

# CANCALE

## Plan

## Local

## D'Urbanisme

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°7

### NOTE DE PRESENTATION

		Modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en date du : <b>01 juillet 2024</b>
<b>EMISSION ORIGINALE</b>		
<b>Date : 01 juillet 2024</b>		

## Sommaire

<b>I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>3</b>
<b>II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE. .</b>	<b>3</b>
<b>III - OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>5</b>
<b>IV - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU.....</b>	<b>5</b>
<b>OBJET UNIQUE : Rectification d'une erreur matérielle au règlement graphique.....</b>	<b>5</b>
<b>JUSTIFICATIONS.....</b>	<b>6</b>
<b>IV EVOLUTION APPORTÉE AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (RECTIFICATION DE L'ERREUR MATÉRIELLE).....</b>	<b>9</b>

# I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU actuel de Cancale a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal le 8 février 2014. Puis mis à jour le 07/11/2014 (DPU) / le 18/06/201, et modifié le 11/05/2015, le 09/05/2016, le 10/10/2016 / le 12/11/2018 / le 17/05/2021 / et enfin le 03/07/2023.

## II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

### Champ d'application (art. L 153-36 et suivants du CU) :

La procédure de modification simplifiée de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

**En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée s'applique dans tous les cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision.**

Avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, le champ d'application de la modification simplifiée était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.

Depuis le 01 janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de **la modification relèvent de la modification simplifiée.**

### **Article L153-31 en vigueur au 01 janvier 2016**

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **révision** lorsque [...] la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une 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.

**Dans les autres cas**, la procédure est celle d'une **modification** du PLU.

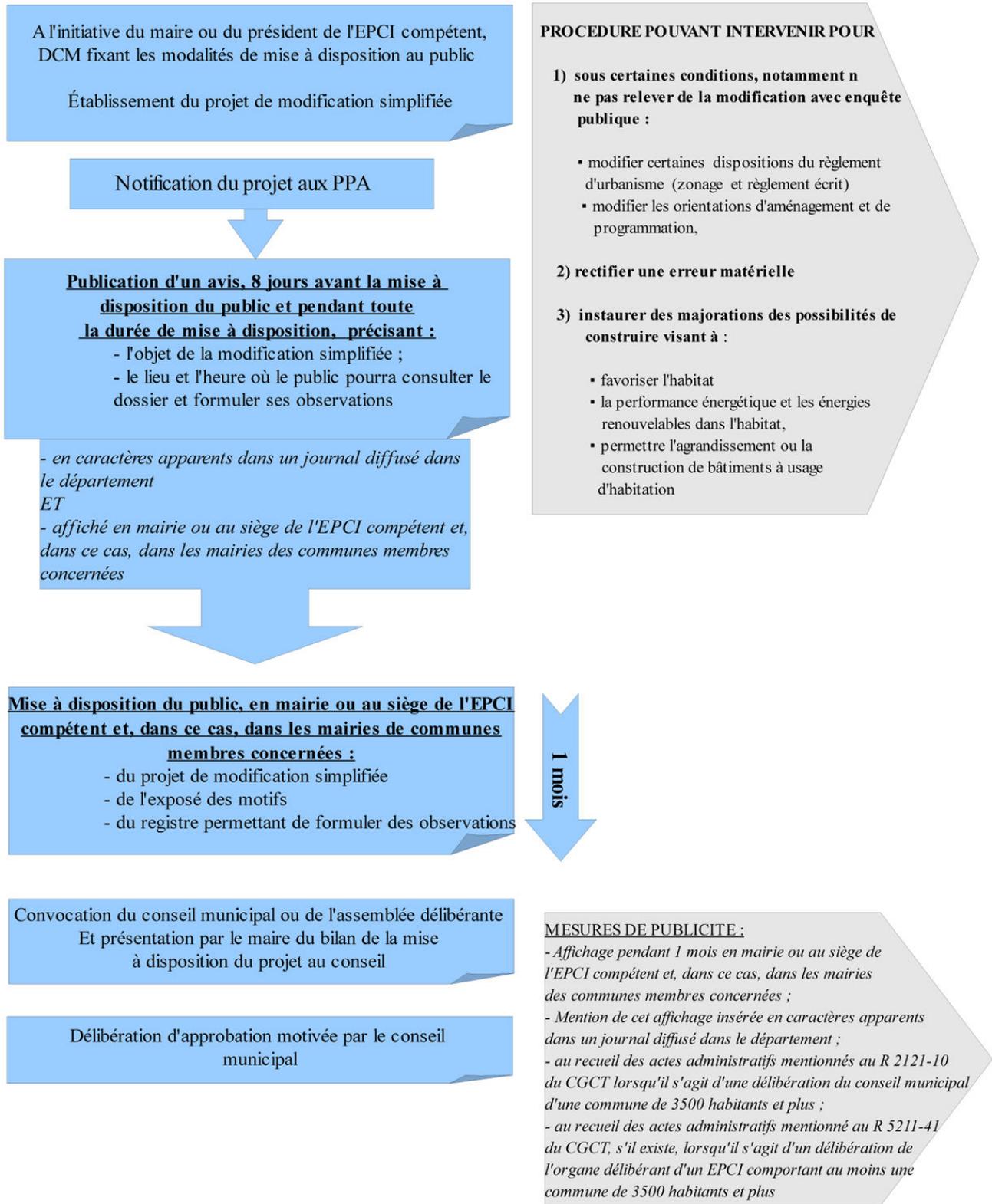
Cette modification peut être **simplifiée** dans les cas suivants :

- augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- rectifier une erreur matérielle,
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification (cf ci-dessous).

La procédure de modification **ne peut être simplifiée** dans les cas suivants :

- majoration de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminution de ces possibilités de construire,
- réduction de la surface d'une zone urbaine U ou AU.

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU



### III - OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

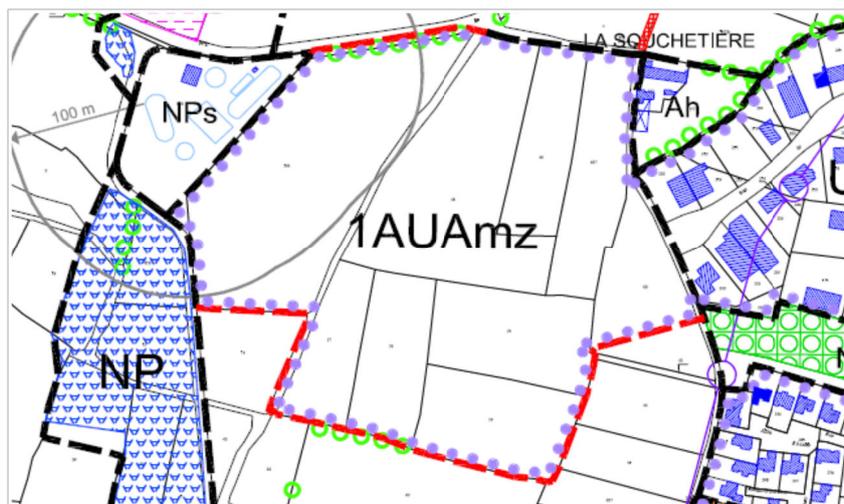
Dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée du PLU de CANCALE, il s'agit uniquement de rectifier une erreur matérielle figurant au règlement graphique.

Cette erreur matérielle est apparue lors de la génération des plans graphiques au moment de la préparation des documents finaux pour l'approbation de la modification n°6. En effet, lors de la manipulation logicielle, le calque spécifique portant sur la mise en compatibilité du PLU approuvée le 18/06/2018 n'avait alors pas été activé par oubli. Par la suite, lors du contrôle visuel ayant suivi la génération des plans, cette erreur n'a pas été aperçue. Ces deux faits cumulés aboutissant à la publication de l'erreur matérielle sur les nouveaux plans graphiques.

