



Côtes d'Armor

COMMUNE DE PLENEUF-VAL-ANDRE

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER APPROUVE

Mairie de Pléneuf-Val-André
31 rue de l'Hôtel de Ville
22 370 PLENEUF-VAL-ANDRE

DOSSIER DE PRESENTATION DES MODIFICATIONS

PRESENTATION DE LA COMMUNE	2
A- SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE.....	2
B- LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLENEUF-VAL-ANDRE	3
C- OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	3
D- RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
E- INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	5
 I – MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	 8
A - MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DE LA ZONE UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	8
B - MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DE LA ZONE A : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	10
C - MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE UP : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	12
D - MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	14
E - MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UA/UB/UC/UH/UE/UG/UL/UP/UT/UY/A/N : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	16
F - MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 DE LA ZONE UA/UB/UC/UH/UP/A : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	23
G - MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	25
H - MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UA/UB/UC/UH : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT	33
 II – MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	 35
A- MODIFICATION DE LA ZONE D'INVENTAIRE PATRIMONIAL – AVENUE JEAN RICHEPIN	35
B- MODIFICATION DU ZONAGE DU PARC DE L'AMIRAUTE	38
 III – MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION	 40

PRESENTATION DE LA COMMUNE

A- Situation administrative et géographique

Située à 26 Km au Nord-Est de Saint-Brieuc et à 15 Km au Nord de Lamballe-Armor, la commune de Pléneuf-Val-André a une superficie de 17,07 Km². Elle est limitée au Nord et à l'Est par la commune d'Erquy, à l'Est par la commune de Saint-Alban et sur une petite limite Sud-Ouest par la commune de Lamballe-Armor (ex Planguenoual). Sa façade Ouest est bordée par la Manche.

La commune compte environ 12,5 Km de linéaire côtier, qui font de Pléneuf-Val-André une commune littorale et balnéaire.

La commune fait partie de l'arrondissement de Saint-Brieuc et de la Communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer.

La commune fait également partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc, document approuvé le 27 février 2015. Par délibération du 21 décembre 2018, les Elus du Comité syndical ont par ailleurs décidé de prescrire l'élaboration d'un SCOT sur l'ensemble du périmètre, élargi à 13 communes, depuis le 1er janvier 2017.



B- Le plan local d'urbanisme de PLENEUF-VAL-ANDRE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de PLENEUF-VAL-ANDRE a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2016.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la collectivité reposent sur la combinaison d'une vision partagée du territoire et le respect des dispositions réglementaires en vigueur, l'objectif étant de dessiner un projet ambitieux renforçant l'attractivité de la Commune.

Les orientations générales sont déclinées selon 5 axes :

- Axe 1 : Placer au cœur du projet de territoire, l'environnement et le paysage
- Axe 2 : Permettre l'accueil d'une nouvelle population
- Axe 3 : Mettre en place un développement urbain respectueux des grands équilibres
- Axe 4 : Renforcer le potentiel économique de la Commune
- Axe 5 : Favoriser l'accessibilité du territoire par la mise en œuvre d'une politique cohérente en matière de déplacements

Après quelques mois d'application, il devenait nécessaire de modifier le PLU, tout en respectant l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), afin d'y apporter quelques corrections et de procéder à certains ajustements.

Le PLU a ainsi fait l'objet d'une procédure de modification n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal du 12 juillet 2018 et d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal du 25 mars 2021.

C- Objet de la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Le présent dossier a pour objet de faire évoluer le document d'urbanisme afin d'accompagner la mise en œuvre des projets d'aménagement et clarifier certaines imprécisions du règlement qui compliquent l'instruction des autorisations du droit des sols. Les évolutions envisagées sont ainsi présentées à l'occasion de la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune.

Ces modifications, de natures diverses, restent limitées et ponctuelles. Elles portent sur les points suivants :

- Modification du règlement littéral afin de compléter et corriger certaines erreurs, oubli, ou rédactions inappropriées,
- Modifications ponctuelles du règlement graphique.

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

D- Rappel des modalités de la procédure de modification simplifiée

La modification envisagée a uniquement pour objet l'adaptation du règlement écrit et graphique aux projets de constructions et d'aménagements de la commune. Elle ne remet pas en cause l'équilibre général du document d'urbanisme et n'a pas d'incidence sur l'évaluation environnementale menée lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme approuvé le 15 décembre 2016.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, l'évolution envisagée du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de la procédure de modification puisqu'elle n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque 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. Elle n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone donnée, résultant de l'ensemble des règles du PLU, de diminuer les possibilités de construire, de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, dans les cas de majorations des droits à construire prévus à l'article L.153-28, et dans le cas où elle a pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Au regard des évolutions envisagées du plan local d'urbanisme, et conformément aux articles susmentionnés, la modification du document d'urbanisme peut être menée selon une procédure simplifiée qui se déroulera comme suit :

- Présentation du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme à la commission urbanisme du 17 mai 2021.
- Délibération du Conseil municipal du 27 mai 2021 : présentation des points soumis à modification, prescription de la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme et définition des modalités de mise à disposition du public.
- Notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA).
- Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département, 8 jours avant la mise à disposition du public, et affichage en mairie de l'avis au public pendant toute la durée de la mise à disposition : avis qui précisera l'objet de la modification simplifiée n°2, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations.
- Mise à disposition du public, pendant une période de 1 mois minimum aux jours et heures d'ouvertures habituels de la mairie, du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU comprenant notamment l'exposé des motifs, les avis éventuels des personnes publiques associées et la décision de l'autorité environnementale dans le cadre de la demande d'examen « au cas par cas ». Un registre accompagnera le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU afin de permettre au public de formuler ses observations. Le dossier de modification simplifiée n°2, accompagné des différents avis, sera également consultable sur le site internet de la commune (<http://www.pleneuf-val-andre.fr>) et le public pourra transmettre ses observations pendant la durée de la mise à disposition à l'adresse suivante : resp-urbanisme@pva.bzh

- Bilan de la mise à disposition du public, modification éventuelle du projet afin de prendre en compte les avis et remarques des PPA et du public, puis délibération du Conseil municipal pour approbation de la modification simplifiée.
- Transmission de la délibération approuvant la modification simplifiée au contrôle de légalité et accomplissement des mesures de publicité : affichage de la délibération en mairie pendant un mois et mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

E- Incidences sur l'environnement

1- Cadre législatif

Conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à l'actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Il est rappelé que cette évaluation environnementale a été menée lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme de Pléneuf-Val-André, approuvé le 15 décembre 2016, et intégrée au rapport de présentation dudit document.

Dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°2 du PLU, il convient de saisir l'autorité environnementale afin qu'elle examine « au cas par cas » si ladite procédure est soumise ou non à évaluation environnementale.

2- Incidences de la procédure de modification simplifiée n°2 sur l'environnement

- Sur le milieu physique

Les modifications apportées au règlement écrit et graphique concernent des secteurs déjà urbanisés. Il n'y aura donc aucun impact supplémentaire sur le milieu physique.

- Sur le milieu naturel

La Commune de Pléneuf-Val-André est concernée par différents dispositifs de protection du patrimoine naturel :

- Site Natura 2000 FR5300066 BAIE D'YFFINIAC, ANSE DE MORIEUC (ZSC – Directive Habitats) ;
- Site Natura 2000 FR5310053 ILES DU GRAND POURRIER ET DU VERDELET (ZPS – Directive Oiseaux) ;
- ZNIEFF de type I n° 530013343 BUTTE DES VALLEES & n°530009819 VILLE BERNEUF SAINT PABU ;
- ZNIEFF de type II n° 530013342 POINTE DE PLENEUF / PIEGU ;
- ZICO ILES DE LA COLOMBIERES, DE LA NELLIERE ET DES HACHES ;
- Site géologique PLAGE DES VALLEES ;
- Réserve ornithologique de l'ilot du Verdelet.

Le projet de modification simplifiée n°2 porte uniquement sur des précisions et clarifications du règlement écrit, et des adaptations mineures du règlement graphique dans des secteurs déjà urbanisés.

La présente procédure de modification simplifiée n°2 n'affecte ainsi aucun espace boisé classé ni aucune zone naturelle ou agricole, et n'est pas de nature à compromettre l'environnement naturel, notamment celui des sites Natura 2000.

Par conséquent, la présente procédure n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur le milieu naturel.

- Sur la gestion des ressources

Les modifications apportées au règlement écrit et graphique concernent uniquement les secteurs déjà urbanisés, desservis par les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, etc).

L'un des points de la modification porte notamment sur la clarification de la rédaction des règles de hauteur afin de permettre les décaissements liés aux constructions. Cette adaptation du règlement doit ainsi permettre d'éviter l'étalement urbain des constructions et donc par conséquent l'imperméabilisation des sols, ce qui ne peut que optimiser l'infiltration des eaux pluviales.

L'incidence de la procédure de modification n°2 sur la gestion des eaux pluviales est donc bénéfique pour la gestion des ressources dans le sens où cette modification privilégie une gestion économe de l'espace qui favorise la préservation de la qualité de l'eau en réduisant les phénomènes de ruissellement.

En outre, il n'y aura aucune incidence sur la qualité de l'air ou la santé.

- Sur les risques et nuisances

Les risques naturels et technologiques recensés sur la Commune de Pléneuf-Val-André sont les suivants (Extrait de la page 118 du rapport de présentation du PLU):

INSEE	Commune	Risques naturels								Risques particuliers	
22186	PLENEUF VAL ANDRE	Atlas des zones inonda bles	Sub mer- sion mari ne	Erosi on littor ale	Retrait- gonfle ment des argiles	Cavités souterr aines	Séis me	Temp ête		Change ment climatiqu e	Rad on

La présente procédure de modification simplifiée n'impacte pas les zones identifiées à risques naturels, notamment les zones inondables, de submersion marine, ou d'érosion ; Elle n'aura par conséquent aucune incidence supplémentaire sur les zones à risque et les nuisances.

Les modifications envisagées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU portent sur des adaptations mineures du règlement littéral et graphique. Elles n'apparaissent pas comme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens large, ainsi que sur la santé.

En ce sens, elles ne remettent pas en cause l'étude environnementale réalisée dans le cadre de la révision du PLU, approuvée le 15 décembre 2016.

