Plan Local d'Urbanisme de Préfailles

Révisé le 18 décembre 2015

Modification simplifiée N°2

RAPPORT DE PRESENTATION

Révision du PLU	**le 4 juillet 2008**
Modification du PLU N°1	**le 14 décembre 2010**
Modification du PLU N°2	**le 6 décembre 2013**

Prescription de la révision générale du PLU :	**le 6 juin 2014**
Débat sur le PADD	**le 19 décembre 2014**
Approbation de la révision générale du PLU	**le 18 décembre 2015**
Approbation de la Modification Simplifiée du PLU N°1	**le 30 juin 2017**
Approbation de la Modification Simplifiée PLU N°2	**Le 7 septembre 2018**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 07/09/2018

Le Maire, Claude CAUDAL

I. Préambule **p. 3**

II. Cadre réglementaire de la Modification Simplifiée **p. 3**

III. Motivations et modifications apportées par la Modification Simplifiée N°2 **p. 4**

1. Implantation d'une construction sur deux limites adjacentes p. 4
2. Extension d'une construction déjà implantée en limite séparative p. 5
3. Clôtures autorisées sur les voies privées p. 6
4. Clôtures autorisées en limite séparative dans la zone UV p. 6
5. Utilisation de la brande et soubassement des grillages p. 7
6. Clôtures autorisées en zone naturelle p. 8
7. Réglementation de l'implantation des piscines p. 9
8. Voiries et accès aux parcelles p. 9
9. Utilisation du terme « date d'approbation » p. 10
10. Utilisation des termes « pouvoir » et « devoir » p. 10
11. Définition de l'emprise au sol p. 11
12. Réglementation des lucarnes et des chiens-assis p. 12
13. Quota des logements sociaux dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation p. 13

Modifications apportées suite à des demandes lors de la mise à disposition du public :

14. Recul minimum de la voie publique en zone UC p.14
15. Recul minimum des chemins non ouverts à la circulation motorisée en zone UC p.14
16. Implantation différente des constructions p.15

Suppression de modifications suite à la mise à disposition du public

1. Linéaires commerciaux au niveau de la Pointe St Gildas p.16
2. Changement de zonage parcelle « rue du Port aux Goths » p.16
3. Implantation différente des constructions p.17

IV. Annexes

- Arrêté prescrivant la modification simplifiée
- Délibération définissant les modalités de mise à disposition du dossier
- Règlement modifié
- Avis de mise à disposition
- Avis éventuels des Personnes Publiques Associées

I. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Préfailles a été révisé et approuvé le 4 juillet 2008, transformant le POS en PLU, puis modifié par approbation du Conseil Municipal le 4 juillet 2010 et le 6 décembre 2013.
La révision générale du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 6 juin 2014. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu en Conseil Municipal du 19 décembre 2014. Le Plan Local d'Urbanisme révisé a été approuvé le 18 décembre 2015. Une Modification Simplifiée N°1 a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2017.

En application de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Maire a lancé par arrêté 06/18 du 25 janvier 2018, la présente Modification Simplifiée N°2 du PLU. Celle-ci vise à rectifier des erreurs induites du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, repérées suite à l'instruction des autorisations d'urbanisme sur les premières années de mise en application du PLU.
Les modalités de mise à disposition du public ont été approuvées par délibération CM 15/18 du 9 février 2018. La mise à disposition du public s'est déroulée du 15 juin 2018 au 31 juillet 2018 inclus.

II. Cadre réglementaire de la Modification simplifiée :

En application de l'article L123-13-3 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la commune envisage de modifier le règlement et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) soit afin :

- D'augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social
- D'augmenter de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique
- De rectifier une erreur matérielle
- Dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non)

Le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ne rentre pas dans le champ de la révision, car il :

- Ne change pas les orientations du PADD du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances

Le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ne rentre pas dans le champ de la modification, car il :

- Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du Plan
- Ne diminue pas les possibilités de construire
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine U ou à urbaniser AU

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition (Article L123-13-3 du code de l'urbanisme).

