

## **NOTICE EXPLICATIVE**

### **PLAN LOCAL D'URBANISME - Modification Simplifiée n°2**

#### Sommaire

	Pages
↳ <b>Préambule</b>	2
↳ <b>Présentation des différentes modifications</b>	3
↳ <b>I / Les modifications à apporter au règlement</b>	
Dispositions applicables aux zones urbaines:	
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions	4
- Article 10 : Hauteur des constructions	5
- Article 11 : Clôtures	6
- Article 13 : Les espaces libres et plantations	7
↳ <b>II / Sur les planches de zonage</b>	8-9-10
↳ <b>III / Synthèse des modifications à apporter au PLU</b>	11

**PREAMBULE**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Brevin les Pins a été approuvé en Conseil Municipal le 28 avril 2014.

Une première modification simplifiée a été approuvée le 19 décembre 2014.

Aujourd'hui, des modifications rédactionnelles et des adaptations s'avèrent nécessaires afin d'améliorer l'efficacité de ce document, et résoudre certaines difficultés rencontrées dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ces évolutions concernent des ajustements mineurs ou des mises à jour, entrant dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée telle qu'elle est prévue par le Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 123-13-3 du Code de l'urbanisme, « *En dehors des cas mentionnés à [l'article L. 123-13-2](#), et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de [l'article L. 123-1-11](#) ainsi qu'aux [articles L. 127-1](#), [L. 128-1](#) et [L. 128-2](#), le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.* »

***La procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences :***

- ***soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,***
- ***de diminuer des possibilités de construire,***
- ***de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).***

***Enfin, la procédure de modification simplifiée du PLU vise à corriger les erreurs constatées, à être conforme avec les textes en vigueur et à rendre son utilisation plus aisée, plus adaptée et actualisée.***

## **PRESENTATION DES DIFFERENTES MODIFICATIONS**

Les modifications sont présentées en deux parties:

► **La première partie** concerne les documents écrits et s'organise de la façon suivante:

↳ 1-Problématique

Les difficultés rencontrées et les raisons de la modification sont explicitées

↳ 2-Tableau en deux colonnes

-la colonne de gauche rappelle la prescription actuelle

-la colonne de droite donne la proposition de modification envisagée (nouvelle écriture ou complément)

**Les modifications apparaissent en gras et sont surlignées pour une meilleure lisibilité ;**

Les modifications sont présentées, article par article.

► **La seconde partie** est relative aux erreurs matérielles à corriger sur les planches de zonage.

**I/ LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT**

**LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET NATURELLES**

**- ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL**

**Problématique :**

Afin de permettre une évolution des emplacements de parkings existants sur les immeubles collectifs, il est proposé d'autoriser un dépassement d'emprise au sol pour la construction de garage. Les surfaces sont déjà imperméabilisées (enrobé existant).

<b>Prescription actuelle (p40)</b>	<b>Projet de modification</b>
<p><b>EMPRISE AU SOL</b></p> <p>Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0.30 en secteur Uba.</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0.20 en secteur Ubb.</p> <p><b>Autre cas :</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Un dépassement de l'emprise au sol est autorisé pour les collectifs dans le cas de mises aux normes techniques et réglementaires : ascenseurs, accessibilité handicapé, sanitaires, locaux poubelles.</p> <p>Il pourra être autorisé une emprise au sol de 120m<sup>2</sup> maximum par parcelle.</p>	<p><b>EMPRISE AU SOL</b></p> <p>Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0.30 en secteur Uba.</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0.20 en secteur Ubb.</p> <p><b>Autre cas :</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Un dépassement de l'emprise au sol est autorisé pour les collectifs dans le cas de mises aux normes techniques et réglementaires : ascenseurs, accessibilité handicapé, sanitaires, locaux poubelles, <b>la transformation en garage bâti des places de stationnement aérien existantes ( avant l'approbation du PLU)</b>.</p> <p>Il pourra être autorisé une emprise au sol de 120m<sup>2</sup> maximum par parcelle.</p>

**- ARTICLE Uf 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Problématique :**

Afin de pouvoir accompagner la réalisation et l'implantation d'établissements hôteliers au Parc d'Activités de la Guerche, il est proposé de réécrire la règle de hauteur pour ce type de construction.

<b>Prescription actuelle (p57)</b>	<b>Projet de modification</b>
<p>La hauteur autorisée est de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.</p> <p>Un dépassement peut être autorisé pour des impératifs techniques justifiés.</p> <p>Les enseignes devront être soit disposées au sol, soit sur le bâtiment, sans toutefois en dépasser le faîtage ou l'acrotère.</p>	<p><b>Pour les constructions à usage hôtelier, la hauteur maximale autorisée est R +3.</b></p> <p><b>Pour les autres constructions,</b> la hauteur autorisée est de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.</p> <p><b>Dans tous les cas,</b> un dépassement peut être autorisé pour des impératifs techniques justifiés.</p> <p>Les enseignes devront être soit disposées au sol, soit sur le bâtiment, sans toutefois en dépasser le faîtage ou l'acrotère.</p>

**ZONE Uc**

**- ARTICLE 11 : CLOTURES**

Il convient de rajouter le titre du paragraphe relatif aux limites séparatives à **l'article 11.4** concernant les clôtures.