Le présent dossier a pour objet de présenter les évolutions apportées au document d'urbanisme en vigueur à l'occasion de la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune.

Ces modifications, de natures diverses, restent limitées et ponctuelles. Elles portent sur les points suivants :

- Modification du règlement graphique avec la modification de la zone d'inventaire patrimonial
- Modification du règlement littéral afin de corriger certaines erreurs, oublis, ou rédactions inappropriées, à savoir :
 - Modification de l'article 1 de la zone UA
 - Modification de l'article 1 de la zone A
 - Modification de l'article 2 de la zone UP
 - Modification de l'article 2 de la zone 1AU
 - Modification de l'article 6 de la zone UA/UB/UC/UH/UE/UG/UL/UP/UT/UY/A/N
 - Modification de l'article 9 de la zone UA/UB/UC/UH/UP/A
 - Modification de l'article 10 de la zone UA/UB/UB/UH/UP/A
 - Modification de l'article 11 de la zone UA/UB/UC/UH

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.).

Les ajustements apportés aux différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur seront reportés comme suit :

- **En rouge**, les ajouts ou modification de texte,
- **En rouge barré**, les suppressions de texte,
- Extrait du règlement graphique AVANT et APRES modification.

I – MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

A - Modification de l'article 1 de la zone UA : Occupations et utilisations du sol interdites

La Commune de PLENEUF-VAL-ANDRE, en tant que commune littorale, est l'une des principales stations balnéaires et touristiques des Côtes d'Armor. Elle est labellisée « Famille plus », station classée de tourisme et la station balnéaire fait partie du réseau Sensation Bretagne.

Elle voit sa population se multiplier par 6 ou 7 en période estivale, avec une fréquentation qui oscille entre 25 000 et 30 000 personnes en période estivale. Pour répondre à ce besoin d'accueil, la Commune dispose notamment d'un ensemble d'hébergements passagers (hôtels, campings, chambres d'hôtes, gîtes, etc.) représentant 17 000 lits.

Ainsi, le tourisme représente un poids fort dans l'économie locale.

C'est à ce titre que l'une des orientations retenues pour établir le projet d'aménagement et de développement durable est de diversifier et renforcer l'offre touristique. Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme explique ainsi qu'il s'agit de créer les équipements nécessaires, et de maintenir et développer les structures existantes.

Au regard de l'importance que présente l'activité touristique sur la commune, qui permet notamment de conserver son statut de « station classée de tourisme », il apparaît nécessaire de renforcer et préserver la capacité hôtelière et touristique de la commune. Or, il a été constaté que la tendance portait sur la transformation des équipements touristiques et hôteliers en appartements.

Cette tendance rend problématique le maintien du développement et des capacités d'accueil, notamment sur le secteur du Val André qui, en raison de sa proximité avec la mer, est celui sur lequel il y a un enjeu important pour la commune de mettre en place des actions qui consolident ET renforcent cette capacité d'hébergement touristique et hôtelier.

L'objectif de la présente modification consiste ainsi à diversifier et renforcer l'offre touristique et hôtelière en interdisant le changement de destination des constructions à usage d'hébergement hôteliers ou touristiques en zone UAf (secteur du val André).

Cette modification du règlement est conforme à l'article L.151-9 du code de l'urbanisme qui dispose que « le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de

construire. Il peut définir en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ».

En outre, l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015, dispose que les règles qu'il édicte, dont celles relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières « peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. »

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
Article 1 de la zone UA : occupations et utilisations du sol interdites	Article 1 de la zone UA : occupations et utilisations du sol interdites
<p>A- Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UA, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UA2 et les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ; - la création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ; - le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ; - les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ; - les garages collectifs de caravanes ; - les dépôts de véhicules hors d'usage ; - les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ; - les affouillements ou exhaussements, autres que ceux autorisés au titre de l'article UA.2 ; - l'ouverture de toute carrière ; - dans le secteur UAt, toutes les constructions à usage d'habitation non liées aux activités autorisées au titre de l'article UA2 ; - dans le secteur 1UAfh, toutes les constructions non expressément autorisées à l'article UA2 dans le dit secteur ; - les éoliennes. 	<p>A- Sont interdits dans l'ensemble des zones de type UA, les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UA2 et les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités incompatibles avec la vocation principale du secteur considéré, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création et l'extension de bâtiments à usage agricole ; - la création et l'extension des installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone ; - le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ; - les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ; - les garages collectifs de caravanes ; - les dépôts de véhicules hors d'usage ; - les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs ; - les affouillements ou exhaussements, autres que ceux autorisés au titre de l'article UA.2 ; - l'ouverture de toute carrière ; - dans le secteur UAt, toutes les constructions à usage d'habitation non liées aux activités autorisées au titre de l'article UA2 ; - dans le secteur UAf, le changement de destination des constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique est interdit ; - dans le secteur 1UAfh, toutes les constructions non expressément autorisées à l'article UA2 dans le dit secteur ; - les éoliennes.

B - Modification de l'article 1 de la zone A : Occupations et utilisations du sol interdites

La modification n°1 du plan local d'urbanisme, approuvé le 12 juillet 2018, a eu pour objet de modifier l'article 2 des zones UA/UB/UC/UP/N relatif aux conditions et utilisations du sol soumises à conditions particulières. L'objectif était ainsi de pouvoir envisager la démolition des extensions et annexes des bâtis repérés en marron.

Pour rappel, trois zones d'inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager sont identifiées au plan local d'urbanisme en vigueur (le centre de Pléneuf – le secteur du Val André – le secteur de Dahouët). Dans ces zones, les bâtiments d'intérêt patrimonial à usage d'habitation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés au sein « d'ensembles d'intérêt patrimonial » et classés en typologie.

Cet inventaire, repris sur le règlement graphique des « éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », identifie :

- Les ensembles d'intérêt patrimonial,
- Le bâti le plus intéressant sur le plan patrimonial présentant des caractéristiques architecturales remarquables et un bon état de conservation (bâti marron),
- Le bâti d'accompagnement présentant un intérêt patrimonial bien que parfois remanié ou sans intérêt particulier mais s'intégrant de façon cohérente dans le paysage urbain ou rural (bâti orange),
- Le petit patrimoine bâti autre que l'habitat,
- Les vues sur le grand paysage.

Il avait été constaté que certains immeubles, identifiés en « bâti le plus intéressant sur le plan patrimonial » (bâti marron) pouvaient comporter des extensions et annexes plus récentes qui dénaturaient ou appauvrisaient les façades.

La modification n°1 avait ainsi pour objet d'autoriser, sous conditions, la démolition de ces extensions et annexes, et devait ainsi permettre à la construction d'être mise en valeur et de retrouver ses caractéristiques architecturales d'origine.

Or, la zone agricole, pourtant concernée par des ensembles d'intérêt patrimonial dans lesquels se situe du bâti identifié en marron, n'a pas été intégrée à la modification n°1 de 2018. Afin d'avoir un règlement plus cohérent et harmonieux sur ces ensembles d'intérêt patrimonial, il convient de modifier l'article 2 de la zone agricole de la même manière que cela a été modifié pour les zones susmentionnées lors de la précédente modification.

Aussi, la présente modification simplifiée porte sur la modification de l'article 2 de la zone agricole afin d'y préciser les conditions de démolition des extensions et annexes des immeubles repérés en marron.

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
Article 1 de la zone A : Occupations et utilisations du sol interdites	Article 1 de la zone A : Occupations et utilisations du sol interdites
<p>1°Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique - planche patrimoine) :</p> <p>1.1- La démolition d'un immeuble repéré en marron sur le document graphique (planche patrimoine) est interdite, sauf si cet immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril, si son maintien présente un danger manifeste ou si sa démolition s'inscrit dans un projet d'intérêt général.</p> <p>1.2- La démolition des immeubles repérés en orange sur le document graphique (planche patrimoine) pourra être refusée en raison de l'intérêt architectural ou patrimonial de l'édifice et/ou de sa situation dans un ensemble : alignement, disposition par rapport à la rue ou la place, perspective ou élément remarquable dans le paysage urbain ou rural, organisation autour d'une cour....</p> <p>1.3- Dans le cas d'une reconstruction, la restitution du volume, de la hauteur ou de la profondeur de l'immeuble, ainsi que des dispositions d'alignement spécifiques pourront être imposées afin de reconstituer un front bâti cohérent et assurer une bonne intégration dans le contexte urbain.</p> <p>(...)</p>	<p>1°Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique - planche patrimoine) :</p> <p>1.1- La démolition d'un immeuble repéré en marron sur le document graphique (planche patrimoine) est interdite, sauf si cet immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril, si son maintien présente un danger manifeste ou si sa démolition s'inscrit dans un projet d'intérêt général. La démolition des extensions et annexes peut être envisagée si elle a pour objet de maintenir ou retrouver les caractéristiques architecturales originelles du bâti inventorié.</p> <p>1.2- La démolition des immeubles repérés en orange sur le document graphique (planche patrimoine) pourra être refusée en raison de l'intérêt architectural ou patrimonial de l'édifice et/ou de sa situation dans un ensemble : alignement, disposition par rapport à la rue ou la place, perspective ou élément remarquable dans le paysage urbain ou rural, organisation autour d'une cour....</p> <p>1.3- Dans le cas d'une reconstruction, la restitution du volume, de la hauteur ou de la profondeur de l'immeuble, ainsi que des dispositions d'alignement spécifiques pourront être imposées afin de reconstituer un front bâti cohérent et assurer une bonne intégration dans le contexte urbain.</p> <p>(...)</p>

C - Modification de l'article 2 de la zone UP : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La zone UP est destinée à recevoir les installations et équipements publics ou privés, de pêche, de plaisance, ou d'exploitation des fonds marins, liés à l'activité du Port de Dahouët. Cette zone comprend 2 sous-secteurs : UPm destiné au plan d'eau portuaire et UP destiné aux espaces terrestres.

Les occupations et utilisations du sol qui y sont admises doivent être compatibles avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant.

