
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE
SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

Notice explicative

TABLE DES MATIERES

I. LE CADRE REGLEMENTAIRE.....	3
II. LA PRESENTATION ET LA JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU.....	8
1. L'ajout de la sous-destination "entrepôts" dans les destinations autorisées en zone 1AUe.....	9
2. La suppression de l'obligation de couverture des stationnements vélos.....	10
3. La modification du nombre de places de stationnement.....	11
4. La hauteur des extensions des annexes existantes supérieures à la hauteur maximale autorisée	12
5. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation.....	13
6. La modification de la hauteur maximale autorisée des clôtures dans les zones urbaines	14
7. La modification de la hauteur maximale autorisée des clôtures dans les zones à urbaniser	15
8. La modification de la hauteur maximale autorisée des clôtures dans les zones naturelles.....	16
9. La modification de la hauteur maximale autorisée des clôtures dans les zones agricoles.....	17

I. LE CADRE REGLEMENTAIRE

A. Contexte législatif

La législation en vigueur permet aux collectivités de modifier leur document de planification par le biais de différentes procédures. Au regard des ajustements proposés et développés dans la présente notice, une révision du document d'urbanisme ne s'avère pas nécessaire. Dans le cas présent, deux procédures peuvent être mises en œuvre pour ajuster les règles du Plan Local d'Urbanisme : la modification de droit commun ou la modification simplifiée. L'article L. 153-36 du code de l'urbanisme définit le champ d'application de la modification : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Article L153-37 : *« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

Article L153-40 : *« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

Le code de l'urbanisme définit le champ d'application de la modification de droit commun et la modification simplifiée :

Article L153-41 : *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

Article L153-45 : *« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

A l'occasion de la présente procédure, il est envisagé :

- * d'autoriser une nouvelle sous-destination en zone à urbaniser ;

- * de réduire les obligations concernant le stationnement en zone urbaine ;
- * de supprimer une obligation touchant au stationnement des vélos ;
- * de réglementer l'implantation et la hauteur des extensions de bâtiments existants ne respectant pas les implantations et hauteurs réglementaires ;
- * de modifier la hauteur maximale des clôtures en zones urbaines, zones à urbaniser et dans certaines zones naturelles et agricoles.

La portée limitée des évolutions projetées permet la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée conformément aux dispositions des articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

En effet, les modifications envisagées ne modifient pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ne réduisent pas les espaces boisés classés, les zones agricoles, naturelles ou forestières, ni les protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'impliquent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Elles n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été urbanisée ni fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Enfin, elles ne créent pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, la modification peut être simplifiée dans la mesure où elle n'entraîne pas de diminution des possibilités de construction ni de réduction de la superficie d'une zone urbaine ou à urbaniser.

B. Historique et contexte du PLU

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier est située dans le département de l'Ille-et-Vilaine, en région Bretagne, à une trentaine de kilomètres de Rennes et 25 kilomètres de Fougères. Cette situation géographique lui confère un atout important pour son développement, qui se renforce également par l'autoroute A84 traversant le territoire communal. En 2021, elle compte une population municipale de 4 098 habitants, suivant une augmentation importante depuis 2015 (+ 1,6% par an entre 2015 et 2021). Elle se caractérise par une population qui reste globalement très jeune malgré un vieillissement amorcé (80% de la population a moins de 60 ans). Ainsi, Saint-Aubin-du-Cormier est une commune dynamique et familiale située aux portes de Fougères Agglomération et à proximité de Rennes Métropole. La commune fait partie de Liffré-Cormier Communauté, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupant 9 communes pour un total de 27 563 habitants. Elle se positionne ainsi comme la 3^{ème} commune de l'EPCI en termes de population et comme une force économique majeure à l'échelle intercommunale, notamment par la présence de zones d'activités économiques (ZAE) communautaires. Elle est également réputée pour son patrimoine bâti, architectural et environnemental remarquable.