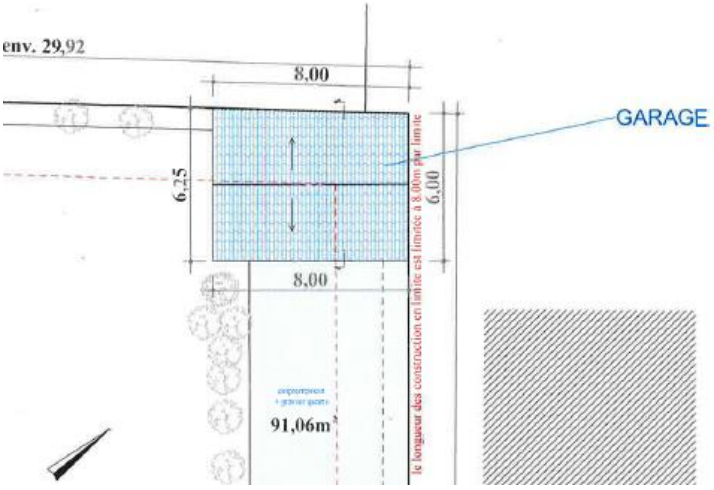
A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée (Article L123-13-3 du code de l'urbanisme).

III. Motivations et modifications apportées par la Modification Simplifiée N°2

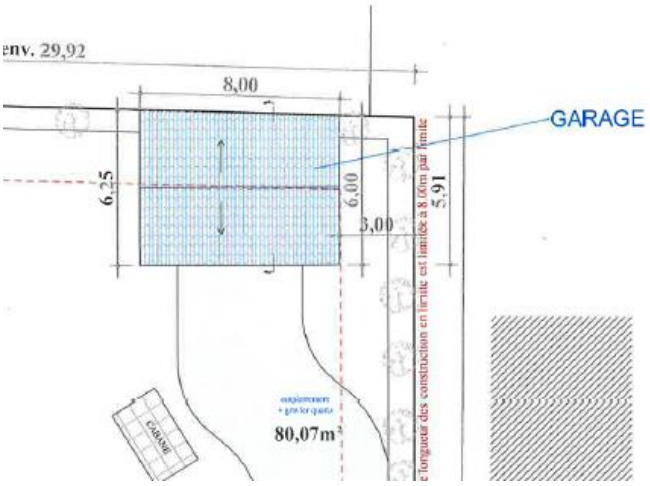
1. *Implantation d'une construction sur deux limites adjacentes*

Zones concernées : UV, UH, UB

Lors de la révision du PLU, il a été choisi de créer des discontinuités bâties dans plusieurs zones en empêchant la création de fronts bâtis continus. Cette décision a été traduite dans le règlement par les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives (article 7). Ces dernières indiquent que « *Les constructions nouvelles s'implanteront […] soit sur une des limites séparatives […] Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives* ». Ces termes impliquent qu'il n'est pas possible de construire sur deux limites, qu'elles soient adjacentes ou non. Ainsi l'implantation d'une construction dans un angle de parcelle est de ce fait impossible.



Implantation rendue impossible par le règlement du PLU



Implantation possible - Sans échelle

Cette solution est pourtant une implantation privilégiée par de nombreux pétitionnaires, car elle permet une utilisation plus efficace de la parcelle. L'objectif de la modification est de laisser la possibilité de construire dans un angle, tout en ne laissant pas la possibilité de construire d'une limite latérale à l'autre. Afin de ne pas engendré de nuisances supplémentaires, il a été décidé de ne permettre cette implantation que pour les annexes avec un maximum de surface de 30 m².

Il s'agit donc d'une augmentation limitée de la constructibilité sur ces zones.