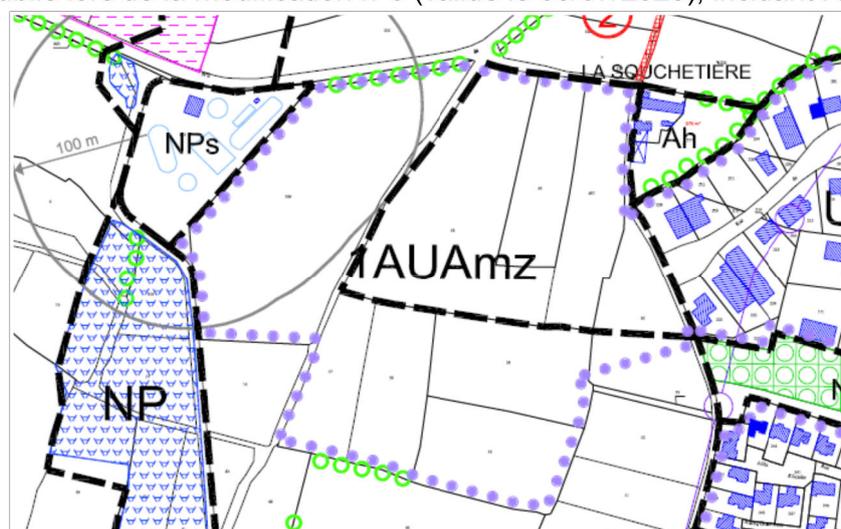
### IV - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

#### **OBJET UNIQUE : Rectification d'une erreur matérielle au règlement graphique**

Extrait du PLU avant parution de l'erreur matérielle lors de la modification n°6 (PLU validé le 17/05/2021):



Extrait du PLU publié lors de la modification n°6 (validé le 03/07/2023), incluant l'erreur matérielle :





La modification n°6 approuvée le 7 juillet 2023 n'avait pas pour objet l'évolution de cette zone 1AUAm du Vauhariot. La note de présentation présente les objets de la modification n°6.

Les objets de la modification n°6 étaient ceux-ci :

**OBJETS DE LA MODIFICATION VISANT A ASSURER LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT :**

- Mise à jour des orientations majorant les obligations de densité minimale et de mixité sociale.
- Modification des règles encadrant les commerces.
- Encadrement des implantations commerciales dans les zones urbaines UC, UB, UE et US.
- Encadrement des nouvelles implantations de locaux de vente directe dans les zones agricoles A.
- Création d'un sous-zonage UAc.
- Changement de zonage au lieu-dit « La Gaudichais » pour intégration du principe inconstructibilité
- Élargissement de la coupure d'urbanisation entre la limite Ouest de l'agglomération de Cancale (incluant la Ville Gueurie) et les villages du Verger et de la Tannée.