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier est couverte par le SCoT du Pays de Rennes, approuvé depuis 2015 et modifié en 2019. Elle y est identifiée comme « pôle d'appui de secteur » dans son armature urbaine c'est-à-dire qu'elle doit articuler son développement avec celui du pôle structurant de bassin de vie. Saint-Aubin-du-Cormier s'inscrit donc dans une dynamique intercommunale en appui du pôle structurant de bassin de vie que représente la commune de Liffré et participe à l'accueil de nouveaux habitants ainsi que de nouveaux équipements structurants intercommunaux sur le territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé en 2007 et a fait l'objet d'une révision en 2021. Considéré comme n'étant plus en accord avec les objectifs de la commune, le conseil municipal a prescrit, par **délibération du 29 mars 2016**, la révision de son PLU. Celui-ci a été approuvé par **délibération du 8 juillet 2021**. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Saint-Aubin-du-Cormier a pour objectif d'assurer le développement communal, tant sur le plan démographique qu'économique, tout en veillant à lutter contre l'étalement urbain. Il vise également à répondre aux différentes attentes en termes d'habitat (mixité sociale et intergénérationnel) et à mettre en valeur le

cadre de vie communal en préservant les caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales. Ce projet se traduit par 6 grandes orientations :

1. Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière ;
2. Poursuivre le développement de Saint-Aubin-du-Cormier en tant que pôle d'emplois ;
3. Maintenir un cadre de vie agréable ;
4. Favoriser la diversification des modes de déplacement ;
5. Préserver la biodiversité ;
6. Mettre en valeur les paysages Saint-Aubinais.

Le PADD précise également dans son orientation 2, objectif 3, l'ambition de « poursuivre le développement de Saint-Aubin-du-Cormier en tant que pôle d'emplois ». En effet, cet objectif vise à favoriser l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire. D'autant plus que la commune accueille une zone d'activité économique (ZAE) communautaire de taille importante. Ces différents éléments permettent d'affirmer le rôle de « pôle d'appui de secteur » de la commune dans l'armature territoriale de Liffré-Cormier Communauté et plus largement du Pays de Rennes.

Par conséquent, la présente procédure s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD, mais également avec le rôle défini par le SCoT. C'est pourquoi la commune de Saint-Aubin-du-Cormier juge désormais nécessaire de modifier le PLU, en faisant usage de la procédure de modification simplifiée, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, afin d'apporter des changements ponctuels au règlement du PLU.

C. Déroulé de la procédure

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-37 et suivants du Code de l'urbanisme :

Article L153-37 : « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.* »

Article L153-40 : « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-47 : « *Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

Article L153-48 : « L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

Ces dernières années, le cadre juridique applicable à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a évolué. Pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020, le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 a modifié le cadre de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme en étendant son champ d'application aux mises en compatibilité (MEC) et aux modifications. Il existe plusieurs types d'évaluation qui diffèrent selon la nature et l'impact des modifications apportées :

- ❖ *Evaluation systématique : Sont soumis à évaluation environnementale systématique, sans besoin d'examen préalable, les changements impactant considérablement l'environnement, comme ceux affectant des sites Natura 2000.*
- ❖ *Examen au cas par cas « classique » : Un examen dit « au cas par cas » peut être réalisé lorsque les modifications sont moins impactantes mais potentiellement significatives pour l'environnement. Dans ce cas, l'autorité environnementale décide si une évaluation complète est nécessaire sur la base de critères précis.*
- ❖ *Examen au cas par cas « ad-hoc » : Ce nouveau type de cas par cas est mené directement par les personnes publiques responsables dans le cas de modifications d'impact limité, suivant des conditions spécifiques aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme. Il peut être réalisé si l'on estime que l'incidence environnementale reste incertaine.*

Dans le cadre d'une procédure de modification, l'article R104-12 du code de l'urbanisme dispose :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Compte tenu des objets de la présente modification susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement, Liffré-Cormier Communauté, personne publique responsable de la procédure au sens du code de l'urbanisme, a saisi l'autorité environnementale compétente pour avis conforme.

