PLAN LOCAL D'URBANISME DE CARANTEC

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

RAPPORT DE PRESENTATION

Mai 2018

PREAMBULE

Objet de la modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme porte sur les points suivants :

- Modification du règlement graphique : modification d'une limite de zonage entre la zone UB (secteurs de développement autour du centre ancien) et UE (secteurs destinés aux équipements d'intérêt général) suite à l'extension de l'EHPAD, et suppression de l'emplacement réservé n°7 destiné à créer un parc de stationnement pour l'EHPAD ;

- Evolutions du règlement écrit : modification des dispositions générales et des articles U5, U6, U7 et U9 relatifs aux implantations et à la hauteur des constructions en zones d'habitat UA, UB et UC afin de clarifier quelques éléments confus, d'assouplir des règles d'implantation contraignantes et d'ajuster des règles de hauteur imprécises pour mieux répondre à l'évolution des besoins de la population.

Champ d'application de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée, conformément aux articles L.153-36, L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme, créés par l'ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

Article L.153-36 : "Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions."

Article L.153-41 : "Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

*Article L.153-45 : "Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une **procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle."*

Justification de la procédure retenue

La procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour effet, notamment, de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU, ni de diminuer ces possibilités de construire.

Modifications du règlement graphique

> *Modification d'une limite de zonage entre la zone UB et la zone UE*

La modification de zonage porte sur une superficie d'environ 560 m², constitutive pour partie de la parcelle cadastrée AI 926 d'une contenance totale de 2 723 m². Le règlement de la zone UE autorise des constructions plus hautes d'un niveau que celui de la zone UB, zone davantage destinée à de l'habitat pavillonnaire et caractérisée par une urbanisation de densité moyenne. Toutefois le règlement de la zone UB autorise une implantation des constructions à l'alignement de la voie et ne limite pas leur emprise au sol, contrairement au règlement de la zone UE. Les autres dispositions du règlement pouvant impacter les possibilités de construction sont identiques entre les deux zones :

- superficie de la zone modifiée : environ 560 m²
- emprise au sol maximale : 80 % en UE / 100 % en UB
- recul sur voies : 5m minimum en UE (soit 5 x 20 = 100 m² sur la parcelle considérée) / 0m en UB
- recul sur limites séparatives : 0 ou 3m minimum en UE et UB
- distance entre constructions : 4m en UE et UB
- gabarit maximal : R+3 en UE / R+2 en UB

Les possibilités maximales de construction seraient ainsi :

- avant modification : emprise 460 m² x 80 % x 4 niveaux = 1 472 m²
- après modification : emprise 560 m² x 3 niveaux = 1 680 m²

Ainsi la modification de zonage envisagée aurait pour effet de **majorer les possibilités de construction** résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU sur la parcelle AI 926 de 1 680 m² – 1 472 m² = 208 m², soit **de 14,1 %** par rapport aux possibilités offertes par le zonage actuel, inférieur à la limite de 20% fixée par l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

> *Suppression de l'emplacement réservé n°7*

La suppression de cet emplacement réservé aurait seulement pour effet de modifier le caractère urbanisable de la parcelle AI 926 sans en modifier les possibilités de construction.

Evolutions du règlement écrit

> *Modification des dispositions générales*

Les modifications envisagées visent à préciser les définitions des annexes et constructions légères. Elles seraient sans effet sur les possibilités de construction.

> *Modification des articles U5, U6, U7 et U9*

Les évolutions projetées visent à clarifier quelques éléments confus du règlement, à assouplir des règles d'implantation contraignantes et à ajuster des règles de hauteur imprécises. L'objectif n'est pas d'augmenter les droits à construire mais d'apporter d'avantage de souplesse quant à l'implantation des projets de construction sur la parcelle afin de limiter les conflits de voisinage dans les secteurs résidentiels plus ou moins denses. Elles permettront également d'apporter plus de cohérence à des règles souvent restrictives qui ne prennent pas en compte l'usage, ni l'évolution des besoins de la population. Ces modifications ne remettent, en aucun cas, en cause les principes généraux du règlement, et seraient sans effet sur les possibilités de construction.

Par ailleurs, l'ensemble des modifications proposées n'aurait pour effet ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ni d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (s'appliquant aux seuls PLU tenant lieu de programme local de l'habitat, ce qui n'est pas le cas du PLU de Carantec).

Dès lors **la procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre**.

Modalités de la procédure

Article L.153-47 : "Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. […]
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée."