**OBJETS DE LA MODIFICATION HORS-CHAMP DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT :**

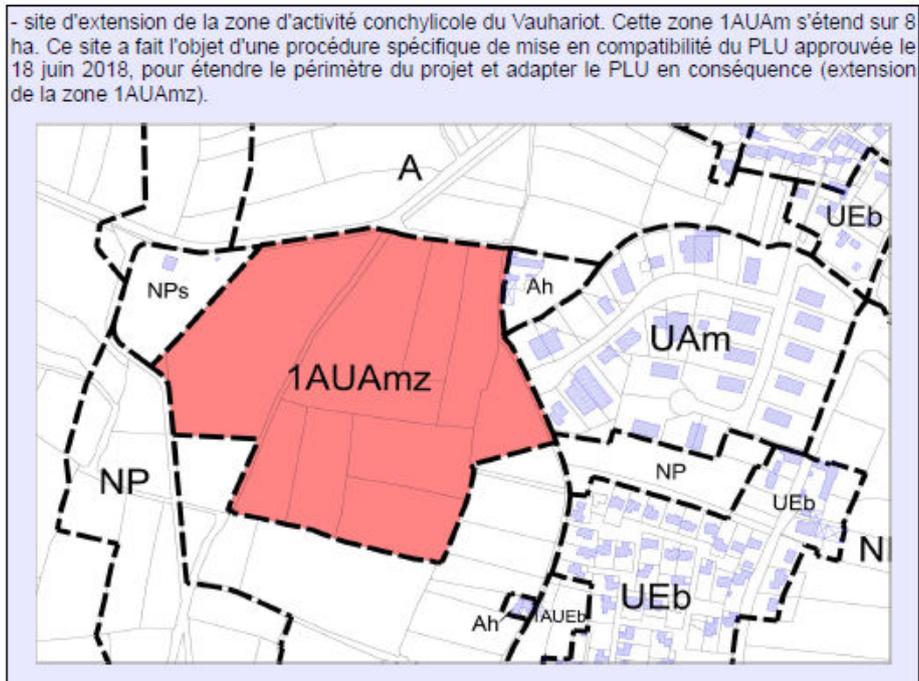
- Évolution du zonage sur le secteur de la Bretonnière.
- Évolution de l'OAP sur le secteur de la Bretonnière.
- Actualisation de l'OAP sur le secteur du Clos Nogain
- Instauration d'une règle de densité minimale sur les Secteurs « La Lorandière » et « La Cour-es-Girard ».
- Extension de la trame de protection aux commerces.
- Modification du zonage sur le quartier des Rimains.
- Modification du règlement concernant les clôtures sur voie.
- Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publiques (intégration du classement de la Malouinière de la Motte Jean au titre des Monuments Historiques).
- Extension du périmètre de la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Les modifications apportées au règlement graphique dans la cadre de la modification n°6 sont détaillées des pages 118 à 120 de la note de présentation :



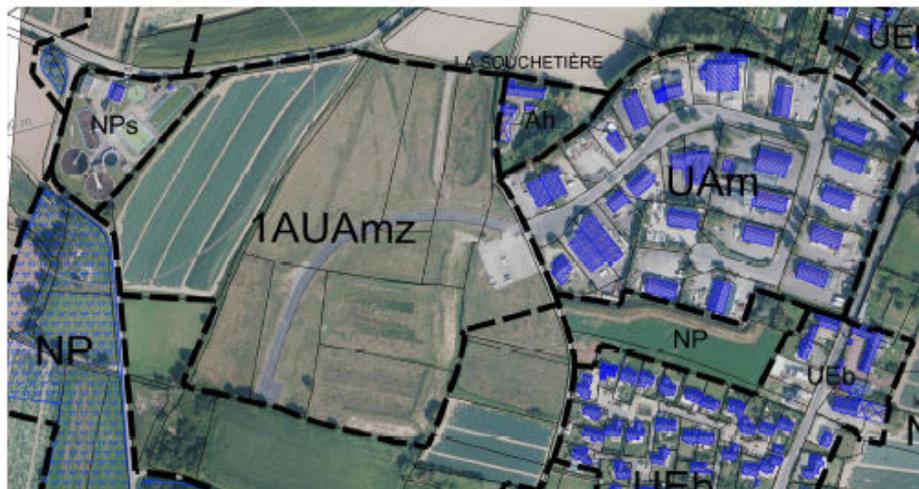
Par ailleurs, la note de présentation de la modification n°6 mentionne cette zone 1AUAm du Vauhariot aux pages suivantes :

Page 45 : la note de présentation présente le site en rappelant qu'il avait fait l'objet d'une procédure spécifique le 18/06/2023.



Page 97 : la note de présentation présente l'état actuel du site, en précisant qu'une récente viabilisation avait été engagée.

La ZA du Vauhariot est composée d'un site initial de 5,4 ha classé en zone UAm, et d'une extension de 8,2 ha sur sa partie ouest classée en zone 1AUAmz. Cette extension a fait l'objet d'une récente viabilisation sur une surface de 6,1 ha, par l'aménagement d'une voie structurante prolongeant la voirie actuelle.