La demande d'examen au cas par cas a été réalisée conformément aux articles R.104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme, qui précisent notamment le contenu du dossier à transmettre par la personne publique responsable à l'autorité environnementale. Il est composé d'un formulaire de saisine comprenant :

- Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;
- L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
- Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
- Une annexe d'auto-évaluation présentant les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer.

II. LA PRESENTATION ET LA JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

A. Contenu du dossier de modification

Le dossier de modification contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajouteront et se substitueront aux pièces figurant dans le dossier de PLU approuvé le 08 juillet 2021 (les pièces inchangées ne sont pas constitutives du présent dossier) :

- ❖ Le rapport de présentation (*pièce inchangée*) ;
- ❖ Le PADD (*pièce inchangée*) ;
- ❖ Les OAP (*pièce inchangée*) ;
- ❖ Le règlement écrit après modification ;
- ❖ Les plans de zonage (*pièce inchangée*).

Il contient également un dossier procédure comprenant :

- ❖ Le dossier d'examen au cas par cas comprenant le formulaire de saisine de l'autorité environnementale ainsi qu'une annexe cartographique et une annexe d'auto-évaluation.

B. Objet de la modification

Les modifications opérées à l'occasion de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Aubin-du-Cormier concernent exclusivement le règlement écrit, dans le but de préciser et de compléter certains articles.

Les modifications sont présentées dans les tableaux ci-dessous :

- * la première colonne : article du règlement faisant l'objet de la modification ;
- * la deuxième colonne : PLU actuellement en vigueur ;
- * la troisième colonne : modification souhaitée de l'article :
 - le texte modifié est en **rouge** ;
 - le texte supprimé est en **vert** ;
 - le texte ajouté est en **violet**.
- * la dernière colonne : la justification du choix de la modification.

1. L'ajout de la sous-destination "entrepôts" dans les destinations autorisées en zone 1AUe

Ajout d'une sous-destination dans la zone 1AUe			
OBJET	PLU EN VIGUEUR	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p> <p>CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUE</p> <p>Article 1AUE 1 - Destinations et sous-destinations</p> <p>1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes</p>	<p><u>Extrait du PLU en vigueur :</u></p> <p>Article 1AUE 1 - Destinations et sous-destinations</p> <p>1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes</p> <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restauration (sous réserves des dispositions définies à l'article 1AUE 2) ; - Commerce de gros ; - Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique. <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; - Salles d'art et de spectacles ; - Equipements sportifs ; - Autres équipements recevant du public <p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industrie ; - Bureau ; - Centre de congrès et d'exposition. 	<p><u>Modification du PLU :</u></p> <p>Article 1AUE 1 - Destinations et sous-destinations</p> <p>1.1 Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes</p> <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restauration (sous réserves des dispositions définies à l'article 1AUE 2) ; - Commerce de gros ; - Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique. <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ; - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; - Salles d'art et de spectacles ; - Equipements sportifs ; - Autres équipements recevant du public <p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industrie ; - Bureau ; - Centre de congrès et d'exposition ; - Entrepôts. 	<p>Le PLU en vigueur n'autorise pas la destination « entrepôts » dans le zonage 1AUE. La modification opérée dans cet article réside dans l'autorisation de cette sous-destination de construction en zone 1AUE. En effet, le PLU en vigueur peut s'avérer contraignant pour les entreprises qui souhaiteraient s'implanter sur le territoire et qui auraient besoin de construire des entrepôts dans le cadre de leur activité. De même, le PADD prévoyant de poursuivre le développement de Saint-Aubin-du-Cormier en tant que pôle d'emplois (Orientation 2, Objectif n°3), il apparaît nécessaire de ne pas bloquer l'implantation d'entreprises sur le territoire.</p>

