

Département de l'Ille et Vilaine
Commune de BRUC sur AFF

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1

Dossier d'enquête publique

Vu pour être annexé à la délibération du maire
du
Le Maire

Notice de présentation

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration PLU	Le 23/02/2006	Le 10/10/2007	Le 05/11/2008
Modification 1 PLU	En cours		

U758 - Janvier 2010



Paysages de l'Ouest

Le Montana B
2 rue du château de l'Eraudière - BP 30661
44306 NANTES cedex 3
Tel : 02 40 76 56 56 - Fax : 02 40 76 01 23
paysages.de.louest@wanadoo.fr

I. CONTEXTE LEGISLATIF

La commune de **Bruc sur Aff** a approuvé le Plan Local d'Urbanisme en vigueur le 5 novembre 2008, le territoire n'avait pas de document réglementaire jusqu'alors.

En référence à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est utilisée à condition que la modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- que les zones naturelles et agricoles ou les espaces boisés classés, les zones de protection contre les risques de nuisances ou les sites et paysages protégés ne soient pas réduits ;
- que le projet ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a fait de la modification du PLU la procédure d'adaptation normale du document d'urbanisme.

La commune de **Bruc sur Aff** propose de modifier son PLU en vigueur afin d'actualiser son règlement au regard de sa pratique réglementaire menée depuis 1 an, modification qui ne touchent ni aux règles de densité et qui n'entraîneront pas de droit à construire ou de changement d'affectation susceptibles de modifier l'équilibre général du document d'urbanisme en vigueur.

La procédure reste donc dans le champ d'application d'une modification du PLU.

II. MODIFICATION REGLEMENTAIRE PROPOSEES

Les modifications proposées dans la présente enquête publique portent sur :

- L'article 2 – zone A et zone Nh
- L'article 6 – zones Ue – 1AUe – A – Nh
- L'article 7 – zones Ue – 1AUe – A
- L'article 10 - zones Ue – 1AUe – A – Nh
- L'article 11 – zones Uc – Ue – 1AUe – Nh
- L'article 12 – zones Ue – 1AUe

L'objectif est de proposer une écriture réglementaire adaptée face aux difficultés ou contradiction constatées dans l'application du texte en vigueur pour les autorisations délivrées au titre du droit des sols.

A. Pour l'article 2 – Zone A et Nh

- **Pour l'article 2 en zone A**, il est proposé de supprimer l'alinéa page 44 qui mentionne d'une manière globale que « les installations agricoles sont autorisées à condition de respecter le principe de réciprocité ». Cette phrase très généraliste impose d'appliquer le principe de réciprocité pour toute les installations agricole ce qui est abusif et illégal du fait que le principe de réciprocité ne s'applique pas à tous les bâtiments agricoles. Par ailleurs, le rappel de ce principe n'est pas nécessaire dans le règlement c'est une obligation légale qui s'applique de fait aux installations classées (100 mètres) ou aux bâtiments encadrés par le règlement sanitaire départemental (50 mètres).

Texte en vigueur

Les installations agricoles à condition de respecter le principe de réciprocité issu du code rural ;

Texte proposé en suppression

- **Pour l'article 2 en zone Nh**, il est proposé de préciser la phrase en vigueur alinéa 1 page 54, la phrase actuelle autorise les extensions de l'existant pour un pourcentage de 30% en plafonnant à 40 m² les extensions de petits bâtiments inférieurs à 130 m². La phrase actuelle n'est pas suffisamment précise sur ce point et elle ne définit pas la base de calcul, le texte proposé vient préciser les bases d'application.

Texte en vigueur page 44

Les aménagements et les extensions des bâtiments existants à condition que l'extension soit limitée à 30 % du bâti existant à la date d'approbation du PLU ou à 40 m².

Texte proposé

Les aménagements, les extensions des bâtiments existants à condition que l'extension soit limitée à :

- *40 m² pour les bâtiments existants d'une emprise inférieure ou égale à 130 m²*
- *30% de l'emprise existante pour les bâtiments d'emprise supérieure à 130 m²*

B. Pour l'article 6 – Zones Ue – 1AUe – A – Nh

La rédaction actuelle de l'article 6 dans les différentes zones citées est imprécise et incomplète, elle pose des difficultés d'adaptation.

- ☞ **En zone Ue et 1AUe**, la rédaction actuelle est identique sur les deux zones, elle est incomplète et pose des difficultés d'application. L'écriture étant trop restrictive, elle n'intègre pas par ailleurs de règle pour les annexes.

Texte en vigueur pages 22 et 36

L'implantation de la construction se fera :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 3 à 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Texte proposé

L'implantation de la construction se fera :

- Soit à l'alignement *des voies et emprises publiques*,
- Soit en retrait de 3 *mètres minimum* par rapport à l'alignement des voies *et emprises publiques*.

L'implantation des annexes type abri de jardin sera autorisée :

- *Soit à l'alignement des voies et emprises publiques*
- *Soit à 1 mètre minimum de l'alignement des voies et emprises publiques*

Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

- dans tous les cas, l'implantation à l'alignement est autorisée pour les équipements publics.
- dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement *existant différent des règles générales*, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.
- des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction *pourra se faire* sur l'implantation initiale.