La modification fait évoluer ponctuellement le règlement sur les zones UV, UH et UB de la même manière. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UV	***Article UV 7*** Les constructions nouvelles s'implanteront : • Soit sur une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite séparative. La marge de reculement devra être d'au moins 4 mètres ; • Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives. La marge de reculement observée sera d'au moins 4 mètres. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.	***Article UV 7*** Les constructions nouvelles s'implanteront : • Soit sur une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite séparative. La marge de reculement devra être d'au moins 4 mètres ; • Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives. La marge de reculement observée sera d'au moins 4 mètres. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

	Lorsque l'unité foncière a une superficie de moins de 500 m²…	Pour une annexe d'une emprise au sol limitée à 30 m² et ne dépassant pas 3,20m de hauteur, une implantation sur une limite séparative latérale et une limite séparative de fond de parcelle est autorisée, dans la limite d'une annexe par parcelle. Lorsque l'unité foncière a une superficie de moins de 500 m²…

Suite à la mise à disposition du public, la définition de l'annexe a également été rééditée comme telle : « Une annexe est une construction indépendante de la construction principale. Sont considérées comme bâtiments annexes, les constructions de faible emprise, limitées à 30m², ne dépassant pas 3,20m de hauteur, ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. »

2. *Extension d'une construction déjà implantée en limite séparative*

Zone concernée : UH

L'objectif de discontinuités bâties, évoqué précédemment, est cependant contournable. La règle d'implantation sur une seule limite est applicable aux constructions nouvelles, or une extension sera considérée comme une construction nouvelle. Il est ainsi possible de construire de limite à limite en réalisant une construction sur une des limites séparatives, puis une extension sur l'autre. La zone UV prend déjà en compte ce point dans son règlement, mais la zone UH reste concernée par cet élément. En effet, il est précisé dans les justifications du projet de la volonté d'une discontinuité du bâti sur cette zone, contrairement à la zone UB par exemple.

Il est proposé dans cette modification qu'en cas d'extension, si la maison existante s'implante déjà en limite séparative, l'implantation sur la limite opposée soit impossible, conformément aux volontés présentes dans le Rapport de présentation du PLU.

La modification fait évoluer ponctuellement le règlement sur une seule zone UH. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UH	***Article UH 7*** La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques. Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.	***Article UH 7*** La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, si la construction est déjà implantée sur une des limites séparatives, l'extension devra obligatoirement s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative opposée avec une marge de recul d'au moins 3 mètres, et 6 mètres si le mur comporte des ouvertures à l'étage. La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques. Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

		peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

3. Clôtures autorisées sur les voies privées

Zones concernées : UA, UV, UH, UB, UC, 1AUb, N

Concernant les clôtures, le règlement du Plan Local d'Urbanisme distingue 3 types d'implantation : en limite sur la voie publique, en limite avec une propriété bâtie, en limite avec un espace agricole ou naturel. Le règlement ne fait pas mention de l'implantation en limite sur une voie privée, et est donc plus souple concernant les clôtures autorisées sur ces voies.
Dans cette modification, toutes les voies sont considérées de la même manière, qu'elles soient publiques ou privées.

La modification fait évoluer de la même manière le règlement sur les zones UA, UV, UH, UB, UC, 1AUb et N. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UA	***Article UA 11.6*** En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés : • Muret enduit …	***Article UA 11.6*** En limite sur la voie publique ou privée, les types de traitements suivants sont autorisés : • Muret enduit …

4. Clôtures autorisées en limite séparative dans la zone UV

Zone concernée : UV

Dans l'ensemble des zones, la différenciation entre clôture en limite séparative et clôture en limite sur la voie publique interdit la construction d'un muret avec appareillage en limite séparative, mais permet entre autres la construction d'un mur de 1.80m. En zone UV, cela est contradictoire avec la volonté de préserver les vues à proximité du littoral. De plus le règlement permet également l'implantation de plaques béton au-delà de la bande de recul (4m). Ces points vont à l'encontre de la volonté de préserver le paysage du littoral et les vues vers l'océan.

La modification permet les clôtures plus perméables en limite séparative, et interdit les plaques béton sur la profondeur des jardins protégés.

Ces dispositions font évoluer ponctuellement le règlement sur une seule zone UV. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UV	***Article UV 11.6*** En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés : • Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive	***Article UV 11.6*** En limite sur la voie publique, ainsi qu'en limite séparative avec une autre propriété bâtie sur la profondeur des jardins protégés, les types de traitements suivants sont autorisés : • Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau

	d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage. • Aucune clôture. • En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie. En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul, est interdit l'emploi de plaques de béton.	teinté dans la masse ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage. • Aucune clôture. • En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie. En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul et des jardins protégés, est interdit l'emploi de plaques de béton.