C'est dans ce cadre qu'un porteur de projet a fait part de son souhait d'y installer son activité liée aux domaines de l'innovation et de la haute technologie. Il s'avère que le développement de solutions innovantes dans le domaine maritime contribue à améliorer la sécurité et la lutte contre la pollution des océans. A titre d'exemple, la haute technologie est à l'origine de la conception d'objets connectés dont le rôle est de donner l'alerte et aider à localiser les conteneurs tombés en mer.

Ainsi, considérant l'intérêt général que peut présenter le développement de ces solutions innovantes ayant pour finalité la préservation des milieux maritimes, il apparaît opportun d'autoriser ces activités technologiques et innovantes en zone UP en ce sens qu'elles présentent également un intérêt pour la préservation de la ressource en mer.

Ainsi, la présente modification du PLU a pour objet de compléter les constructions et installations autorisées en zone UP. Les activités innovantes ou de hautes technologies autorisées devront en tout état de cause justifier de leur lien avec la ressource maritime.

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 2 de la zone UP : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>2°- Sont admis en zone UP, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :</p> <ul style="list-style-type: none">- les ouvrages, bâtiments ou équipements publics ou privés ayant un rapport avec l'exploitation des ressources de la mer ou son usage au titre de la plaisance, des activités portuaires et des activités touristiques,- les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre l'action de la mer et des cours d'eau,- les prises d'eau et les émissaires de rejet, les modifications et extensions des constructions existantes, d'un type autorisé ou non dans la zone et ne modifiant pas son caractère dominant.- les équipements publics d'intérêt général ainsi que les	<p>Article 2 de la zone UP : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>2°- Sont admis en zone UP, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :</p> <ul style="list-style-type: none">- les ouvrages, bâtiments ou équipements publics ou privés ayant un rapport avec l'exploitation des ressources de la mer ou son usage au titre de la plaisance, des activités portuaires et des activités touristiques, ainsi que les activités de développement ou de haute technologie contribuant à la préservation de la ressource maritime,- les installations nouvelles ou les aménagements de défense contre l'action de la mer et des cours d'eau,- les prises d'eau et les émissaires de rejet, les modifications et extensions des constructions existantes, d'un type autorisé ou non dans la zone et ne

<p>constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier,</p> <ul style="list-style-type: none"> - des adaptations pour des modifications et extensions de constructions existantes, d'un type autorisé ou non dans la zone, - les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone UP est justifiée pour des considérations d'ordre technique, - les hôtels, restaurants, commerces, et de manière générale les constructions, équipements et installations destinées à l'accueil et à la restauration des usagers du port, - les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités. Elles seront intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité et leur surface n'excédera pas 35 m². - les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par leur activité en secteur portuaire, - les aires de stationnement. 	<p>modifiant pas son caractère dominant.</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équipements publics d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, - des adaptations pour des modifications et extensions de constructions existantes, d'un type autorisé ou non dans la zone, - les constructions ou utilisations du sol constituant un équipement collectif, ainsi que les installations d'usage collectif, dont la localisation en zone UP est justifiée pour des considérations d'ordre technique, - les hôtels, restaurants, commerces, et de manière générale les constructions, équipements et installations destinées à l'accueil et à la restauration des usagers du port, - les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités. Elles seront intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité et leur surface n'excédera pas 35 m². - les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par leur activité en secteur portuaire, - les aires de stationnement.
---	--

D - Modification de l'article 2 de la zone 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les zones à urbaniser sont dites zones AU. Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone à la condition que celle-ci s'inspire des principes d'aménagement d'ensemble définis dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent P.L.U.

Les auteurs du PLU entendaient ainsi laisser le choix, lors d'opérations d'aménagement, entre les deux possibilités d'urbanisation c'est à dire soit globalement lors d'une opération d'aménagement d'ensemble soit de façon progressive c'est-à-dire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Cette réalisation par tranche se doit toutefois de ne pas être contraire à l'urbanisation de la zone reste à urbaniser.

De même, les orientations d'aménagement et de programmation des zones 1AU disposent que « chaque zone à urbaniser pourra être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra se réaliser par tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ». Les dispositions générales du règlement de la zone 1AU (page 164 du règlement) précisent en outre que ces aménagements pourront se faire sous réserve :

- Qu'ils ne compromettent pas l'aménagement future de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celles-ci plus difficile,
- Qu'ils correspondent à une gestion économique de l'espace,
- Qu'ils participent à un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer,...(ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie du site).

Or, il s'avère que cette dernière réserve, qui est en inadéquation avec la volonté des élus de laisser la possibilité d'une urbanisation progressive, est un frein au développement et à l'aménagement de certaines zones à urbaniser de la Commune.

En effet, pour certaines d'entre elles, l'ensemble des propriétaires n'est pas vendeur alors que, compte tenu de leur localisation en pleine zone urbaine et leur configuration, un aménagement pourrait aisément se faire sur une grande partie de la zone sans compromettre le devenir de la zone restante à urbaniser. Une rédaction plus appropriée des dispositions des zones 1AU permettra alors de faciliter la mise en œuvre de certains projets et ainsi poursuivre les objectifs de développement affichés dans le document d'urbanisme.

Il est également à préciser qu'une opération d'aménagement d'ensemble n'entend pas forcément un aménagement sur la totalité de l'emprise de la zone à urbaniser. En effet, un parallèle est à faire avec la jurisprudence laquelle tend à considérer qu'une opération d'aménagement d'ensemble peut ne porter que sur une partie seulement des terrains de la zone concernée (*CE 28 septembre 2020, req. n° 426961*),

sauf si le règlement du plan local d'urbanisme en dispose autrement ou si les conditions d'aménagement et d'équipement définies par ce règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme impliquent nécessairement que l'opération porte sur la totalité des terrains de la zone concernée.

Autrement posé, si le règlement de la zone AU prévoit que les autorisations de construction puissent être délivrées à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble, et que les autres pièces du PLU (règlement et orientation d'aménagement et de programmation) relatives au secteur n'imposent pas que cette opération porte sur la totalité des terrains de la zone concernée, il en résulte que l'opération envisagée peut ne porter que sur une partie de la zone. Une application plus stricte pourrait amener la collectivité à se voir notifier une erreur de droit.

Ainsi, la présente modification a pour objet de clarifier l'application des règles d'urbanisme dans les zones 1AU en modifiant le règlement afin d'affirmer de manière plus précise la possibilité d'un aménagement d'ensemble (même s'il ne porte que sur une partie des terrains) OU d'une urbanisation progressive, sans compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 2 de la zone 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>B - Dispositions générales :</p> <p>1. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.</p> <p>2. Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropre ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile ; - qu'ils correspondent à une gestion économique de l'espace ; - qu'ils participent d'un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer, ... (ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie du site). <p>(...)</p>	<p>Article 2 de la zone 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>B - Dispositions générales :</p> <p>1. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.</p> <p>2. Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que chaque opération soit conçue de manière à ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropre ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile, tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements ; - que chaque opération correspond à une gestion économique et cohérente de l'espace ; - que chaque opération intègre les principes d'aménagement d'ensemble, en concertation avec la collectivité, et justifie de l'impact paysager, des réseaux à créer, ... (ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie du site). <p>(...)</p>

E - Modification de l'article 6 de la zone UA/UB/UC/UH/UE/UG/UL/UP/UT/UY/A/N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article 6 traite de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le lexique national d'urbanisme précise que la notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment, etc).

C'est ainsi qu'une terrasse est considérée comme une construction. Or, l'article 6 des zones UA/UB/UC/UH/UE/UG/UL/UP/UT/UY/A/N applique des dispositions applicables au bâtiments et non aux constructions.

Aussi, afin d'apporter plus de clarté dans l'application de l'article 6 du règlement, il convient de modifier sa rédaction en remplaçant le terme « bâtiment » par « construction » ce qui nécessite de corriger les articles 6 de toutes les zones du PLU.

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 6 de la zone UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1.2- En zone UAf : pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 situées en dehors de la digue-promenade, et dans les autres secteurs d'intérêt patrimonial, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes.</p> <p>L'implantation en limites séparatives latérales (mitoyenneté) est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 3 m.</p> <p>Dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, est considérée comme façade principale, celle donnant sur la digue promenade.</p> <ul style="list-style-type: none">• Nouvelles constructions : <p>1.3- En zone Uaf, le long de la digue promenade, l'implantation en limites séparatives latérales est interdite. La nouvelle construction devra respecter un recul d'au moins 3m, en tout point du bâtiment, par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>Article 6 de la zone UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1.2- En zone UAf : pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 situées en dehors de la digue-promenade, et dans les autres secteurs d'intérêt patrimonial, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes.</p> <p>L'implantation en limites séparatives latérales (mitoyenneté) est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p> <p>Dans le cas d'une construction située à l'angle de 2 rues, est considérée comme façade principale, celle donnant sur la digue promenade.</p> <ul style="list-style-type: none">• Nouvelles constructions : <p>1.3- En zone Uaf, hors sous secteur SUAf, le long de la digue promenade, l'implantation en limites séparatives latérales est interdite. La nouvelle construction devra respecter un recul d'au moins 3m, en tout point du bâtiment, par rapport aux limites séparatives.</p>

<p>1.4- En zone Uaf, en dehors de la digue promenade et dans les autres secteurs d'intérêt patrimonial, l'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 3 m.</p> <p>2- Dans les secteurs UA, UAa, UAb, UAc et UAt, hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :</p> <p>La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.</p> <p>Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3,00 m.</p> <p>(...)</p>	<p>En sous-secteur 5UAf, la construction en limite séparative est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p> <p>1.4- En zone Uaf, en dehors de la digue promenade et dans les autres secteurs d'intérêt patrimonial, l'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p> <p>2- Dans les secteurs UA, UAa, UAb, UAc et UAt, hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :</p> <p>La construction de bâtiments joignant la en limite séparative est autorisée.</p> <p>Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p> <p>(...)</p>
--	--

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 6 de la zone UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions existantes : <p>1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes. L'implantation en limites séparatives latérales (mitoyenneté) est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 3 m.</p>	<p>Article 6 de la zone UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions existantes : <p>1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes. L'implantation en limites séparatives latérales (mitoyenneté) est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p>

