



# COMMUNE DE MESQUER

## MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



# RAPPORT DE PRESENTATION



# SOMMAIRE

**1 - PREAMBULE**

**2 – REGLEMENT**

**3 - CONCLUSION**

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui permet de gérer et de réglementer le droit du sol et de la construction sur la commune. C'est à partir de ce document que sont instruites les demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, certificat d'urbanisme...).

Document juridique opposable aux tiers, ses dispositions s'imposent à tous.

La Commune de Mesquer a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 15 juin 2012 lequel a fait l'objet de deux modifications approuvées le 21 octobre 2013 et le 2 octobre 2017.

La commune lance une procédure de modification de son PLU dans **l'objectif de faire évoluer certains aspects réglementaires** apparus incohérents ou peu lisibles dans le cadre de plusieurs instructions de demandes d'autorisation d'urbanisme.

Cette modification « technique » ne remet pas en question l'économie générale du projet et ne fait pas évoluer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cette modification ne concerne aucune des conditions impliquant une révision du PLU détaillés à l'article L153-31 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas changées ;
- Aucun espace boisé classé, ni aucune zone agricole ou naturelle et forestière n'est réduite ;
- Aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance n'est réduite ;
- Aucune zone à urbaniser n'est ouverte ;
- Aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée.

Le PLU est modifié en application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

**Article L153- - 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.

Conformément à l'article L153-37 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* ».

**Cadre de l'enquête publique**

La présente modification aura pour incidence de diminuer les possibilités de construction. Ainsi, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, la présente modification est soumise à enquête publique.

**Article L153-41 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.

## **ABSENCE D'IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX**

Les dispositions de l'article L 104-3 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de l'article 40 de la loi ASAP :

« sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables, sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L104-1 et L104-2 du code de l'urbanisme donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».

En l'espèce, la modification proposée portant uniquement sur l'amélioration de la rédaction des articles du règlement, elle n'emporte pas d'effets ni significatifs ni notables sur les mesures de protection du PLU concernant les espaces environnementaux, les espaces agricoles et la gestion paysagère et environnementale.

L'impact est donc inexistant, il n'y a donc pas lieu d'actualiser l'évaluation environnementale.

## 2 - REGLEMENT

La modification est l'occasion pour la commune et le service instructeur de parfaire la rédaction du règlement sans toutefois porter atteinte au Plan Local d'Urbanisme sur le fond.

Afin de faciliter la compréhension du tableau suivant, il est nécessaire de disposer du règlement du PLU modifié.

Le tableau suivant expose l'ensemble des évolutions :

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement modifié)
Dispositions générales – Article 7	Définitions communes		Pour éviter les dépendances habitables déclarées comme des abris de jardin, il s'agit de définir ce qu'est un <b>abri de jardin</b> .	<b>Abri de jardin :</b> Un abri de jardin est une dépendance faisant office de débarras à l'extérieur. On y entrepose et y protège des intempéries du matériel voué aux loisirs ou petits travaux.		P 7
			Souvent confondue avec le trait de côte, il s'agit de définir clairement la <b>limite haute du rivage</b> .	<b>Limite haute du rivage :</b> La limite haute du rivage correspond à la limite haute qu'atteint la mer sur le rivage lors des coefficients de marée les plus élevés (hors évènement exceptionnel). Cela correspond généralement au pied de la dune ou au pied de la falaise.		P 8
			Définir ce qu'est une <b>extension</b> telle qu'elle est définie dans le lexique national de l'urbanisme.	<b>Extension :</b> Une extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.		P 8

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement modifié)
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites	UA, UB, UC, UD, UP, UZ, 1AU	Clarification de la règle.	La construction de dépendances avant la réalisation de la construction <b>principale de l'habitation.</b>	UA 1 UB 1 UC 1 UD 1 UP 1 UZ 1 1AU1	P 11 P 21 P 32 P 42 P 72 P 80 P 94
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	UA, UB, UC, UD, UP, UZ	Mise en compatibilité avec le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et le PLH (Programme Local de l'Habitat)	<b>Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division, comporteront 20% de logements locatifs sociaux minimum dès que ce seuil sera atteignable par l'opération.</b>	UA 2 UB 2 UC 2 UD 2 UP 2 UZ 2	P 12 P 22 P 33 P 43 P 73 P 81
		1AU	Simplification de la règle et même écriture que les autres zones.	<del>Dans les programmes de logements, en opération groupée, présentant une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup>, un pourcentage de 10 % minimum de la surface de plancher devra obligatoirement être affecté à la création de logements à caractère social (en accession ou en locatif).</del> <b>Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division, comporteront 20% de logements locatifs sociaux minimum dès que ce seuil sera atteignable par l'opération.</b>	1AU2	P 95



Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement modifié)
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	1AU	Besoin pour la commune de créer une aire de stationnement pour répondre à la vocation touristique de la commune et lutter contre le stationnement anarchique les jours de forte affluence. Besoin pour la commune de créer un nouveau point d'apport volontaire.	La réalisation d'aires de stationnement paysagées sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de la zone. La réalisation d'installations d'intérêt collectif.	1AU2	P 93
		UA	Afin de maintenir les petits commerces dans les centres bourgs, application de l'article L151-16 et cela répond aux objectifs du PADD.	La surface commerciale supprimée à l'occasion d'une démolition totale ou partielle de la surface commerciale devra être retrouvée à l'identique dans la nouvelle construction.	UA2	P 12
		UZ	Mise en cohérence avec l'article UZ9 en attribuant aux constructions préexistantes à la ZAC le même coefficient d'emprise au sol (30%) que les constructions nouvelles et ainsi leur permettre de s'étendre de façon limitée.	En sous-secteur Uzp, la reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, dans la limite de 20% supplémentaire de <del>SHON</del> surface de plancher par rapport à la <del>SHON</del> surface de plancher initiale...  L'extension des constructions préexistantes à la ZAC, exclusivement pour les constructions disposant d'un maximum de 200 m <sup>2</sup> de <del>SHON</del> surface de plancher et dont l'emprise au sol est inférieure à <del>10%</del> 30% de la superficie totale du terrain. Cette extension est autorisée dans la limite de 95 m <sup>2</sup> de <del>SHON</del> surface de plancher supplémentaire.	UZp2	P 81 P 82

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement modifié)
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	N	Correction d'une erreur matérielle	De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nh1 et Nh2 : La construction de dépendances aux habitations seront autorisées à condition que l'ensemble des dépendances ne représente pas une emprise supérieure 60 m <sup>2</sup> .	N2	P 127
			Clarification de la règle pour faciliter son interprétation. En zone Nra, il s'agit de permettre l'évolution du bâti ayant un impact très faible en terme de création de surface (possibilité de réaliser des lucarnes en toiture).	De plus, sous réserve d'être implantés en secteurs Nra et Nrb : <del>Les extensions des logements existants seront autorisées dans la continuité du bâti existant et sous réserve d'être limitées à 20 % de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU.</del> De plus, sous réserve d'être implantés en secteur Nrb : <b>Les extensions créant de l'emprise au sol seront autorisées dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.</b> <b>Les extensions ne créant pas d'emprise au sol seront autorisées dans la limite de 10% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.</b> La construction de dépendances aux habitations seront autorisées ... <b>De plus, sous réserve d'être implantés en secteur Nra :</b> <b>Les extensions seront autorisées dans la limite de 10% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il n'y ait pas de création d'emprise au sol.</b>		

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement modifié)
Article 3	Voirie et accès	UA, UB, UC, UD	Faciliter l'accès des services de secours	I . Accès La largeur minimale d'un accès est de <del>3 m</del> 4 m.	UA3 UB3 UC3 UD3	P 13 P 23 P 34 P 44
		UA	Harmonisation de la largeur de toutes les voies afin de permettre la création de voies piétonnes et cyclables, et ainsi faciliter les modes de circulation alternatifs (vélos, piétons...) en particulier sur les voies à sens unique.	II . Voirie <del>Pour les voies à sens unique : une chaussée de 3,50 m minimum.</del>	UA3	P 13
		UB, UC, UD, UL, UM, UP, 1AU		II . Voirie <del>Pour les voies à sens unique, une plateforme d'un minimum de 5m dont une chaussée de 3,5 m minimum.</del>	UB3 UC3 UD3 UL3 UM3 UP3 1AU3	P 23 P 34 P 44 P 61 P 68 P 74 P 97
Article 6	Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques	N	Permettre l'évolution du bâti existant (rénovation, ouvertures en toiture et en façade, lucarnes, remplacement d'ouvertures...) dans la bande des 25 mètres à compter de la limite haute du rivage en interdisant toute extension.	En secteurs Nra et Nrb, toutes constructions ou installations <b>créant de l'emprise au sol</b> sont interdites sur une bande littorale de 25 mètres à compter de la limite haute du rivage.	N6.1	P 131
Article 7	Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives	UA	Afin de préserver les boisements des espaces boisés classés	<b>7.4 - Les constructions doivent être édifiées à un minimum de 3 mètres en retrait des limites séparatives d'un Espace Boisé Classé.</b>	UA7	P 16
		UB, UC, UD, UZ		<b>7.5 - Les constructions doivent être édifiées à un minimum de 3 mètres en retrait des limites séparatives d'un Espace Boisé Classé.</b>	UB7 UC7 UD7 UZ7	P 26 P 37 P 47 P 86
		N		<b>7.2 – Pour les autres secteurs : Les constructions doivent être édifiées à un minimum de 3 mètres en retrait des limites séparatives d'un Espace Boisé Classé.</b>	N7	P 132

