



Dinan  
Communauté

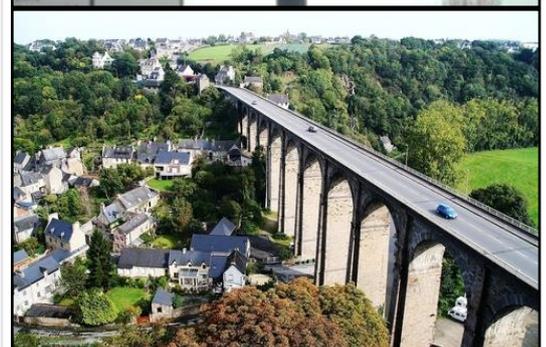
Commune de  
Lanvallay



# Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de LANVALLAY n°2

APPROUVE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE DINAN  
COMMUNAUTE LE 26/09/2016

## Notice de Présentation





# Table des matières

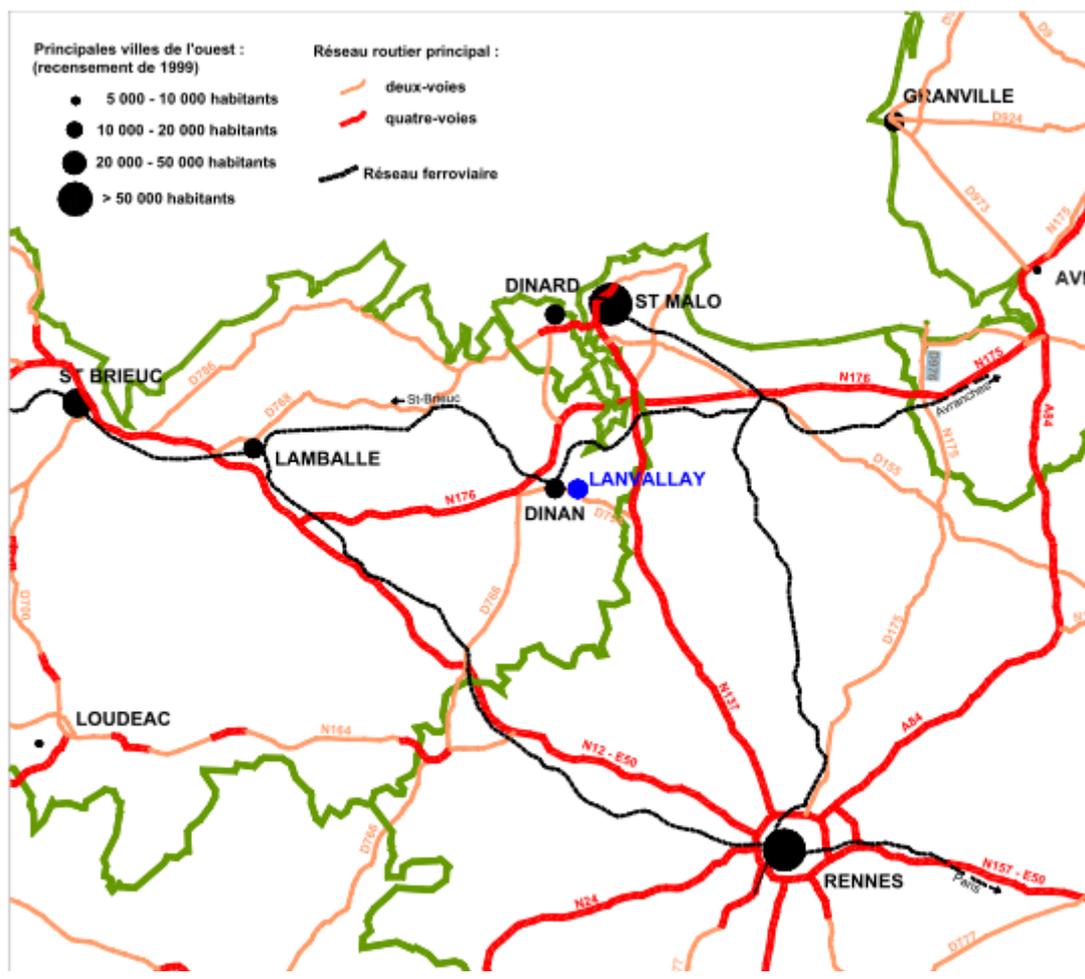
Préambule .....	3
A. Objet de la modification simplifiée .....	4
I. Cadre réglementaire de la procédure .....	5
A. Cadre réglementaire .....	5
B. Procédure .....	6
II. Modification simplifiée du règlement .....	7
III. Nouvelles rédactions .....	10
IV. Incidences de la modification simplifiée sur le territoire de Lanvallay .....	22

# Préambule

Aux portes de la Bretagne, à 8 km de l'axe Rennes Saint-Malo, la Commune de LANVALLAY est à une distance de 400 km de Paris, 55 km de Rennes, 25 km de Saint Malo et 60 km de Saint-Brieuc, chef-lieu de département des Côtes d'Armor. La Commune de Lanvallay, chef-lieu de canton, jouxte Dinan côté Est et fait partie de l'unité urbaine de Dinan. Elle est membre de Dinan Communauté (Communauté de Communes de Dinan regroupant 26 communes soit près de 48 000 habitants). Le centre de Lanvallay est le point de convergences de trois axes routiers qui desservent la commune :

- à l'est, la route de Normandie via Dol de Bretagne,
- au sud la route d'Evran,
- au sud-est la route de Combourg qui est aussi l'axe de liaison avec la N137 Rennes Saint-Malo.