<ul style="list-style-type: none"> Nouvelles constructions : <p>1.2- L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 3 m.</p> <p>2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :</p> <p>2.1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.</p> <p>2.2. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3,00 m. (...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Nouvelles constructions : <p>1.2- L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p> <p>2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :</p> <p>2.1. La construction de bâtiments joignant la en limite séparative est autorisée.</p> <p>2.2. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point. (...)</p>
---	---

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 6 de la zone UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Constructions existantes : <p>1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes. L'implantation en limites séparatives latérales (mitoyenneté) est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 3 m.</p> Nouvelles constructions : <p>1.2- L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 3 m.</p> <p>2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :</p> <p>La construction de bâtiments joignant la limite</p> 	<p>Article 6 de la zone UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Constructions existantes : <p>1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes. L'implantation en limites séparatives latérales (mitoyenneté) est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p> Nouvelles constructions : <p>1.2- L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p> <p>2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :</p> <p>La construction de bâtiments joignant la en limite</p>

<p>séparative est autorisée.</p> <p>Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3,00 m.</p> <p>(...)</p>	<p>séparative est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p> <p>(...)</p>
---	--

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 6 de la zone UH : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.</p> <p>2- Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à 3 m minimum.</p> <p>(...)</p>	<p>Article 6 de la zone UH : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1- La construction de bâtiments joignant la en limite séparative est autorisée.</p> <p>2- Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p> <p>(...)</p>

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 6 de la zone UE/UG : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.</p> <p>2. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($L = H/2 > ou = à 3,00 m$).</p> <p>(...)</p>	<p>Article 6 de la zone UE/UG : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1- La construction de bâtiments joignant la en limite séparative est autorisée.</p> <p>2- Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, la distance de retrait devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($L = H/2 > ou = à 3,00 m$).</p> <p>(...)</p>

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 6 de la zone UL/UT/UY : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est</p>	<p>Article 6 de la zone UL/UT/UY : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p>

<p>le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.</p> <p>2. Dans le cas d'une implantation en mitoyenneté, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).</p> <p>(...)</p>	<p>2. Dans le cas d'une implantation en limite séparative mitoyenneté, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).</p> <p>(...)</p>
<p><u>Extrait du règlement avant modification</u></p> <p>Article 6 de la zone UP : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>Extrait du règlement après modification</u></p> <p>Article 6 de la zone UP : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>
<p>1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions existantes : <p>1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes. L'implantation en limites séparatives latérales (mitoyenneté) est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 3 m.</p> • Nouvelles constructions : <p>1.2- L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 3 m.</p> <p>2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :</p> <p>2.1- La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.</p> <p>2.2- Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($L = H/2 >$ ou = à 3,00 m).</p> <p>(...)</p>	<p>1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions existantes : <p>1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes. L'implantation en limites séparatives latérales (mitoyenneté) est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p> • Nouvelles constructions : <p>1.2- L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p> <p>2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :</p> <p>2.1- La construction de bâtiments joignant la en limite séparative est autorisée.</p> <p>2.2- Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, la distance de retrait devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($L = H/2 >$ ou = à 3,00 m).</p> <p>(...)</p>

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 6 de la zone A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Constructions existantes : <p>1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes. L'implantation en limites séparatives latérales (mitoyenneté) est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 3 m.</p> Nouvelles constructions : <p>1.2- L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 3 m.</p> <p>2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :</p> <p>À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p>(...)</p> 	<p>Article 6 de la zone A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Constructions existantes : <p>1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, l'extension des constructions existantes est possible en façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes. L'implantation en limites séparatives latérales (mitoyenneté) est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p> Nouvelles constructions : <p>1.2- L'implantation en limites séparatives latérales est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p> <p>2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :</p> <p>Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p> <p>(...)</p>

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 6 de la zone N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Constructions existantes : <p>1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, l'extension des constructions existantes est possible en</p> 	<p>Article 6 de la zone N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1- Au sein des ensembles d'intérêt patrimonial (voir périmètre sur le document graphique- planche patrimoine) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Constructions existantes : <p>1.1- Pour les constructions de types 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, l'extension des constructions existantes est possible en</p>

<p>façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes. L'implantation en limites séparatives latérales (mitoyenneté) est autorisée. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 3 m.</p> <p>2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :</p> <p>À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p>(...)</p>	<p>façades arrière et/ou latérales. L'extension devra se dissocier de la construction initiale par un jeu de hauteur assurant une décomposition des volumes. L'implantation en limites séparatives latérales (mitoyenneté) est autorisée. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p> <p>2- Hors périmètre des ensembles d'intérêt patrimonial :</p> <p>Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, elle sera implantée en retrait d'au moins 3m en tout point.</p> <p>(...)</p>
--	--

F - Modification de l'article 9 de la zone UA/UB/UC/UH/UP/A : Hauteur maximale des constructions

L'article 9 du règlement des zones UA/UB/UC/UH/UP/A dispose que « les nouvelles constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de ce terrain naturel afin de bien maîtriser l'intégration paysagère d'une part (afin d'éviter décaissements, murs de soutènement...) et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales d'autre part.

Par ailleurs, il s'avère que ces dispositions, dans leur rédaction actuelle, ne sont pas sans incidences sur l'imperméabilisation des sols ou la volumétrie des projets dans le cas des terrains en forte pente.

En effet, les décaissements portant sur ce type de terrain devant être limités, cela tend à inciter le porteur de projet à utiliser une emprise au sol plus conséquente pour planter la construction. Cela a également un impact sur l'infiltration des eaux pluviales qui ne peut alors être optimisée. En contribuant à privilégier l'étalement urbain et donc accentuer l'imperméabilisation, cette disposition est finalement contraire aux objectifs affichés dans le PLU à savoir mettre en place une gestion économe de l'espace ou encore préserver la qualité de l'eau et réduire les phénomènes de ruissellement.

Plus encore, limiter les décaissements incitent à créer un projet avec une volumétrie plus importante par rapport au terrain naturel. L'impact paysager est alors plus conséquent, notamment dans les terrains à forte pente, par rapport à une construction en partie enterrée dans la déclivité naturelle existante. Cette constatation ne permet donc pas de répondre à l'un des objectifs du PLU qui consistent à préserver un paysage de qualité.

Pour l'ensemble de ces raisons, il convient de clarifier et de modifier la rédaction liée aux dispositions pour les nouvelles constructions afin de permettre de mieux atteindre les objectifs inscrits au plan local d'urbanisme.

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
Article 9 de la zone UA : Hauteur maximale des constructions	Article 9 de la zone UA : Hauteur maximale des constructions
<p>Nouvelles constructions :</p> <p>1.6- En zone UAf, le long de la digue-promenade, le niveau d'implantation des constructions respectera celui des constructions existantes (en léger surplomb par rapport à la digue).</p> <p>1.7- Dans les autres secteurs d'intérêt patrimonial, les nouvelles constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La gestion des niveaux d'implantation des constructions</p>	<p>Nouvelles constructions :</p> <p>1.6- En zone UAf, le long de la digue-promenade, le niveau d'implantation des constructions respectera celui des constructions existantes (en léger surplomb par rapport à la digue).</p> <p>1.7- Dans les autres secteurs d'intérêt patrimonial, les nouvelles constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain et privilégier une gestion économe de l'espace en limitant l'artificialisation des</p>

<p>par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de ce terrain naturel afin de bien maîtriser l'intégration paysagère d'une part (afin d'éviter décaissements, murs de soutènement...) et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales d'autre part.</p> <p>(...)</p>	<p>sols. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée de manière à bien maîtriser l'intégration paysagère et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales d'autre part.</p> <p>(...)</p>
---	---

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 9 de la zone UB/UC/UP/A : Hauteur maximale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> Nouvelles constructions : <p>1.5- Les nouvelles constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de ce terrain naturel afin de bien maîtriser l'intégration paysagère d'une part (afin d'éviter décaissements, murs de soutènement...) et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales d'autre part.</p> <p>(...)</p>	<p>Article 9 de la zone UB/UC/UP/A : Hauteur maximale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> Nouvelles constructions : <p>1.5- Les nouvelles constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain et privilégier une gestion économe de l'espace en limitant l'artificialisation des sols. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée de manière à bien maîtriser l'intégration paysagère et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales d'autre part.</p> <p>(...)</p>

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 9 de la zone UH : Hauteur maximale des constructions</p> <p>1. Nouvelles constructions :</p> <p>Les nouvelles constructions doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de ce terrain naturel afin de bien maîtriser l'intégration paysagère d'une part (afin d'éviter décaissements, murs de soutènement...) et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales d'autre part.</p> <p>(...)</p>	<p>Article 9 de la zone UH : Hauteur maximale des constructions</p> <p>1. Nouvelles constructions :</p> <p>Les nouvelles constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain et privilégier une gestion économe de l'espace en limitant l'artificialisation des sols. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée de manière à bien maîtriser l'intégration paysagère et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales d'autre part.</p> <p>(...)</p>

G - Modification de l'article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

a- Dispositions relatives aux toitures dans les zones UA/UB/UC/UP/A/N

L'article 10 du règlement des zones UA/UB/UC/UP/A/N, dans leur paragraphe B.1.3-a, dispose que « les couvertures respecteront le type de couvrement prévu à l'origine (tuiles mécaniques, ardoises naturelles et/ou zinc, toiture terrasse).

Or, il s'avère que les obligations réglementaires et/ou techniques, tels que les DTU (Document Technique Unifié), ne laissent pas toujours la possibilité de pouvoir remplacer la couverture dans le même matériau que celui mis en place initialement notamment dans le cadre de la rénovation des constructions existantes.

L'objet de la modification consiste donc à prendre en considération la spécificité de certains projets de rénovations et leurs obligations de se conformer aux dispositions réglementaires ou techniques.