5. Utilisation de la brande et soubassements des grillages

Zones concernées : UA, UV, UH, UB, UC, UF, UL, 1AUb

La brande est beaucoup utilisée dans les rues de Préfailles et elle participe au paysage de la Commune. Cependant, elle n'est actuellement pas autorisée sur la voie publique. Afin de permettre ce matériau, il est proposé de l'autoriser au-dessus d'un mur bahut, comme le sont par exemple les lisses ou les appareillages. Cette modification concerne l'ensemble des zones où les murs bahuts sont autorisés.

En limite séparative, si les grillages sont autorisés, le petit soubassement fréquemment installé n'est pas autorisé. Cela correspond à une mise en œuvre normale d'un grillage interdite par l'écriture du règlement. Un point est à spécifier dans le règlement futur pour permettre l'installation du soubassement béton, en évitant dans le même temps de potentielles dérives.

La modification fait évoluer de la même manière le règlement sur les zones UA, UV, UH, UB, UC, UF, UL et 1AUb. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UA	***Article UA 11.6*** • Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage. … • Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.	***Article UA 11.6*** • Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, de végétaux tressés de type brande ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage. … • Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.

6. Clôtures autorisées en zone naturelle

Zone concernée : N

En zone naturelle (N), les clôtures sont identiques à celles autorisées en zone urbaine. Il est ainsi possible de réaliser un muret avec appareillage en limite sur la voie publique, ou un mur de 1.80m le long d'une propriété bâtie. Cela est contraire à la volonté de préservation de ces espaces et constitue une erreur matérielle lors de la rédaction du règlement. Cette modification n'autorise, en zone NL, pour toute clôture, que des clôtures dites naturelles.

Ces dispositions font évoluer ponctuellement le règlement sur une seule zone N. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune, celles retirées sont barrées et surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
N	***Article N 11.6*** En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés : • Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage. • Aucune clôture. • En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie. En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul, est interdit l'emploi de plaques de béton. En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés : • Mur plein réalisé en pierre ou mur enduit, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales • Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage • Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc. • Aucune clôture. En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitement suivants sont autorisés : • Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune,	***Article N 11.6*** ~~En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :~~ ~~• Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.~~ ~~• Aucune clôture.~~ ~~• En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.~~ ~~En limite sur la voie publique et sur la profondeur de la marge de recul, est interdit l'emploi de plaques de béton.~~ ~~En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :~~ ~~• Mur plein réalisé en pierre ou mur enduit, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales~~ ~~• Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage~~ ~~• Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.~~ ~~• Aucune clôture.~~ En limite sur les voies publiques ou privées, et en limite séparative avec une autre propriété, les types de traitement suivants sont autorisés : • Haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune, • Clôture de type agricole, lisse

	• Clôture de type agricole, lisse • Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc • Aucune clôture.	• Clôtures « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc • Aucune clôture.

7. Réglementation de l'implantation des piscines

Zones concernées : UA, UV, UH, UB, UC, 1AUb

Actuellement, les piscines ne sont pas réglementées au Plan Local d'Urbanisme. Elles sont soumises à Déclaration Préalable mais rien n'est explicité dans le règlement quant à leur implantation. Dans ce cas, elles sont considérées comme des annexes et ont les mêmes règles d'implantation, notamment avec la possibilité de s'implanter en limite séparative.
Un retrait par rapport aux voies publiques, similaire aux autres constructions, et un retrait de 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives est imposé.

La modification fait évoluer de la même manière le règlement sur les zones UA, UV, UH, UB, UC et 1AUb. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UA	***Article UA 6*** • A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle doit être appliquée à une des limites. ***Article UA 7*** Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres. La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.	***Article UA 6*** • A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP. Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes. Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle doit être appliquée à une des limites. ***Article UA 7*** Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres. Les piscines devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 3 mètres. La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

8. Voiries et accès aux parcelles

Zones concernées : toutes les zones

Lors de la révision du Plan local d'Urbanisme en 2015, la largeur minimale d'accès aux parcelles en drapeau ainsi que les voies des lotissements de quelques lots a été supprimée. Le règlement indique désormais que les voies *« doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile »*. Cette rédaction est source

de problèmes quant à l'instruction. Cette modification fait référence au texte de loi correspondant à la largeur minimum pour l'intervention des services d'incendie et de sécurité.

