

Pont-Château
le vendredi 21 avril 2017

Monsieur le Maire
Mairie de Sainte-Anne-sur-Brivet
6 rue de l'Étang
44160 SAINTE-ANNE-SUR-BRIVET

SERVICE AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME ET HABITAT
Dossier suivi par Émilien Gautreau
egautreau@cc-paysdepontchateau.fr
02.40.00.24.93

Courrier arrivé le

27 AVR. 2017

MAIRIE S^{TE} ANNE S/BRIVET

Objet : avis de la Communauté de communes sur PLU arrêté

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis votre second Plan Local d'Urbanisme arrêté, pour avis de la Communauté de communes au titre de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial et avec le Programme Local de l'Habitat.

J'ai l'honneur de vous faire savoir que mon avis émis le 1^{er} juillet 2016 est inchangé : le projet de PLU est compatible avec le SCOT et avec le PLH.

Par ailleurs, je vous transmets les observations sur le règlement faites par le service commun des autorisations d'urbanisme. Une note annexe indique les points qui peuvent être amendés.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La Présidente,

Véronique MOYON



PJ : observations sur le règlement

SIÈGE SOCIAL

2 RUE DES CHÂTAIGNIERS
44160 PONT-CHÂTEAU

TÉL : 02 40 45 07 94

FAX : 02 40 45 07 99

accueil@cc-paysdepontchateau.fr

www.cc-paysdepontchateau.fr

**Avis de la Communauté de communes du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas des Bois
sur le projet de PLU de la commune de Sainte-Anne sur Brivet**

21 avril 2017

ANNEXE : OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT

Observations du 24/09/2015

du 03/12/2015

du 18/01/2016

du 21/04/2016 sur le PLU arrêté n°1

du 21/04/2017 sur le PLU arrêté n°2

RÈGLEMENT ÉCRIT : OBSERVATIONS SUR LE FOND

Le code de l'urbanisme a été recodifié le 1^{er} janvier 2016 : il est nécessaire d'actualiser l'ensemble des références réglementaires utilisées

Zones	Libellé	Observation
Article 11 toute zone		<p>Voir proposition d'écriture de cet article en fin d'annexe. Attention : Les constructions contemporaines ne sont pas autorisées en zone LAUa dans les opérations d'habitat.</p>
Ub 12	<p>Par contre en sous-secteur Ubs : une place et demi de stationnement par logement (1/2 place par logement semble insuffisant au regard de l'occupation des stationnements de la maison de retraite associée), les places pouvant être en espaces communs</p>	<p>Le Code a évolué depuis cette rédaction. On ne peut imposer plus d'une place par logement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (Article L. 151-34 et 151-35 du Code de l'urbanisme).</p> <p>Observations non-prises en compte. Illégal par rapport aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code : 1 Place maxi par logement (en établissement ou non)</p>
Ue 7	<p>A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3m.</p>	<p>L'implantation des bâtiments artisanaux ou industriels en limite séparative peut nécessiter la mise en place d'un mur coupe-feu sur la limite (ICPE). Il faudra le préciser. Voir proposition d'écriture en fin d'annexe.</p>