Le projet de modification simplifiée est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme : Conseil régional de Bretagne, Conseil départemental du Finistère, commune de Carantec, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre d'agriculture, Chambre des métiers, Section régionale de la conchyliculture, Institut national de l'origine et de la qualité.

Article L.153-48 : "L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales."

Contenu du dossier

Le dossier de modification simplifiée comprend le présent rapport de présentation, les pièces modifiées du PLU (règlement écrit et plan de zonage) ainsi que les pièces administratives (arrêté, délibération du conseil communautaire, avis des personnes publiques associées le cas échéant).

La présente modification du PLU ne prend pas en compte le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En effet, le conseil communautaire n'a pas décidé que l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables au PLU.

Extrait de l'article 12 du décret :
"VI. - Les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016.
Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L.123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L.153-34 de ce code, de ***modification*** *ou de mise en compatibilité."*

EXPOSE DES MOTIFS ET PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

A- Modification du règlement graphique : secteur de l'EHPAD

Lors de l'élaboration du PLU en 2014, une extension de l'EHPAD de Kerlizou était envisagée, sans en connaître le projet exact. Le plan de zonage a alors été réalisé de façon à permettre une extension de cet équipement sur sa partie Sud puisque celle-ci était non bâtie. Un emplacement réservé avait également été inscrit afin de permettre la réalisation d'un parking.

Depuis, l'extension de l'EHPAD a été réalisée au Nord du bâtiment initial. La construction a été achevée en 2017. Parallèlement, la commune de Carantec a acheté les parcelles AI 923, AI924 et AI925, d'une superficie globale de 694 m² afin d'y réaliser un parc de stationnement (30 places) et élargir la voie.

Aujourd'hui, l'extension et la modernisation de l'EHPAD et de ses abords sont achevées.

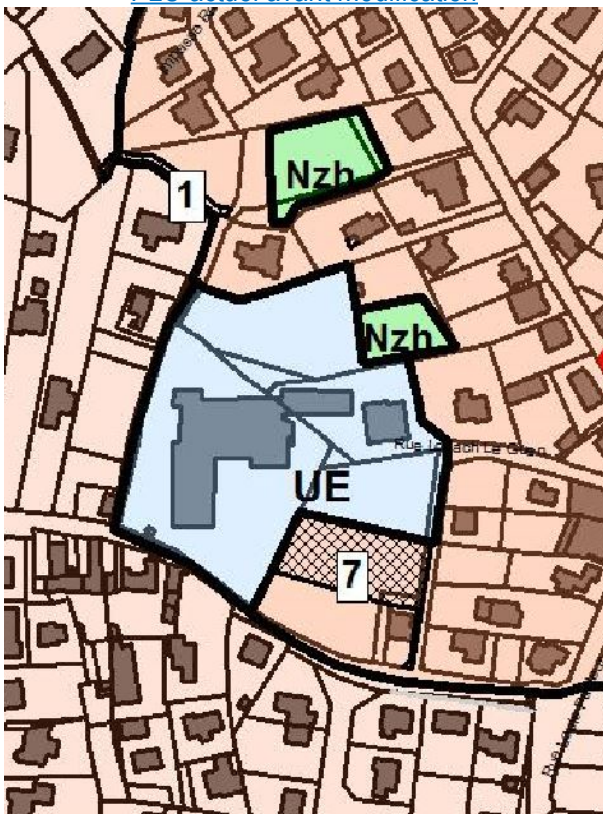
Le zonage UE et l'emplacement réservé n°7, prévus initialement au PLU, pour permettre la bonne réalisation de ce projet, n'ont plus lieu d'être.

L'objet de cette présente modification est donc de mettre en cohérence le règlement graphique (zonage + emplacement réservé) avec la situation actuelle en :

