

SAINT-PIERRE-QUIBERON (56)

Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme



SAINT-PIERRE
QUIBERON

Notice de présentation

2024

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCÉDURE p. 4
2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS p. 6
3. MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU p. 11
4. INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT p. 13

1. Contexte et objet de la procédure

Historique du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre Quiberon a été approuvé le 22 juin 2017.

Il a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 5 juillet 2023.

La présente procédure est donc la première modification simplifiée du PLU.

Elle vise à corriger 4 erreurs matérielles, repérées suite à l'approbation de la modification n°1 :

- La suppression d'un EBC apparu par erreur au règlement graphique ;
- Revoir les dispositions relatives aux annexes ;
- Rectifier les dispositions relatives aux hauteurs des constructions, dans les dispositions générales du règlement écrit.
- Revoir la lisibilité des règles de stationnements, en annexe du règlement écrit.

Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme :

La procédure ayant uniquement pour objet la correction d'erreurs matérielles, conformément à l'article L153-45 3°, une procédure de modification simplifiée peut être menée.

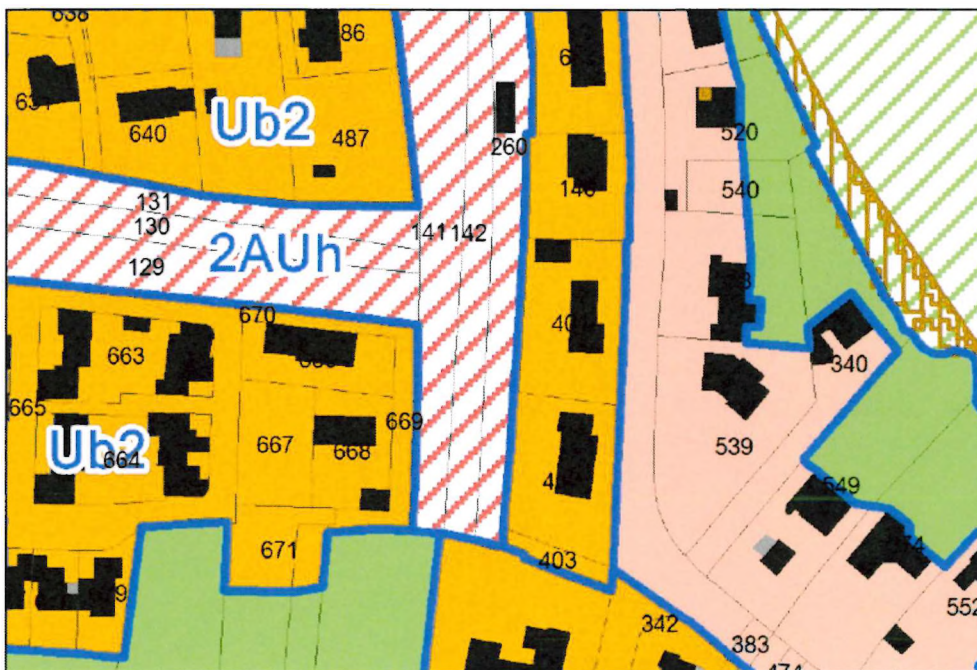


2. Justification des choix retenus

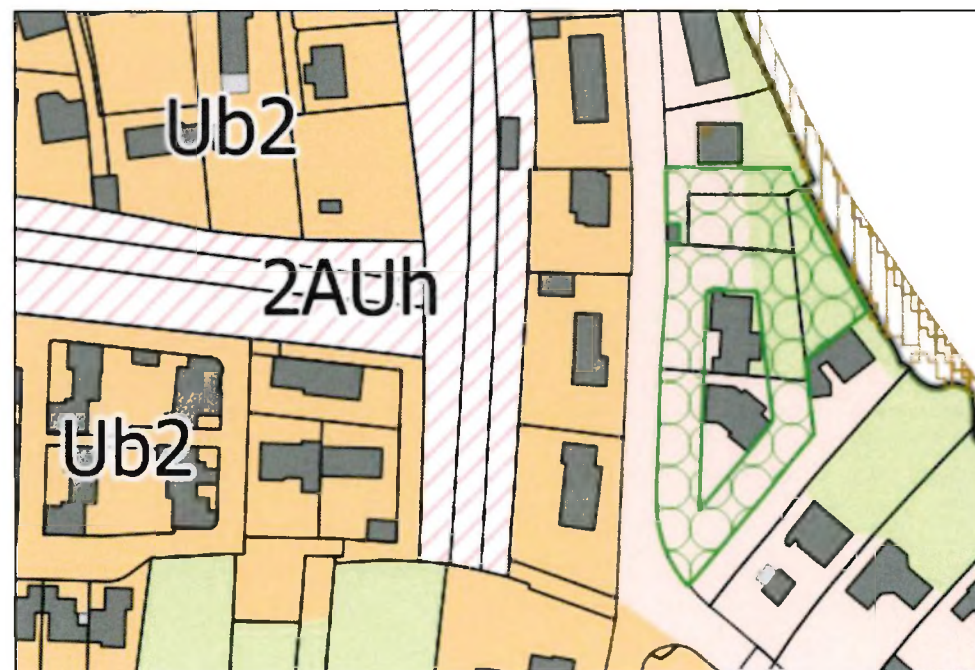
Erreur à corriger : Ensemble de parcelles classé en Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme à supprimer. Cet EBC ne figure pas au PLU en vigueur au 22 juin 2017 mais est présent au PLU en vigueur suite à la modification n°1 approuvée le 5 juillet 2023.

Pourtant, la modification n°1 du PLU ne comprend pas l'ajout d'un EBC à cet endroit. L'erreur vient du fait que le polygone correspondant figurait dans les données cartographiques du plan de zonage, mais qu'à aucun moment de la procédure de modification n°1 le fait qu'il apparaisse sur les plans n'ait été remarqué.

Il convient donc de corriger cette erreur, qui grève des terrains déjà bâtis.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur au 22 juin 2017



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur au 5 juillet 2023

