

PLAN LOCAL D'URBANISME

VITRÉ



Vitré

Projet de PLU arrêté le : 20 juin 2019
PLU approuvé le : 23 janvier 2020
Mise à jour n°1 le : 3 septembre 2020
Mise à jour n°2 le : 7 septembre 2021
Modification n°1 : 13 décembre 2021

Modification n°1 du PLU

Notice de présentation

INTRODUCTION

Le plan local d'urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 janvier 2020. Depuis son approbation, l'application du plan local d'urbanisme (PLU) de VITRE lors de l'instruction de demandes d'autorisations d'urbanisme a fait ressortir la nécessité de procéder à quelques adaptations. Des incohérences et des erreurs matérielles ont été identifiées ainsi que la nécessité d'apporter des précisions sur le contenu du dossier sont apparues.

L'objet de la présente procédure est donc de faire évoluer le règlement écrit et le document graphique du PLU afin de les compléter, de les préciser et d'y apporter quelques corrections. Ces changements s'inscrivent dans le cadre des orientations fixées dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et ne remettent pas en cause son économie générale. Ni les zones agricoles et naturelle, ni les espaces boisés classés (EBC) ne sont réduits à l'occasion de cette procédure. Par ailleurs, elle n'a pas pour objet de réduire ou de supprimer une protection (risques de nuisances, qualité des sites, paysages, milieux naturels, ...) et n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

En conséquence, la procédure de modification est celle retenue pour faire évoluer le PLU (voir Partie 3 – Extraits du code de l'urbanisme)

Objet des modifications envisagées sur le règlement écrit et le document graphique :

- 1- Evolution du zonage sur les secteurs de La Croix Rouge et Les Choisières de NP en NE
- 2- Prolongation du linéaire de protection commerciale de la rue Duguesclin
- 3- Précision sur les extensions des constructions existantes dans des marges de recul
- 4- Suppression des introductions des articles UA1 et NP1
- 5- Complément sur les règles de hauteur en zone UE
- 6- Précision dans le règlement écrit sur la zone 1AUA2 (La Guichardière)
- 7- Précision sur le document graphique concernant la zone UZ (ZAC du Parc)
- 8- Complément aux règles d'implantation dans la zone 1AUEo (ZAC des Ormeaux)
- 9- Précision dans le règlement écrit sur la zone 1AULc (cimetière)
- 10- Suppression des dispositions sur la zone 2AUE
- 11- Précision sur la notion de « volume principal » d'une construction
- 12- Précisions dans la « Liste du bâti de référence intégré au règlement »

Historique des procédures du PLU de Vitre :

DATE	ACTE	PROCEDURE	OBJET
21/04/2016	DCM n°2016-093	Révision générale	Prescription de la révision générale du PLU de Vitre
15/11/2018	DCM n°2018-276	Révision générale	Débat sur les orientations générales du PADD
20/06/2019	DCM n°2019-154	Révision générale	Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU révisé
23/01/2020	DCM n°2020-005	Révision générale	Approbation de la révision générale du PLU
03/09/2020	AM n°2020-384	Mise à jour n°1	Modification de l'AVAP annexée au PLU
07/09/2021	AM n°2021-333	Mise à jour n°2	Suppression des servitudes PT1 et PT2

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
SOMMAIRE	4
1. CHANGEMENTS ENVISAGES DANS LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1	5
1.1. Zonage sur les secteurs de La Croix Rouge et Les Choiseières	5
1.2. Linéaire de protection commerciale de la rue Duguesclin.....	9
1.3. Extensions des constructions existantes dans des marges de recul	11
1.4. Introductions des articles UA1 et NP1	12
1.5. Complément sur les règles de hauteur en zone UE.....	13
1.6. Zone urbaine d'activités 1AUA2 de La Guichardière	14
1.7. Zone urbaine UZ de la ZAC du Parc	16
1.8. Règles d'implantation de la zone 1AUEo (ZAC des Ormeaux).....	18
1.9. Zone à urbaniser 1AULc d'extension du cimetière.....	19
1.10. Suppression des dispositions sur la zone à urbaniser 2AUE.....	21
1.11. Terminologie « Volume principal de la construction » et « Construction »	22
1.12. Liste des bâtis de référence intégrés au règlement	25
1.12.1. Application du bâti de référence	25
1.12.2. Bâtiment de référence « 18, boulevard de Laval ».....	25
1.12.3. Bâtiment de référence « 64, rue du Bourg aux Moines ».....	27
1.12.4. Bâtiment de référence « 7, rue de Rennes »	28
2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	29
3. EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME.....	30

1. CHANGEMENTS ENVISAGES DANS LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1

1.1. Zonage sur les secteurs de La Croix Rouge et Les Choiselères

Pièce du dossier concerné : Document graphique

Plusieurs demandes d'autorisation d'urbanisme ont été adressées à la Ville de Vitre en vue de réaliser des extensions de constructions existantes en zone NP. La zone NP correspond aux zones naturelles les plus sensibles en termes de protection des milieux naturels, des paysages, de prévention des risques et de protection de la ressource en eau. Sa réglementation très stricte empêche toute construction, y compris l'extension d'une maison d'habitation existante.

Afin de garantir un confort de vie des habitants de deux secteurs concernés par ce zonage, il est proposé de le modifier sur deux emprises limitées en zone NE. Les secteurs concernés sont les lieux-dits dénommés La Croix Rouge (BT 136 et BT 253, 1 269m²) et Les Choiselères (BT 44 et BT 45, 4 160m²).

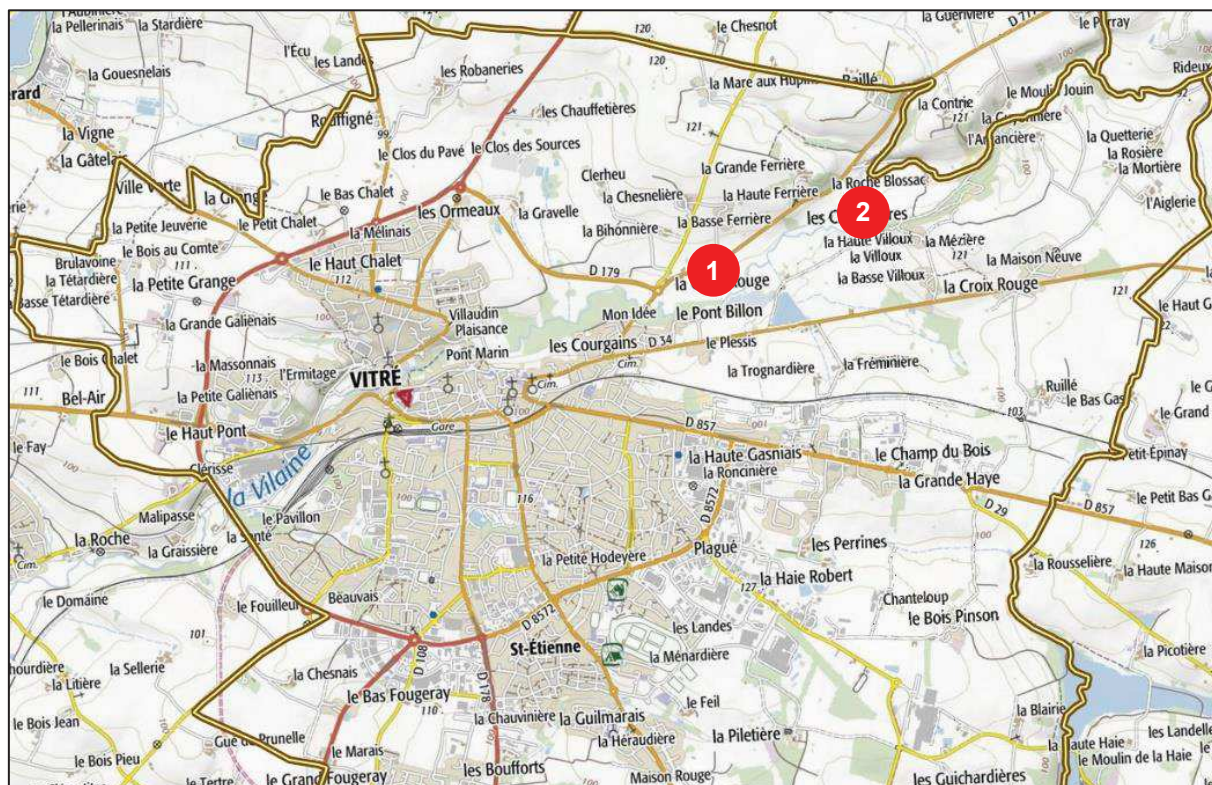
La zone NE poursuit les mêmes objectifs de protection que la zone NP mais avec des contraintes plus souples, et donc plus adaptés sur un espace déjà construit. La zone NE permet de préserver les espaces naturels, les zones humides... tout en permettant l'évolution de constructions existantes dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde de ces espaces.