<p>U1 12</p>	<p><u>12.1 Constructions à usage d'habitation</u> Deux places de stationnement par logement.</p> <p><u>12.2 Services, ateliers et dépôts</u> 1 place par fraction de 200 m² de surface plancher et une place pour chaque groupe de 2 employés sur le site. La règle la plus contraignante des deux s'applique.</p> <p><u>12.3 Bureaux</u> 1 place minimum par fraction de 20 m² de surface plancher.</p> <p><u>12.4 Etablissements divers</u> Hôtel de plus de cinq chambres : 1 place par chambre Restaurant et débit de boissons: 1 place pour 3 personnes</p>	<p>On n'a pas de règles pour les constructions autorisées dans la zone. Compléter cet article des dispositions pour les salles de sport, spectacle, terrain de sport, etc. Observations non-prises en compte.</p>
<p>2 AU</p>	<p>Le zone 2AUa est un secteur dans le périmètre duquel les terrains ne sont ni aménageables ni constructibles en l'état et qui pour le devenir requerront une ouverture à l'urbanisation.</p>	<p>Ouverture par quelle procédure ? Observations non-prises en compte.</p>
<p>A 2</p>	<p>2.2.3 L'extension mesurée des constructions existantes.</p>	<p>L'extension mesurée s'appuie uniquement sur de la jurisprudence. Préférer des règles strictes du type : « Une extension maximale de 50 m² pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 150 m²... » Voir Ah 2 La rédaction de l'article a été modifiée suite à la prise en compte des avis PPA conduisant à un nouvel arrêt du PLU. Article A9 : « Les annexes autorisées doivent être de 40 m² maximum » : préciser d'emprise au sol.</p>
<p>1 Aua 3</p>	<p>3.2.3 Les voies structurantes définies au schéma organique devront comporter une largeur minimale d'emprise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De 8 m à double sens • De 5 m à sens unique 	<p>Le « schéma organique » n'apparaît pas dans le PLU. Où peut-on le trouver ? Le PLU doit se suffire à lui-même, si un tel document existe en dehors, il faudra l'intégrer ou le reprendre dans le PLU. Rien n'a été modifié dans cette version du PLU</p>
<p>UB 7</p>	<p>Les annexes inférieures ou égales à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.</p>	<p>Préciser s'il s'agit d'emprise ou de surface de plancher. Observation non prise en compte.</p>

RÈGLEMENT ÉCRIT : OBSERVATIONS SUR LA FORME

Zones	Libellé	Observation
<p>DG 3.6 et 3.7</p>	<p>^{3.6} Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds. Conformément à l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme, « les coupes et abatages d'arbres sont soumis à « déclaration préalable » dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été « autorisé » ainsi que dans les espaces boisés classés. Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise : 1o Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ; 2o Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ; 3o Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ; 4o Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du « Centre national » de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa). 5o Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts. La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article. »</p>	<p>Les guillemets dans ce paragraphe sont inutiles. Il faut conserver la rédaction originale du Code de l'urbanisme. Observations non-prises en compte.</p>
<p>Ue 12</p>	<p><u>12.1 Constructions à usage de logement de fonction</u> Une place de stationnement par logement. <u>12.2 Constructions à usage commercial</u> 1 place de stationnement par fraction de 30 m² de surface de vente. <u>12.3 Services, ateliers et dépôts liés à une surface de vente</u> En Uea 1 place par fraction de 200 m² de surface plancher et une place pour chaque groupe de 2 employés. En Ueb 1 place par fraction de 200 m² de surface plancher et un nombre de places adapté pour les employés. <u>12.4 Bureaux</u> 1 place minimum par fraction de 20 m² de surface plancher.</p>	<p>Rajouter les dispositions applicables aux bâtiments industriels Observations non-prises en compte.</p>

Uh 6	<p>6.5 Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ; dans ce cas le recul de la nouvelle construction doit être au minimum égal au recul de la construction existante • Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ; l'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà dans la limite de l'article 6.5 suivant • Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de l'alignement ou au-delà <p>6.7 Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété. Dans certains cas, l'implantation du portail en retrait pourra être exigée pour améliorer les conditions de sécurité.</p>	<p>Corriger dans le point N°2 « article 6.5 » en « article 6.6 ».</p> <p>Observations non-prises en compte.</p> <p>Éviter « dans certains cas », risques d'interprétations.</p> <p>Préférer : « Pour des motifs de sécurité, l'implantation du portail en retrait de l'alignement pourra être exigé. »</p> <p>Observations non-prises en compte.</p>
Ua 2, Ub 2, Uh 2, U1 2, Ah 2	<p>2.5 Le permis de démolir à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit de concerner une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement • Soit concerné un bâti ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire un bâtiment datant d'après la deuxième guerre et n'ayant pas de décor de qualité de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée • Soit concerné un bâti présentant un élément de caractère patrimonial mais à condition que la reconstruction préserve la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures 	<p>Sur le dernier point, si un bâtiment est démoli, au stade de la demande de permis de construire qui pourra intervenir bien après la destruction de l'existant, il sera très difficile de pouvoir considérer la « reconstruction ». Et si celle-ci ne respecte pas l'architecture du bâti démoli, comment procède-t-on ?</p> <p>Une partie des points posant problème ont été corrigés, le dernier point doit être pris en compte</p>