La modification fait évoluer le règlement sur toutes les zones. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
Toute zone	***Article 3.2*** Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.	***Article 3.2*** Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile, conformément à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

9. Utilisation du terme « date d'approbation »

Zones concernées : toutes les zones

Le Plan Local d'Urbanisme actuel fait référence dans plusieurs articles à la *« date d'approbation du PLU »*. Cela entraîne une ambiguïté, le PLU ayant été approuvé en 2008 et révisé en 2015. Certaines règles s'appuient donc par exemple sur des unités foncières datant d'il y a 10 ans. Il s'agit d'une erreur matérielle, l'objectif étant de faire référence à 2015 et non à 2008.

La modification fait évoluer le règlement sur toutes les zones. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
Toute zone	***Article 7 (exemple)*** Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.	***Article 7 (exemple)*** Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

10. Utilisation des termes « pouvoir » et « devoir »

Zones concernées : UA, UH, UE, UF, UL

Dans le règlement du PLU actuel, la règlementation alterne entre les verbes « pouvoir » et « devoir ». L'utilisation du verbe « pouvoir » pose souci du point de vue juridique et n'est pas appropriée. Pour les articles 6 et 7 règlementant l'implantation des constructions, la modification impose l'emploi du terme « devoir » pour les cas généraux, et réserve le verbe « pouvoir » pour les cas particuliers.

La modification fait évoluer ponctuellement le règlement sur quelques zones UA, UH, UE, UF et UL. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UA	***Article UA 7*** Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 20 mètres à partir de l'emprise publique ou privée existante, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles pourront s'implanter : … En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles peuvent s'implanter :	***Article UA 7*** Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 20 mètres à partir de l'emprise publique ou privée existante, à modifier ou à créer, les constructions nouvelles devront s'implanter : … En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles doivent s'implanter :
UH	***Article UH 7*** En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles pourront s'implanter :	***Article UH 7*** En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles devront s'implanter :
UE	***Article UE 6*** Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit : ***Article UE 7*** Les constructions nouvelles peuvent être implantées :	***Article UE 6*** Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit : ***Article UE 7*** Les constructions nouvelles doivent être implantées :
UF	***Article UF 6*** Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en observant un recul…	***Article UF 6*** Les constructions nouvelles doivent s'implanter en observant un recul…
UL	***Article UL 6*** Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en observant un recul…	***Article UL 6*** Les constructions nouvelles doivent s'implanter en observant un recul…

11. Définition de l'emprise au sol

Zones concernées : toutes les zones

Le PLU donne 2 définitions de l'emprise au sol, soit la projection de toutes les surfaces débords de toit compris, soit au nu extérieur des murs. Un choix est donc à faire sur ce point.
La modification ne fait pas figurer les débords de toit dans l'emprise au sol des bâtiments, en ne comptabilisant que les débords supérieurs à 50 cm.

	Rédaction actuelle	Rédaction future
Définitions	**Emprise au sol :**	**Emprise au sol :**

	Rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute et la surface de l'unité foncière.	Projection verticale du volume de la construction au nu extérieur des façades (épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). Les éléments en débords (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises…) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction ne sont inclus que lorsqu'ils dépassent de plus de 50cm le nu extérieur des façades.

12. Lucarnes et chien-assis

Zones concernées : UB, UH, UV

Les lucarnes et chien-assis sont actuellement pris en compte comme des nouvelles constructions, ils doivent donc se situer soit en limite, soit avec un retrait par rapport à la limite identique à tous les bâtiments. Cette définition contraint l'installation de nouvelles lucarnes.
La modification autorise donc une implantation à 1m pour les lucarnes créant une vue oblique, ce qui resterait conforme au Code Civil.