Aucune zone de protection (zone humide, AVAP, ...) n'est impactée par ces changements de zonage.

Le tableau des surfaces du PLU reste inchangé :

ZONAGE	SURFACE
Zones Urbaines (U)	907 ha
Zones A Urbaniser (AU)	69,2 ha <i>dont :</i> <i>- 62,7 ha en 1AU</i> <i>- 6,5 ha en 2AU</i>
Zones Naturelles (N)	892 ha
Zones Agricoles (A)	1 970 ha <i>dont 7,3ha en ACh</i>
Secteur Sauvegardé	32 ha

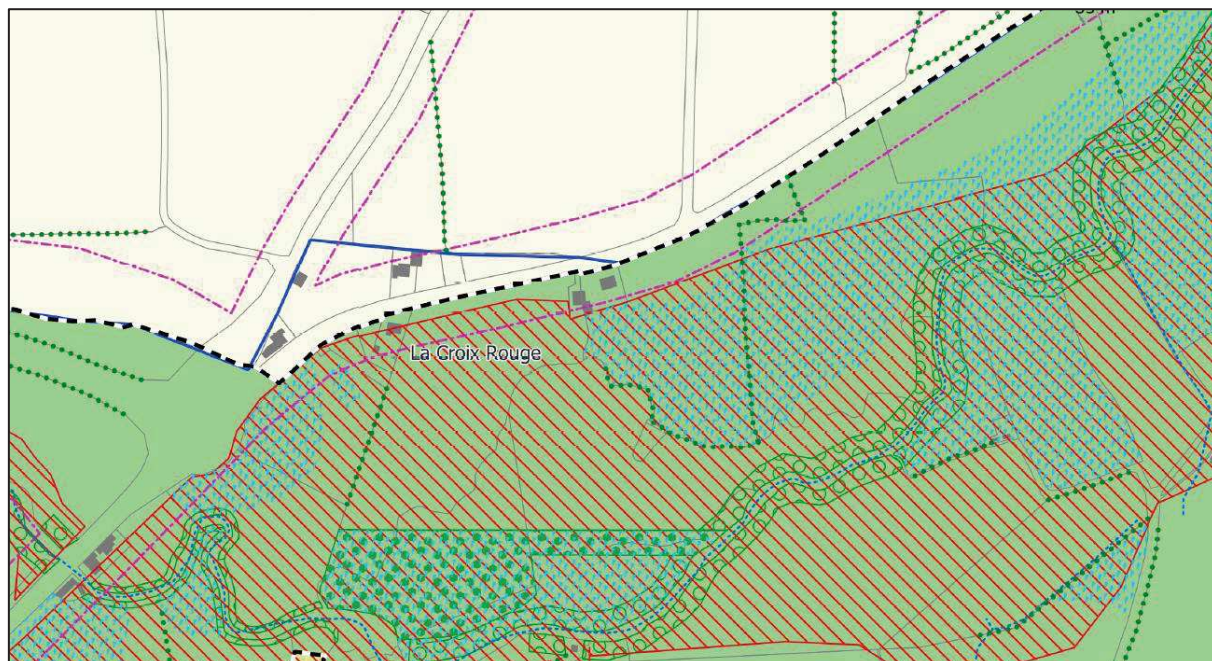
PLAN DE SITUATION



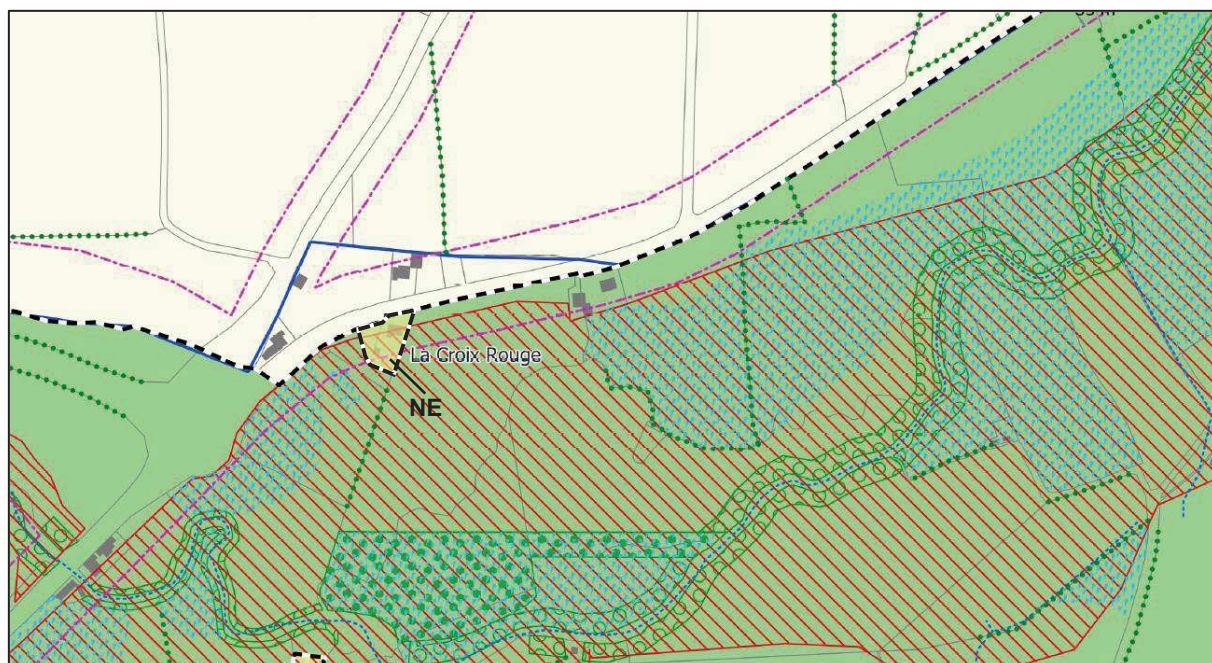
1 – La Croix Rouge, 2 – Les Choiselières

1 – LA CROIX ROUGE

Document graphique :