<b>Prescriptions actuelles (p41)</b>	<b>Projet de modification</b>
<p><b>11.4. Clôtures</b></p> <p>L'édification de clôtures tant sur voie que sur les limites séparatives est soumise à déclaration.</p> <p>Le traitement des clôtures doit être assorti à la construction. Son aspect visuel doit s'insérer dans l'environnement existant via les matériaux utilisés et leur mise en œuvre.</p> <p>En façade sur rue et dans la marge de recul, elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Soit d'un mur de pierre de qualité d'une hauteur minimale de 60 cm et maximale de 1.50 m</li><li>• Soit d'un mur enduit surmonté d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif ajouré de qualité tel que lice en bois, ou en PVC le tout n'excédant pas une hauteur maximale de 1.50m</li><li>• Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1.50m</li><li>• Soit d'un grillage seul n'excédant pas 1.50 m</li></ul> <p>L'utilisation de plaque de béton ou plaques d'agglomérés est interdite.</p> <p>L'utilisation de tout autre dispositif occultant tel que la brande ou autre est interdite.</p> <p>Lorsque le mur a un rôle de soutènement, la hauteur maximum autorisée est celle mesurée à partir de la cote de terrain la plus élevée sans tenir compte de la différence d'altitude entre le point haut et le point bas du terrain naturel.</p> <p>Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.</p> <p>La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 m.</p> <p>L'utilisation de plaques d'agglomérés est interdite.</p> <p>L'utilisation de plaques de béton en soubassement est autorisée dans la limite de 50cm.</p> <p>La clôture finie devra être enduite ou d'aspect enduit des deux côtés.</p>	<p><b>11.4. Clôtures</b></p> <p>L'édification de clôtures tant sur voie que sur les limites séparatives est soumise à déclaration.</p> <p>Le traitement des clôtures doit être assorti à la construction. Son aspect visuel doit s'insérer dans l'environnement existant via les matériaux utilisés et leur mise en œuvre.</p> <p>En façade sur rue et dans la marge de recul, elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Soit d'un mur de pierre de qualité d'une hauteur minimale de 60 cm et maximale de 1.50 m</li><li>• Soit d'un mur enduit surmonté d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif ajouré de qualité tel que lice en bois, ou en PVC le tout n'excédant pas une hauteur maximale de 1.50m</li><li>• Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1.50m</li><li>• Soit d'un grillage seul n'excédant pas 1.50 m</li></ul> <p>L'utilisation de plaque de béton ou plaques d'agglomérés est interdite.</p> <p>L'utilisation de tout autre dispositif occultant tel que la brande ou autre est interdite.</p> <p>Lorsque le mur a un rôle de soutènement, la hauteur maximum autorisée est celle mesurée à partir de la cote de terrain la plus élevée sans tenir compte de la différence d'altitude entre le point haut et le point bas du terrain naturel.</p> <p>Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.</p> <p><b>En limite séparative et en bordure d'espace vert :</b></p> <p>La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 m.</p> <p>L'utilisation de plaques d'agglomérés est interdite.</p> <p>L'utilisation de plaques de béton en soubassement est autorisée dans la limite de 50cm.</p> <p>La clôture finie devra être enduite ou d'aspect enduit des deux côtés.</p>

## **ZONE UA**

### **- ARTICLE 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSEES**

#### **Problématique :**

Il est constaté une erreur dans l'écriture de l'article 13 de la zone Ua. Il est proposé de revoir la règle du « un arbre abattu pour deux replantés » pour appliquer la règle du « pour un arbre abattu un sujet équivalent sera replanté ».

