

Communauté urbaine de Caen-la-Mer
Commune de **COLLEVILLE - MONTGOMERY**
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 18.04 /1978
RÉVISION N° 1 approuvée le 30.05 /1986
RÉVISION N° 2 approuvée le 01.06 /1990
RÉVISION N° 3 approuvée le 22.09 /1995
RÉVISION N° 4 approuvée le 29.03 /2002
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23.03/2017

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°1 (procédure simplifiée)
MISE A DISPOSITION DU PROJET

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
en date du :

LE PRÉSIDENT
M. Joël BRUNEAU

1a - RAPPORT DE PRÉSENTATION

1 Objet de la modification N°1 du PLU

❖ Rappel de l'évolution du document de planification communal

Élaboration du POS	approuvée le	18 avril 1978
Révision N°1	"	30 mai 1986
Révision N°2	"	1 juin 1990
Révision N°3	"	22 septembre 1995
Révision N°4	"	29 mars 2002
Élaboration du PLU	"	23 mars 2017

La présente modification du PLU est engagée en vue d'adapter son règlement écrit. Elle l'est dans le cadre d'une procédure simplifiée, vu les modifications souhaitées, sur le fondement des articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 Contenu de la modification

❖ Modification des reculs en zone urbanisée (UG), le long de la RD35

Il est apparu à l'application du règlement qu'un recul important était resté prescrit, en zone déjà urbanisée, le long de la RD35. Vu l'urbanisation existante, Rue de Saint Aubin et Rue du stade, ce recul est supprimé au profit de la règle applicable sur le reste de la zone urbaine, pour ne pas limiter la densification dans le tissu existant.

La modification :

Article UG.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou extensions de constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m ; Ce recul minimal est porté :

- à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger, en dehors de la chaussée ;
- à 20m de l'alignement de la RD35 ;

❖ Modification de la rédaction des exceptions aux règles de recul des articles 6

Les conditions permettant de déroger aux règles de reculs sont précisées :

- les dispositions précisant la possibilité de déroger aux reculs lors de l'isolation extérieure des constructions sont supprimées : elles sont dorénavant prévues par le code, de plein droit ;
- les dispositions prévoyant une exception aux règles de reculs pour l'extension limitée d'une construction préexistante sont précisées, elle est possible :
 - o sans réduction du recul de l'ensemble le long d'une berge de cours d'eau,
 - o si elle est sans enjeux pour la sécurité routière et la qualité paysagère, le long des voies et des emprises publiques, ce qui n'impose pas systématiquement le respect strict du recul existant.

La modification :

Article UE.6

Cependant l'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée ~~dès~~

ors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies si, le long des voies et emprises publiques, elle est sans effet sur la sécurité routière et la qualité des paysages.

Article UG.6

~~Les dispositions de cet article ne s'opposent :~~

~~— ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement, la berge ou le bord d'emprise ;~~

~~— ni l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).~~

Elles ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à une berge ou si, le long des voies et emprises publiques, elle est sans effet sur la sécurité routière et la qualité des paysages.

Article A.6 / Article N.6

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

Elles ne s'opposent pas à l'extension limitée d'une construction existante, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à une berge ou si, le long des voies et emprises publiques, elle est sans effet sur la sécurité routière et la qualité des paysages.

❖ **Modification des articles UG7 / AU7**

Il est retenu de revoir les règles d'implantation sur le secteur UGb pour permettre l'implantation de constructions (ou partie de constructions) en limite séparative de propriété, si celles-ci ne comptent qu'un niveau. On soulignera que cette disposition ne remet pas en cause la maîtrise globale de la densification, qui est régit par les dispositions de l'article UG9, mais favorise l'évolution des constructions lors de mutations.

La modification :

Article UG.7

~~Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2m. Cependant :~~

~~En UGb, les constructions peuvent être implantées :~~

~~— Soit en limite séparative de propriétés (quelque soit leur hauteur), si elles sont comprises dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement des rue du Tour de Ville ou rue Grande.~~

~~— Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.~~

En UGb, les nouvelles constructions peuvent être implantées :

- Rue du Tour de Ville ou Rue Grande

o Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

o Soit en limite séparative de propriétés dans ce cas :

▪ leur hauteur respecte les dispositions de l'article UG10, dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement ;

▪ au-delà de cette bande de 15m, la hauteur de la construction ou partie de construction est limitée à 4m à l'égout ou à l'acrotère et 7m au faitage, dans la bande des 4m comptée par rapport à la limite séparative ;

- Sur le reste de la zone UGb

o Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

- o *Soit en limite séparative de propriétés dans ce cas la hauteur de la construction ou partie de construction est limitée à 4m à l'égout ou à l'acrotère et 7m au faitage, dans la bande des 4m comptée par rapport à la limite séparative ;*

Nota : la règle sur le reste de zone reste inchangée, seule sa formulation est précisée.