2. La suppression de l'obligation de couverture des stationnements vélos

Le stationnement des vélos			
OBJET	PLU EN VIGUEUR	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</p> <p>CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA Article UA 7 - Stationnement 7.2 Règles relatives au stationnement des vélos</p> <p>CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB Article UB 7 - Stationnement 7.2 Règles relatives au stationnement des vélos</p> <p>CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UO Article UO 7 - Stationnement 7.2 Règles relatives au stationnement des vélos</p> <p>CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UZ Article UZ 7 - Stationnement 7.2 Règles relatives au stationnement des vélos</p> <p>CHAPITRE V – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE Article UE 7 - Stationnement 7.2 Règles relatives au stationnement des vélos</p> <p>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p> <p>CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES IA Article IA 7 - Stationnement 7.2 Règles relatives au stationnement des vélos</p> <p>CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES IAUE Article IAUE 7 - Stationnement 7.2 Règles relatives au stationnement des vélos</p> <p>CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES IAUM Article IAUM 7 - Stationnement 7.2 Règles relatives au stationnement des vélos</p>	<p><u>Extrait du PLU en vigueur :</u></p> <p>Article 7 - Stationnement (commun aux zones U et AU précitées)</p> <p>7.2 Règles relatives au stationnement des vélos</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] - Les places de stationnement des vélos doivent être couvertes. 	<p><u>Modification du PLU :</u></p> <p>Article – Stationnement (commun aux zones U et AU précitées)</p> <p>7.2 Règles relatives au stationnement des vélos</p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] - Les places de stationnement des vélos doivent être couvertes. 	<p>Le PLU en vigueur mentionne que le porteur de projet doit prévoir un minimum de stationnement des vélos couvert.</p> <p>La modification de ces articles réside dans la suppression de l'obligation de couverture des places de stationnement des vélos.</p> <p>En effet, telle que rédigée dans le PLU, la règle est plus contraignante que celle imposée aux projets par l'article R113-16 du Code de la construction et de l'habitation :</p> <p>« I.-L'accès aux infrastructures permettant le stationnement des vélos est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée lorsqu'elles sont destinées :</p> <p>1° Aux occupants d'un ensemble d'habitations ;</p> <p>2° Aux travailleurs d'un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail ;</p> <p>3° Aux agents d'un bâtiment accueillant un service public.</p> <p>Lorsqu'elles se situent à l'extérieur d'un bâtiment, ces infrastructures sont couvertes, éclairées et closes.</p> <p>II.-La sécurisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos est assurée par une surveillance fonctionnelle ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée, lorsqu'elles sont destinées :</p> <p>1° Aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public ;</p> <p>2° A la clientèle d'un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.</p> <p>La surveillance fonctionnelle peut être exercée par une personne présente sur les lieux qui a une vue directe sur les infrastructures ou par un système de vidéo-surveillance.</p> <p>Lorsqu'elles se situent à l'extérieur du bâtiment, ces infrastructures sont couvertes et éclairées. »</p> <p>Ainsi, dans les faits, le code de la construction et de l'habitation continuera de s'appliquer pour les bâtiments cités ci-avant mais la règle sera moins contraignante pour les pétitionnaires de projets de logements individuels (non soumis à cette réglementation).</p>

3. La modification du nombre de places de stationnement

L'obligation de stationnement			
OBJET	PLU EN VIGUEUR	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA Article UA 7 - Stationnement 7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés</p>	<p><u>Extrait du PLU en vigueur</u> :</p> <p>Article UA 7 - Stationnement 7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés - Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement : Habitat individuel : 2 places par logements. 	<p><u>Modification du PLU</u> :</p> <p>Article UA 7 - Stationnement 7.1. Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés - Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement : Habitat individuel : 1 place par logements. 	<p>Le PLU en vigueur prévoit qu'en cas de nouvelle construction d'une habitation individuelle, le porteur du projet doit prévoir deux places de stationnement.</p> <p>La modification opérée dans cet article réside dans le changement du nombre de places obligatoires à prévoir en cas de nouvelle construction d'habitation individuelle : une seule place au lieu de deux emplacements.</p> <p>Cette modification s'avère aujourd'hui nécessaire au regard des contraintes liées à l'impossibilité, pour les pétitionnaires créant de nouveaux logements en zone UA, de remplir cette obligation. En effet, la zone UA se trouvant en centre-bourg, la possibilité de création de nouveaux lieux de stationnement est limitée.</p> <p>Il apparaît nécessaire d'alléger l'obligation en passant de deux places de stationnement à une seule place afin de ne pas empêcher l'arrivée de nouveaux projets de constructions individuelles en centre-bourg.</p>