La Rance constitue les limites Ouest et Nord sur près de 8 km, ainsi qu'un élément fort de l'identité et des paysages de la Commune. Seul le viaduc de 290 mètres de long relie Lanvallay à Dinan de même qu'un ouvrage plus ancien, le vieux pont du XV<sup>ème</sup> siècle rejoignant les deux rives du port de Dinan-Lanvallay.



Localisation de Lanvallay (Source : PLU de Lanvallay)

## A. Objet de la modification simplifiée

Lanvallay souhaite accueillir de nouveaux habitants sur son territoire, tout en préservant ses terres naturelles et agricoles. La Commune compte actuellement 4 000 habitants et 1 715 maisons individuelles (88% de son parc de logements). Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Dinan Communauté, adopté le 9 juillet 2012, lui assigne un objectif de construction de 230 logements neufs sur la période 2012-2018, soit 38 logements par an, dont au moins un tiers en renouvellement urbain. Cela signifie que chaque année, au minimum 13 logements devront être construits au sein de l'enveloppe urbaine.

Pour atteindre ses objectifs de production de logement en intensification urbaine, la Commune de Lanvallay a initié une opération d'urbanisme collaboratif dite BIMBY, pour « Build In My Back Yard » (construire dans mon jardin). En encourageant les propriétaires privés à concrétiser d'éventuels projets de construction sur leur parcelle bâtie, la démarche BIMBY traite conjointement deux problématiques : le logement neuf et l'adaptation de l'habitat tout au long de la vie pour les habitants déjà installés.

Une étude fine et détaillée des quartiers d'habitat a permis de comprendre la manière dont le tissu bâti pourrait évoluer et contribuer par ce biais aux objectifs de construction neuve de la Commune. Cette analyse morphologique et technique s'est assortie d'une opération de concertation des habitants, la municipalité invitant ses propriétaires porteurs de projet à venir s'entretenir une heure avec un architecte, afin d'étudier différents scénarios d'évolution de leur parcelle bâtie. 60 ménages ont ainsi été reçus sur deux jours au mois de Juin et deux jours au mois d'Octobre 2015. Ces entretiens, en plus d'offrir aux ménages un conseil architectural gratuit, ont permis à la Commune de connaître les besoins et aspirations de ses habitants. L'étude de la compatibilité des projets portés par les propriétaires privés avec le règlement en vigueur a mis en lumière l'intérêt d'ajuster celui-ci, pour faciliter la concrétisation d'initiatives privées contribuant à l'objectif tout en respectant l'intérêt général.

Le croisement entre les deux pans de l'étude BIMBY (entretiens habitants/architectes d'une part ; analyse morphologique d'autre part) a amené la Commune à afficher en conseil municipal un objectif de 18 créations de logement chaque année en zone U. Ce chiffre représente 1% du parc de logement existant sur la Commune. Pour créer les conditions d'émergence de ces projets, elle souhaite modifier son règlement et instaurer un accompagnement des porteurs de projets au sein d'un dispositif de suivi-animation de la démarche.

La présente modification simplifiée implique des changements dans le règlement écrit. Elle vise l'assouplissement des contraintes pesant sur la construction dans les tissus bâtis, tout en maintenant un corpus de règles permettant d'encadrer les projets individuels, dans le sens d'une évolution douce et harmonieuse des tissus d'habitat. En ce sens, la modification est conforme aux orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) de la Commune et permet d'atteindre ses objectifs :

- ✎ Préserver les espaces naturels de qualité ainsi que l'agriculture et les zones agricoles, contribuant ainsi à la lutte contre l'étalement urbain ;
- ✎ Affirmer le caractère central du bourg, en ouvrant des possibilités de construction nouvelles au sein d'un tissu déjà dense, renforçant ainsi l'attractivité du secteur et les synergies entre commerces, services et équipements du centre.

# I. Cadre réglementaire de la procédure

## A. Cadre réglementaire

Depuis la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, la procédure de droit commun pour faire évoluer un P.L.U est la modification.

Toutefois, à côté de cette procédure de modification, une procédure de modification simplifiée a été introduite dans le code de l'urbanisme par les articles 1 et 2 de la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés et le décret du 18 juin 2009.

Cette procédure de modification simplifiée a été précisée par la loi du 5 janvier 2012, article 3, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et complétée par le titre IV de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

Elle est reprise, dans le nouveau Code de l'Urbanisme aux articles L.153-36 et suivants et plus particulièrement à l'article L.153-45, L 153-46, L153-47 et L 153-48.