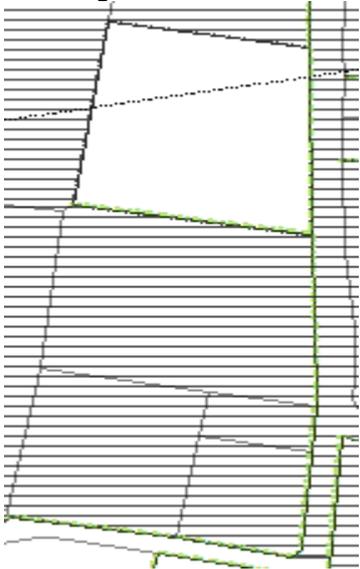
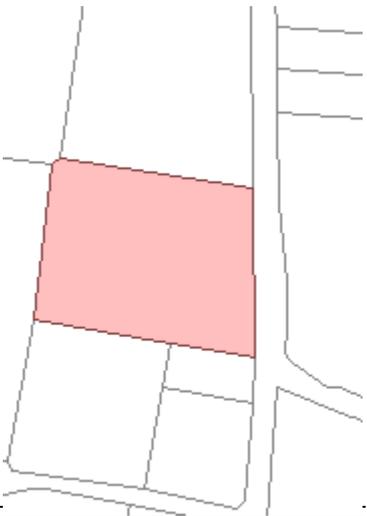
<b>Prescriptions actuelles (p 26-27)</b>	<b>Projet de modification</b>
<p><b>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</b></p> <p>1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme doit être conservée.</p> <p>Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.</p> <p>Cependant, la suppression <u>ponctuelle</u> d'arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale peut être autorisée après déclaration préalable. <u>Ils seront remplacés par la plantation d'arbres de haut jet à raison de 2 arbres plantés pour 1 abattu</u>. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.</p> <p>3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.</p> <p>4. Un plan de plantations, avec indication des essences doit être joint à la demande de permis de construire.</p>	<p><b>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</b></p> <p>1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>2. La trame végétale identifiée sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme doit être conservée.</p> <p>Toute construction ou installation à proximité des arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale doit respecter une distance raisonnable ne mettant pas en péril le système racinaire ou le développement du houppier du ou des sujets concernés.</p> <p>Cependant, la suppression <b>ponctuelle</b> d'arbres de haut jet constitutifs de cette trame végétale peut être autorisée après déclaration préalable. Ils seront remplacés par la plantation <b>équivalente</b> d'arbres de haut jet à raison de <b>1 arbre planté pour 1 abattu</b>. Les espèces préconisées pour ces plantations sont listées en annexe au présent règlement.</p> <p>3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.</p> <p>4. Un plan de plantations, avec indication des essences doit être joint à la demande de permis de construire.</p>

**II/ SUR LES PLANCHES DE ZONAGE**

**A/ Localisation du terrain pour l'accueil des Gens du Voyage :**

La problématique actuelle est que la localisation du terrain communal pour l'aire d'accueil des gens du voyage est incorrecte, pour cela il s'agit de modifier le plan de zonage Nord et d'y référencer la bonne parcelle.

A savoir la parcelle cadastrée section ZC n°15

Plan de zonage Nord actuel	Projet de modification
<p>C'est la parcelle ZC 14 qui a été repérée au plan de zonage.</p> 	 <p><b>Parcelle communale ZC 15 à classer en Nv</b></p>

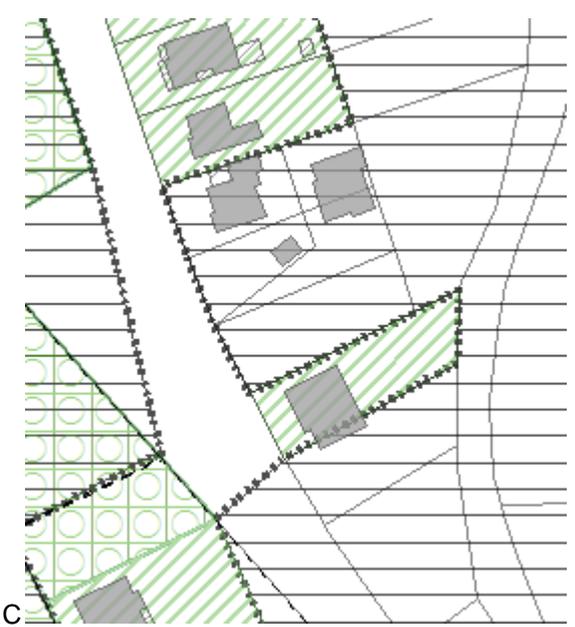
**B/ Absence de la légende Zones Humides sur les planches de zonages Nord et Sud:**

Il s'agit de corriger le fait que la légende pour les zones humides est manquante. Elle doit donc être rajoutée en légende sur les documents.

**C/ Réintégration des parcelles bâties – Allée des Cigales:**

Lors de l'élaboration du PLU des parcelles bâties et anciennement constructibles ont été omises en zone Ubb et tramées boisées au titre de l'article L 123-1-57è du Code de l'urbanisme.

Il s'agit donc d'une régularisation.