4. La hauteur des extensions des annexes existantes supérieures à la hauteur maximale autorisée

Hauteur des constructions			
OBJET	PLU EN VIGUEUR	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES CHAPITRE I – RÉGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions 4.1. Hauteurs maximales autorisées 4.1.2. Annexes</p>	<p>Extrait du PLU en vigueur :</p> <p>Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions 4.1.2. Annexes - La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.</p>	<p>Modification du PLU :</p> <p>Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions 4.1.2. Annexes - La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut.</p> <p>- En cas d'annexes existantes ne respectant pas la hauteur maximale autorisée des 4 mètres, leur extension peut être autorisée dans le prolongement de celles-ci sans dépasser la hauteur du bâtiment existant.</p>	<p>Le PLU en vigueur prévoit une hauteur maximale de 4m au point le plus haut pour les annexes. Toutefois, aucune règle ne précise le cas des annexes existantes ne respectant pas cette règle de hauteur.</p> <p>Afin de faciliter et d'uniformiser l'instruction des dossiers dans lesquels ce type de cas se présente, l'ajout d'une règle apparaît nécessaire. En effet, elle pourra permettre aux extensions des annexes existantes supérieures à la hauteur maximale autorisée de s'implanter dans le prolongement de celles-ci sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.</p>

5. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation

Implantation des constructions			
OBJET	PLU EN VIGUEUR	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UZ Article UZ 4 - Volumétrie et implantation des constructions 4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 4.2.1. Constructions nouvelles, extensions et annexes</p> <p>CHAPITRE V – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions 4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p><u>Extrait du PLU en vigueur</u> :</p> <p>Zone UZ Article UZ 4 - Volumétrie et implantation des constructions 4.2.1. Constructions nouvelles, extensions et annexes - Les constructions, extensions et annexes doivent être implantées en limite de voie / d'emprise de voie publique ou en retrait d'au moins 1,5 mètre.</p> <p>Zone UE Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions 4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Les constructions et extensions peuvent être implantées en limite de voies et emprise publique ou en retrait d'au moins 3 mètres.</p>	<p><u>Modification du PLU</u> :</p> <p>Zone UZ Article UZ 4 - Volumétrie et implantation des constructions 4.2.1. Constructions nouvelles, extensions et annexes - Les constructions, extensions et annexes doivent être implantées en limite de voie / d'emprise de voie publique ou en retrait d'au moins 1,5 mètre.</p> <p>- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'implantation prévue par le règlement pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cet alignement.</p> <p>Zone UE Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions 4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Les constructions et extensions peuvent être implantées en limite de voies et emprise publique ou en retrait d'au moins 3 mètres.</p> <p>- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'implantation prévue par le règlement pourront être autorisées en prolongement de celles-ci, sans restreindre la distance séparant lesdites constructions existantes et cet alignement.</p>	<p>Le PLU en vigueur prévoit une distance à respecter pour l'implantation des constructions, annexes et extensions par rapport aux voies et emprises publiques. Ces articles ne prévoient toutefois pas de règle dans le cas où les constructions existantes de respectent pas cette distance.</p> <p>La modification réside ainsi dans l'ajout d'un paragraphe concernant cette règle. En effet, les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci, sans pour autant réduire la distance séparant lesdites constructions existantes et cet alignement.</p> <p>Cet ajout apparaît nécessaire afin de faciliter et uniformiser l'instruction des dossiers dans lesquels ce type de cas se présente.</p>