La règle d'implantation est revue en zone AU, elle est simplifiée, ce qui conduit marginalement à une augmentation de la densité (puisque une construction de 2 niveaux est possible à 2m de la limite séparative alors qu'avant, entre 2 et 3m, seul un niveau était possible).

La modification :

Article AU.7

Le long des limites séparatives de propriétés qui sont des limites de secteur, les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 5m. Cependant les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol, pourront être implantées (pour tout ou partie) dans la bande des 5m, avec un recul nul ou au moins égal à 2m ; elles ne pourront pas bénéficier d'extensions ultérieures.

Le long des autres limites séparatives, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative de propriété,
- soit avec un recul au moins égal à 2m,
- ~~soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.~~

~~*Dans les deux premiers cas, la partie de façade en vis à vis ne comportera pas de baies (y compris vérandas) et la construction ou partie de construction comprise dans la bande des 3m comptée par rapport à la limite séparative aura une hauteur maximale de 4m à l'égout ou l'acrotère et 7 m au faitage.*~~

❖ **Modification des règles d'aspect et de forme prévues aux articles 11**

Il est retenu d'assouplir les règles prévues initialement lors de la révision du PLU afin de permettre plus de diversité d'aspect. Ainsi :

- la règle qui encadre la couleur des façades est assouplie : si l'obligation d'une teinte à dominante claire est maintenue, les nuances "proche" de celles de la pierre de Caen pouvant être mises en œuvre ne sont plus précisées (ce qui autorise en particulier le recours au gris clair). Parallèlement les "ponctuations" colorées sont plus strictement encadrées pour que la dominante colorée du paysage soit respectée.
- la règle qui encadre la forme des toitures n'est plus requise que dans le secteur ancien du bourg, en UGb.

La modification :

Article UG.11

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin. Elles présenteront une dominante colorée claire, proche des nuances de la pierre de Caen (beige - ocre jaune). Des couleurs plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades, de partie de façades de petite superficie ou d'annexes.

Les toitures seront de couleur sombre et leurs matériaux ne seront pas brillants. Les toitures végétalisées, les panneaux solaires ou photovoltaïques, les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas sont aussi autorisés.

De plus en UGb : *Les constructions seront principalement couvertes avec des toitures à deux ou quatre pans. Les autres formes de toitures seront réservées à des volumes secondaires (dont les extensions) ou à la couverture d'annexes.*

Article AU.11

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin. Elles présenteront une dominante colorée claire, proche des nuances de la pierre de Caen (~~beige – ocre jaune~~). Des couleurs plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades, ~~de partie de façades de petite superficie ou d'annexes~~.

Les toitures seront de couleur sombre et leurs matériaux ne seront pas brillants. Les panneaux solaires ou photovoltaïques, les toitures végétalisées, les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas sont aussi autorisés.

~~Les constructions seront principalement couvertes avec des toitures à deux ou quatre pans. Les autres formes de toitures seront réservées à des volumes secondaires (dont les extensions) ou à la couverture d'annexes.~~

❖ Précision sur l'emprise au sol en zone N

Le PLU comprend des secteurs Nc, qui peuvent recevoir, en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation qu'ils contiennent. Pour lever l'ambiguïté existante dans le texte, sur le décompte des annexes et des extensions, le texte est complété :

Article N.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

En Nc :

- (...)

- *l'extension des logements existants ainsi que la construction de leurs annexes ; Elles resteront limitées à un maximum de 30m² de surface de plancher supplémentaire ou en l'absence de décompte de surface de plancher, à 30m² d'emprise au sol supplémentaire, en une ou plusieurs fois, et ce, par unité foncière bâtie existante à la date d'approbation du PLU ;*

3 Justification de la procédure

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et ne remet pas en cause l'application des orientations du PADD.

Elle est compatible avec les dispositions des articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme et en particulier celles de l'article L153-45 qui permet de recourir à une procédure simplifiée lorsque la modification projetée n'augmente pas de plus de 20% « les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan », en effet

- La modification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone AU permet d'optimiser l'occupation des petites parcelles, en ne modifiant que très marginalement la densité possible.
- La modification de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UG ne modifie pas la densité possible.

Cette modification ne justifie pas le recours à une procédure de cas-par-cas vu son absence d'impact sur l'environnement.