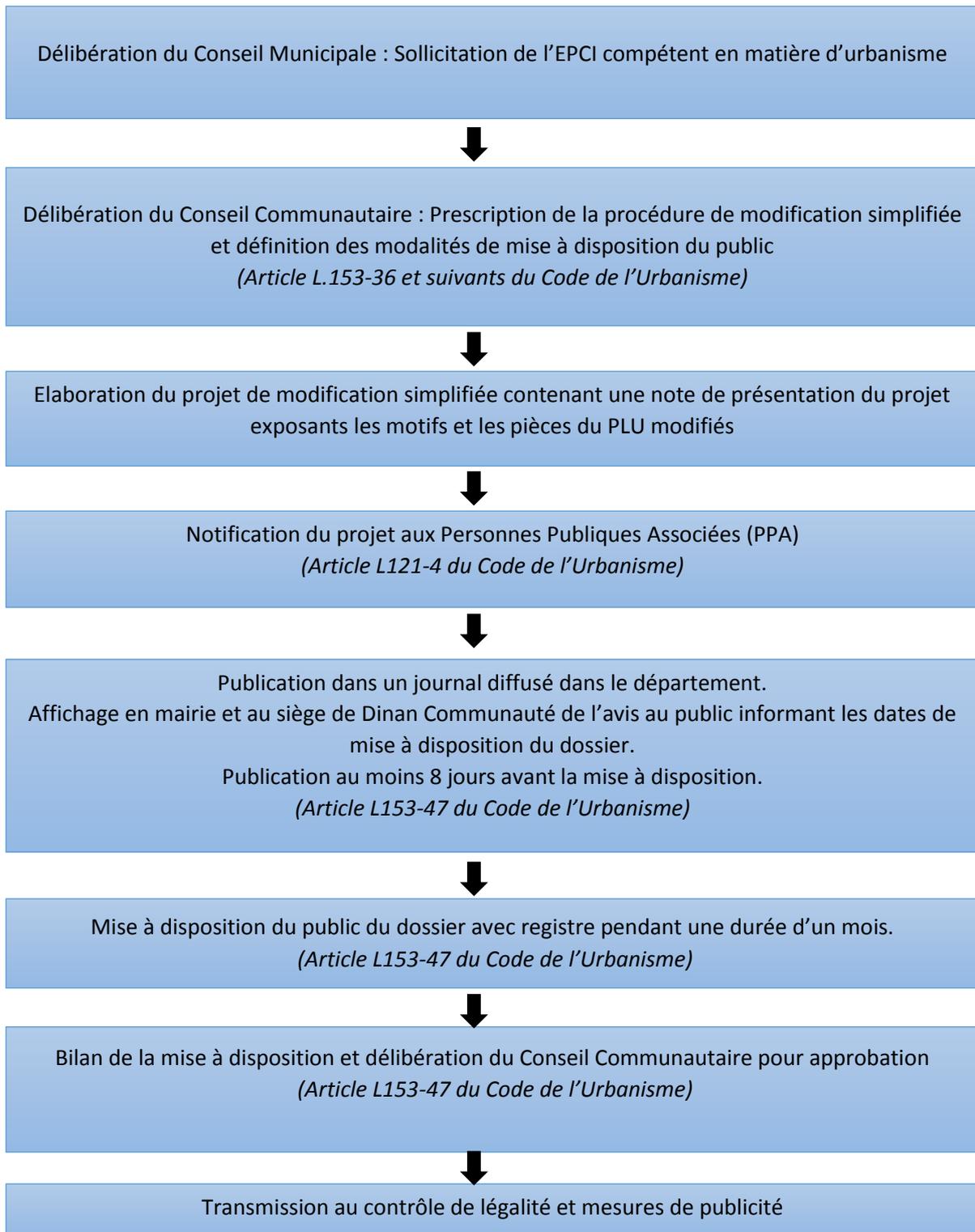
Conformément à ces articles, tout projet de modification du P.L.U peut faire l'objet d'une modification simplifiée dès lors que celle-ci :

- Ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- N'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les droits à construire dans une zone,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas les protections par rapport à des risques de nuisances, à la protection
- des sites, des paysages et des milieux naturels,
- N'induit pas de grave risques de nuisance
- Ne réduit pas dans une zone, les possibilités de construire,
- Ne réduit pas une zone urbaine à urbaniser,
- N'ouvre pas une zone à l'urbanisation,

ET/OU

- A pour effet de rectifier une erreur matérielle,
- Augmente de moins de 20% les possibilités de construire dans une zone
- Augmente de moins de 20% les possibilités de constructions de bâtiments à usage d'habitation dans une zone U
- Augmente de moins de 50% les règles de densité en faveur des logements sociaux
- Augmente de moins de 30% les règles de densité en faveur des logements à haute performance énergétique
- Ou autre modifications au PLU (non prévues dans les procédures de modification de droit commun).

## B. Procédure



Les pièces constitutives du dossier :

- La délibération du Conseil Municipal sollicitant Dinan Communauté pour la prescription de la procédure de modification simplifiée du PLU
- La délibération du Conseil Communautaire de Dinan Communauté prescrivant la procédure et précisant les modalités de mise à disposition du dossier,
- L'avis au public et copie de la publication presse,
- Une note de présentation de la modification simplifiée du PLU en vigueur,
- Les pièces du PLU modifiées (rédaction PLU en vigueur/ Rédaction modifiée).

## II. Modification simplifiée du règlement

### A. Explication des dispositions modificatives retenues

#### Modification de l'article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Actuellement, le PLU de Lanvallay impose des retraits ou des alignements des bâtiments par rapport aux emprises publiques (garages et/ou logements) dans le but d'assurer le stationnement des véhicules sur la partie avant de la parcelle et une certaine unité du front bâti. Or, des règles trop contraignantes en matière d'implantation peuvent décourager voire rendre impossible un projet de construction sur une parcelle déjà bâtie, et donc restreindre les possibilités de densification douce.

La modification vise à assouplir ces règles d'implantation pour libérer des possibilités de construction en zone UA, secteur déjà contraint par des formes urbaines relativement denses, et d'autoriser une plus grande variété d'implantations en zone UC, tout en garantissant une bonne gestion du stationnement. Les projets de densification douce attendus sont par ailleurs en nombre relativement restreint. Ils respecteront les typologies de constructions existantes. Ainsi, ces assouplissements d'implantation ne remettent pas fondamentalement en cause l'unité urbanistique des quartiers.