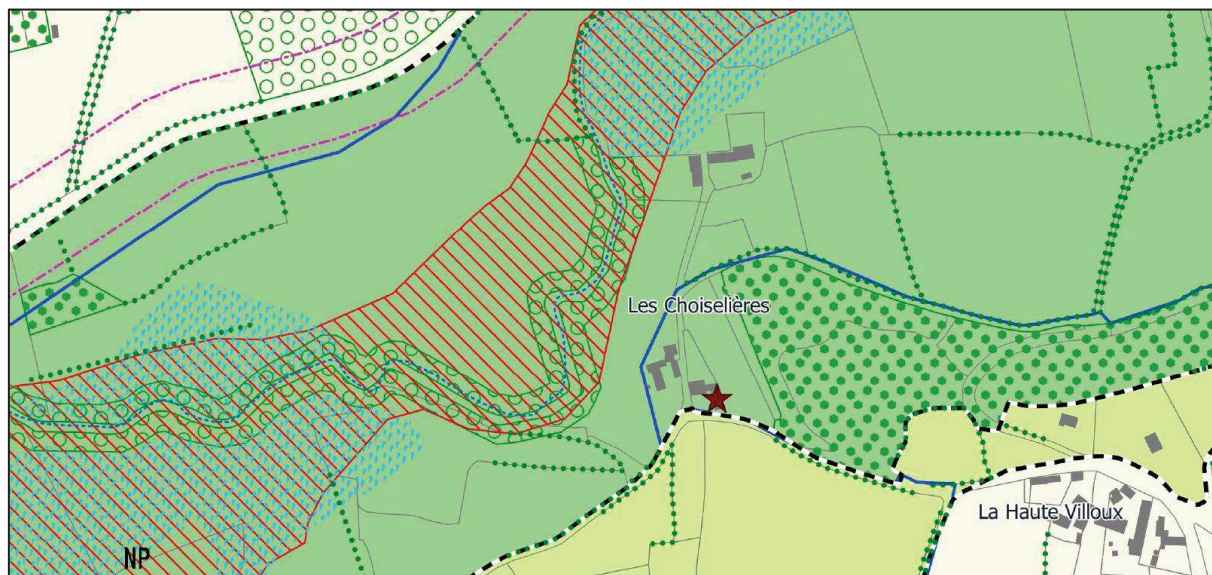


Modification :

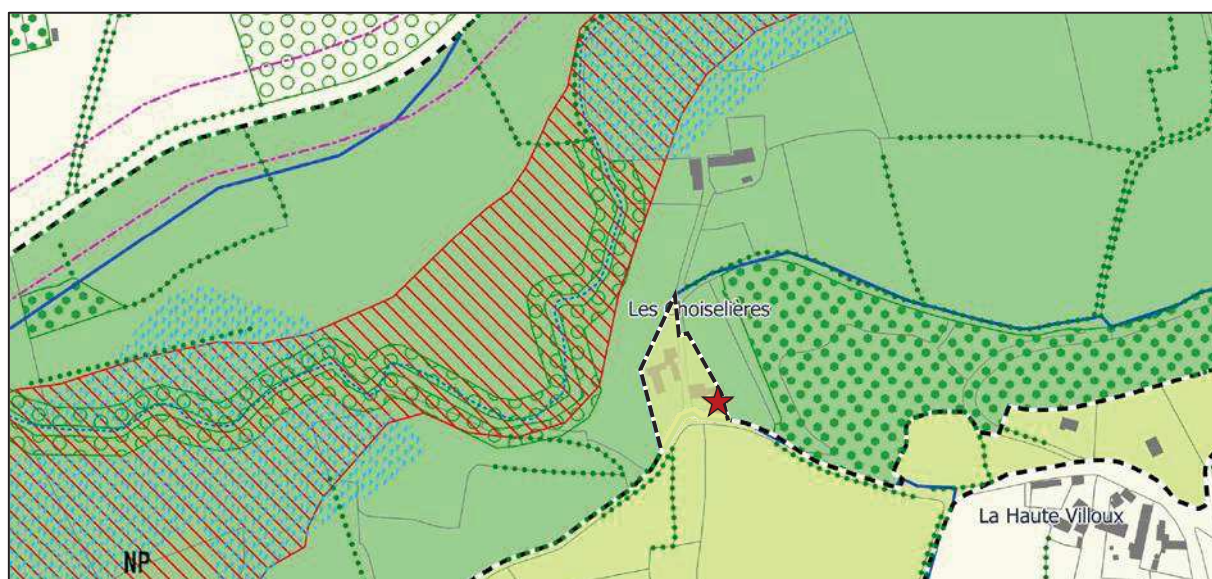


2 – LES CHOISELIERES

Document graphique :



Modification :



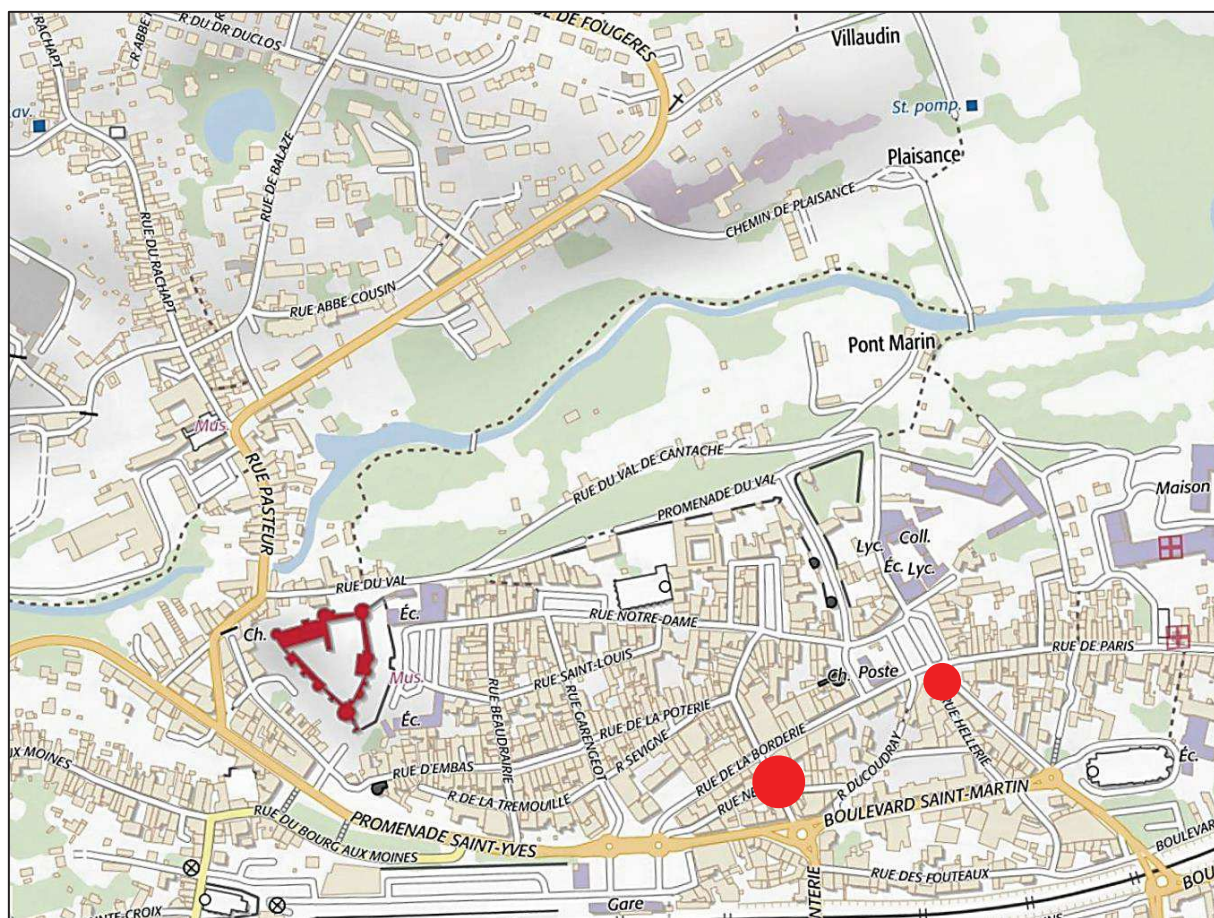
1.2. Linéaire de protection commerciale de la rue Duguesclin