- ☞ **En zone A et Nh**, la difficulté est autre. Le texte en vigueur impose un recul important de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, ce recul n'est pas justifié en zone A compte-tenu de l'existence de chemins qui longent les exploitations. Il est proposé de garder l'esprit des hameaux en proposant les implantations à l'alignement ou 3 mètres minimum.

Texte en vigueur pages 45 et 55

Les constructions doivent respecter les marges de recul minimales indiquées au plan de zonage par rapport aux routes départementales.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 m par rapport à l'axe

Texte proposé

Les constructions doivent respecter les marges de recul minimales indiquées au plan de zonage par rapport aux routes départementales.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou à 3 mètres.

C. Pour l'article 7 – Zones Ue – 1AUe – A

- **Pour l'article 7 zone Ue et 1AUe**, le règlement en vigueur ne propose pas de règles applicables aux annexes type abri de jardin. Il est proposé de l'ajouter en autorisant ces annexes avec une implantation à 1 mètre de la limite séparative.

Texte en vigueur pages 23 et 36

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (L supérieure ou égale à H/2) sans être inférieure à 3m.

Texte proposé

Pour les annexes type abri de jardin, l'implantation sera autorisée à 1 mètre minimum des limites séparatives.

- **Pour l'article 7 en zone A**, c'est la mention du principe de réciprocité qui pose difficulté du fait qu'elle s'applique à tout nouveau bâtiment. Par ailleurs, il n'est pas nécessaire de rappeler cette obligation légale.

Texte en vigueur page 45 proposé en suppression pour l'alinéa 1.

D. Pour l'article 10 – Zone Ue – 1AUe – A et Nh

L'article 10 porte sur la définition des hauteurs. Les hauteurs proposées dans la rédaction actuelle s'avèrent inadaptées en cas de topographie prononcée, il est donc proposé d'augmenter les hauteurs autorisées de 1 mètre supplémentaire à l'égout et 2 mètres au faîtage.

Rédaction en vigueur page 23

La hauteur des constructions principales ne pourra pas excéder les hauteurs maximales suivantes

- 5 m à l'égout ou à l'acrotère pour les toitures terrasses
- 9 m au faîtage.

Rédaction proposée

*La hauteur des constructions principales ne pourra pas excéder les hauteurs maximales suivantes **par rapport au terrain existant** :*

- ~~5 m~~ **7 mètres** à l'égout ou à l'acrotère pour les toitures terrasses
- ~~9 m~~ **11 mètres** au faîtage.

Par ailleurs, en zone A et Nh article 10, la hauteur des bâtiments d'habitation est limitée à 9 mètres, il est proposé une mise en cohérence avec les autres zones en unifiant la hauteur maximale de 11 mètres.

Texte en vigueur page 46 et 56

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 m en son point le plus haut.

Texte proposé

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder ~~9 m~~ 11 mètres en son point le plus haut.

E. Pour l'article 11 – Zones Uc – Ue – 1AUe – Nh

➤ **La modification proposée en zones Uc - Ue et 1AUe porte sur :**

- La définition jugée trop complexe de l'article portant sur les volumétries. **Il est proposé de le supprimer**
- La définition des critères de mise en valeur du bâti ancien en cas de réhabilitation, texte jugé également trop complexe d'application. **Il est proposé de les supprimer.**

Texte en vigueur page 19 – 24 et 37**Volumétrie :**

Pour les constructions de type traditionnel, les toitures doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins, notamment en termes de lignes horizontales et de rythmes de percement.

Leur toiture devra être composée de deux versants symétriques dont la pente sera comprise entre 40 et 45°, et appuyés sur le même faîtage. Une pente unique pourra être admise pour la toiture de volumes secondaires.

Réhabilitation :

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, ils devront respecter les conditions suivantes :

Conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons ; les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs et libres de toute clôture.

Texte en vigueur page 19 – 24 et 37 proposé en suppression

➤ **Pour la zone Nh**, le règlement actuel interdit les toitures terrasses, cela n'apparaît pas cohérent avec les évolutions actuelles de la production de logements neufs et avec le fait que des architectures contemporaines peuvent très bien s'intégrer dans les hameaux compte-tenu de la taille importante des terrains restant à bâtir en Nh1.

Texte en vigueur page 56 proposé en suppression

F. Pour l'article 12 – Zones Ue et 1AUe

L'article 12 en vigueur sur les 2 zones impose 2 places de stationnement par logement et une place pour les opérations groupées ou faisant l'objet d'un permis de lotir, cela fait 3 places par logement pour les dites opérations. Cela paraît excessif dans la durée. Par ailleurs, ce chiffre augmentera la surface imperméabilisée. Il est proposé de réduire cette norme à 0,5 place par logement pour les permis groupés ou les lotissements.

Texte en vigueur page 25 et 38

Dans les opérations effectuées sous forme de lotissement ou de permis groupé, il est exigé une place supplémentaire par logement en espace commun.

Texte proposé

Dans les opérations effectuées sous forme de lotissement ou de permis groupé, il est exigé ~~une place~~ une demi-place supplémentaire par logement en espace commun.