Il est proposé que les constructions devront être implantées entre l'alignement et une profondeur de 20 m, mesurés depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'arrière d'un bâtiment respectant déjà cette règle.

#### Modification de l'article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Actuellement, la construction en limite séparative est autorisée, ou un recul de 2 m (UA, UB) ou 3 m (UC) est imposé (1,50 m pour les annexes), ce qui permet :

- ☞ le passage d'un véhicule vers le fond de la parcelle si le bâtiment n'est pas mitoyen ;
- ☞ un retrait minimum des façades comportant des baies en direction des parcelles voisines.

Par ailleurs, il n'existe aucune contrainte de hauteur (hormis les limites de hauteur de l'article 10) pour les constructions édifiées en limite séparative. De nouvelles constructions à étage édifiées en limite séparative peuvent impacter négativement le cadre de vie du voisinage en créant des ombres portées trop importantes sur les bâtiments voisins.

La modification vise à conserver une liberté d'implantation, tout en assurant la bonne intégration des constructions nouvelles dans le tissu urbain déjà constitué. Ainsi, est-il considéré :

- ☞ qu'il n'est pas nécessaire de conserver systématiquement un accès véhicule aux parties arrière des parcelles ;
- ☞ qu'il convient de limiter, dans les quartiers pavillonnaires, la longueur des murs implantés dans une bande de 3 m à compter de la limite séparative lorsque les constructions sont à étage.

- **En zone UA** : La règle actuelle impose une implantation des constructions sur l'une ou l'autre des limites séparatives. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, le PLU demande un recul de 2 m minimum (1,50 m pour les annexes).
- **En zone UB** : La règle actuelle autorise la construction de bâtiments joignant la limite séparative. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, le PLU demande un recul de 2 m minimum (1,50 m pour les annexes).

Il est proposé de conserver l'autorisation de construction de bâtiments joignant la limite séparative.

- **En zone UC :** La règle actuelle autorise la construction de bâtiments joignant la limite séparative. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, le PLU demande un recul de 3 m minimum (1,50 m pour les annexes).

Il est proposé d'autoriser la construction de bâtiment en limite séparative et dans une bande comprise entre 1 et 3 mètres à compter de la limite séparative, et ce, sur une longueur de 10 mètres maximum pour les constructions à étage.

#### **Modification de l'article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'article 8 vise à assurer l'ensoleillement des constructions, et limiter les vis-à-vis en exigeant un recul de minimum 4 mètres entre les bâtiments implantés sur une même parcelle et qui ne seraient pas mitoyens.

Les formes urbaines denses historiques des bourgs, comme celui de Lanvallay, démontrent des implantations architecturales ingénieuses, qui permettent de faire cohabiter plusieurs habitations sur une même parcelle, tout en gérant intelligemment les questions de vis-à-vis, d'accès, d'ensoleillement, etc. La modification vise donc à donner de la souplesse aux concepteurs pour résoudre ces questions.

- **En zone UA :** La règle actuelle demande que les bâtiments implantés sur une même parcelle soient mitoyens ou bien implantés à une distance minimale de 4 m l'un de l'autre.

Il est proposé de ne pas réglementer l'article 8.

- **En zone UB :** Idem
- **En zone UC :** Idem

#### **Modification de l'article 12 : Stationnement**

L'article 12 impose un stationnement à la parcelle, avec au minimum deux places de stationnement par logement individuel ou collectif. Cette règle est motivée par la nécessité de ne pas saturer l'espace public avec le stationnement des véhicules, mais elle peut s'avérer très contraignante, notamment pour les petits projets.

La modification vise à :

- proportionner l'effort relatif au stationnement à la taille du logement ;
- introduire une exception pour les petits projets de construction ainsi que les projets de réhabilitation qui présentent l'intérêt de diversifier la typologie de logements existant à Lanvallay, de répondre à des besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes ménages, etc.) et de permettre la conservation du bâti existant.

- **En zone UA :** La règle actuelle requiert un stationnement à la parcelle, avec au minimum deux places de stationnement par logement.

Il est proposé d'exiger une place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> et au minimum une place par logement ; deux places au-delà. Il est également proposé, en cas de rénovation, de réhabilitation et d'extension de l'existant, que ces normes ne s'appliquent qu'à la surface de plancher excédant celui existant avant les travaux ; et en cas de changement de destination, la nouvelle règle est appliquée, en déduisant le droit acquis correspondant à une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher existant avant travaux, quel que soit l'usage de départ.

- **En zone UB :**  
Idem.
- **En zone UC :**

La règle reste inchangée pour les zones encore 1AUc (deux places de stationnement par logement). En revanche pour les zones actuellement UC, la nouvelle règle proposée est d'exiger une place de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> ; deux places au-delà.

### Modification de l'article 13 : Espaces libres et plantations

L'article 13 impose une surface minimum d'espaces non bâtis et aménagés en espaces paysagers, cette règle garantissant à la fois la préservation des jardins et la bonne gestion des eaux pluviales en principe est conservée, mais elle est précisée afin de favoriser les projets de petits logements sur des terrains de petite surface.

