

commune de IFS
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27.04/2015

PLU - Modification n°1 (procédure simplifiée) APPROBATION

vu pour être annexé à
la délibération du Conseil Municipal
en date du : **12 décembre 2016**

LE MAIRE
Monsieur PATARD-LEGENDRE

1a - RAPPORT DE PRÉSENTATION de la modification n°1



1. INTRODUCTION

Les études pour l'élaboration du P.L.U ont été approuvées par le conseil municipal élu en 2014, après qu'elles ont été conduites par le précédent conseil.

Cette première procédure vise à apporter des modifications :

- pour supprimer un emplacement réservé ;
- pour modifier le règlement de la zone UXza afin de l'adapter à l'urbanisation de la dernière tranche d'aménagement de la ZAC Object'IFS sud ;
- pour compléter le règlement et revoir certaines formulations ;
- pour rectifier une erreur matérielle sur le plan de Servitudes d'Utilité Publique.

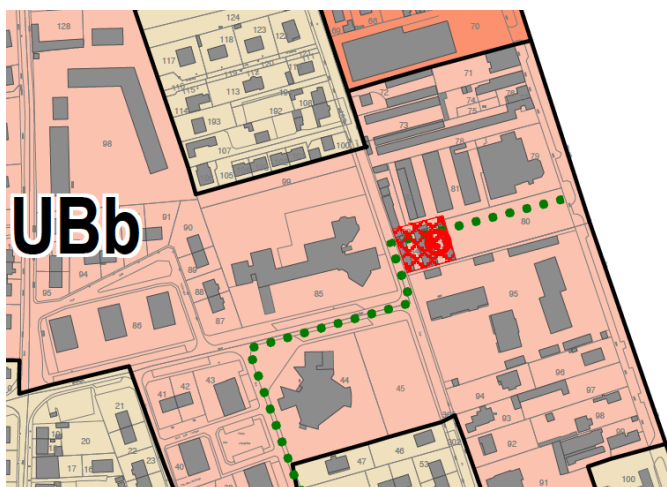
Remarque : Il n'est pas retenu dans le cadre de cette procédure, d'adaptation du règlement des zones A ou N, suite aux Lois ALUR et MACRON.

2. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3

Un emplacement a été réservé au profit de la commune lors de l'élaboration du PLU.

1- Extrait du règlement graphique du PLU

2- Extrait de la cartographie des quartiers prioritaires de la politique de la ville / document ETAT



Situé en bordure de la rue du chemin vert, au nord de la ville, il a deux destinations :

- la création d'équipement public et de logements locatifs sociaux.
La municipalité précédente prévoyait la création d'une cuisine centrale. Or depuis, il a été décidé la création du centre socio-culturel, dans les anciens locaux de Pôle Emploi, et le projet de cuisine centrale a été abandonné.
- la création de logements locatifs sociaux.
Le secteur dans lequel il s'inscrit est compris dans un quartier prioritaire de la politique de la Ville, celui de la Guérinière (dont le périmètre est porté dans l'extrait ci-contre). Au sein de ce périmètre, le pourcentage de logements sociaux étant supérieur à 75%, l'objectif visant à accroître la mixité sociale, conduit les services de l'État à ne plus accorder d'agrément pour de nouvelles opérations de logements locatifs sociaux.

En conséquence, le maintien d'une réserve sur cet emplacement n'a plus de fondement. Elle est supprimée.

La modification du PLU :

L'emplacement réservé N°3 est supprimé.