Pièce du dossier concerné : Document graphique

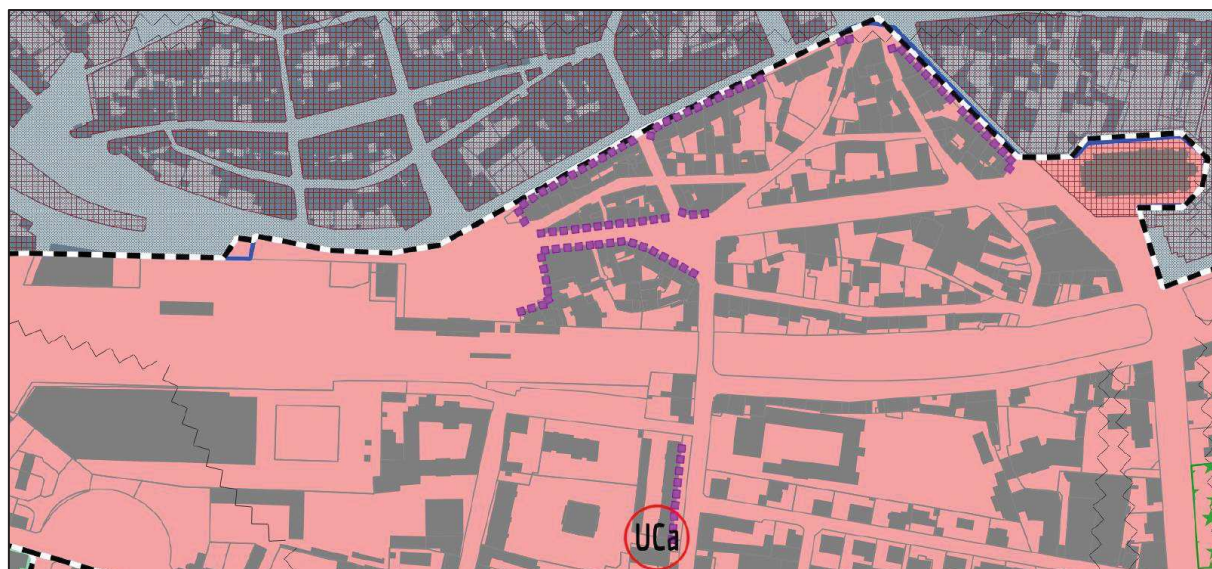
Des linéaires de protection commerciale ont été créés dans le PLU approuvé le 23 janvier 2020. Dans certaines rues identifiées sur le document graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit. Ce dispositif est destiné à préserver l'activité commerciale dans le centre-ville.

Dans le cadre de sa politique de renforcement de l'attractivité du cœur de ville, il est proposé de compléter ce linéaire. De nouvelles rues bénéficieront de cette protection à l'occasion d'une prochaine modification du secteur sauvegardé. Il convient également d'ajouter une protection sur la rue Duguesclin et au sud de la Place de la République.

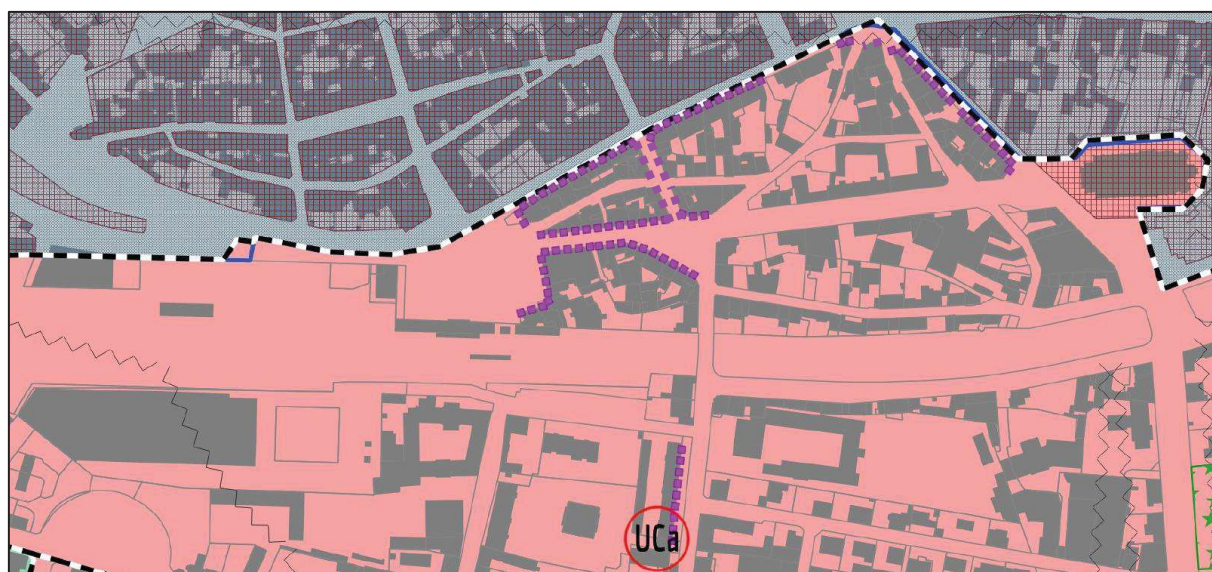
PLAN DE SITUATION



Document graphique :



Modification :



1.3. Extensions des constructions existantes dans des marges de recul

Pièce du dossier concerné : Règlement écrit

Les marges de recul sont la conséquence de servitudes instituées aux abords de certaines voies. Identifiées dans le document graphique du PLU le long des routes départementales, les secteurs situés à l'intérieur de ces marges sont inconstructibles, dans un souci de sécurité publique et de lutte contre les nuisances dues au trafic. Toutefois, le code de l'urbanisme prévoit des exceptions en autorisant les extensions des constructions existantes dans le prolongement de celles-ci. Il convient de compléter le règlement du PLU en mentionnant cette exception dans les dispositions générales.

Dispositions actuelles du règlement :

MARGES DE REcul

Les constructions et installations doivent respecter les marges de recul indiquées sur les documents graphiques du règlement.

Dispositions futures du règlement :

MARGES DE REcul

Les constructions et installations doivent respecter les marges de recul indiquées sur les documents graphiques du règlement.

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande d'une largeur déterminée sur le document graphique de part et d'autre de routes départementales. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve qu'elles ne réduisent pas la distance par rapport à la voie.

1.4. Introductions des articles UA1 et NP1

Pièce du dossier concerné : Règlement écrit

Pour chaque zone, le règlement comporte une introduction au sein de laquelle sont précisés les objectifs poursuivis et l'esprit des règles. Cette introduction intitulée « Les objectifs poursuivis à travers la règle » a été ajoutée par erreur et partiellement aux articles 1 aux zones UA et NP. Il convient de supprimer ces dispositions.

Dispositions actuelles à supprimer du règlement :

ARTICLE UA 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de ...

ARTICLE NP 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE

Le présent article a pour objectif de ...

Dispositions futures du règlement :

ARTICLE UA 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

~~LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE~~

~~Le présent article a pour objectif de ...~~

ARTICLE NP 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

~~LES OBJECTIFS POURSUIVIS A TRAVERS LA REGLE~~

~~Le présent article a pour objectif de ...~~

1.5. Complément sur les règles de hauteur en zone UE

Le règlement du PLU distingue les notions de « bâtiment » et de « construction » annexe :

- Un bâtiment est une construction couverte et close.
- Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le règlement de la zone UE comporte des dispositions pour réglementer la hauteur des annexes en utilisant la notion de « bâtiment », puis celle de « construction ». Il est proposé de compléter le règlement pour que les règles de hauteurs s'appliquent à toutes les annexes, sans exception.