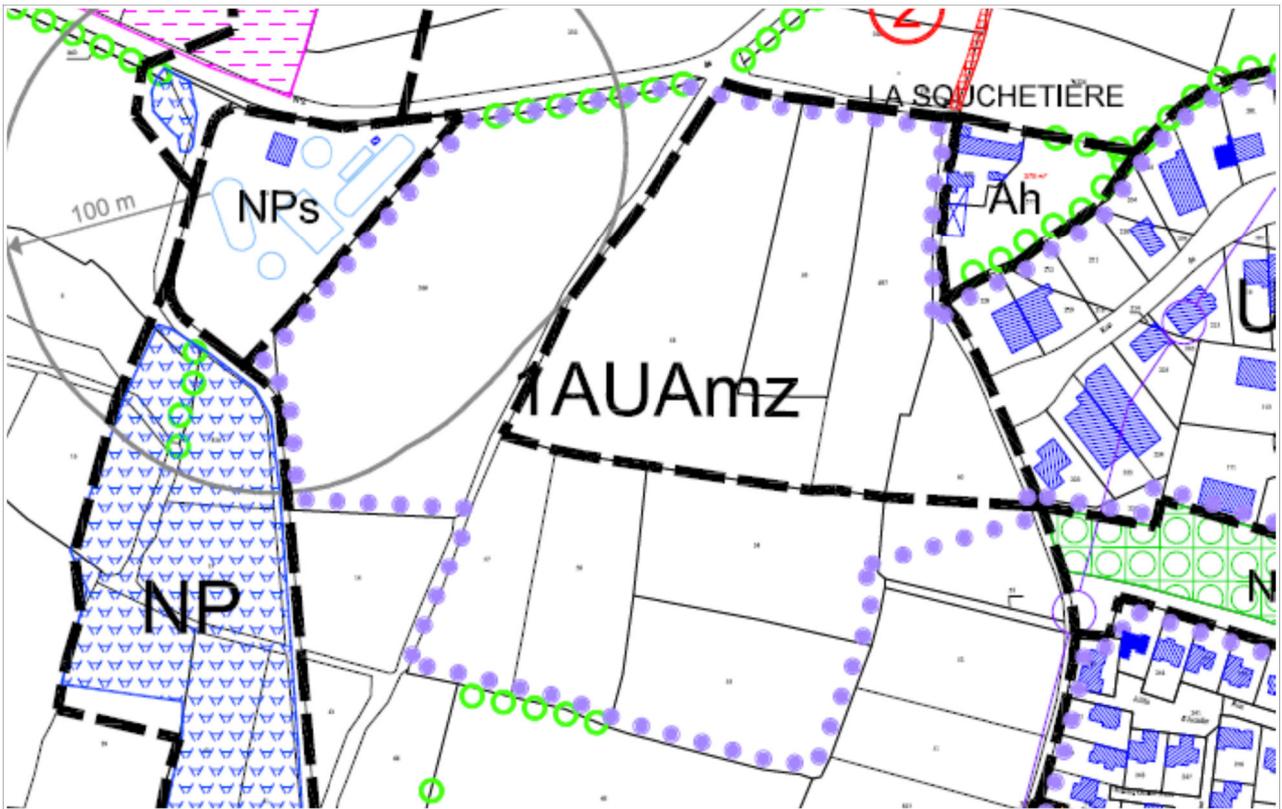
Il convient de noter que le périmètre du DUP et l'OAP correspondante sont restés inchangés lors de la modification n°6.

L'ensemble de ces éléments démontrent l'absence d'intention de faire évoluer ce zonage lors de la modification n°6.

Ainsi, au titre de l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée vise à rectifier une erreur matérielle apparue lors de la publication la modification n°6, plus spécifiquement au règlement graphique portant sur la délimitation de la zone 1AUAmz du Vauhariot.

# IV - ÉVOLUTION APPORTÉE AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (RECTIFICATION DE L'ERREUR MATERIELLE)

Règlement graphique modification n°6 (erreur matérielle) :



Règlement graphique proposé dans le cadre présente modification simplifiée pour correction de l'erreur matérielle :