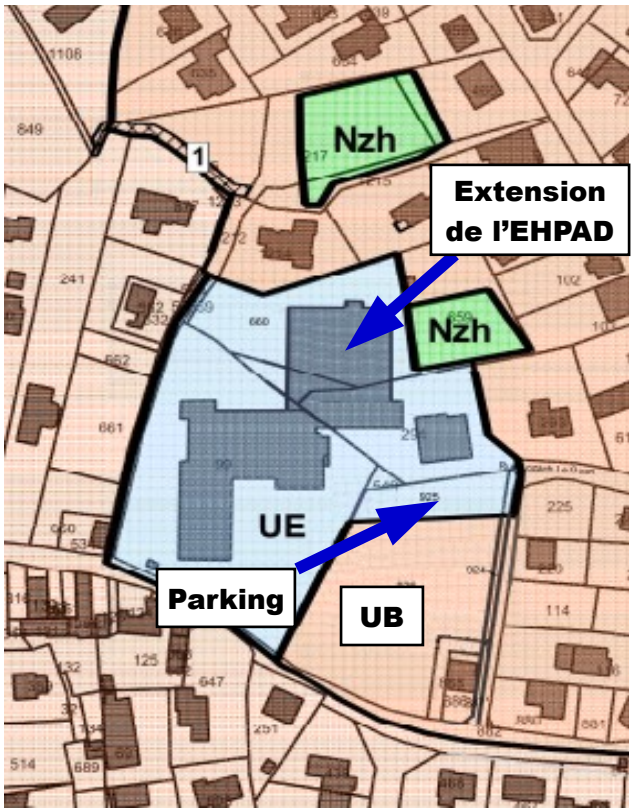
- modifiant la limite UE / UB du secteur
- supprimant l'emplacement réservé n°7

conformément aux illustrations ci-dessous.

PLU actuel avant modification



PLU modifié



B - Evolutions du règlement écrit

La procédure de modification simplifiée du règlement écrit vise à modifier :

- les Dispositions Générales / Article 8 : Définitions. Quelques éléments portant à confusion sont à clarifier ;
- les articles 5, 6, 7 et 9 des zones UA, UB et UC destinées à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Ces zones qui couvrent la quasi-totalité de la zone agglomérée de Carantec, sont regroupées en un seul règlement.

DISPOSITIONS GENERALES / Article 8 - DEFINITIONS

✔ La définition actuelle des annexes englobe les vérandas. Or, les vérandas sont aujourd'hui des pièces de vie à part entière dans les habitations. Elles ne peuvent être considérées comme accessoires à l'habitation tels qu'un garage ou un abri. Il est ainsi proposé de compléter / modifier la définition des « annexes » de la sorte : (bleu : texte actuel ; rouge : ajout ; rayé : élément à supprimer)

« ANNEXES :
Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres dans le présent PLU, les locaux accolés au corps principal d'un bâtiment et ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que garages, ~~remises,~~ abris ouvert, carports, ~~vérandas,~~ … »

✔ Les règles d'implantation des articles 5, 6 et 7 concernent toutes les constructions confondues. Les modifications proposées dans ce présent dossier portent notamment sur le fait d'assouplir certaines règles vis-à-vis des constructions légères. Il convient donc d'en définir le contenu. Il est ainsi proposé de compléter l'article 8 des Dispositions Générales de la sorte : (rouge : texte ajouté)

« **CONSTRUCTIONS LEGERES** : Les constructions légères comprennent les abris de jardin de moins de 20m², les carports de moins de 20m², et les terrasses surélevées non couvertes de moins de 30m². »

Article U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

✔ Le règlement des zones UA, UB et UC prévoit des implantations spécifiques pour toutes constructions confondues, sans établir de règle particulière pour les constructions légères définies précédemment (abris de jardin et carports de moins de 20m² ; terrasses surélevées non couvertes de moins de 30m²). Or, dans un contexte de rétrécissement de la taille des terrains et afin de garder une certaine attractivité aux bâtis anciens, il convient de compléter les règles particulières d'implantation des constructions légères afin de pouvoir faire évoluer le bâti.

Il est ainsi proposé de compléter le paragraphe D-1 des règles particulières avec les constructions légères telles que définies ci-dessous en rouge.

✔ Par ailleurs, la règle particulière D-3 « En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera l'alignement sur au moins une voie » ne s'applique pas à tous les cas de figure. Dans certaines situations (voie étroite, virage important…) l'implantation en limite de voie n'est pas à recommander (que ce soit d'un point de vue sécurité, ou ensoleillement notamment). Cette règle serait ainsi supprimée.

Par conséquent, le règlement des secteurs UA, UB et UC, paragraphe D « Règles particulières » serait complété / modifié de la sorte : (bleu : texte actuel ; rouge : ajout ; rayé : phrase à supprimer)

« D – Règles particulières – secteurs UA, UB et UC

1. *Une implantation entre 0 et 3 mètres (secteurs UC1, UC2 et UC3) ou entre 0 et 5 mètres (secteur UA) pourra être imposée ou autorisée :*
   - *pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes...),*
   - *pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...),*
   - *lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction,*
   - *pour les constructions légères (abris de jardin de moins de 20m², carports de moins de 20m² et terrasses surélevées non couvertes de moins de 30m²).*

2. *En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, les règles énoncées ci-dessus ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.*
   Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

3. ~~*En cas de terrain bordé par plusieurs voies, la construction respectera l'alignement sur au moins une voie.*~~ *»*

Article U6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

✔ Comme pour l'article U5, le règlement U6 des zones UA, UB et UC prévoit des implantations spécifiques pour toutes constructions confondues, sans établir de règle particulière pour les constructions légères. Or, dans un contexte de rétrécissement de la taille des terrains et afin de garder une certaine attractivité aux bâtis anciens, il convient de compléter les règles particulières d'implantation des constructions légères afin de pouvoir faire évoluer le bâti.