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Tramées	Préférer des visuel plus explicites pour bien distinguer le zonage particulier appliqué à certains secteurs (trames « Ancienne carrière », « Ancienne décharge » et « Richesse du sol et du sous-sol » trop ressemblantes). Idem pour bien différencier les EBC des EBR. <i>Les tramées ont été améliorées (STEP, ancienne carrières, etc.).</i>
Étiquettes de zones	Faire apparaître les étiquettes de zones de façon plus visible, surtout quand celles-ci apparaissent sur des tramées de couleur.
Servitude	La servitude de la canalisation d'hydrocarbures doit être portée sur le plan des servitudes. <i>A modifier impérativement</i>
Emplacement réservé	Le numéro des emplacements réservés est difficilement lisible. Par ailleurs, certains emplacements sont tellement mineur sur un plan au 1/6500 qu'ils seront difficiles à prendre en compte dans les demandes d'urbanisme. <i>A améliorer.</i>
OAP	Les symboles des secteurs sur lesquels des OAP sont prévues masquent le zonage. <i>A modifier.</i>

Les modifications demandées concernant la lisibilité des étiquettes de zone (agrandir et mettre en gras) et l'empilement des informations relatives au zonage, OAP, et divers graphismes n'ont pas été prises en compte.

PROPOSITION D'ÉCRITURE POUR CERTAINS ARTICLES

Article 11 toutes zones :

Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Les extensions et les annexes doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions réalisées avec des moyens de fortune, notamment avec des matériaux de démolition et de récupération, sont interdites.

Façades et pignons

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux destinés normalement à être recouverts sauf pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Toitures

Les toitures des habitations doivent avoir des versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou avec des matériaux d'aspect similaire à l'ardoise.

Des toitures d'aspect ou de pente différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions justifiant d'une architecture innovante ou contemporaine ;
- pour les constructions réalisées en toiture végétalisée ;
- pour les immeubles collectifs ;
- pour les ouvrages réalisés pour un service public dans un but d'intérêt collectif.

Les toitures des garages, annexes et dépendances, avancées et ajouts de construction pourront avoir une pente différente ou être couvert par une toiture terrasse. Ils devront être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal, notamment dans le cas d'architectures contemporaines. Les vérandas pourront avoir des matériaux différents.

Les bâtiments d'une largeur supérieure à 4 mètres devront avoir une toiture à deux pentes.

L'utilisation de tôle ondulée pour les annexes et les dépendances est interdite.

Dans le cas d'extension, de reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, la couverture pourra être réalisée à l'identique.

La pose de panneaux solaires est autorisée.

Articles 2.5 toutes zones :

Les bâtiments présentant un intérêt architectural ou représentatif du patrimoine régional devront être maintenus autant que possible. Leur rénovation ou transformation devra mettre en valeur l'architecture d'origine. Leur démolition pourra être interdite ou autorisée sous réserve de prescriptions conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme.

La démolition est autorisée :

- pour une construction menaçant ruine, présentant un danger, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- pour un bâti sans intérêt architectural ni caractère patrimonial

—

Article Ue 7 :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cependant, l'implantation en limite séparative peut être autorisée sous réserve de la mise en place en place d'un mur coupe-feu adapté à l'activité et à condition de respecter sur les autres limites séparatives une distance au moins égale à 3 mètres.