Dispositions du règlement :

ARTICLE UE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

HAUTEUR

Hauteur des bâtiments annexes

La hauteur totale des constructions annexes ne pourra excéder 4.50 m.

Modification :

ARTICLE UE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

HAUTEUR

Hauteur des bâtiments et des constructions annexes

La hauteur totale des bâtiments et des constructions annexes ne pourra excéder 4.50 m.

1.6. Zone urbaine d'activités 1AUA2 de La Guichardière

Pièces du dossier à modifier : Règlement écrit

Le document graphique du PLU de Vitre comporte une zone UA2 qui correspond à la zone urbaine de La Guichardière accueillant des activités économiques. En prolongement de ce secteur, une zone 1AUA2 a été délimitée, correspondant à une zone d'extension future du site. Néanmoins, le règlement écrit ne comporte pas de dispositions pour la zone 1AUA2. Il est proposé de compléter le règlement, notamment en renvoyant vers les dispositions de la zone UA2.

Dispositions du règlement :

2. Zone 1AUA

Les zones 1AUA correspondent aux extensions urbaines s'apparentant aux zones urbaines UA.

Elles comportent deux sous-secteurs :

- > Le sous-secteur 1AUA réservé en priorité aux activités industrielles et artisanales.
- > Le sous-secteur 1AUAt réservé aux activités tertiaires et de services.

ARTICLE 1AUA 2 A 1AUA 5

Les règles applicables sont celles de la zone UA.

Modification :

2. Zone 1AUA

Les zones 1AUA correspondent aux extensions urbaines s'apparentant aux zones urbaines UA.

Elles comportent deux sous-secteurs :

- > Le sous-secteur 1AUA réservé en priorité aux activités industrielles et artisanales.
- > Le sous-secteur 1AUAt réservé aux activités tertiaires et de services.
- > **Le sous-secteur 1AUA2 zone d'extension de La Guichardière**

ARTICLE 1AUA : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

	1AUA2
Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	V*
* autorisé uniquement si la surface de plancher est supérieure à 500 m ² par bâtiment	
Restauration	V
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	V
Entrepôts	V
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V

ARTICLE 1AUA 2 A 1AUA 5

Les règles applicables sont celles de la zone UA.

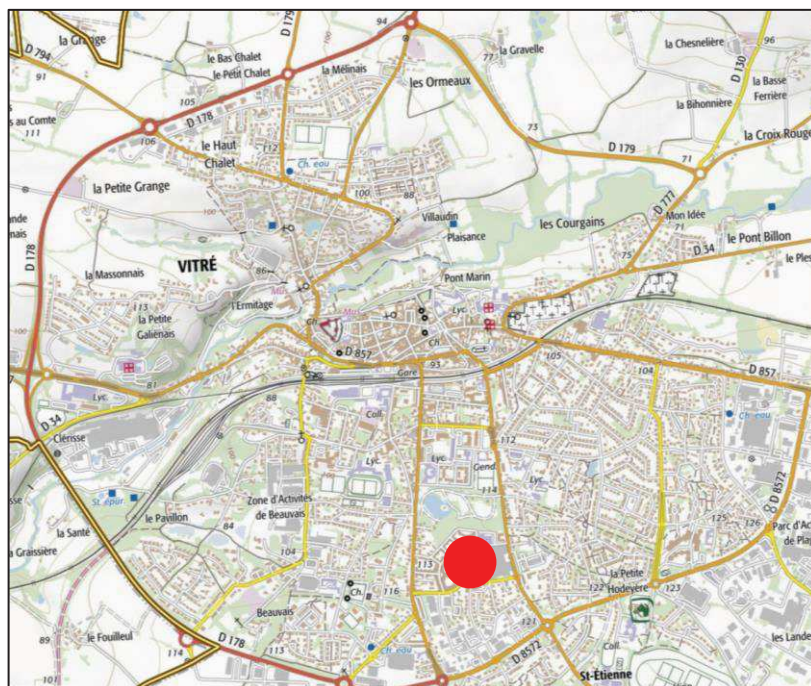
Dans la zone 1AUA2, les règles applicables sont celles spécifiques à la zone UA2 ou, en l'absence de ces dernières, celles de la zone UA.

1.7. Zone urbaine UZ de la ZAC du Parc

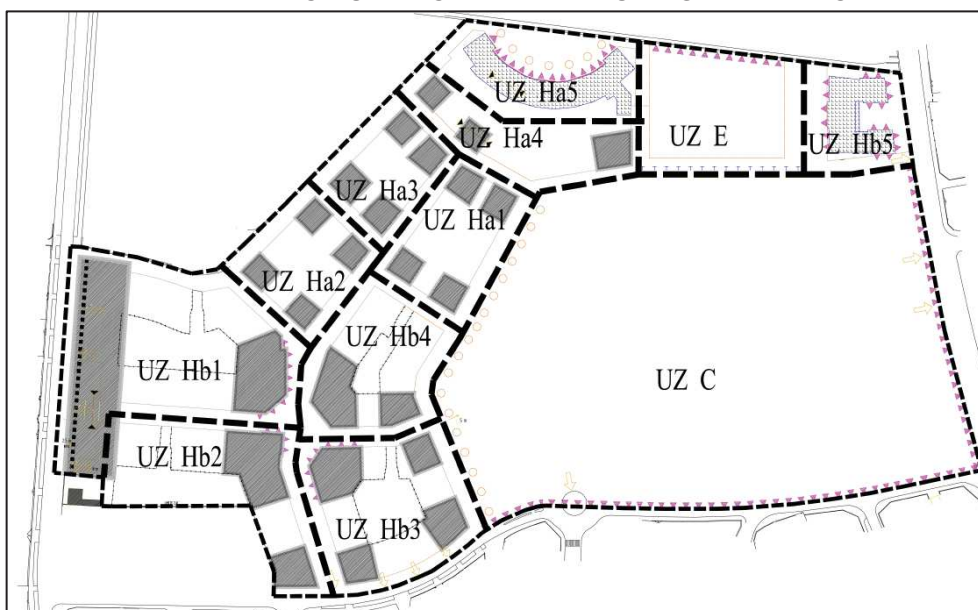
Pièce du dossier concerné : Document graphique

La zone UZ correspond à la zone urbaine de la ZAC du Parc. Cette ZAC est divisée en plusieurs ilots (UZH, UZC, UZE) avec des dispositions spécifiques pour chacun d'entre eux. Ces ilots ne figurent pas dans le document graphique du PLU, par souci de lisibilité, mais sur un plan annexé au règlement écrit. Il est proposé de mentionner, sur le document graphique du PLU, le plan de la ZAC du Parc annexé au règlement littéral.