6. La modification de la hauteur maximale autorisée des clôtures dans les zones urbaines

Hauteur des clôtures			
OBJET	PLU EN VIGUEUR	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</p> <p>CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA Article UA5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 5.2. Clôtures 5.2.2. Sur voies et/ou emprises publiques</p> <p>CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB Article UB5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 5.2. Clôtures 5.2.2. Sur voies et/ou emprises publiques</p> <p>CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UO Article UO5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 5.2. Clôtures 5.2.2. Sur voies et/ou emprises publiques</p> <p>CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UZ Article UZ5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 5.2. Clôtures 5.2.2. Sur voies et/ou emprises publiques</p> <p>CHAPITRE VI – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UL Article UL5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 5.2. Clôtures 5.2.2. Sur voies et/ou emprises publiques</p> <p>CHAPITRE VII – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UP Article UP5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 5.2. Clôtures 5.2.2. Sur voies et/ou emprises publiques</p>	<p><u>Extrait du PLU en vigueur :</u></p> <p>5.2. Clôtures</p> <p>5.2.2. Sur voies et/ou emprises publiques</p> <p>- Les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,60 mètre. • Ne doivent pas être constituées de panneaux en plastique ou de lisses en plastique. • Doivent être implantées en limite de propriété. 	<p><u>Modification du PLU :</u></p> <p>5.2. Clôtures</p> <p>5.2.2. Sur voies et/ou emprises publiques</p> <p>- Les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre. • Ne doivent pas être constituées de panneaux en plastique ou de lisses en plastique. • Doivent être implantées en limite de propriété. 	<p>Le PLU en vigueur prévoit que, dans les zones urbaines, la hauteur des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ne peuvent dépasser une hauteur de 1,60 mètre.</p> <p>La modification réside dans un changement de la hauteur maximale autorisée, de 1,60 mètre à une hauteur de 1,80 mètre.</p> <p>La mise en œuvre des objectifs d'augmentation de la densité des logements accroît la promiscuité tant dans les extensions urbaines que dans l'existant lors d'opérations de densification et de renouvellement urbain. Pour répondre au besoin d'intimité, il est proposé de répondre à cette demande en autorisant des clôtures plus hautes que prévues initialement.</p>

7. La modification de la hauteur maximale autorisée des clôtures dans les zones à urbaniser

Hauteur des clôtures			
OBJET	PLU EN VIGUEUR	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p> <p>CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUO</p> <p>Article 1AUO 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>5.2. Clôtures</p> <p>5.2.2. Sur voies et/ou emprises publiques</p>	<p><u>Extrait du PLU en vigueur :</u></p> <p>Les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,60 mètre. • Ne doivent pas être constituées de panneaux en plastique ou de lisses en plastique. • Lorsqu'elles sont végétalisées, doivent être implantées en retrait d'au moins 0,80 mètres, constituées d'essences locales et ne doivent pas comporter d'essences figurant dans la liste des espèces invasives identifiées par le Conservatoire Botanique National de Brest. • Lorsqu'elles ne sont pas végétalisées, peuvent être implantées en limite de propriété. 	<p><u>Modification du PLU :</u></p> <p>Les clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre. • Ne doivent pas être constituées de panneaux en plastique ou de lisses en plastique. • Lorsqu'elles sont végétalisées, doivent être implantées en retrait d'au moins 0,80 mètres, constituées d'essences locales et ne doivent pas comporter d'essences figurant dans la liste des espèces invasives identifiées par le Conservatoire Botanique National de Brest. • Lorsqu'elles ne sont pas végétalisées, peuvent être implantées en limite de propriété. 	<p>Le PLU en vigueur prévoit que, dans les zones à urbaniser, la hauteur des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ne peuvent dépasser une hauteur de 1,60 mètre.</p> <p>La modification réside dans un changement de la hauteur maximale autorisée, de 1,60 mètre à une hauteur de 1,80 mètre.</p> <p>La mise en œuvre des objectifs d'augmentation de la densité des logements accroît la promiscuité tant dans les extensions urbaines que dans l'existant lors d'opérations de densification et de renouvellement urbain. Pour répondre au besoin d'intimité, il est proposé de répondre à cette demande en autorisant des clôtures plus hautes que prévues initialement.</p>