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement modifié)
Article 7	Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives	N	Maintenir des cônes de vue, aérer le tissu urbain sur le front de mer, préserver la zone naturelle	7.1 - En secteurs Nra <b>et Nrb</b> : Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à un minimum de 6 mètres en retrait des limites séparatives.	N7	P 131
		UD	Assurer une meilleure intégration des constructions nouvelles avec le bâti traditionnel dans le bois de Quimiac et assurer une harmonie architecturale dans le paysage.	<del>7.1 — Implantation des constructions principales ayant une toiture à deux versants principaux :</del> <del>7.1.1 7.1-</del> Dans une bande de 20 mètres calculée à partir de la limite d'alignement, ... <del>7.1.2 7.2 -</del> Au-delà de la bande des 20 mètres, ...  <del>7.2 — Implantation des constructions principales ayant une toiture différente (toitures en terrasses, cintrées ou monopentes...)</del> <del>La distance de tout point de la construction vis-à-vis des limites séparatives doit être au moins égale à 3m. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux constructions ayant une hauteur "hors tout" de 3,5m qui peuvent s'implanter en limites séparatives en ce qui concerne la partie comprise dans les 3m de marge de recul.</del>	UD7	P 47

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement modifié)
Article 10	Hauteur maximale des constructions	UD	Assurer une meilleure intégration des constructions nouvelles avec le bâti traditionnel dans le bois de Quimiac et assurer une harmonie architecturale dans le paysage.	<p>10.1 - La hauteur maximale des constructions <del>principales ayant une toiture à deux versants principaux</del> autres que des équipements d'intérêt collectif ne peut excéder 3m80 à l'égout des toitures...</p> <p><del>10.2 — La hauteur maximale des constructions principales ayant une toiture différente (toitures en terrasses, cintrées ou monopentes...) autres que des équipements d'intérêt collectif ne peut excéder 7 m hors tout.</del></p> <p><del>En cas de toiture en pente, le comble ne pourra être aménagé que sur 1 niveau.</del></p> <p><del>La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures.</del></p> <p><del>10.3-10.2</del> - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.</p>	UD10	P 48

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement modifié)
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain	UD	Assurer une meilleure intégration des constructions nouvelles avec le bâti traditionnel dans le bois de Quimiac et assurer une harmonie architecturale dans le paysage.	<p>Les toitures des constructions <del>traditionnelles</del> à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente par rapport à l'horizontale est comprise entre 40° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles pourront être réalisées en ardoise, en zinc-pré-patiné, en chaume ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à ces matériaux. <del>Cependant des toitures différentes sont acceptées pour les volumes secondaires correspondant à une emprise globale inférieure ou égale à 30 % de l'emprise globale de la construction, mais également pour les dépendances, les vérandas ou les constructions autres que les habitations.</del></p> <p><b>Toutefois, les toitures différentes (en aspect ou en forme) sont acceptées à condition de répondre aux critères cumulatifs suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etre situé uniquement sur les volumes secondaires,</li> <li>- Que l'emprise au sol des toitures différentes n'excède pas 50 % de l'emprise au sol totale (existante et projet) de la construction.</li> </ul> <p>- Les toitures en tuiles pourront être autorisées au regard de l'environnement du projet. Dans ce cas, la toiture aura deux versants principaux avec une pente minimale de 25°.</p> <p><del>Des toitures terrasses, ou monopentes ou cintrées, y compris végétalisées, sont également autorisées pour les constructions d'architecture contemporaine.</del></p>	UD11c)	P 49

Article concerné	Intitulé de l'article	Zones Concernées	Justification de la modification	Nouvelle rédaction	article modifié	page concernée (règlement modifié)
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain	UA, UB, UC, UD, UP, 1AU	Harmoniser les clôtures et assurer une bonne intégration paysagère	<p>Elles doivent être constituées soit :</p> <p>-par un mur bahut <b>en pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 1,20m</b>, surmonté ou non d'un grillage, d'une grille ou de lisses en bois, <b>en PVC, en aluminium ou en brande</b>, la hauteur totale de l'ensemble étant limitée à 1,80m maximum.</p> <p><b>-par des ensembles en bois ou en brande limité à 1,80m maximum.</b></p> <p>-par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage, dont l'ensemble est limité à 1,80m de hauteur maximum.</p> <p><b>-par un grillage occultant ou non d'une hauteur maximum de 1,80m.</b></p> <p><b>Elles peuvent recevoir un soubassement aveugle d'une hauteur inférieure ou égale à 0m50, la hauteur totale de la clôture restant inférieure à 1m80.</b></p>	<p>UA11d)</p> <p>UB11d)</p> <p>UC11d)</p> <p>UD11d)</p> <p>UP11d)</p> <p>1AU11d)</p>	<p>P 18</p> <p>P 28</p> <p>P 39</p> <p>P 50</p> <p>P 78</p> <p>P 101</p>

## 4 - CONCLUSIONS

La présente modification, respecte les conditions fixées aux articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme en ce que :

- a- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, dans la mesure où les modifications visent uniquement à améliorer et préciser l'écriture de certains points du règlement, et supprimer des emplacements réservés.
- b- Elle ne réduit aucun espace boisé classé, aucune zone agricole ou naturelle, ni de protection édictée en raison des risques graves de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- c- Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

De plus, les évolutions réglementaires ne sont pas de nature à porter atteinte ou à impacter l'environnement ni à modifier les conclusions de l'élaboration du PLU de 2012.