Le règlement graphique et les OAP sont modifiés en conséquence ainsi que la liste :

N°	INTITULÉ	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
1	Stationnement	1539 m ²	ville
2	Extension cimetière	7112 m ²	ville
3	Équipement public / Habitat social	1003 m ²	ville
4	Équipement public	1.10ha	ville

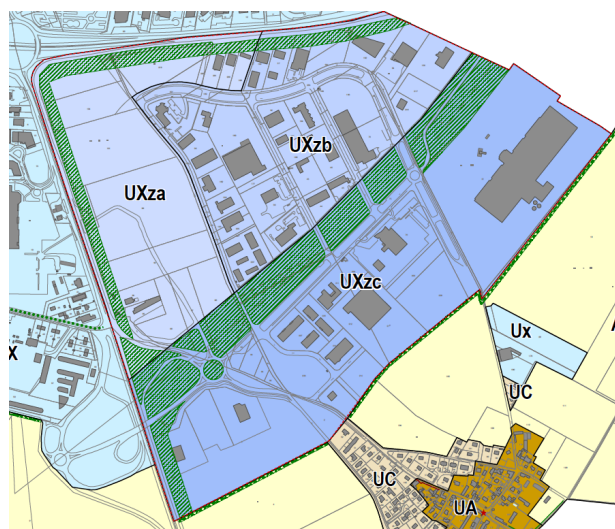
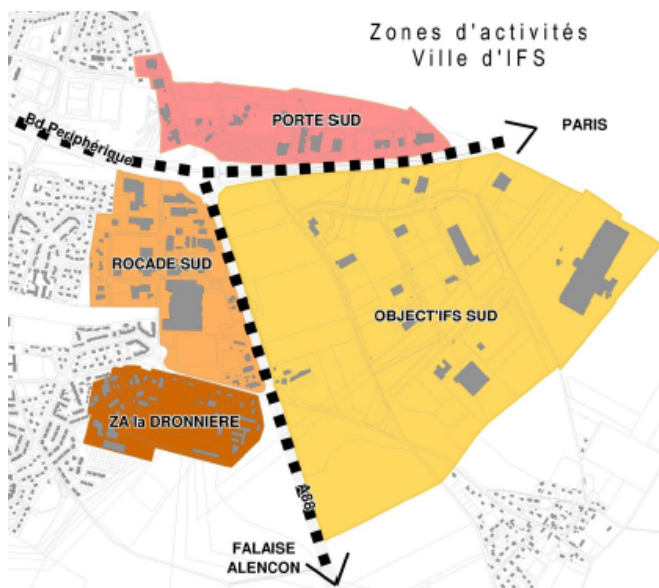
3. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UXZA

La zone UXz correspond au périmètre de la ZAC Object'IFS Sud, créée en 1997 sur une centaine d'hectares avec une vocation initiale logistique/ transport. En cours d'urbanisation, elle accueille à ce jour une quarantaine d'implantations sur les secteurs B et C et dispose d'une vingtaine d'hectares disponibles sur le secteur A, qui forme sa frange ouest en bordure de la RN158.

Comme le dispose le PLU, ce secteur a vocation, entre autres, à recevoir des activités commerciales, des bureaux et services (dont hôteliers).

Les études préalables à sa commercialisation conduisent à revoir sa réglementation. En effet, les parcelles situées au carrefour entre le boulevard périphérique (RN814) et la RN158 (future A88), de part leur situation stratégique en entrée d'agglomération, peuvent permettre une urbanisation exemplaire avec une architecture-signal.

Documents extraits du Rapport de présentation du PLU



Extrait du règlement graphique du PLU

Nouvelle répartition de la constructibilité de la zone UXza

Dans ce contexte, il est apparu judicieux, pour la qualité urbanistique et paysagère de l'entrée de ville, de redistribuer la constructibilité initialement retenue en passant d'une densité horizontale très forte à plus d'élévation à l'angle nord-ouest de la zone.

Le règlement sera donc modifié pour réduire l'emprise au sol et augmenter la hauteur autorisée, sur les parcelles situées à l'angle nord-ouest de la ZAC.

En conséquence, un motif de "règle architecturale particulière" est reporté sur le règlement graphique à l'angle entre le boulevard périphérique et la RN158, pour désigner les parcelles pouvant faire l'objet de dispositions spécifiques :

- la hauteur maximale des constructions qui seront implantées est portée de 12 à 20m,
- l'emprise au sol autorisée est réduite de 75% à 45%.