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 10 de la zone UA/UB/UC/UP/A/N - Toitures : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<p>Article 10 de la zone UA/UB/UC/UP/A/N - Toitures : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>
<p>B.1.3- Toitures (pour tous types)</p> <p>a- Volume, matériaux et décor :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les volumes de toiture existants seront préservés dans leurs dispositions d'origine pour les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine).• Les couvertures respecteront le type de couvrement prévu à l'origine (tuiles mécaniques, ardoises naturelles et/ou zinc, toiture terrasse).• Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les extensions dans la mesure où celles-ci seront limitées et présenteront une discréption de gabarit, sous réserve d'une bonne insertion avec la construction sur laquelle elles s'adossent, ainsi que les nouvelles annexes.• Les éléments d'ornementation de la charpente (lambrequins, chevrons ouvrages, épis de faîtage, etc.) seront conservés ou restitués.• Les charpentes débordantes seront conservées et leur sous face ne sera pas masquée.• Lorsqu'ils existent, les chéneaux bois seront préservés et restaurés pour les constructions de types 1, 2, 3 et 6.• Les gouttières, descentes d'eau pluviales et chatières /grilles de ventilation seront étudiées	<p>B.1.3- Toitures (pour tous types)</p> <p>a- Volume, matériaux et décor :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les volumes de toiture existants seront préservés dans leurs dispositions d'origine pour les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine).• Les couvertures respecteront le type de couvrement prévu à l'origine (tuiles mécaniques, ardoises naturelles et/ou zinc, toiture terrasse) sauf exceptions liées aux normes techniques ou réglementaires (DTU, CCTP, etc).• Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les extensions dans la mesure où celles-ci seront limitées et présenteront une discréption de gabarit, sous réserve d'une bonne insertion avec la construction sur laquelle elles s'adossent, ainsi que les nouvelles annexes.• Les éléments d'ornementation de la charpente (lambrequins, chevrons ouvrages, épis de faîtage, etc.) seront conservés ou restitués.• Les charpentes débordantes seront conservées et leur sous face ne sera pas masquée.• Lorsqu'ils existent, les chéneaux bois seront préservés et restaurés pour les constructions de types 1, 2, 3 et 6.

<p>de manière à être les plus discrètes possibles (ex : descente pluviales positionnées en angle, pas de gouttière devant les lucarnes passantes, ...).</p> <p>(...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les gouttières, descentes d'eau pluviales et chatières /grilles de ventilation seront étudiées de manière à être les plus discrètes possibles (ex : descente pluviales positionnées en angle, pas de gouttière devant les lucarnes passantes, ...). <p>(...)</p>
--	--

b- Dispositions relatives aux panneaux solaires dans les zones UA/UB/UC/UP/A/N

Les énergies renouvelables sont peu développées sur la commune. C'est pourquoi l'un des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable du PLU est de produire une énergie durable en favorisant l'implantation de système de production d'énergies renouvelables (solaire, ...) à condition d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

Or, il s'avère que les dispositions du règlement en matière de panneaux solaires peuvent présenter un frein au développement de ces énergies renouvelables dans le sens où seuls les panneaux solaires encastrés dans le plan de la toiture sont autorisés. Par ailleurs, des professionnels ont indiqué que l'intégration des panneaux photovoltaïques sur certaines toitures pouvaient engendrer des défauts d'étanchéité et donc de dégâts des eaux avec l'infiltration des eaux pluviales, et certains risques d'incendie.

La modification a ainsi pour objet de favoriser l'installation de panneaux solaires en toiture tout en ne portant pas préjudice au caractère des lieux et à l'environnement architectural. Ainsi, au regard de la difficulté que peut présenter l'intégration de panneaux solaires photovoltaïques sur les toitures des constructions existantes, la présente modification porte uniquement sur la possibilité pour celles-ci de pas encastrer les équipements.

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 10 de la zone UA relatif aux panneaux solaires : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>B.1.5- Équipements domestiques, de production d'énergie, de développement durable et divers (pour tous types)</p> <p>a- Panneaux solaires et photovoltaïques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) des types 3, 6 et 8, ainsi que pour toutes les constructions situées en front de mer le long de la digue-promenade et quai des Terre-Neuvas à Dahouët, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal. • Pour les autres cas, les panneaux solaires et 	<p>Article 10 de la zone UA relatif aux panneaux solaires : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>B.1.5- Équipements domestiques, de production d'énergie, de développement durable et divers (pour tous types)</p> <p>a- Panneaux solaires et photovoltaïques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) des types 3, 6 et 8, ainsi que pour toutes les constructions situées en front de mer le long de la digue-promenade et quai des Terre-Neuvas à Dahouët, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal. • Pour les autres cas, les panneaux solaires et

<p>photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes :</p> <p>→ Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.</p> <p>→ Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).</p> <p>→ Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.</p> <p>→ Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.</p> <p>→ Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.</p> <p>(...)</p>	<p>photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes :</p> <p>→ Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.</p> <p>→ Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).</p> <p>→ Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.</p> <p>→ Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.</p> <p>→ Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.</p> <p>(...)</p>
<p>C. CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU A CREER HORS DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL</p> <p>(...)</p> <p>5. Toitures</p> <p>a. La multiplication des types de toiture devra être évitée pour une même construction. Une unité de forme sera recherchée.</p> <p>b. Les châssis des fenêtres de toit ainsi que les panneaux photovoltaïques implantés en toiture devront être encastrés dans le plan du toit.</p>	<p>C. CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU A CREER HORS DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL</p> <p>(...)</p> <p>5. Toitures</p> <p>a. La multiplication des types de toiture devra être évitée pour une même construction. Une unité de forme sera recherchée.</p> <p>b. Les châssis des fenêtres de toit ainsi que les panneaux photovoltaïques implantés en toiture des nouvelles constructions devront être encastrés dans le plan du toit.</p>

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 10 de la zone UB relatif aux panneaux solaires : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>B.1.5- Équipements domestiques, de production d'énergie, de développement durable et divers (pour tous types)</p> <p>a- Panneaux solaires et photovoltaïques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) des types 3, 6 et 8, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en 	<p>Article 10 de la zone UB relatif aux panneaux solaires : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>B.1.5- Équipements domestiques, de production d'énergie, de développement durable et divers (pour tous types)</p> <p>a- Panneaux solaires et photovoltaïques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) des types 3, 6 et 8, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en

<p>toiture du bâtiment principal.</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les autres cas, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes : <p>→ Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.</p> <p>→ Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).</p> <p>→ Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.</p> <p>→ Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.</p> <p>→ Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.</p> <p>(...)</p>	<p>toiture du bâtiment principal.</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les autres cas, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes : <p>→ Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.</p> <p>→ Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).</p> <p>→ Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.</p> <p>→ Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.</p> <p>→ Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.</p> <p>(...)</p>
<p>C. CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU A CREER HORS DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL</p> <p>(...)</p> <p>5. Toitures</p> <p>a. La multiplication des types de toiture devra être évitée pour une même construction. Une unité de forme sera recherchée.</p> <p>b. Les châssis des fenêtres de toit ainsi que les panneaux photovoltaïques implantés en toiture devront être encastrés dans le plan du toit.</p>	<p>C. CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU A CREER HORS DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL</p> <p>(...)</p> <p>5. Toitures</p> <p>a. La multiplication des types de toiture devra être évitée pour une même construction. Une unité de forme sera recherchée.</p> <p>b. Les châssis des fenêtres de toit ainsi que les panneaux photovoltaïques implantés en toiture des nouvelles constructions devront être encastrés dans le plan du toit.</p>

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 10 de la zone UC relatif aux panneaux solaires : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<p>Article 10 de la zone UC relatif aux panneaux solaires : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>
<p>B.1.5- Équipements domestiques, de production d'énergie, de développement durable et divers (pour tous types)</p> <p>a- Panneaux solaires et photovoltaïques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche 	<p>B.1.5- Équipements domestiques, de production d'énergie, de développement durable et divers (pour tous types)</p> <p>a- Panneaux solaires et photovoltaïques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche

<p>patrimoine) des types 3, 6 et 8, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal.</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les autres cas, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes : <p>→ Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.</p> <p>→ Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).</p> <p>→ Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.</p> <p>→ Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.</p> <p>→ Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.</p> <p>(...)</p>	<p>patrimoine) des types 3, 6 et 8, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal.</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les autres cas, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes : <p>→ Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.</p> <p>→ Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).</p> <p>→ Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.</p> <p>→ Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.</p> <p>→ Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.</p> <p>(...)</p>
<p>C. CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU A CREER HORS DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL</p> <p>(...)</p> <p>6. Toitures</p> <p>a. La multiplication des types de toiture devra être évitée pour une même construction. Une unité de forme sera recherchée.</p> <p>b. Les châssis des fenêtres de toit ainsi que les panneaux photovoltaïques implantés en toiture devront être encastrés dans le plan du toit.</p>	<p>C. CONSTRUCTIONS EXISTANTES OU A CREER HORS DES ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL</p> <p>(...)</p> <p>6. Toitures</p> <p>a. La multiplication des types de toiture devra être évitée pour une même construction. Une unité de forme sera recherchée.</p> <p>b. Les châssis des fenêtres de toit ainsi que les panneaux photovoltaïques implantés en toiture des nouvelles constructions devront être encastrés dans le plan du toit.</p>

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 10 de la zone UP/A/N relatif aux panneaux solaires : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>	<p>Article 10 de la zone UP/A/N relatif aux panneaux solaires : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p>
<p>B.1.5- Équipements domestiques, de production d'énergie, de développement durable et divers (pour tous types)</p> <p>a- Panneaux solaires et photovoltaïques :</p>	<p>B.1.5- Équipements domestiques, de production d'énergie, de développement durable et divers (pour tous types)</p> <p>a- Panneaux solaires et photovoltaïques :</p>

<ul style="list-style-type: none"> Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) des types 3, 6 et 8, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal. Pour les autres cas, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes : <p>→ Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.</p> <p>→ Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).</p> <p>→ Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.</p> <p>→ Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.</p> <p>→ Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.</p> <p>(...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Pour toutes les constructions repérées en marron sur le document graphique (planche patrimoine) des types 3, 6 et 8, les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en toiture du bâtiment principal. Pour les autres cas, les panneaux solaires et photovoltaïques seront positionnés de préférence sur les bâtiments annexes ou placés au sol. Ils respecteront les dispositions suivantes : <p>→ Les panneaux seront regroupés de manière à former 1 seul ensemble.</p> <p>→ Il conviendra de rechercher symétrie et alignement entre les panneaux et les autres éléments architecturaux principaux du bâtiment (les ouvertures par exemple).</p> <p>→ Les panneaux seront encastrés dans le plan de la toiture.</p> <p>→ Sur une toiture terrasse, les panneaux seront positionnés en retrait de manière à être dissimulés, en totalité ou en partie, par l'acrotère.</p> <p>→ Les châssis des panneaux et autres accessoires seront de couleur sombre et mate, assortis à la couverture et la tuyauterie et câbles d'alimentation seront masqués.</p> <p>(...)</p>
---	--

c- Dispositions relatives aux enseignes dans les zones UA/UB/UP

Le règlement dispose de prescriptions spécifiques pour l'installation d'enseigne. Pour rappel, constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

Or, les enseignes sont soumises à la réglementation au titre du Code de l'environnement. Selon les dispositions de l'article L.581-18 du code précité, la modification, le remplacement ou l'installation d'une enseigne est soumise à autorisation uniquement dans les zones protégées (article L.581-4 et L.581-8 du Code de l'environnement) ou dans le cadre d'un règlement local de publicité. La Commune de Pléneuf-Val-André ne disposant pas de règlement local de publicité, c'est le Préfet qui est compétent pour exercer le pouvoir de police. En outre, la modification, le remplacement ou l'installation d'une enseigne ne nécessitent aucune autorisation préalable dans le cadre de la réglementation susvisée mais sont simplement soumises au respect des prescriptions dudit Code de l'environnement.