- **En zone UA** : l'article 13 est inchangé
- **En zone UB** : L'article 13 impose actuellement que les espaces libres de toute construction ou de stationnement soient aménagés en espaces paysagers et représentent au minimum 20% de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Il est proposé que les espaces libres de toute construction ou de stationnement doivent être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront un pourcentage minimal de la surface du terrain d'assiette de la construction :

- 5 % pour les projets dont le terrain d'assiette est inférieur ou égal à 200 m<sup>2</sup>
- 10% pour les projets dont le terrain d'assiette est compris entre 200 et 500 m<sup>2</sup>
- 20 % à partir de 500 m<sup>2</sup>

Il est également proposé que, lors de la réalisation de lotissements, permis valant division et groupes d'habitation d'une superficie inférieure à un hectare, des espaces libres communs soient intégrés au projet, ces derniers représentant 10% de la superficie de l'opération.

- **En zone UC** : L'article 13 impose actuellement que les espaces libres de toute construction ou de stationnement soient aménagés en espaces paysagers et représentent au minimum 30% de la surface du terrain d'assiette de la construction.

Il est proposé que les espaces libres de toute construction ou de stationnement doivent être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront un pourcentage minimal de la surface du terrain d'assiette de la construction :

- 10 % pour les projets dont le terrain d'assiette est inférieur ou égal à 500 m<sup>2</sup>
- 20 % pour les projets dont le terrain d'assiette est compris entre 500 et 1000 m<sup>2</sup>
- 30 % à partir de 1000 m<sup>2</sup>

Pour les opérations de lotissements, permis valant division et groupes d'habitation d'une superficie d'au moins un hectare, il est précisé que des espaces libres communs paysagers de qualité devront être intégrés au projet. Ces espaces pourront comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, et devront être conçus de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis.

# III. Nouvelles rédactions

## A. Zone UA

### ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règlement actuel :

#### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile** : A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, **au moins 75% du nu des façades de constructions devront s'implanter à l'alignement**. Le reste de la façade s'implantera à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes (*hors garages*), dès lors qu'elles ne participent pas à la continuité du front bâti. Celles-ci s'implanteront à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m.

Les **garages**, s'ils ne sont pas situés sur l'alignement, devront être implantés en **retrait minimum de 5 m et maximum de 8 m** à compter de l'alignement de la voie.

**6.2 - Autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) : Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UA 7 s'appliquent.

**6.3 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, dans les cas suivants :**

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- L'implantation des constructions en coeur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement respectera la règle ci-après fixée pour les limites séparatives, dès lors que les constructions en bordure de voie sont réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération, ou que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du coeur de cet îlot ou des parcelles arrières.

- les extensions des constructions existantes devront respecter les principes définis à l'article 6.1. Toutefois, pour les constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation, les extensions pourront être autorisées en continuité des bâtiments existants. Un recul particulier pourra toutefois être imposé pour des raisons de visibilité et de sécurité routière.

Nouvelle rédaction :

**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile** : Les constructions devront être implantées entre l'alignement et une profondeur de 20 m, mesurés depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'arrière d'un bâtiment respectant déjà cette règle.

La section 6.2 est inchangée.

**6.3 – Règle alternative aux dispositions ci-dessus, dans le cas suivant** : lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les points 2 et 3 de la section 6.3 sont supprimés, hormis la disposition suivante :

Un recul particulier pourra toutefois être imposé pour des raisons de visibilité et de sécurité routière.

#### **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Règlement actuel

#### **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**7.1. Implantations nouvelles** : La construction de bâtiments doit s'implanter sur une limite séparative latérale au moins. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2 m**, sauf pour les bâtiments annexes pour lesquels la distance minimale pourra être de 1,50 m.

**7.2. Les extensions des constructions existantes** devront respecter les principes définis à l'article 7.1. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, les extensions pourront être autorisées en continuité des bâtiments existants.

Nouvelle rédaction :

**7.1. Implantations nouvelles** : La construction de bâtiments doit s'implanter sur une limite séparative latérale au moins. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **1 m**.

#### **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Règlement actuel

#### **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

Nouvelle rédaction :

Non réglementé.

**ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**Règlement actuel**ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT****• 12.1 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public sauf exceptions prévues, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.**

**• 12.2 - Il est exigé au minimum :****12.2.1 - Habitat collectif et individuel :**

Deux places de stationnement par logement.

**12.2.2 - Constructions à usage commercial :**

*non réglementé.*

**12.2.3 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal :**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

**12.2.4 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés :** 1 place de stationnement pour 2 lits créés ;

**12.2.5 - Etablissements gérontologiques :** 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;

**12.2.6 - Etablissements de type foyer-logement :** le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.

**12.2.7 - Etablissements d'enseignement :**

- des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;

- supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de SHON exclusivement créée ;

**12.2.9 - Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc. :**

- 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

Nouvelle rédaction :

La section 12.1 est inchangée.

**12.2.1 - Habitat collectif et individuel :**

- Il est demandé une place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> et au minimum une place par logement ;
- Deux places au-delà.

**Droits acquis par rapport à une situation existante :**

- en cas de rénovation, de réhabilitation et d'extension de l'existant, les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'à la surface de plancher excédant celui existant avant les travaux ;

- en cas de changement de destination, la règle ci-dessus est appliquée, en déduisant le droit acquis correspondant à une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher existant avant travaux, quel que soit l'usage de départ.

Les sections 12.2.2 à 12.2.9 sont inchangées.

## B. Zone UB

### ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Règlement actuel

#### ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- **7.1. Implantations nouvelles** : La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **2,00 m**, sauf pour les bâtiments annexes pour lesquels la distance minimale pourra être de 1,50 m.
- **7.2. Les extensions des constructions existantes** devront respecter les principes définis à l'article 7.1. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, les extensions pourront être autorisées en continuité des bâtiments existants.