Enfin, afin de clarifier l'application de la règle d'implantation le long des deux grands axes routiers précédents, l'article 6 est modifié : l'alignement à respecter est reporté sur le règlement graphique (par un pointillé bleu).

La modification du PLU :

- le règlement graphique est complété ; les articles UXz6, UXz7, UXz9, UXz10 et UXz11 sont modifiés en conséquence des choix précédents.

4. MODIFICATIONS ET MISES A JOUR DU REGLEMENT

Mise à jour des dispositions générales du règlement

Elles résultent de l'entrée en application au 1^{er} janvier 2016 de la nouvelle partie législative du Code de l'urbanisme, qui modifie, pour tous les PLU, les dispositions applicables, dont celles du Règlement National d'Urbanisme.

Mise à jour des ANNEXES présentes à la fin du règlement écrit

Elles comprennent :

- la liste des emplacements réservés : elle est reportée sur le règlement graphique ;
- la liste des essences végétales à privilégier n'est pas modifiée ; la définition des essences locales ou à pousse rapide est ajoutée ;
- un glossaire : Les définitions dorénavant sans objet sont supprimées, COS, SHON, SHOB, ... ; la définition de la SURFACE DE PLANCHER ainsi que la liste des nouvelles destinations sont ajoutées.

Mise à jour du fond de plan

La dernière version disponible du cadastre est prise en compte. Celui des communes voisines est ajouté pour plus de lisibilité des enjeux territoriaux.

Adaptations de la rédaction du règlement

Pour faciliter la lecture du règlement et limiter les ambiguïtés lors de son application, il a été retenu deux types de modifications :

- **des modifications de forme** : sans enjeux sur le fond, elles sont surlignées en vert, sur le règlement joint au dossier de consultation ; Elles visent à réduire les ambiguïtés, en supprimant les textes redondant ou sans effet réglementaire, ou en précisant la terminologie ou la rédaction.
Pour éviter des erreurs d'interprétation, les schémas sont supprimés.

- **des modifications sur le fond** : elles sont surlignées en bleu sur le règlement joint au dossier de consultation et détaillées ci-après.

ARTICLES 2 :

La logique des articles 1 et 2 est revue pour retrouver la précision voulue par la réglementation :

- le premier article précise les interdictions,
- le second ne vise pas à préciser ce qui est autorisé (cela découle du premier) mais à fixer si nécessaire, des conditions particulières d'application, aux occupations et utilisations du sol autorisées.

En conséquence, les règles de l'article 2 qui n'apportent pas d'information supplémentaire par rapport à l'article 1 sont supprimées.

En ce qui concerne la zone UXZ, la logique entre les deux articles est ainsi reprise et conduit à une importante simplification, en cohérence avec le dossier de ZAC.

La modification du PLU :

- les articles UA2, UB2, UC2, UD2, UX2, UXZ1, UXZ2 et 1AU2 sont modifiés en conséquence.

ARTICLES 3 :

L'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme conduit à revoir et préciser les articles 3 : leurs dispositions sont apparues insuffisantes pour encadrer l'urbanisation, en particulier lors de projets de densification dans les zones urbaines.

En conséquence, il est retenu :

- de préciser une largeur minimale d'accès : comme précédemment, elle est établie à 3m, ce qui correspond à la largeur d'emprise qui suffira à permettre le passage de véhicules de secours ou de service, sans empiètement sur la voie publique ;
- de préciser les dispositions applicables aux impasses en fixant le seuil (4 logements / 50m de longueur) au-delà duquel une voie avec retournement est requise pour la création de logements ;
- de préciser la taille des emprises de voies cyclables ou pédestres ;
- de prévoir que lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité et qu'une opération doit prévoir le prolongement de sa voirie sur les fonds voisins, lorsqu'ils pourraient être urbanisés.

La modification du PLU :

- les articles UA3, UB3, UC3, UD3, UX3 et 1AU3 sont modifiés en conséquence.