Parallèlement, cet assouplissement des implantations permettra dans certains cas de limiter les conflits de voisinage pour lesquels les implantations de constructions en limite séparative sont les plus contraignantes et parfois contraires au code civil, notamment en matière de droit de vue chez le voisin. Le but est par exemple, d'autoriser la possibilité d'implanter un abri de jardin à 1m de la limite séparative pour permettre au propriétaire de pouvoir entretenir sa construction sans passer par la propriété limitrophe et/ou de tenir compte de l'aménagement existant de son jardin (préservation de la haie…).

De même, le bâti ancien de Carantec est constitué de nombreuses maisons sur sous-sol. Des demandes de création de terrasse surélevée sont souvent faites lors des rénovations de ces habitations. Or, la taille des terrains et l'implantation des constructions existantes ne permettant pas toujours de rester à plus de 3m des limites séparatives, les pétitionnaires font le plus souvent le choix de venir en limite de celles-ci créant ainsi des contraintes pour les voisins et des aménagements complémentaires (type pare-vue pas toujours très intégrés) afin de respecter le code civil. Un assouplissement de cette règle parait ainsi important pour s'inscrire dans l'évolution du bâti.

✔ Enfin, la règle correspondant à la hauteur des dépendances n'a pas lieu d'être dans ce paragraphe et sera traitée à l'article U9 évoqué ci-après.

Par conséquent, le règlement des secteurs UA, UB et UC, paragraphe B « Règles particulières » serait complété / modifié de la sorte : (bleu : texte actuel ; rouge : ajout ; rayé : phrase à supprimer)

« B- Règles particulières

Une implantation entre 0 et 2,50 mètres (secteur UA) ou entre 0 et 3,00 mètres (secteur UB, UC1, UC2 et UC3) pourra être imposée ou autorisée :

- *pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, pylônes, ...),*
- *pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus, ...),*
- *lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la surélévation, de la restauration, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction,*
- *pour les constructions légères (abris de jardin de moins de 20m², carports de moins de 20m² et terrasses surélevées non couvertes de moins de 30m².)*

~~*Dépendances :*~~
~~*En limite séparative, les dépendances doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 2,50 m de hauteur maximale. Ce plan vertical est prolongé par un plan oblique à 45°.*~~

Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

✔ L'article U7 des zones UA, UB et UC prévoit des distances d'implantation minimum entre deux constructions. Le terme « construction » ne convient pas car il s'applique aussi bien à une habitation qu'à un abri de jardin. S'il est important de réglementer deux habitations sur une même propriété pour conserver des espaces d'intimité et de vue, les distances entre deux bâtiments (habitation et ses annexes) n'ont pas lieu d'être.

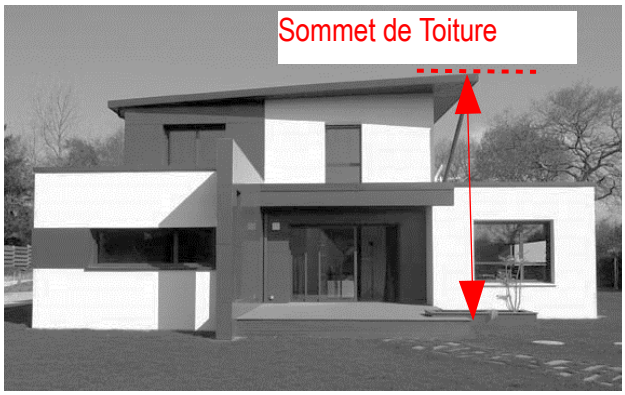
✔ Enfin, les plans intérieurs des habitations n'étant plus fournis lors de l'instruction des permis de construire la notion de « pièce principale » et la règle qui en découle est difficilement applicable. Il est ainsi proposé de la supprimer.