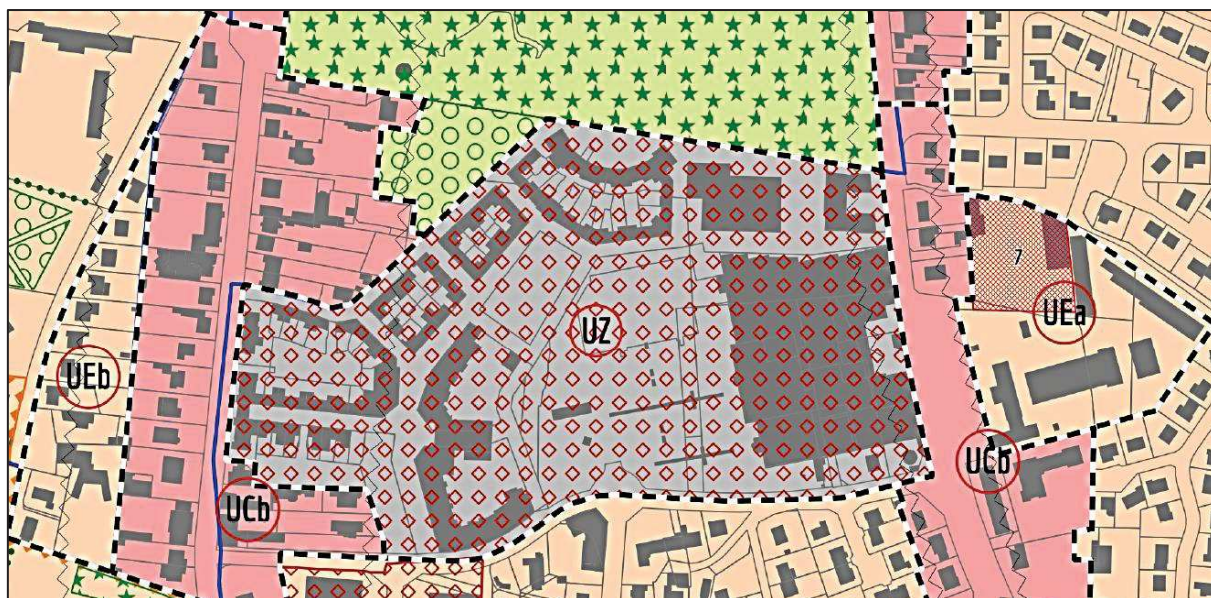
PLAN DE SITUATION – ZAC DU PARC



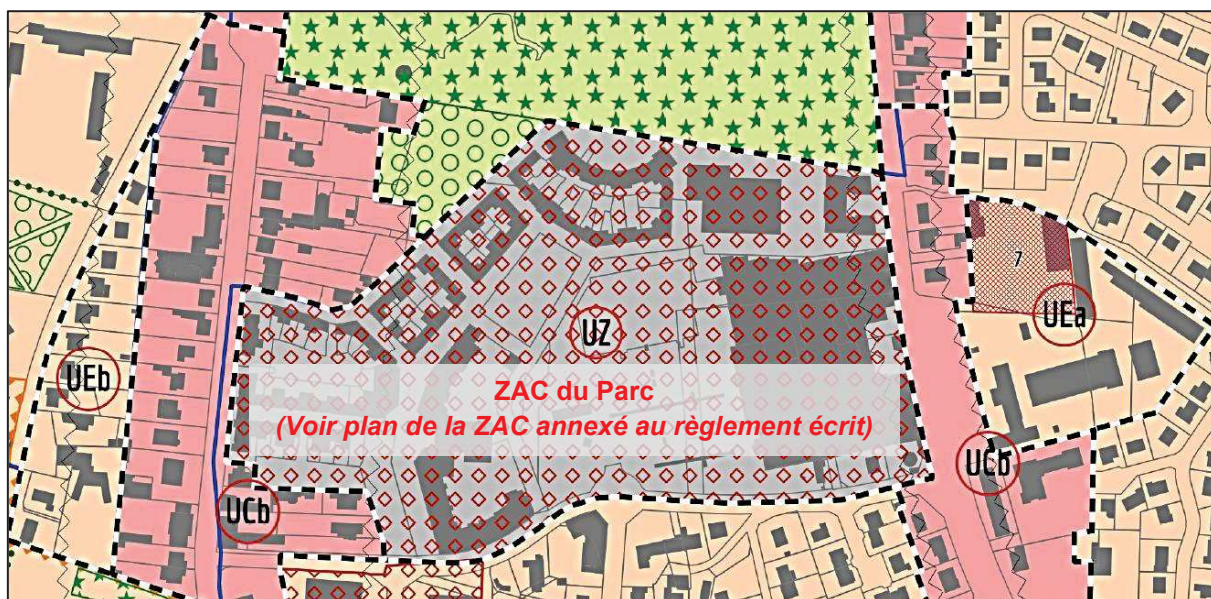
PLAN DE LA ZAC DU PARC – ANNEXE AU REGLEMENT ECRIT



Document graphique :



Modification :



1.8. Règles d'implantation de la zone 1AUEo (ZAC des Ormeaux)

Pièce du dossier concernée : Règlement écrit

La zone 1AUEo est la zone d'extension urbaine de la ZAC des Ormeaux. La modification a pour objet de mettre en cohérence les dispositions relatives au recul d'implantation des constructions par rapport aux voies avec le plan d'aménagement de la ZAC. Ce dernier permet des reculs plus importants que ce que les dispositions du règlement du PLU autorisent. La mise en conformité du règlement doit permettre aux futures constructions de profiter d'une meilleure exposition, d'éloigner les constructions au Nord de la voirie et ainsi d'assurer plus d'ouverture de part et d'autre de la voie.

Dispositions du règlement :

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteur 1AUEo

50% des constructions principales s'implanteront à l'alignement et/ou en retrait de 6 m maximum. Le reste de la construction peut s'implanter au-delà de 6 m.

Exception : Pour les constructions principales localisées au nord d'une voie majoritairement orientée est-ouest (existante ou à créer), l'implantation est libre de manière à préserver l'ensoleillement des terrains donnant sur la voie.

Les constructions secondaires et les bâtiments annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m, à compter de cet alignement.

Modification :

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Secteur 1AUEo

50% du volume principal des constructions principales s'implanteront à l'alignement et/ou en retrait de 6 à 10 mètres maximum, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan de la ZAC. Le reste de la construction peut s'implanter au-delà.

Pour les constructions principales localisées au nord de la voie majoritairement orientée est-ouest (existante ou à créer), l'implantation est libre de manière à préserver l'ensoleillement des terrains donnant sur la voie.

Les constructions secondaires et les bâtiments annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre, à compter de cet alignement.

1.9. Zone à urbaniser 1AULc d'extension du cimetière

Pièce du dossier concerné : Règlement écrit

La zone 1AUL correspond aux secteurs à urbaniser destinés à accueillir des équipements sportifs, de loisirs, de plein air, d'événementiel, ... Le document graphique du PLU de Vitre comporte un sous-zonage 1AULc qui couvre les réserves foncières de la Ville de Vitre pour l'extension de son cimetière. Toutefois, le règlement écrit ne comporte pas de chapitre pour la zone 1AULc et ne prévoit aucune disposition pour ce zonage. Il est proposé de compléter le règlement.

Dispositions du règlement :

3. Zone 1AUL

La zone 1AUL correspond aux extensions urbaines s'apparentant à la zone UL.

ARTICLE 1AUL 2 A 1AUL 5

Les règles applicables sont celles de la zone UL.

Modification :

3. Zone 1AUL

La zone 1AUL correspond aux extensions urbaines s'apparentant à la zone UL.

Cette zone comprend un sous-secteur :

- Le secteur 1AULc qui concerne l'extension du cimetière.

ARTICLE 1AUL : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dont les constructions, installations et travaux divers liées.

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	1AUAL
Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Autres occupations et utilisations du sol	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
* à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la défense incendie, à la régulation des eaux pluviales ou à des aménagements publics urbains.	
Les carrières	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

ARTICLE 1AUL 2 A 1AUL 5

Les règles applicables sont celles de la zone UL.

Dans la zone 1AULc, les règles applicables sont celles spécifiques à la zone ULc ou, en l'absence de ces dernières, celles de la zone UL.

1.10. Suppression des dispositions sur la zone à urbaniser 2AUE

Pièce du dossier concerné : Règlement écrit

Le règlement écrit comporte une zone 2AUE qui correspond aux secteurs de développement à vocation résidentielle et mixte. Toutefois, le document graphique ne comporte aucune zone 2AUE. En effet, la zone 2AUE délimitée dans le document graphique au moment de l'arrêt du PLU, lors de la révision, a été retirée pour prendre en considération les avis des PPA et de l'enquête publique. Il est donc proposé de supprimer ce chapitre dans le règlement écrit.