Nouvelle rédaction :

**7.1. Implantations nouvelles** : La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 m.

La section 7.2 est inchangée.

### ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règlement actuel

#### ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

Nouvelle rédaction :

**Non réglementé.**

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

### Règlement actuel

- **12.1 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public sauf exceptions prévues, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.**

- **12.2 - Il est exigé au minimum :**

- **12.2.1 - Habitat collectif et individuel :**

Deux places de stationnement par logement.

- **12.2.2 - Constructions à usage commercial :**

*non réglementé.*

- **12.2.4 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les construction à usage artisanal :**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

- **12.2.5 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés :** 1 place de stationnement pour 2 lits créés ;

- **12.2.6 - Etablissements gérontologiques :** 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;

- **12.2.7 - Etablissements de type foyer-logement :** le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.

- **12.2.8 - Etablissements d'enseignement :**

- des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;

- supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de SHON exclusivement créée ;

- **12.2.9 - Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc. :**

- 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

### Nouvelle rédaction :

#### **12.2.1 - Habitat collectif et individuel :**

- Il est demandé une place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> et au minimum une place par logement ;
- Deux places au-delà.

#### **Droits acquis par rapport à une situation existante :**

- en cas de rénovation, de réhabilitation et d'extension de l'existant, les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'à la surface de plancher excédant celui existant avant les travaux ;
- en cas de changement de destination, la règle ci-dessus est appliquée, en déduisant le droit acquis correspondant à une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher existant avant travaux, quel que soit l'usage de départ.

Les sections 12.2.2 à 12.2.9 sont inchangées.

## **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Règlement actuel

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **13.1 - EBC** : Cf. annexe en fin de règlement

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

- **13.2 - Espaces verts - Plantations :**

**13.2.1** - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

**13.2.2** - Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

**13.2.3** - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement sauf impossibilité technique dûment justifiée.

**13.2.4** - Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet.

**13.2.5 - Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **20 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction

**- Lors de la réalisation de lotissements ou permis valant division d'une superficie d'au moins un hectare, 10 % de la surface des opérations** devront être traités en espaces communs paysagers de qualité, composés par des ensembles d'au moins 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Ces espaces pourront comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, et pourront être conçus de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis.

Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager .

Nouvelle rédaction :

Les sections 13.1 à 13.2.3 sont inchangées.

**13.2.4** Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet. **Ils représenteront au moins 10% de l'opération.**

Lors de la réalisation de lotissements, permis valant division et groupes d'habitation d'une superficie **d'au moins un hectare**, 10 % de la surface des opérations devront être traités en espaces communs **paysagers de qualité**. Ces espaces pourront comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, et devront être conçus de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis. Ils représenteront 10 % au moins de la superficie de l'opération.

Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

**13.2.5 Espaces libres** : Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers perméables. Ils représenteront un pourcentage minimal de la surface du terrain d'assiette de la construction :

- 5 % pour les projets dont le terrain d'assiette est inférieur ou égal à 200 m<sup>2</sup>

- 10% pour les projets dont le terrain d'assiette est compris entre 200 et 500 m<sup>2</sup>
- 20 % à partir de 500 m<sup>2</sup>

La suite est inchangée.

## C. Zone UC

### ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règlement actuel

#### **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile** : A défaut d'alignement ou de marges de reculement portés sur le plan, **au moins 50% de la façade des constructions donnant sur la limite parcellaire comportant l'accès véhicule, devront s'implanter en retrait minimum de 5 m et maximum de 8 m**, à compter de l'alignement des voies. Le reste de la façade concernée peut s'implanter dans cette marge ainsi définie ou au-delà de 8 m de l'alignement.

Pour les autres façades et pignons donnant sur les autres limites, dans le cas de parcelles d'angle ou entre des voies, leur implantation respectera la règle ci-après fixée pour les limites séparatives

**6.2 - Autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics, ...*) : Les limites par rapport aux autres emprises publiques seront considérées comme des limites séparatives pour lesquelles les dispositions de l'article UC 7 s'appliquent.

#### **6.3 - Règles alternatives aux dispositions ci-dessus, dans les cas suivants :**

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Dès lors que l'espace non bâti en front de rue est insuffisant pour implanter la construction sur le terrain dans le respect de la règle fixée au 6.1, la construction pourra s'implanter au-delà du retrait de 8 m à compter de l'alignement de la voie.