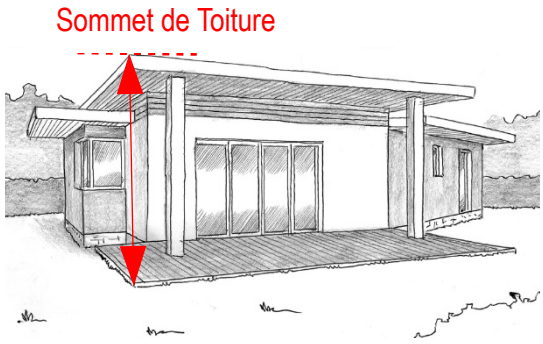
Par conséquent, le règlement des secteurs UA, UB et UC, article 7 serait complété / modifié de la sorte : (bleu : texte actuel ; rouge : ajout ; rayé : phrase à supprimer)

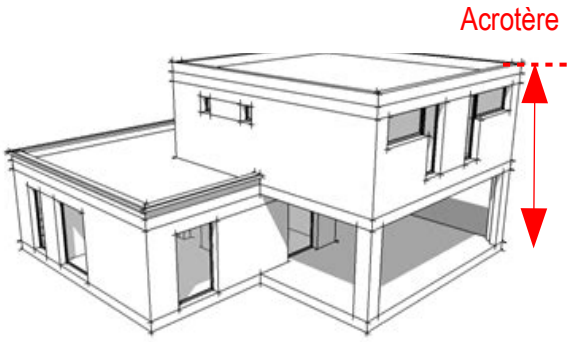
~~*« Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par des parties de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.*~~
~~En outre~~ La distance séparant deux ~~constructions~~ habitations ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.
En zone UC2, cette distance sera portée à 6 m minimum entre 2 ~~constructions~~ habitations sur une même propriété. »

Article U9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

✔ Le règlement du PLU de Carantec défini en dispositions générales les toitures terrasse comme un « Toit dont la pente est inférieure à 15° ». Celle-ci est rappelée dans le tableau de l'Article U9 en indiquant « acrotère ». Or, au vu de sa définition, la toiture terrasse ne se compose pas obligatoirement d'un acrotère. Elle peut également être réalisée par une toiture à débord comme le montrent les illustrations ci-après. Il est ainsi proposé de rajouter dans le tableau « acrotère ou sommet de toiture ».







✔ La commune de Carantec est une commune littorale qui est confrontée à de nombreuses demandes de construction d'abris bateau (type carport). Le règlement actuel de la commune prévoit, en limite séparative, la possibilité de construire des dépendances comprises dans un gabarit défini par un plan vertical de 2m50 de haut pouvant être prolongé par un plan oblique à 45°. Or, pour abriter un bateau il s'avère qu'une hauteur d'acrotère de 2m50 est trop faible et oblige à réaliser un toit à 2 pentes plus contraignant vis-à-vis de l'ombre portée sur la propriété voisine. Il est ainsi proposé d'ajuster la hauteur du plan vertical à 3 mètres de hauteur maximale.

Par conséquent, le règlement des secteurs UA, UB et UC, article 9 serait complété / modifié de la sorte : (bleu : texte actuel ; rouge : ajout ; rayé : phrase à supprimer)

A- Règles générales

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toitures terrasses (pente <15°)	Autres toitures (pente > 15°)	
	façade	faîtage	Acrotère ou sommet toiture	Egout du toit	sommet toiture
UA	9,00 m	14,00 m	-	-	-
UB	7,00 m	11,00 m	7,50 m	7,50 m	9,00 m
UC1	6,00 m	9,00 m	7,00 m	7,00 m	8,00 m
UC2	4,50 m	9,00 m	4,50 m	4,50 m	7,00 m
UC3	4,00 m	8,00 m	4,50 m	4,50 m	6,00 m
Annexes et dépendances	3,50 m	5,00 m	3,50 m	3,50 m	4, 50 m

2. **En zone UA,** la hauteur maximale des nouvelles constructions ou des constructions existantes qui seraient surélevées devra être égale à celle des constructions situées sur les parcelles voisines + ou - 2,50 mètres, sans pouvoir dépasser les hauteurs maximales précisées dans le tableau ci-dessus.

B- Règles particulières

1. **En zone UB, UC1, UC2 et UC3**, lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës. Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

2. Les bâtiments traditionnels existants présentant des hauteurs plus importantes que les hauteurs maximales précisées dans le tableau ci-dessus, pourront être restaurés dans les volumes existants.

3. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

4. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels qu'antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, poteaux, candélabres, …

5. Les dépendances implantées en limite séparative devront s'inscrire dans un gabarit défini par un plan vertical de ~~2,50 m~~ 3 mètres de hauteur maximale. Ce plan vertical est prolongé par un plan oblique à 45°.