ARTICLES 6 :

La rédaction des dispositions applicables aux quartiers d'habitat est revue :

- pour prendre en compte le recul nécessaire au stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée, devant une porte de garage ;
- pour limiter l'implantation à l'alignement aux situations sans enjeux sur la sécurité routière et le paysage urbain ;
- pour supprimer la règle d'exception le long des voies nouvelles (qui vide les précédentes de leurs sens) ;
- pour permettre une exception autorisant la mise aux normes thermiques des constructions antérieures au PLU ;
- pour préciser en UD, le recul en bordure du boulevard périphérique, en l'absence de merlon protecteur.

La modification du PLU :

- les articles UA6, UB6, UC6, UD6, UX6 et 1AU6 sont modifiés en conséquence.

ARTICLES 7 :

La rédaction des dispositions de recul en limite séparative est précisée : le cas des bâtiments avec toitures terrasses est pris en compte (une hauteur limitée à l'acrotère est ajoutée).

La règle retenue pour les abris de jardin, est complétée. Pour clarifier ses conditions d'application, une hauteur maximale est ajoutée et il est rappelé que ces annexes ne pourront faire l'objet d'extensions ultérieures.

La modification du PLU :

- les articles UA7, UB7, UC7 et 1AU7 sont modifiés en conséquence.

ARTICLES 11 :

La rédaction est précisée en ce qui concerne les dispositions visant les constructions d'intérêt patrimonial en UA.

Les règles applicables aux clôtures sont revues pour préserver la cohérence paysagère le long des voies. Ainsi, au sein des quartiers d'habitat, la hauteur des clôtures visibles le long des voies est limitée à 1,60m, mais celles des clôtures opaques, l'est à 1,20m.

Des mesures particulières sont de plus retenues :

- le long de la voie de tramway, pour permettre plus de protection aux riverains : les clôtures peuvent avoir deux mètres de hauteur, y compris les clôtures opaques,
- pour les établissements pouvant nécessiter des mises en sécurité particulières (établissements publics ou d'intérêt collectif et entreprises) : les grillages rigides sont autorisés jusqu'à concurrence de 2m de hauteur.

La modification du PLU :

- les articles UA11, UB11, UC11, UX11 et 1AU11 sont modifiés en conséquence.

ARTICLES 13 :

Les essences à pousse rapide ou acidifiant les sols sont interdites et non seulement déconseillées.

La modification du PLU :

- les articles 13 sont modifiés en conséquence.

5. RECTIFICATION DU PLAN DES SERVITUDES

Lors de l'approbation du PLU, le plan de servitudes a conservé la mention de cercles correspondant à des périmètres de protection des monuments historiques qui ont été précédemment modifiés ou qui ont fait l'objet d'une modification conjointement à la procédure de PLU :

- pour Ifs : pour la Ferme Saint Bernard et l'église (par la procédure conjointe au PLU) ;
- pour Caen : pour l'église et le château d'eau de la Guérinière (par la procédure conjointe au PLU) ;
- pour Hubert Folie : pour l'église lors de l'élaboration du PLU approuvé le 2 mars 2015 ;

Les cercles qui apparaissent sur le plan sont donc supprimés.

La modification du PLU :

- Le plan de servitudes est rectifié.

6. RESPECT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L153-34 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

Les changements envisagés ne prévoient ni la modification d'orientations du PADD, ni la réduction d'un espace boisé classé, ni celle d'une zone agricole ou naturelle, ni la suppression de protections. Ce qui autorise une procédure de modification. De plus, en application des articles. L153-41 du code de l'urbanisme, ils répondent aux trois conditions permettant de la conduire sous la forme d'une procédure simplifiée :

- Aucune réduction de surface d'une zone urbaine ou à urbaniser n'a été opérée ;
- (chapitre 4) ne réduisent pas les possibilités de construire : elles visent seulement à en réorganiser les conditions ;
- Les modifications de règlements ne conduisent pas à majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein d'une zone :
 - la suppression de l'emplacement réservé est sans effet sur la constructibilité de la zone ;
 - l'augmentation de la hauteur de 12m à 20m dans une partie du secteur UXza est compensée par une réduction de l'emprise au sol de 75% à 45%.