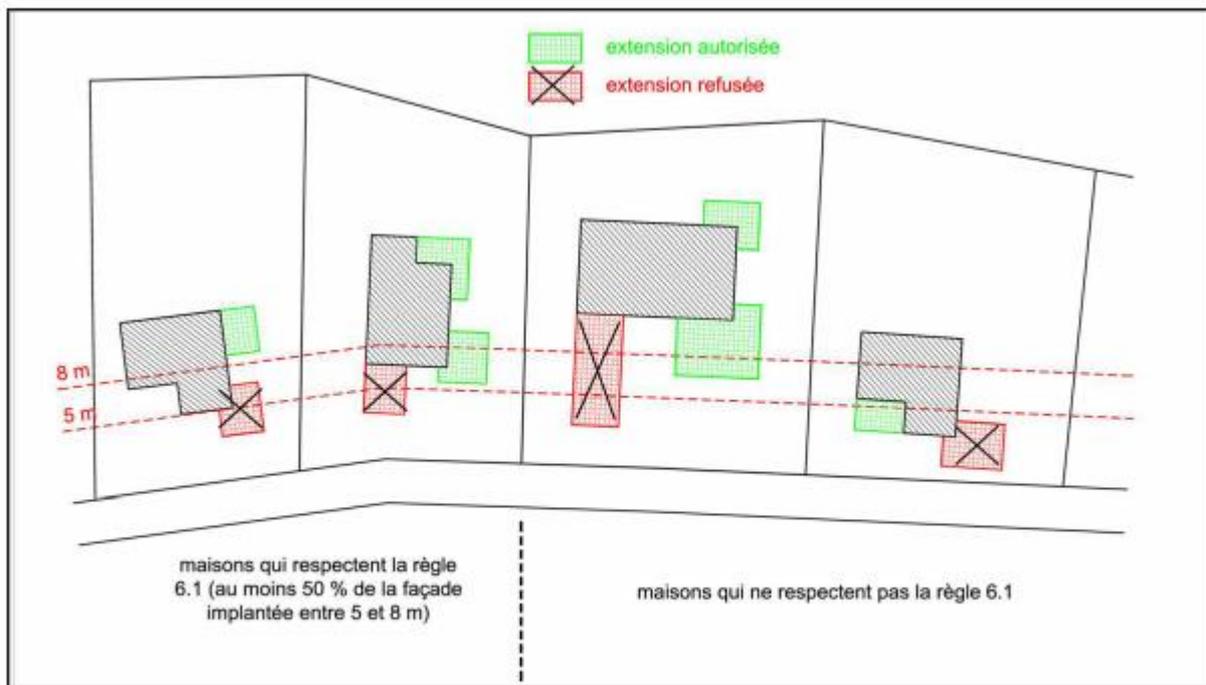
- L'implantation des constructions en coeur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement respectera la règle ci-après fixée pour les limites séparatives, dès lors que les constructions en bordure de voie sont réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération, ou que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du coeur de cet îlot ou des parcelles arrières.

- les extensions des constructions existantes devront respecter les principes définis à l'article 6.1. Toutefois, pour les constructions existantes ne respectant pas ces présentes règles d'implantation, les extensions pourront être autorisées selon les règles suivantes (cf illustration sur le schéma ci-dessous):

- lorsque la construction initiale est implantée à moins de 5 mètres de la voie, l'extension ne doit pas avoir pour effet de réduire la distance existante par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile, ni les espaces de stationnement existants.

- lorsque la construction initiale est implantée à plus de 5 mètres de la voie, l'extension ne doit pas s'implanter dans la marge de retrait de 5 mètres définie par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.

Un recul particulier pourra toutefois être imposé pour des raisons de visibilité et de sécurité routière.



*Schéma illustrant les modalités d'application de la règle 6.3 concernant les extensions des constructions*

Nouvelle de rédaction :

**6.1 - Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile :** Les constructions devront être implantées entre l'alignement et une profondeur de 20 m, mesurés depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation automobile. Elles devront permettre le stationnement d'un véhicule au moins sur la partie avant de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'arrière d'un bâtiment respectant déjà cette règle.

Les sections 6.2 est inchangée.

**6.3 – Règle alternative aux dispositions ci-dessus, dans les cas suivants :**

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les tirets 2, 3 et 4 de la section 6.3 sont supprimés

Un recul particulier pourra toutefois être imposé pour des raisons de visibilité et de sécurité routière.

Le schéma est supprimé.

**ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Règlement actuel

**ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- **7.1. Implantations nouvelles** : La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **3 m**, sauf pour les bâtiments annexes pour lesquels la distance minimale pourra être de 1,50 m.
- **7.2. Les extensions des constructions existantes** devront respecter les principes définis à l'article 7.1. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du plan qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, les extensions pourront être autorisées en continuité des bâtiments existants.

Nouvelle rédaction :

**7.1. Implantations nouvelles :**

Les constructions de bâtiments joignant la limite séparative sont autorisées. Les parties de bâtiments ne joignant pas la limite séparative respecteront une distance minimale de 1 m.

Les constructions à étage implantées en mitoyenneté et dans la bande comprise entre 1 et 3 m à compter de la limite séparative ne devront pas dépasser un linéaire de 10 mètres.

L'article 7.2 est inchangé.

**ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Règlement actuel :

**ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **4 m**.

Nouvelle rédaction :

Non réglementé.

**ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

Règlement actuel :

**ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT****• 12.1 - Généralités :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public sauf exceptions prévues, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

**Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.**

**• 12.2 - Il est exigé au minimum :****• 12.2.1 - Habitat collectif et individuel :**

Deux places de stationnement par logement.

**12.2.2 - Constructions à usage commercial :**

*non réglementé.*

**• 12.2.4 - Constructions à usage de bureau ou service (y compris les bâtiments publics) et les constructions à usage artisanal :**

Une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction. S'ajoutent à ces surfaces de stationnement les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention de ce type de véhicules.

**• 12.2.5 - Etablissements hospitaliers ou médicalisés : 1 place de stationnement pour 2 lits créés ;****• 12.2.6 - Etablissements gériatriques : 1 place pour 4 chambres ou 4 logements créés ;****• 12.2.7 - Etablissements de type foyer-logement : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 4 chambres ou logements.****• 12.2.8 - Etablissements d'enseignement :**

- des premier et second degrés : 1 place par salle de classe créée ;

- supérieur et de formation professionnelle : 1 emplacement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de SHON exclusivement créée ;

**• 12.2.9 - Equipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, spectacle et de loisirs, etc. :**

- 1 place par unité de 20 personnes accueillies ;

Nouvelle rédaction :

La section 12.1 est inchangée.