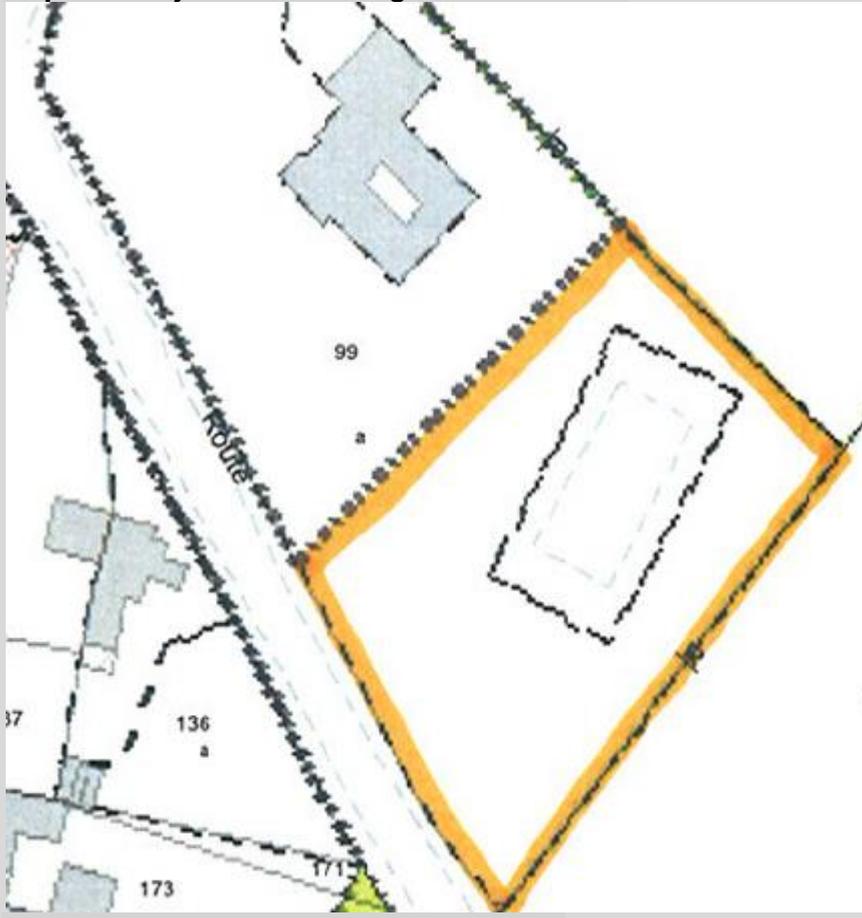
Plan de zonage Sud actuel	Projet de modification
 <p>The image shows a zoning plan for the southern part of the area. It features a grid of parcels with various zoning patterns: diagonal green lines, horizontal green lines, and a pattern of small circles. Several parcels are shaded in grey, indicating existing buildings. A dashed line outlines a specific area of interest. The letter 'C' is located in the bottom left corner of the plan.</p>	<p><b>Les parcelles concernées sont cadastrées section BA numéro 181, 182, 179, 180 et 127</b></p>  <p>The image shows a detailed cadastral plan of the parcels mentioned in the text. The parcels are numbered 182, 181, 179, 180, 127, 125, and 124. The parcel 127 is highlighted with a thick orange border. The street 'Allée des Cigales' is labeled at the bottom. The letter 'D' is located in the top left corner of the plan.</p>

**D/ Réintégration des parcelles bâties – RD n°5:**

Lors de l'élaboration du PLU, une partie de parcelle composée d'un jardin d'agrément et d'un terrain de tennis a été classée en zone agricole.

Afin de clarifier il est proposé de classer l'ensemble de l'unité foncière en zone Ah2 comme cela a été fait pour le bâti principal.

Il s'agit donc d'une régularisation.

Plan de zonage actuel	Projet de modification
<p data-bbox="199 745 662 806">Parcelle bâtie classée en zone Ah2 au PLU et partie Sud en zone Aa</p>  A cadastral map showing a parcel with a grey building footprint and a rectangular area outlined in green. The parcel is situated near a road labeled 'RD n°5'.	<p data-bbox="734 745 1364 784"><b>La partie en jaune est à intégrer en zone Ah2</b></p>  A cadastral map showing the same parcel as the current plan, but with a yellow outline around the rectangular area. The parcel number '99' is visible, along with other parcels '37', '136', '173', and '171'. The road 'RD n°5' is also labeled.

### **III / SYNTHESE DES MODIFICATIONS A APPORTER AU PLU**

#### **1/ Le règlement**

Le règlement de la zone Ua est modifié à l'article 13.  
Le règlement de la zone Ub est modifié à l'article 9.  
Le règlement de la zone Uc est modifié à l'article 11.  
Le règlement de la zone Uf est modifié à l'article 10.

#### **2/ Les documents graphiques**

Sur les plans de zonage, rectification pour :

- La localisation du terrain d'accueil des gens du voyage
- La légende des zones humides
- La réintégration en zone Ubb des parcelles bâties Allée des Cigales
- La réintégration en zone Ah2 du jardin d'agrément et donc de l'unité foncière entière au droit de la RD5.