Erreur à corriger : La modification n°1 du PLU a permis de reverser dans le règlement écrit les dispositions contenues dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Suite à ce travail fastidieux, deux erreurs ont été repérées, qui ne facilitent pas l'instruction des autorisations d'urbanisme alors que c'était le but premier de la modification n°1.

Dans le premier cas, il s'agit des dispositions relatives aux toitures des annexes. Il est décidé de supprimer la mention relative aux aspects architecturaux de la définition d'annexe et de renvoyer à l'article 11.

L'article 11 est modifié (voir page suivante). La commune souhaite que la toiture des annexes puisse être à deux pentes ou en monopente. La toiture terrasse est également autorisée pour les annexes, sauf si elles sont accolées à la construction principale (et donc considérée comme un volume secondaire).

Modifications apportées aux définitions données par les dispositions générales du règlement écrit, en rouge ci-dessous :

« a. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

~~Les dispositions prévues pour les abris de jardin s'appliquent aux annexes de moins de 12m² d'emprise au sol.~~

b. Abri de jardin :

Un abri de jardin constitue une annexe. C'est une petite construction détachée de la construction principale. Sa hauteur au point le plus haut ne pourra pas dépasser 3,00m et son emprise au sol est limitée à 12m². Les abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative ou en recul d'au-moins 0,50m. La toiture pourra être en monopente ou à deux pentes, en zinc ou aspect ardoises. Les façades seront en bois ou aspect bois laissé naturel ou de teinte blanc ou pierre ou en mur maçonné enduit de teinte blanc. »

Modifications apportées aux articles 11 des zones Ua, Ub, 1AUp, A et N, en rouge ci-dessous :

« ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Couverture :

La toiture des constructions principales **doit être en ardoise. Elle** doit avoir une pente comprise entre 40 et 50 °. Les toitures à 3 et 4 pans sont autorisées. ~~Elles seront couvertes d'ardoises.~~

Les volumes secondaires seront couverts d'ardoise.

Les volumes secondaires en toit-terrasse sont autorisés, sur les volumes dont la surface est inférieure à 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

Les volumes secondaires en appentis sont autorisés. Le recours au zinc pour leur couverture est autorisé.