Ainsi les enseignes relèvent entièrement des règles du Code de l'environnement. Au titre de celui-ci, l'article R.425-29 dispose que « L'installation de dispositifs de publicité, enseignes ou pré-enseignes, est dispensée de déclaration préalable ou de permis de construire.

En conséquence, la Commune n'a pas compétence pour instituer des règles en matière d'enseignes. Seule la modification de l'aspect extérieur de la façade du bâtiment doit faire l'objet d'une autorisation

préalable du droit des sols notamment lorsque cela modifie les habillages de la façade, les huisseries, la porte ou encore les vitrines.

La présente modification consiste ainsi à supprimer les prescriptions des enseignes qui ne relèvent pas de la compétence de la Commune au titre du Code de l'urbanisme.

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 10 de la zone UA relatif aux enseignes : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>B.1.8- Dispositions concernant les devantures commerciales : (...)</p> <p>c- Enseignes</p> <p>Le nombre d'enseignes est limité à deux :</p> <p>→ 1 seule enseigne en façade, réalisée en lettres découpées, peintes ou fixées sur la devanture en applique, ou fixées sur la façade, et d'une hauteur maximale de 0,60 m. Les lettres boîtiers et lettres néons sont autorisées. Elle sera positionnée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur la façade ou la devanture en applique, sans dépasser la hauteur de l'allège des fenêtres du 1er étage, et sans masquer les lignes d'architecture (bandeaux, corniches, chaînages...). - sur la vitrine (lettres peintes, collées, verre gravé, etc.). - sur les lambrequins des stores bannes. <p>→ 1 seule enseigne drapeau, perpendiculaire à la façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - respectant les dimensions maximums de H 0,80 m x ép 3 cm x L 0,80 m de saillie y compris fixation. <p>Les caissons lumineux sont interdits.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne dépassant pas l'allège du 1er étage. <p>En cas de commerce situé à l'angle de deux voies, les dispositions ci-dessus sont valables pour chacune des façades sur voie.</p> <p>(...)</p>	<p>Article 10 de la zone UA relatif aux enseignes : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>B.1.8- Dispositions concernant les devantures commerciales : (...)</p> <p>c- Enseignes</p> <p>Les enseignes seront positionnées de manière à ne pas dépasser la hauteur de l'allège des fenêtres du 1er étage, et sans masquer les lignes d'architecture (bandeaux, corniches, chaînages...).</p> <p>(...)</p>

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
<p>Article 10 de la zone UB et UP relatif aux enseignes : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>B.1.7- Dispositions concernant les devantures commerciales : (...)</p>	<p>Article 10 de la zone UB et UP relatif aux enseignes : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>B.1.7- Dispositions concernant les devantures commerciales : (...)</p>

<p>c- Enseignes</p> <p>Le nombre d'enseignes est limité à deux :</p> <p>→ 1 seule enseigne en façade, réalisée en lettres découpées, peintes ou fixées sur la devanture en applique, ou fixées sur la façade, et d'une hauteur maximale de 0,60 m. Les lettres boîtiers et lettres néons sont autorisées. Elle sera positionnée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur la façade ou la devanture en applique, sans dépasser la hauteur de l'allège des fenêtres du 1er étage, et sans masquer les lignes d'architecture (bandeaux, corniches, chaînages...). - sur la vitrine (lettres peintes, collées, verre gravé, etc.). - sur les lambrequins des stores bannes. <p>→ 1 seule enseigne drapeau, perpendiculaire à la façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - respectant les dimensions maximums de H 0,80 m x ép 3 cm x L 0,80 m de saillie y compris fixation. Les caissons lumineux sont interdits. - ne dépassant pas l'allège du 1er étage. <p>En cas de commerce situé à l'angle de deux voies, les dispositions ci-dessus sont valables pour chacune des façades sur voie.</p> <p>(...)</p>	<p>c- Enseignes</p> <p>Les enseignes seront positionnées de manière à ne pas dépasser la hauteur de l'allège des fenêtres du 1er étage, et sans masquer les lignes d'architecture (bandeaux, corniches, chaînages...).</p> <p>(...)</p>
--	--

H - Modification de l'article 11 de la zone UA/UB/UC/UH : Obligations en matière de stationnement

Conformément aux articles L.151.30 à L.151.37 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme dispose d'un droit général à réglementer le stationnement privé.

En outre, les impératifs écologiques avec la loi ALUR du 27 mars 2014 et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique renforcent le rôle du stationnement privé comme outil de régulation, voire de diminution de la circulation automobile. Afin de diminuer les développements motorisés, développer les transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et réduire la consommation d'espace ainsi que l'imperméabilisation des sols, les règles relatives au stationnement privé peuvent être limitées voire supprimées dans les opérations de construction et de réhabilitation.

Or les dispositions actuelles du PLU en matière de stationnement s'avèrent parfois trop contraignantes ou inadaptées à certains projets de densification ou de renouvellement urbain, notamment dans le cadre de projet de changement de destination ayant pour objet la création de logements.

L'objet de la modification consiste ainsi à pouvoir déroger aux obligations en matière de stationnement dans le cadre de projet permettant la transformation en habitation d'un bâtiment existant situé dans les centre-urbains de la commune. Le projet devra cependant veiller à une adéquation entre les besoins réels en stationnement et sa situation au regard des zones de stationnements collectives situées à proximité.

Ainsi, les projets soumis à dérogation seront limités mais avec des effets bénéfiques pour l'environnement puisque l'artificialisation des sols en zone urbanisée s'en trouvera réduite et le développement des modes de déplacement doux, tels que les vélos, sera privilégié.

<u>Extrait du règlement avant modification</u>	<u>Extrait du règlement après modification</u>
Article 11 de la zone UA/UB/UC/UH : Obligations en matière de stationnement	Article 11 de la zone UA/UB/UC/UH : Obligations en matière de stationnement
(...) <ol style="list-style-type: none">3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas où la construction présente plusieurs destinations, chacune devra appliquer la règle qui lui est le plus directement assimilable.4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.	(...) <ol style="list-style-type: none">3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas où la construction présente plusieurs destinations, chacune devra appliquer la règle qui lui est le plus directement assimilable.4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

<p>5. Il doit être créé au moins, en matière de stationnement pour les vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation <ul style="list-style-type: none"> - deux places de stationnement vélo par logement individuel, - une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher globale pour les immeubles collectifs. - pour les bureaux : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affecté à cet usage. <p>6. Lors de la réalisation de places de stationnement vélo, il sera prévu une superficie de 1,50 m² par vélo. (...)</p>	<p>5. Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte, pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant du déficit existant) dont le nombre sera calculé au regard de la surface de plancher nouvelle créée. Dans tous les cas, un minimum de place à créer pourra être exigé au regard du projet ou pour des conditions de sécurité.</p> <p>6. Pour les constructions nouvelles, il doit être créé au moins, en matière de stationnement pour les vélos :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation <ul style="list-style-type: none"> - deux places de stationnement vélo par logement individuel, - une place de stationnement par logement plus une place supplémentaire par tranche de 150 m² de surface de plancher globale pour les immeubles collectifs. - pour les bureaux : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affecté à cet usage. <p>7. Lors de la réalisation de places de stationnement vélo, il sera prévu une superficie de 1,50 m² par vélo. (...)</p>
---	--

II – MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

A- Modification de la zone d'inventaire patrimonial – Avenue Jean Richepin

Afin de préserver la valeur particulière des secteurs présentant un intérêt patrimonial sur le territoire communal, la commune a réalisé avec le cabinet JORAND & MONKOUN un inventaire du patrimoine architectural, urbain et paysager au cours de l'année 2012. Cet inventaire identifie les bâtiments d'intérêt patrimonial à usage d'habitation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il les classe dans une typologie et les situe au sein « d'ensembles d'intérêt patrimonial ».

Cet inventaire, repris sur le règlement graphique des « éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », identifie :

- Les ensembles d'intérêt patrimonial,
- Le bâti le plus intéressant sur le plan patrimonial présentant des caractéristiques architecturales remarquables et un bon état de conservation (bâti marron),
- Le bâti d'accompagnement présentant un intérêt patrimonial bien que parfois remanié ou sans intérêt particulier mais s'intégrant de façon cohérente dans le paysage urbain ou rural (bâti orange),
- Le petit patrimoine bâti autre que l'habitat,
- Les vues sur le grand paysage.

