglementation sur les portails : La hauteur des portails (hors pilier) devra être en harmonie avec les clôtures, avec une hauteur maximale de 1.80 m Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour trouver une harmonie avec des clôtures patrimoniales, en pierres ou en terre, d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

4.2. Evolution de la réglementation :

Pour les zones périphériques du centre-ville (zone UE et UB), il est proposé d'assouplir la réglementation pour répondre à la demande dominante de clore son jardin pour lui conférer une plus grande intimité. Cette demande est d'autant plus fréquente que la taille des parcelles dans les nouvelles opérations de logements s'est fortement réduite depuis quelques années.

Pour répondre à cette demande, il est proposé d'agir sur deux leviers :

- la hauteur des clôtures devant la maison : pour les clôtures sur rue, la hauteur maximale passe de 1,50 m à 1,80 m, ce qui permet aux jardins d'être masqués tout en conservant des vues sur les constructions qui continuent à qualifier le paysage urbain.
- la nature des matériaux derrière la maison : cet espace est rarement visible depuis l'espace public, il est donc proposé de supprimer les dispositions limitant la possibilité de créer des clôtures opaques. Les règles concernant la nature des clôtures végétales sont toutefois conservées puisque ces dispositions ont une portée esthétique et paysagère mais aussi écologique, afin de renforcer la biodiversité, très faible dans le cas de haies monospécifiques.

Extrait du PLU modifié (zone UE et UB) :

11.3- Clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, **à l'exclusion des matériaux de fortune.**

Les clôtures chercheront à être en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, en respectant les règles suivantes :

- Les clôtures en façade sur rue ou dans les marges de recul de la construction principale, seront exclusivement constituées par :

- soit une haie vive convenablement entretenue dont la hauteur n'excède pas ~~1,50 m~~ 1,80 m ;
- soit un mur en pierre de pays apparentes ou en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excède pas 1,20 m surmonté, le cas échéant, d'une rambarde ajourée ou d'une grille, le tout n'excédant pas ~~1,50 m~~ 1,80 m ; En zone UEbs1, ces murs seront composés de moellons maçonnés à l'exclusion de pierre reconstituée ou d'imitation pierre, et leur hauteur pourra être de 0,60 m, 1,00 m ou 1,50 m. Ces murets de clôture en alignement des voies seront étudiés avec soin quant à leur raccordement avec les murets mitoyens.
- soit un grillage à simple torsion, doublé d'une haie vive située devant le grillage, le tout n'excédant pas ~~1,50 m~~ 1,80 m ;

- Les clôtures entre fonds voisins et hors des marges de recul de la construction, ne pourront excéder 2,00 m de hauteur.

~~Les séparations mitoyennes, destinées à préserver l'intimité des terrasses notamment, sont autorisées sur un linéaire n'excédant pas 10 m total et final. Ces séparations pourront être réalisées soit en panneaux bois, soit en treillage en bois, soit murs maçonnés enduits dans le prolongement d'un mur existant, ou autres matériaux de qualité et d'aspect identique, en harmonie avec la construction principale.~~

~~Au-delà de ces séparations, seules sont autorisées les clôtures en grillage, doublés ou non de haies vives variées, composées d'essences locales. (exclure thuyas, lauriers palme et tous conifères). Un sous-bassement béton d'une hauteur maximale de 15 cm est autorisé en pied de clôture.~~

Les clôtures végétales seront constituées de haies vives variées, composées d'essences locales. (exclure thuyas, lauriers palme et tous conifères).

- Réglementation sur les portails : La hauteur des portails (hors pilier) devra être en harmonie avec les clôtures, avec une hauteur maximale de 1.80 m Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour trouver une harmonie avec des clôtures patrimoniales, en pierres ou en terre, d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

Les murs de clôtures traditionnels, maçonnés en pierre de pays apparentes, de plus de 2 m de hauteur, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains.

5. Modification du règlement de la zone UA :

5.1. Modification de la règle sur la nature des toitures :

L'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions détermine des règles précises concernant la nature des toitures autorisées. Le règlement précise des règles de forme et de pentes pour les toitures rampantes, et autorise les acrotères. Les toitures curvilignes sont autorisées, mais le cas de toitures à faible pente ou de toits terrasses n'est pas abordé. Il est donc proposé d'ajouter une disposition précisant que les toitures terrasses sont autorisées.



Extrait du PLU en vigueur (zones UA) :

ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur

[...]

11.1 - Aspect des bâtiments :

Principes à mettre en œuvre sur l'ensemble de la zone :

* **Volumes** : La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale.

L'écriture architecturale mettra en évidence les diverses fonctions des bâtiments (halls industriels de stockage, atelier, bureaux,...) afin d'éviter une uniformité des volumes et des façades.

Les excroissances techniques du bâtiment devront dans la mesure du possible être incluses dans des volumes enveloppe constitués de matériaux de même nature que les façades.

Les toitures rampantes seront de forme simple et à versants symétriques, leur pente sera comprise entre 20° et 40°. Les toitures curvilignes sont autorisées. Les acrotères pourront masquer les pentes des toitures.

Extrait du PLU modifié (zones UA) :

ARTICLE UA 11 : Aspect extérieur

[...]

Les toitures rampantes seront de forme simple et à versants symétriques, leur pente sera comprise entre 20° et 40°. Les toitures curvilignes **ainsi que les toitures terrasses** sont autorisées. Les acrotères pourront masquer les pentes des toitures.

5.2. Modification de la règle sur les espaces verts :

L'article UA 13 concernant les espaces libres et les plantations dans les zones d'activités impose de réaliser au moins 20 % d'espace verts à la parcelle, cette obligation pouvant être définie à l'échelle de l'ensemble du projet en cas de lotissement.

Extrait du PLU en vigueur (zones UA) :

ARTICLE UA 13 : Espaces libres et plantations

[...]

- Il doit être aménagé un espace vert de qualité, **d'au moins 20 %** de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.

[...]

Cette disposition vise à garantir une certaine qualité paysagère aux opérations, et à limiter l'imperméabilisation des sols. Or, d'autres obligations doivent aussi entrer en ligne de compte, notamment la politique de gestion économe des sols qui nécessite de faciliter la densification urbaine dans les zones constructibles, destinées à l'habitat mais aussi dans les zones d'activités. Cette règle peut donc aller à l'encontre de cette recherche de densité dans le cas de futurs projets, mais elle peut aussi être un frein au développement d'activités économiques déjà implantées et souhaitant étendre leur bâtiment ou leurs espaces extérieurs aménagés (espaces de stockage ou espaces de stationnement).

Il est donc proposé d'assouplir cette règle en abaissant le seuil de 20 à 5 %. Cette évolution réglementaire est sans incidences sur la gestion des eaux pluviales puisque les obligations en la matière édictées à l'article UA4 sont conservées.

Extrait du PLU modifié (zones UA) :

ARTICLE UA 13 : Espaces libres et plantations

[...]

- Il doit être aménagé un espace vert de qualité, **d'au moins ~~20 %~~ 5%** de la superficie totale de la parcelle. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.

[...]