8. La modification de la hauteur maximale autorisée des clôtures dans les zones naturelles

Hauteur des clôtures			
OBJET	PLU EN VIGUEUR	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</p> <p>CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NA</p> <p>Article NA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>5.2 Clôtures des habitations</p>	<p><u>Extrait du PLU en vigueur</u> :</p> <p>Article NA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>5.2 Clôtures des habitations</p> <p>Les clôtures donnant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le domaine public (en rouge sur le schéma ci-dessus) seront constituées, <ul style="list-style-type: none"> • soit d'une haie variée d'essences locales. • soit d'une haie ne comportant qu'une essence caduque (hêtre, charmille...). • soit d'éléments ajourés (grilles ...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,40 m. • soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras...) pour une hauteur totale maximum de 1,40 m. • soit d'un mur en pierre sèche. 	<p><u>Modification du PLU</u> :</p> <p>Article NA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>5.2 Clôtures des habitations</p> <p>Les clôtures donnant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le domaine public (en rouge sur le schéma ci-dessus) seront constituées, <ul style="list-style-type: none"> • soit d'une haie variée d'essences locales. • soit d'une haie ne comportant qu'une essence caduque (hêtre, charmille...). • soit d'éléments ajourés (grilles ...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m. • soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras...) pour une hauteur totale maximum de 1,60 m. • soit d'un mur en pierre sèche. 	<p>Le PLU en vigueur prévoit que, dans les zones naturelles, la hauteur des clôtures des habitations donnant sur les voies et emprises publiques ne peuvent dépasser une hauteur de 1,40 mètre.</p> <p>La modification réside dans un changement de la hauteur maximale autorisée, de 1,40 mètre à une hauteur de 1,60 mètre. Ce changement vient répondre à un besoin d'intimité et à une uniformisation avec les règles précédemment modifiées.</p>

9. La modification de la hauteur maximale autorisée des clôtures dans les zones agricoles

Hauteur des clôtures			
OBJET	PLU EN VIGUEUR	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</p> <p>CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A</p> <p>Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère TIERS A L'ACTIVITE AGRICOLE</p> <p>5.4 Clôtures</p>	<p><u>Extrait du PLU en vigueur :</u></p> <p>Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère TIERS A L'ACTIVITE AGRICOLE</p> <p>5.4 Clôtures</p> <p>Les clôtures donnant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le domaine public (en rouge sur le schéma ci-dessus) seront constituées, <ul style="list-style-type: none"> • soit d'une haie variée d'essences locales. • soit d'une haie ne comportant qu'une essence caduque (hêtre, charmillle...). • soit d'éléments ajourés (grilles ...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,40 m. • soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras...) pour une hauteur totale maximum de 1,40 m. • soit d'un mur en pierre sèche. 	<p><u>Modification du PLU :</u></p> <p>Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère TIERS A L'ACTIVITE AGRICOLE</p> <p>5.4 Clôtures</p> <p>Les clôtures donnant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le domaine public (en rouge sur le schéma ci-dessus) seront constituées, <ul style="list-style-type: none"> • soit d'une haie variée d'essences locales. • soit d'une haie ne comportant qu'une essence caduque (hêtre, charmillle...). • soit d'éléments ajourés (grilles ...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,60 m. • soit d'un mur-bahut de 0,80 m maximum surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras...) pour une hauteur totale maximum de 1,60 m. • soit d'un mur en pierre sèche. 	<p>Le PLU en vigueur prévoit que, dans les zones agricoles, la hauteur des clôtures des habitations donnant sur les voies et emprises publiques ne peuvent dépasser une hauteur de 1,40 mètre.</p> <p>La modification réside dans un changement de la hauteur maximale autorisée, de 1,40 mètre à une hauteur de 1,60 mètre. Ce changement vient répondre à un besoin d'intimité et à une uniformisation avec les règles précédemment modifiées.</p>