Les annexes détachées de la construction principale auront une toiture deux pentes ou monopente. Elles seront couvertes d'ardoise. Le recours au zinc pour leur couverture est autorisé.

Les lucarnes sont autorisées. La longueur cumulée des lucarnes ne peut excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée.

Les châssis de toit et les verrières de toit doivent être encastrés.

Les dispositifs permettant de capter l'énergie solaire sont autorisés. Leur encadrement devra être de couleur ardoise.

La couleur des poutrelles devra être harmonisée avec la couleur de la construction principale.

Les vérandas sont autorisées.

Matériaux de façades :

Les façades seront soit en pierres, soit enduites de teintes blanc ou pierres, soit bardées de bois laissé naturel ou de teinte blanc ou pierre ou de bois brûlé.

Ces dispositions s'appliquent également aux annexes. »

Erreur à corriger : La troisième erreur à corriger, issue de l'intégration des éléments figurant initialement dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères, consiste à rectifier les dispositions relatives au calcul des hauteurs des constructions.

En effet, la référence au « gabarit » et au fait que le bâtiment doive s'inscrire « en totalité » dans la volumétrie définie. Ces mentions sont donc supprimées.

Modifications apportées aux définitions données par les dispositions générales du règlement écrit, en rouge ci-dessous :

« Définition de la hauteur :

La hauteur maximale de toute partie de la construction est définie ~~dans le cadre d'un gabarit de volumétrie composé~~ comme suit :

- Une hauteur au sommet de façade (la façade référence étant la façade la plus longue),
- Une hauteur au « point le plus haut » calculée sur la base d'un angle par rapport à l'horizontale du sommet du plan vertical.
- L'acrotère : muret situé en bordure de toit pour permettre le relevé d'étanchéité, prolongeant la façade. Les garde-corps (pleins ou ajourés) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Le bâtiment doit ainsi s'inscrire ~~en totalité~~ dans la volumétrie définie et ce quel que soit sa forme architecturale (attique, toitures différentes, ...) sauf pour les lucarnes qui sont autorisées en débord du gabarit et en référence à la typologie de lucarnes autorisées. Sont également exclus des règles de hauteur maximum les pignons, cheminées, cages d'escalier ou d'ascenseur ainsi que les éléments techniques (ventilation, ...).

La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre 0 et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction), sauf exception justifiée par la topographie de la parcelle ou des lieux. »

Erreur à corriger : Les dispositions relatives au calcul du nombre de stationnement à réaliser pour les projets d'habitat collectif sont illisibles. Il convient de reprendre le document sur ce point pour faire apparaître clairement les obligations.

ANNEXE 1 - REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT	
DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT VOITURES A PREVOIR
HABITAT	
• Logements locatifs sociaux	1 place par logement
• Appartement en immeuble collectif	1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher en zones Uaa, Uab, Uac un minimum de 1 place par logement
•	• 1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher 1 place par logement
• Habitat individuel	1 place par tranche de 60m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement en aérien
• Opérations d'aménagement d'ensemble	1 place banalisée pour 4 lots ou logements
• Foyer de personnes âgées	1 place pour 10 logements

Extrait du règlement écrit approuvé le 05 juillet 2023

Entourée en rouge : la partie illisible

Modifications apportées aux dispositions données en annexe du règlement écrit, relatives au stationnement :

Les dispositions prévues par la modification n°1 du PLU pour l'habitat en appartement en immeuble collectif sont les suivantes :

1 place par tranche même incomplète de 60m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.

Les dispositions précédentes sont bien supprimées : ~~1 place par logement en zones Uaa, Uab, Uac // 2 places par logement en zones Ub1, Ub2, Ub3 et Ub4~~

3. Modification des pièces du PLU

Les modifications apportées aux pièces du PLU ont été présentées aux pages précédentes.

4. Incidences prévisibles sur l'environnement

La procédure consistant à rectifier des erreurs de rédaction ou d'affichage, elle n'a aucune incidence sur l'environnement.

D'ailleurs l'article R104-12 du code de l'urbanisme dispense de toute formalité auprès de l'autorité environnementale les procédures de modification simplifiée qui ont uniquement pour objet de rectifier des erreurs matérielles.