**12.2 - Il est exigé au minimum :****12.2.1 - Habitat individuel et collectif :**

- Il est demandé une place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup> et au minimum une place par logement ;
- Deux places au-delà.

Les sections 12.2.2 à 12.2.9 sont inchangées.

**ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Règlement actuel :**ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****13.1 - EBC : Cf. annexe en fin de règlement**

Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

**13.2 - Espaces verts - Plantations :**

**Rappel** : A défaut de règlements et usages particuliers, il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance de 2 mètres de la

ligne séparative des deux terrains, à compter de l'axe des troncs, pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance de 0,50 m pour les autres plantations.

**13.2.1** - Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

**13.2.2** - Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

**13.2.3** - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

**13.2.4** - Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres communs, devront être intégrés au projet. Ils représenteront **10 % au moins** de la superficie de l'opération.

**13.2.5 - Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers. Ils représenteront **30 % au moins** de la surface du terrain d'assiette de la construction;

Nouvelle rédaction :

Les sections 13.1 à 13.2.3 sont inchangées.

**13.2.4** Pour les lotissements et groupes d'habitation, des espaces libres devront être intégrés au projet. Ils représenteront au moins 10% de l'opération.

Lors de la réalisation de lotissements, permis valant division et groupes d'habitation d'une superficie **d'au moins un hectare**, 10 % de la surface des opérations devront être traités en espaces communs **paysagers de qualité**. Ces espaces pourront comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, et devront être conçus de manière à favoriser la convivialité entre co-lotis. Ils représenteront 10 % au moins de la superficie de l'opération.

Lorsqu'un dispositif de collecte des eaux pluviales est rendu nécessaire par la superficie des terrains à aménager (bassins tampons) celui-ci ne devra pas constituer l'unique espace vert du secteur même s'il peut contribuer à l'aménagement paysager.

**13.2.5 Espaces libres :** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces paysagers perméables. Ils représenteront un pourcentage minimal de la surface du terrain d'assiette de la construction :

- 10 % pour les projets dont le terrain d'assiette est inférieur à 500 m<sup>2</sup>
- 20 % pour les projets dont le terrain d'assiette est compris entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>
- 30 % à partir de 1 000 m<sup>2</sup>

La suite est inchangée.

**ARTICLES DES ZONES 1AU :**

Règlement actuel :

**ARTICLES 1 AU 3 à 1 AU 14**

**Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.**

Nouvelle rédaction :

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante, sauf dans les zones 1AUc, pour l'article 12.2.1 auquel cas la règle en vigueur est : **Deux places de stationnement par logement.**

# IV. Incidences de la modification simplifiée sur le territoire de Lanvallay

La préservation des espaces naturels et agricoles, le développement maîtrisé de la commune, l'accueil de nouveaux habitants et la bonne insertion des nouveaux logements dans le tissu urbain font partie des préoccupations des élus de Lanvallay. Cette volonté est prise en compte dans cette modification simplifiée du PLU qui s'inscrit dans la logique du PLU original. Elle ne porte pas atteinte aux objectifs des documents de planification urbaine supracommunaux que sont le SCOT du Pays de Dinan et le PLH de Dinan Communauté.

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT D'URBANISME

<p><b>MODIFICATIONS AUGMENTANT LES DROITS À BÂTIR</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ARTICLE UB 13 et UC 13:</b> Il est proposé que les espaces libres de toute construction ou de stationnement doivent être aménagés en espaces paysagers perméables. Ils représenteront un pourcentage minimal de la surface du terrain d'assiette de la construction, en fonction de la taille du terrain.</li> </ul>
<p><b>MODIFICATIONS AUGMENTANT LES DROITS À BÂTIR SUR CERTAINES PARCELLES ET LES DIMINUANT SUR D'AUTRES, SANS IMPACT AU GLOBAL</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ARTICLE UA 12, UB 12, UC 12 :</b> Il est demandé une place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>, et au minimum une place par logement ; deux places au-delà.</li> </ul>
<p><b>MODIFICATION IMPLIQUANT UN EMPLACEMENT DIFFÉRENT DE LA CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE, SANS IMPACT SUR LES DROITS À BÂTIR</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ARTICLE UA 6, UC 6 :</b> implantation des constructions entre l'alignement et une profondeur de 20 m à partir des voies et emprises ouvertes à la circulation automobile.</li> <li>• <b>ARTICLE UA 7, UB 7 :</b> La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 1 m.</li> <li>• <b>ARTICLE UC 7 :</b> Les constructions de bâtiments joignant la limite séparative sont autorisées. Les parties de bâtiments ne joignant pas la limite séparative respecteront une distance minimale de 1 m. Les constructions à étage implantées en mitoyenneté et dans la bande comprise entre 1 et 3 m à compter de la limite séparative ne devront pas dépasser un linéaire de 10 mètres.</li> <li>• <b>ARTICLE UA 8, UB 8, UC 8 :</b> non réglementé</li> </ul>

Seuls quelques points règlementaires sont modifiés, afin de faciliter l'émergence de projets privés de construction sur parcelle déjà bâtie, tout en garantissant la qualité des réalisations. Les seules dispositions réglementaires majorant les droits à bâtir n'augmentent pas la constructibilité de plus de 20% et ne concernent pas la totalité des parcelles de la commune. En conséquence, les dispositions retenues dans la modification simplifiée ne sont que mineures et ne portent pas atteinte aux orientations du PADD.