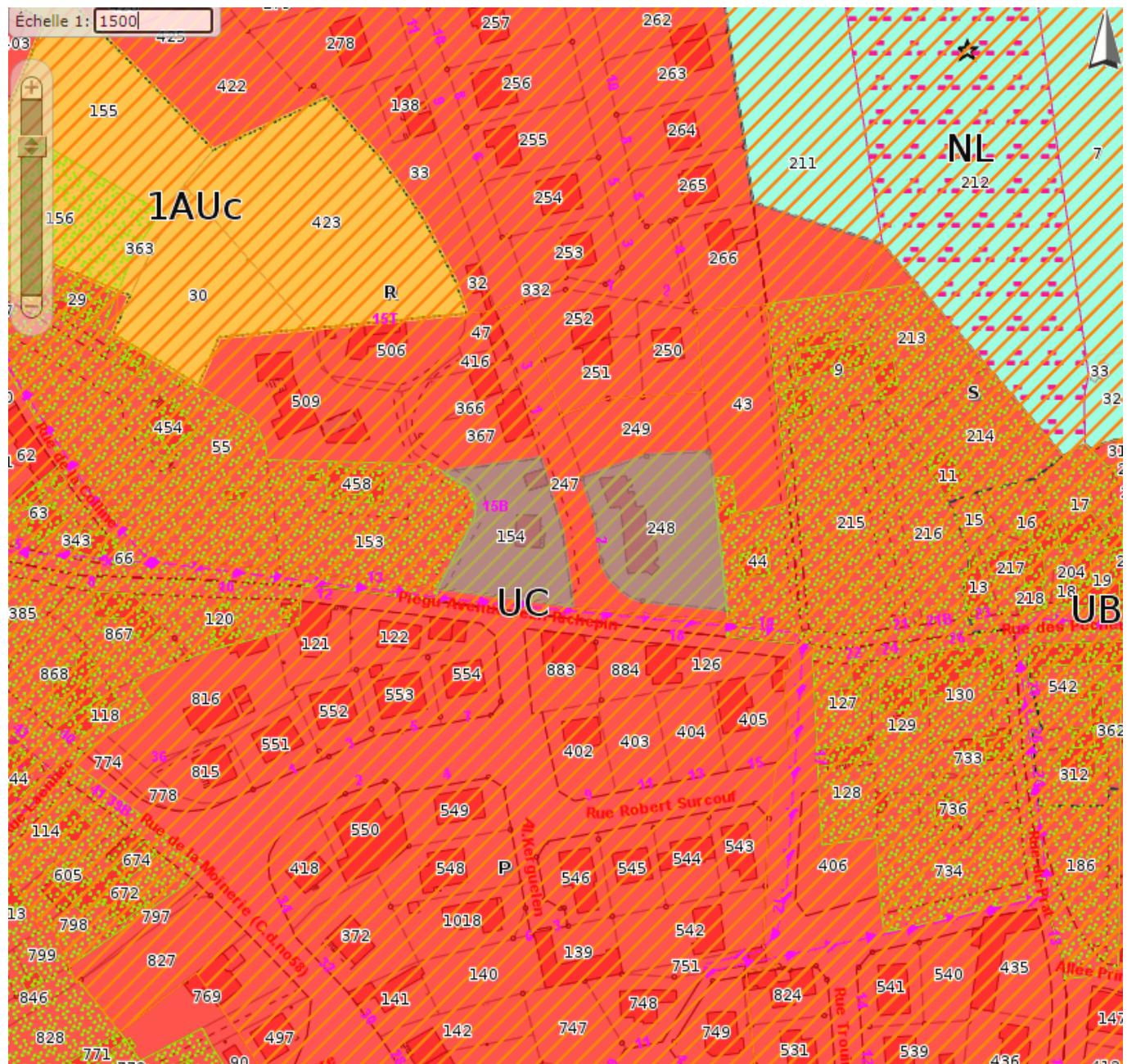
Les prescriptions réglementaires qui y sont appliquées sont définies dans le règlement littéral.

L'avenue Jean Richepin est concernée, à l'Est et à l'Ouest de ce quartier, par deux de ces ensembles d'intérêt patrimonial. Il est ainsi constaté que les parcelles cadastrées R n°254 et R n°248 ne sont pas intégrées à ces ensembles, ce qui implique qu'elles ne soient pas concernées par les mêmes prescriptions architecturales que le reste du quartier.

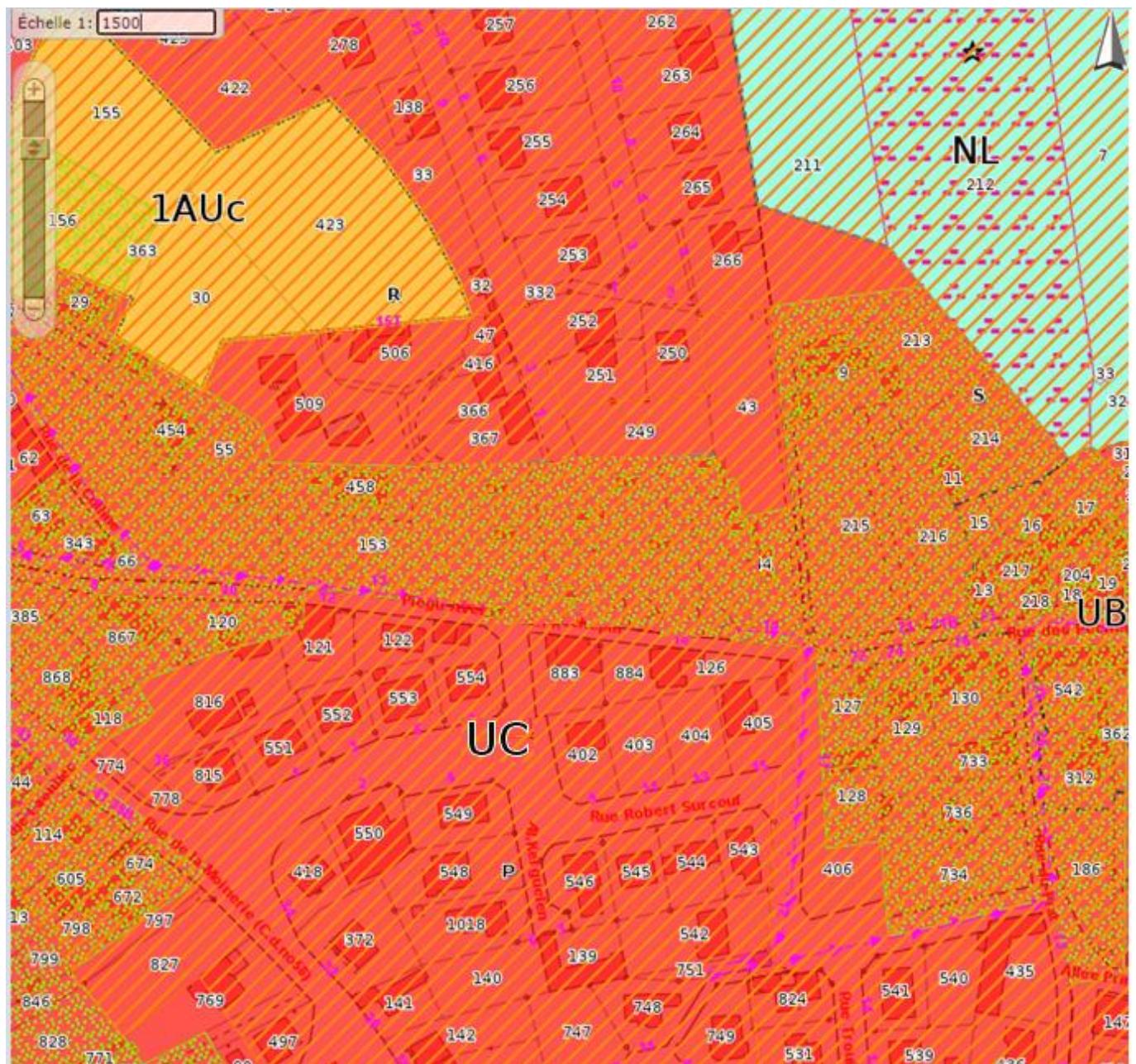
Or, compte tenu de leur organisation actuelle, elles contribuent à la qualité urbaine et architecturale du secteur. Dans un souci de cohérence, et en vue de s'assurer d'une harmonie des constructions au sein d'un même quartier, il convient d'intégrer lesdites parcelles dans la zone d'intérêt patrimonial.

L'objectif de la modification consiste ainsi à modifier le règlement graphique en intégrant les parcelles R n°154 et R n°248 au sein des ensembles d'inventaire patrimonial.

Règlement graphique avant modification :



Règlement graphique après modification :



B- Modification du zonage du Parc de l'Amirauté

La modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme approuvée le 25 mars 2021 a eu pour objet d'adapter le règlement graphique au projet d'aménagement du Parc de l'Amirauté.

Le parc est en effet classé en zone UCj, sous-secteur de la zone UC. L'objet de la modification simplifiée n°1 consistait ainsi à modifier de manière très limitée le périmètre du sous-secteur UCj, cela afin de permettre la réalisation d'un équipement d'intérêt public portant sur la réalisation d'un office de tourisme. Ainsi, une surface d'environ 575 m² du sous-secteur UCj a été classée en secteur UC.

Pour rappel, cette procédure d'évolution du plan local d'urbanisme avait été engagée par délibération du 26 février 2020. Le contexte sanitaire de l'époque et le changement d'équipe municipale ont eu pour effet de retarder la mise à disposition du dossier auprès du public qui s'est déroulée du 16 février 2021 au 16 mars 2021.