Dispositions du règlement :

4. Zone 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs naturels, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. Cette ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification du PLU.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Un secteur 2AUE, secteur de développement à vocation résidentielle et mixte ;
- Un secteur 2AUA à vocation économique, destiné à accueillir des entreprises ayant un besoin important en énergie (proximité du Centre de valorisation Energétique des Déchets ménagers).

Modification :

4. Zone 2AU

La zone 2AU correspond à des secteurs naturels, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. Cette ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification du PLU.

Cette zone comprend un sous-secteur 2AUA à vocation économique, destiné à accueillir des entreprises ayant un besoin important en énergie (proximité du Centre de valorisation Energétique des Déchets ménagers).

1.11. Terminologie « Volume principal de la construction » et « Construction »

Pièce du dossier concernée : Règlement écrit

Le vocabulaire utilisé dans le règlement doit être similaire aux définitions du lexique du règlement. Afin de permettre une meilleure compréhension du règlement et d'être compatible avec le SCoT, il convient de veiller à bien distinguer une construction des volumes qui la composent.

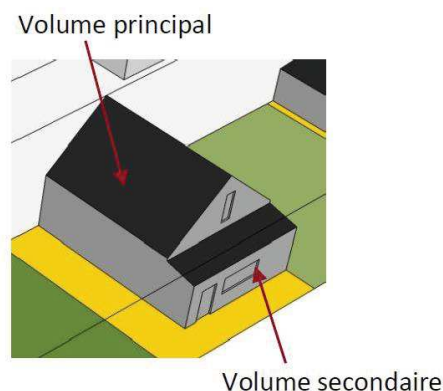
EXTRAIT DU LEXIQUE DU REGLEMENT ECRIT

_VOLUME PRINCIPAL DE LA CONSTRUCTION

On entend par « volume principal » celui qui est le plus important et qui, généralement, est le plus haut.

_VOLUME SECONDAIRE DE LA CONSTRUCTION

On entend par « volume secondaire » toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs inférieures à celles du volume principal.



Il est proposé de compléter certaines dispositions du règlement afin que celles-ci s'appliquent bien au « volume principal » et non à l'ensemble de la construction. Ces changements n'ont aucune conséquence sur l'esprit des règles telles qu'elles ont été rédigées initialement.

Dispositions du règlement :

ARTICLE UE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur UEa et UEb

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,5 mètre par rapport à cette dernière.

Secteur UEh

Les constructions principales doivent s'implanter sur une des limites séparatives latérales au moins. Dans le cas de retrait de la construction par rapport à l'une des limites séparatives latérales, la distance doit être au minimum égale à 2 m.

ARTICLE 1AUE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

Secteur 1AUEb

50% des constructions principales s'implanteront à l'alignement et/ou en retrait de 6 m maximum. Le reste de la construction peut s'implanter au-delà de 6 m.

Secteur 1AUEo

50% des constructions principales s'implanteront à l'alignement et/ou en retrait de 6 m maximum. Le reste de la construction peut s'implanter au-delà de 6 m.

Exception : Pour les constructions principales localisées au nord d'une voie majoritairement orientée est-ouest (existante ou à créer), l'implantation est libre de manière à préserver l'ensoleillement des terrains donnant sur la voie.

Les constructions secondaires et les bâtiments annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m, à compter de cet alignement.

ARTICLE A 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

HAUTEUR

Bâtiments d'habitation et logements de fonction

La hauteur d'une construction principale (*hors annexes*) doit rester en harmonie avec celle des constructions principales voisines. La hauteur de la façade devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles.

Dans tous les cas, la hauteur de la façade de la construction principale ne devra pas excéder 7 m.

La hauteur maximale totale des constructions annexes est de 4,5 mètres.

Modification :

ARTICLE UE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur UEa et UEb

La construction principale s'implante en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,5 mètre par rapport à cette dernière.

Secteur UEh

La construction principale doit s'implanter sur une des limites séparatives latérales au moins. Dans le cas de retrait de la construction principale par rapport à l'une des limites séparatives latérales, la distance doit être au minimum égale à 2 m.

ARTICLE 1AUE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE**Secteur 1AUEb**

50% du volume principal des constructions principales s'implanteront à l'alignement et/ou en retrait de 6 m maximum. Le reste de la construction peut s'implanter au-delà de 6 m.

Secteur 1AUEo

50% du volume principal des constructions principales s'implanteront à l'alignement et/ou en retrait de 6 à 10 mètres maximum, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan de la ZAC. Le reste de la construction peut s'implanter au-delà.

Exception : Pour les constructions principales localisées au nord d'une voie majoritairement orientée est-ouest (existante ou à créer), l'implantation est libre de manière à préserver l'ensoleillement des terrains donnant sur la voie.

Le volume principal des constructions secondaires et les bâtiments annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m, à compter de cet alignement.

ARTICLE A 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE**HAUTEUR****Bâtiments d'habitation et logements de fonction**

La hauteur du volume principal d'une construction principale (*hors annexes*) doit rester en harmonie avec celle du volume principal des constructions principales voisines. La hauteur de la façade devra être comprise entre celles des immeubles voisins ou égale à l'une des hauteurs de ces immeubles.

Dans tous les cas, la hauteur de la façade du volume principal de la construction principale ne devra pas excéder 7 m.

La hauteur maximale totale des constructions annexes est de 4,5 mètres.

1.12. Liste des bâtis de référence intégrés au règlement

Pièce du dossier concerné : Règlement écrit

Comme pour toutes les zones, les zones UE et UC disposent d'articles précisant la hauteur maximale des constructions et leur implantation. Cependant, pour certaines rues, le règlement renvoie à des bâtiments de référence répertoriés afin de conserver une cohérence de composition sur la rue. La mise en application du PLU depuis son approbation a permis de relever certaines incohérences ou erreurs matérielles qu'il convient de corriger afin de ne pas compromettre certains projets.

1.12.1. Application du bâti de référence

Les hauteurs et implantations d'un bâti de référence ne sont applicables qu'aux constructions ayant le même zonage. Sinon, ce sont les dispositions du règlement écrit qui s'appliquent. Il convient d'ajouter cette précision en préambule de l'annexe « Liste des bâtis de référence intégrés au règlement du PLU ».

Modification :

Le bâti de référence s'applique aux constructions situées dans le même zonage.

1.12.2. Bâtiment de référence « 18, boulevard de Laval »

Un projet immobilier situé sur la deuxième partie du boulevard de Laval (après les deux ronds-points de La Poultière, en direction de Laval) se voit imposer la hauteur d'un bâtiment de référence situé au « 18, boulevard de Laval », en face du cinéma. Pour plus de cohérence, il est proposé de limiter l'application de ce bâtiment de référence à la 1^{ère} partie du boulevard, du pont de la rue de Paris, jusqu'à l'intersection avec le boulevard Waldeck Rousseau.

Le point rouge n'identifie pas le bâti du 18 boulevard de Laval sur la cartographie mais le bâti situé au numéro 16. Il convient de corriger cette erreur matérielle en déplaçant le point rouge sur le bâtiment voisin situé au n°18.

