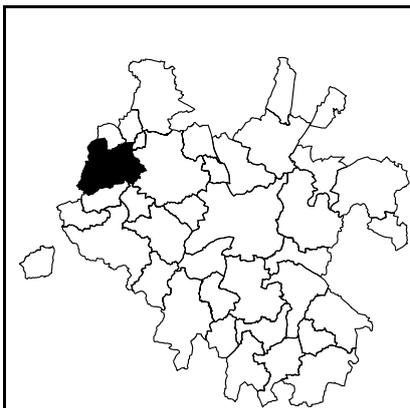


# COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE RENNES



Commune de

## Saint- Gilles

# Plan Local d'Urbanisme

**Additif n°3  
au rapport  
de  
présentation**



Révision approuvée par DCM du 06 juin 2006, mise à jour par arrêté du 22 février 2008, modification n°1 et révision simplifiée n°1 approuvées par DCM du 24 mars 2009, mise à jour par arrêté du 22 octobre 2009, modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 30 mars 2010

mars 2010



# S O M M A I R E

<b>I - Présentation de la Modification simplifiée</b>	<b>3</b>
<b>1. Rappel sur la procédure de modification simplifiée</b>	<b>3</b>
<b>2. Objet et justification de la modification simplifiée</b>	<b>3</b>
<b>3. Documents modifiés</b>	<b>5</b>
<b>II - Incidences sur l'environnement</b>	<b>5</b>



# I - PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Approuvé le 6 juin 2006, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gilles prend en compte le nouveau contenu prévu par les lois "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000 et "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003. Une modification et une révision simplifiée ont été approuvées le 24 mars 2009 par le conseil municipal.

## 1. Rappel sur la procédure de modification simplifiée

La loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a instauré la procédure de modification simplifiée pour faire évoluer de manière mineure les PLU (article L123-13 du code de l'urbanisme). Le décret du 18 juin 2009, transcrit aux articles R123.20-1 et R123-20-2 du code de l'urbanisme, en précise les cas de figure : par exemple la rectification d'une erreur matérielle ; l'augmentation, dans la limite de 20 %, du coefficient d'emprise au sol, du coefficient d'occupation des sols ou de la hauteur maximale des constructions... ; la diminution des obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ; la diminution, dans la limite de 20 %, de la superficie minimale des terrains constructibles ; la suppression des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ; et enfin la suppression d'un ou plusieurs emplacements réservés ou la réduction de leur emprise.

Toutefois, ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1.

De plus, jusqu'au 31 décembre 2010, et par dérogation au premier alinéa de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, les adaptations du PLU ayant pour objet d'autoriser l'implantation de constructions en limite séparative sont possibles par la voie de cette même procédure simplifiée.

Le déroulement de la procédure prévoit la mise à disposition du projet de modification et l'exposé de ses motifs pendant 1 mois minimum. Durant cette période, un registre permet au public de formuler ses observations.

## 2. Objet et justification de la modification simplifiée

Une erreur matérielle a été constatée récemment sur le règlement écrit du PLU à l'article 6 de la zone UD.

Elle concerne une erreur de rédaction pour les implantations différentes. Le long des voies ouvertes à la circulation automobile, le règlement impose que les constructions annexes soient implantées avec un retrait minimal de 5 m alors que les autres constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait maximal de 5 m.

Une dérogation est prévue pour les autres constructions dans certains cas bien précis. Or le texte indique que l'implantation des autres constructions issues de ces dérogations doit être entre 0 et 5 m , ce qui correspond à la règle générale d'implantation et non à une dérogation.

Il convient donc de corriger cette erreur matérielle en précisant que les autres constructions peuvent s'implanter au-delà de 5 m dans les cas précisés.

Règlement avant modification :

#### **Article UD 6**

##### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

##### **1 – Voies ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* et balcons) et installations de premier rang, doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- pour les constructions annexes\*: avec un retrait minimal de **5 m** par rapport à l'alignement
- pour les autres constructions : soit **à l'alignement**, soit en **retrait** au plus égal à **5 m** par rapport à l'alignement

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul\* : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire\* : en limite de celle-ci.

*Pour les autres constructions, des implantations entre 0 et 5 m pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après:*

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- l'implantation ou l'extension en retrait maximum d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en retrait maximum d'une construction existante sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité repéré au règlement graphique ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;

Règlement après modification :

#### **Article UD 6**

##### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

##### **1 – Voies ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* et balcons) et installations de premier rang, doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- pour les constructions annexes\*: avec un retrait minimal de **5 m** par rapport à l'alignement

- pour les autres constructions : soit à l'**alignement**, soit en **retrait** au plus égal à **5 m** par rapport à l'alignement

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul\* : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire\* : en limite de celle-ci.

*Pour les autres constructions, des implantations ~~entre 0 et 5 m~~ **au-delà de 5 m** pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après:*

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1 (7°), soit au titre des Monuments Historiques ;
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- l'implantation ou l'extension en retrait maximum d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en retrait maximum d'une construction existante sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité repéré au règlement graphique ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;

### 3. Documents modifiés

La présente modification simplifiée modifie uniquement l'article 6 de la zone UD du règlement graphique.

## II - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications visées s'inscrivent totalement dans la continuité des orientations générales du PADD du PLU approuvé en juin 2006.

Ces modifications n'ont pas pour effet de porter atteinte à l'environnement (haies, bois, milieux humides, agriculture), au paysage, au patrimoine ni à l'agriculture.