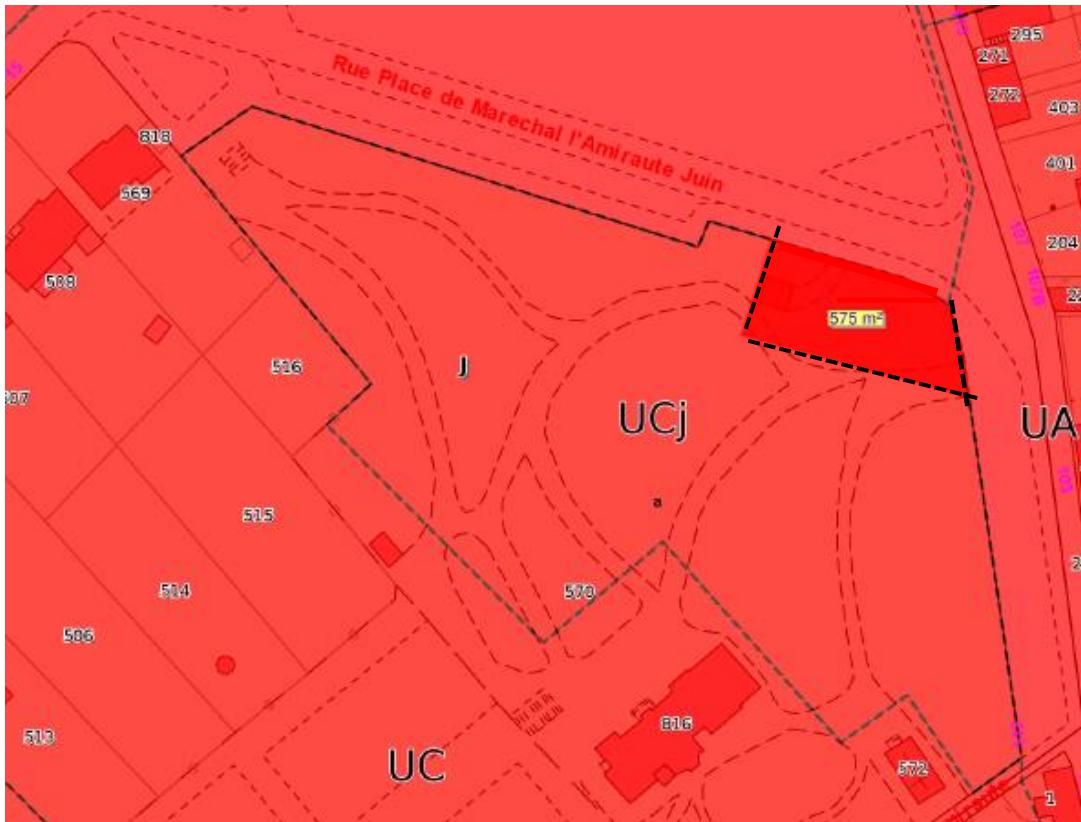
Concomitamment au déroulement de cette procédure de modification simplifiée n°1 du PLU, la Cour Administrative de Nantes, dans son jugement en date du 12 janvier 2021, a annulé partiellement la délibération du Conseil municipal en date du 15 décembre 2016 approuvant la révision de son plan local d'urbanisme en tant qu'elle met fin au classement du Parc de l'Amirauté comme espace boisé classé et en tant qu'elle classe en zone UH les lieux-dits Saint-Mathurin et du Temple.

Cette décision implique le retour au plan local d'urbanisme de 2004 comme document d'urbanisme applicable, lequel classait le parc de l'Amirauté en espace boisé classé.

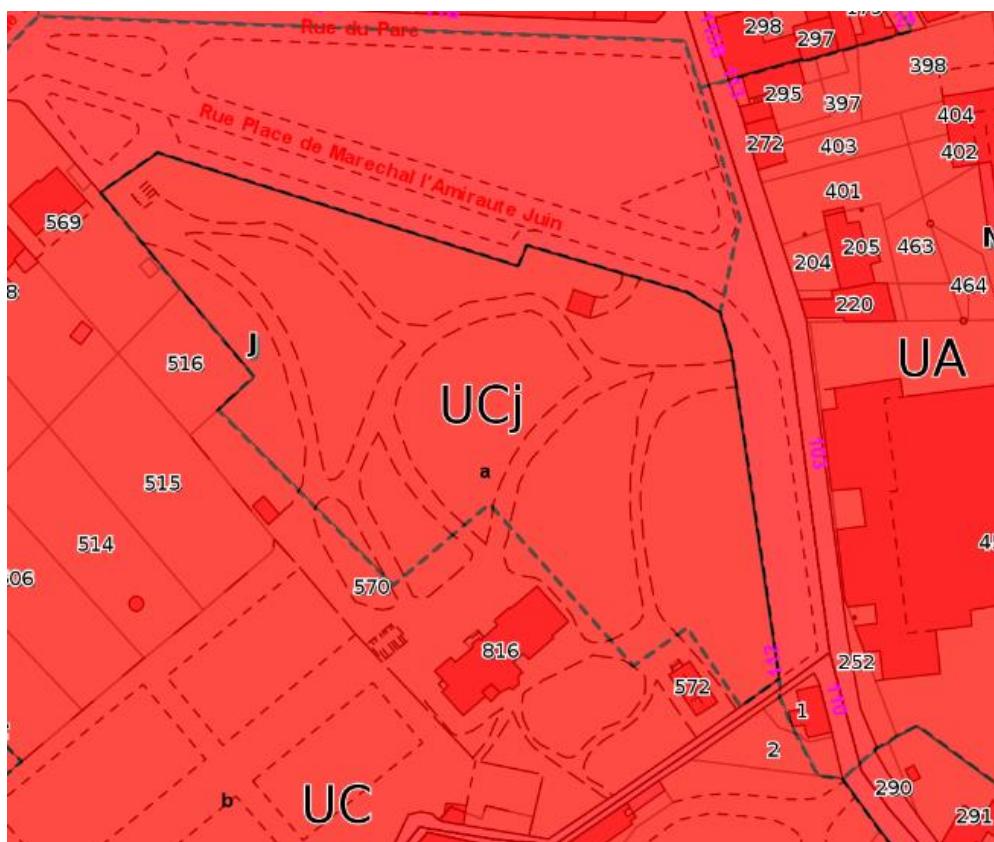
C'est pourquoi, par courrier reçu en mairie, le Bureau du Contrôle de Légalité de la Préfecture nous fait savoir que la modification simplifiée ainsi approuvée le 25 mars 2021 n'est à son sens pas la procédure la plus adaptée et demande que soit retiré la modification du zonage de la parcelle J n°570. Le classement du parc pour 575m² en zone UC n'a en effet plus lieu d'être opéré.

L'objet de la modification simplifiée consiste donc à classer l'ensemble du Parc en zone UCj, ce qui revient à appliquer le zonage du PLU approuvé le 15 décembre 2016.

Extrait du règlement graphique approuvé le 25 mars 2021 AVANT présente modification :



Extrait du règlement graphique APRES présente modification et identique au règlement graphique approuvé le 15 décembre 2016 :



III – MODIFICATION DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La modification du zonage de la parcelle J n°570, en lien avec l'arrêt de la CAA vde Nantes du 12 janvier 2021, conduit à mettre à jour le tableau des surfaces du rapport de présentation comme suit :

Extrait de la page 192 du rapport de présentation approuvé le 25 mars 2021				Extrait de la page 192 du rapport de présentation après modification simplifiée n°2			
PLU approuvé le 25 mars 2021				Projet de PLU modifié			
Zones	Nombre de zones	Ha	% de la superficie communale	Zones	Nombre de zones	Ha	% de la superficie communale
UA	1	1,33	0,08%	UA	1	1,33	0,08%
UA1	2	1,13	0,07%	UA1	2	1,13	0,07%
UAA	1	24,70	1,44%	UAA	1	24,70	1,44%
UAb	2	3,23	0,19%	UAb	2	3,23	0,19%
UAc	2	6,11	0,36%	UAc	2	6,11	0,36%
UAt	1	0,97	0,06%	UAt	1	0,97	0,06%
UB	5	24,00	1,42%	UB	5	24,00	1,42%
UC	13	242,89	14,35%	UC	13	242,83	14,34%
UCd	1	0,52	0,03%	UCd	1	0,52	0,03%
UCin	2	0,59	0,03%	UCin	2	0,59	0,03%
UCj	1	0,73	0,04%	UCj	1	0,79	0,05%
UE	2	8,39	0,49%	UE	2	8,39	0,49%
UG	1	2,01	0,12%	UG	1	2,01	0,12%
UH	6	37,20	2,19%	UH	6	37,20	2,19%
UL	3	5,60	0,33%	UL	3	5,60	0,33%
UL1	1	0,56	0,03%	UL1	1	0,56	0,03%
UP	2	4,72	0,28%	UP	2	4,72	0,28%
Upm (mer)	2	9,72		Upm (mer)	2	9,72	
UT	1	1,75	0,10%	UT	1	1,75	0,10%
UT1	2	4,02	0,24%	UT1	2	4,02	0,24%
UY	1	8,18	0,48%	UY	1	8,18	0,48%
UYc	1	3,93	0,23%	UYc	1	3,93	0,23%
1UAf	1	2,47	0,15%	1UAf	1	2,47	0,15%
1UAf1	1	0,57	0,03%	1UAf1	1	0,57	0,03%
1UAfh	1	0,47	0,03%	1UAfh	1	0,47	0,03%
2UAf	1	2,49	0,15%	2UAf	1	2,49	0,15%
3UAf	5	9,49	0,56%	3UAf	5	9,49	0,56%
4UAf	4	7,92	0,47%	4UAf	4	7,92	0,47%
5UAf	3	1,15	0,07%	5UAf	3	1,15	0,07%
5UAf1	1	1,22	0,07%	5UAf1	1	1,22	0,07%
6UAf	2	1,05	0,06%	6UAf	2	1,05	0,06%
TOTAL U terrestre	70	409,39	24,14%	TOTAL U terrestre	70	409,39	24,14%
TOTAL U maritime	2	9,72		TOTAL U maritime	2	9,72	
1AUb	1	0,94	0,06%	1AUb	1	0,94	0,06%
1Auc	10	11,92	0,70%	1Auc	10	11,92	0,70%
1AUcin	1	1,91	0,11%	1AUcin	1	1,91	0,11%
1Aue	2	4,48	0,26%	1Aue	2	4,48	0,26%
1AUL	1	1,72	0,10%	1AUL	1	1,72	0,10%
1AUyc	1	1,85	0,11%	1AUyc	1	1,85	0,11%
TOTAL 1AU	16	22,83	1,35%	TOTAL 1AU	16	22,83	1,35%
2Auc	12	16,65	0,98%	2Auc	12	16,65	0,98%
TOTAL 2AU	12	16,65	0,98%	TOTAL 2AU	12	16,65	0,98%
TOTAL AU	28	39,48	2,33%	TOTAL AU	28	39,48	2,33%
A	7	620,38	36,58%	A	7	620,38	36,58%
Aa	7	76,19	4,49%	Aa	7	76,19	4,49%
Aeq	1	2,27	0,13%	Aeq	1	2,27	0,13%
TOTAL A terrestre	15	698,84	41,21%	TOTAL A terrestre	15	698,84	41,21%
TOTAL A maritime	0	0,00	0,00%	TOTAL A maritime	0	0,00	0,00%