La modification fait évoluer de la même manière le règlement sur les zones UV, UH et UB. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UB	***Article UB 7*** Les constructions nouvelles peuvent s'implanter : […] Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres	***Article UB 7*** Les constructions nouvelles peuvent s'implanter : […] Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ainsi que pour les lucarnes et chiens-assis créant des vues obliques.
UH	***Article UH 7*** Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 20 mètres à partir de la voie existante à modifier ou à créer les constructions nouvelles devront s'implanter : […] Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres. En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles pourront s'implanter : […] soit en retrait. Dans ce cas :	***Article UH 7*** Dans une bande dite principale, comprise entre 0 et 20 mètres à partir de la voie existante à modifier ou à créer les constructions nouvelles devront s'implanter : […] Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ainsi que pour les lucarnes et chiens-assis créant des vues obliques. En dehors de la bande principale, les constructions nouvelles pourront s'implanter : […]

	[…] -Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.	soit en retrait. Dans ce cas : […] -Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ainsi que pour les lucarnes et chiens-assis créant des vues obliques.
UV	***Article UV 7*** Les constructions nouvelles s'implanteront : […] • Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives. La marge de reculement observée sera d'au moins 4 mètres. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres.	***Article UV 7*** Les constructions nouvelles s'implanteront : […] • Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives. La marge de reculement observée sera d'au moins 4 mètres. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ainsi que pour les lucarnes et chiens-assis créant des vues obliques.

13. Logements sociaux dans les OAP

Zones concernées : OAP Croix Martin, OAP Chemin des Agneaux, OAP rue de la CLA

Les OAP du PLU indiquent que les secteurs de projet doivent comprendre « Au moins 26% de logements sociaux… ». Ce chiffre est différent de ce qui est demandé au sein du règlement, où il est autorisé « Toute opération de construction ou aménagement de plus de 5 logements si l'opération prévoit 25% minimum de logements sociaux, arrondis à l'unité supérieure ».

La modification fait coïncider les OAP avec le règlement en prévoyant 25 % de logements sociaux.
Suite à la mise à disposition du public, a été précisé « arrondis à l'unité supérieure ».

	Rédaction actuelle	Rédaction future
OAP	**3 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES** Le secteur de projet devra comprendre : • Au moins 26% de logements sociaux adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ou aux ménages aux faibles ressources.	**3 - ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES** Le secteur de projet devra comprendre : • Au moins 25% de logements sociaux arrondis à l'unité supérieure, adaptés aux jeunes ménages, aux foyers monoparentaux, aux séniors et/ ou aux ménages aux faibles ressources.

Plusieurs modifications ont été apportées suite à la mise à disposition du public :

14. Recul minimum de la voie publique

Zone concernée : UC

Dans l'ensemble de la zone UC, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
Cette règle entraîne des difficultés pour l'extension de constructions déjà existantes. En effet, le règlement du PLU avant révision, imposait un recul minimum de 15m par rapport à la ligne médiane de la route. Depuis, les alignements ont été effectués et la règle impose un recul minimum de 15m par rapport à l'alignement des voies. Les pétitionnaires ne peuvent donc plus créer d'extension dans la continuité de leur bâti.

La modification entraîne la possibilité d'un recul à 12m par rapport à l'alignement des voies.

La modification fait évoluer le règlement sur la zone UC. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UC	***Article UC 6*** Dans la zone UC, les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.	***Article UC 6*** Dans la zone UC, les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant un recul de 12 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

15. Recul minimum des chemins non ouverts à la circulation motorisée

Zone concernée : UC

Dans l'ensemble de la zone UC, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer et ce quelque soit la nature de la voie. De ce fait pour les chemins n'ont ouvert à la circulation motorisée, le recul est également de 15m ce qui peut restreindre les possibilités de construction.
La modification permet donc pour les chemins non véhiculés, un recul minimum de 6m comme pour les limites séparatives avec les propriétés voisines.

La modification fait évoluer le règlement sur la zone UC. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UC	***Article UC 6*** Dans la zone UC, les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.	***Article UC 6*** Dans la zone UC, les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant un recul de 12 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas des chemins non ouverts à la circulation motorisée, le recul minimum sera ramené 6 mètres.

16. Implantation différente des constructions

Zone concernée : UA, UV, UH et UB

Dans les zones UA, UV, UH et UB au règlement du PLU, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit avec un retrait minimum de 4 mètres ;
- Soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées

Suite à la mise à disposition du public, une demande a été formulée pour que les constructions puissent s'implanter en continuité des façades des constructions déjà édifiées et parallèlement à l'alignement pour ne pas que cela entraîne des difficultés en bordure de voirie, notamment dans les carrefours.