Dispositions du règlement :**BOULEVARD DE LAVAL – COTE PAIR**

18, BOULEVARD DE LAVAL

Hauteur : 8,25m**Implantation :** Entre 0,00 et 5,00m avec clôtureModification :**DU 2 AU 60 BOULEVARD DE LAVAL – COTE PAIR**

18, BOULEVARD DE LAVAL

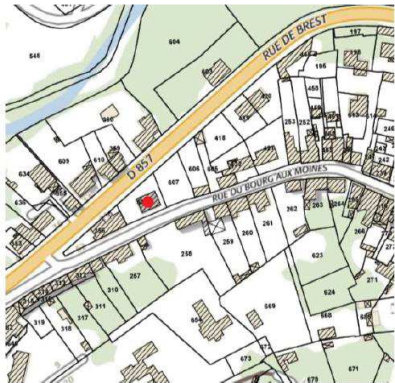
Hauteur : 8,25m**Implantation :** Entre 0,00 et 5,00m avec clôture

1.12.3. Bâtiment de référence « 64, rue du Bourg aux Moines »

Plusieurs erreurs matérielles ont été identifiées (adresse, hauteur, point rouge) sur le bâti de référence du 64 rue du Bourg aux Moines qu'il convient de corriger.

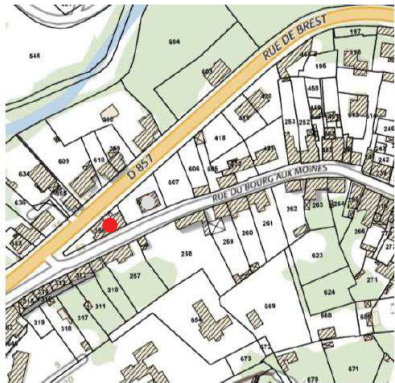
Dispositions du règlement :

RUE DU BOURG AUX MOINES – COTE PAIR ET IMPAIR

62, RUE DU	
Hauteur : ...m	
Implantation : À l'alignement ou entre 0 et 5m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2m.	
	

Modification :

RUE DU BOURG AUX MOINES – COTE PAIR ET IMPAIR

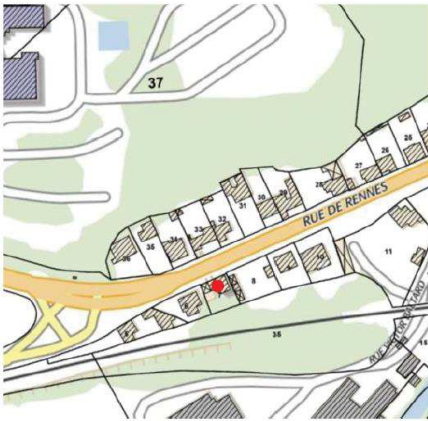
64 RUE DU BOURG AUX MOINES	
Hauteur : 7.90m	
Implantation : À l'alignement ou entre 0 et 5m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2m.	
	

1.12.4. Bâtiment de référence « 7, rue de Rennes »

Une erreur matérielle doit être corrigée sur le bâti de référence du 7 rue de Rennes. En effet, la hauteur du bâtiment est manquante, il convient de l'ajouter.

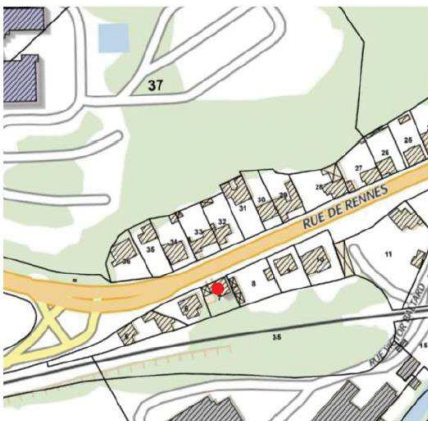
Dispositions du règlement :

RUE DE RENNES – COTE PAIR ET IMPAIR

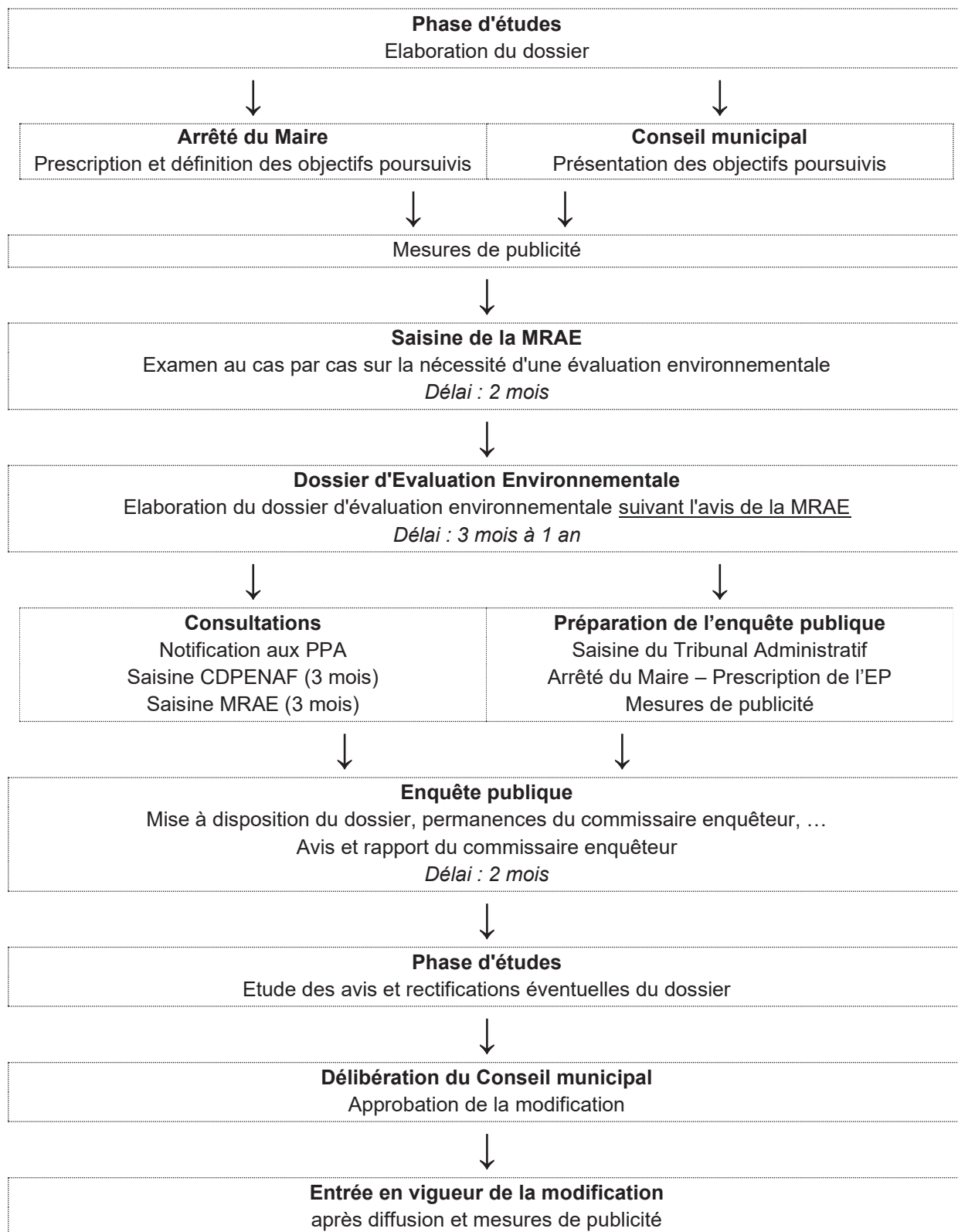
7, RUE DE RENNES	
Hauteur : ...m	
Implantation : À l'alignement ou entre 0 et 5 m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2,00m.	
	

Modification :

RUE DE RENNES – COTE PAIR ET IMPAIR

7, RUE DE RENNES	
Hauteur : 6.90 m	
Implantation : À l'alignement ou entre 0 et 5 m avec clôture (mur bahut + grille) si le retrait excède 2,00m.	
	

2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION



3. EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

Article L.153-36 du code de l'urbanisme

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.153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L.153-40 du code de l'urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41 du code de l'urbanisme

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.153-43 du code de l'urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L.153-44 du code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26.