La modification permet d'implanter des constructions en continuité des façades et parallèles à l'alignement. La modification fait évoluer de la même manière le règlement sur les zones UA, UV, UH et UB. Les dispositions réglementaires ajoutées sont surlignées en jaune.

Zone	Rédaction actuelle	Rédaction future
UV	***Article UV 6*** Les constructions nouvelles doivent s'implanter : - Soit avec un retrait minimum de 4 mètres ; - Soit en continuité des façades existantes déjà édifiées	***Article UV 6*** Les constructions nouvelles doivent s'implanter : - Soit avec un retrait minimum de 4 mètres ; - Soit en continuité des façades existantes déjà édifiées et parallèlement à l'alignement.

Modifications supprimées suite à la mise à disposition du public :

1. *Linéaires commerciaux au niveau de la Pointe St Gildas*

Zone concernée : UA

En zone Uap, à la Pointe Saint Gildas, un linéaire commercial a été mis en place lors de la révision du PLU le long duquel les nouvelles constructions ne sont autorisées que lorsque le rez-de-chaussée accueille un local commerçant. Cependant, l'écriture du règlement actuelle engendre une incohérence sur les changements de destinations liés à ces commerces, ceux-ci étant autorisés hors des linéaires commerciaux alors que le règlement oblige sur l'ensemble de la zone la présence de rez-de-chaussée commerciaux.

La volonté première était de limiter les rez-de-chaussée commerçants au seul linéaire commercial, l'écriture du règlement actuel relève d'une erreur matérielle. La modification proposait de spécifier que l'obligation de rez-de-chaussée commerciaux s'applique uniquement le long des linéaires commerciaux, ce qui était prévu initialement lors de la révision.

Lors de la mise à disposition, une pétition d'une dizaine de personnes a demandé la suppression de cette modification afin de redynamiser le commerce sur la Pointe et introduire de nouveaux commerces.

La Commission urbanisme et la Commission Extramunicipale a fait droit à la demande de suppression.

Cette modification a été supprimée suite à la mise à disposition du public.

2. *Changement de zonage d'une parcelle rue du Port aux Goths*

Lors de la mise à disposition du public, une demande a été émise afin de supprimer une erreur matérielle qui se serait glissée lors du zonage. La parcelle AX 75 est située en zone N au PLU de Préfailles, la demande tend à modifier le zonage afin d'applique le règlement de la zone UC.

Néanmoins, cette demande ne peut pas faire l'objet d'un examen lors de cette procédure. En effet, la réduction d'une zone naturelle doit faire l'objet d'une procédure de révision, toute nouvelle ouverture à l'urbanisation d'une zone naturelle doit être conditionnée à un examen approfondi et à l'intervention de plusieurs personnes publiques. De plus, lors de la révision du PLU, la municipalité appuyée par le Département de Loire-Atlantique (notamment au sein de son document de Porter à Connaissance) a émis la volonté de « limiter l'urbanisation dans le secteur de Port aux Goths ».

Par conséquent, cette demande de modification a été rejetée.

3. Implantation différente par rapport à la voie publique

Lors de la mise à disposition du public, une demande a été émis afin de modifier les possibilités d'implantation différentes des constructions.

Effet, en zone UA, UV, UH et UB, les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit :
- à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées
- soit avec un retrait minimal de 1m

De plus, l'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :
-lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement qu'elle soit existante ou créée dans le cadre d'un projet

La demande souhaitait que lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement qu'elle soit existante ou créée dans le cadre d'un projet, une implantation avec un retrait différent ne peut être aitorisée que lorsque cela concerne une même unité foncière. De ce fait, une implantation différente ne sera autorisée que lorsqu'une construction est déjà existante sur la parcelle.

Cela ne représente que des cas limités et ceux-ci sont examinés au sein de la Commission Urbanisme afin d'éviter des dérives.

De ce fait, pour ne pas limiter la construction, cette proposition n'a pas été retenue au sein de cette modification.