



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOURSEUL

NOTICE EXPLICATIVE

Dossier de mise à disposition du public – Août 2016

Elaboration 0-0 du P.L.U	28 juillet 2005
Révision simplifiée 0.1. du P.L.U	13 septembre 2007
Modification 0-1	13 septembre 2007
Modification simplifiée 0-1	

SOMMAIRE

1.	Contexte règlementaire	3
1.1.	L'objet de la modification simplifiée n°1 du PLU	3
1.2.	La procédure de modification simplifiée du PLU	3
1.3.	Le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU	5
2.	Justification des modifications apportées	5
2.1.	Rectification de l'emprise de la marge de recul	5
	Extrait du plan de zonage avant modification	7
	Extrait du plan de zonage Après modification	7
2.2.	Réécriture du règlement écrit des zones UC et des zones AU.	8
	Article 11.3 du règlement de la zone uc avant modification	8
	Article 11.3 du règlement de la zone uc après modification	8
	Article 7 du règlement de la zone au avant modification	9
	Article 7 du règlement de la zone au après modification	9

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Par délibération du 14 septembre 2015, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Plancoët Plélan a engagé la procédure de transfert de compétence 'plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale'. Suite aux votes des conseils municipaux des communes membres de l'EPCI, ce transfert a été acté par l'arrêté préfectoral du 26 novembre 2015 portant modification des statuts de la communauté de communes.

La Communauté de Communes Plancoët Plélan est donc aujourd'hui compétente pour mener la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Bourseul.

1.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

La commune de Bourseul est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme rendu exécutoire le 28 juillet 2005.

Sur la demande de la commune, la Communauté de Communes Plancoët Plélan engage aujourd'hui une procédure de modification simplifiée du PLU de Bourseul.

Cette procédure vise à permettre la réalisation d'une opération de logements en entrée Nord du bourg de Bourseul. Elle porte sur deux points :

- La rectification d'une erreur matérielle. Dans l'élaboration du plan de zonage, une marge de recul de 35m par rapport à la RD 792 a été reportée par erreur sur une parcelle au sein de l'agglomération, où cette marge de recul ne s'applique pas.
- La réécriture du règlement écrit des zones UC et des zones AU. Pour les zones UC, il s'agit de supprimer la mention « en bois » s'appliquant aux claires-voies. Pour les zones AU, il s'agit de modifier l'écriture de l'article 7 concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives, afin de simplifier son application.

1.2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La rectification du tracé de la bande de recul et la modification du règlement écrit tel que présenté ici satisfait aux conditions de la procédure de modification simplifiée du PLU, dans la mesure où cette modification a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ne diminue pas ces possibilités de construire, et ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme précise que « dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'article L.153-47 stipule que le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

(articles L.153-36 à L.153-40 et L.153-45 à L.153-48 du code de l'Urbanisme)

Arrêté du président de l'EPCI prescrivant la modification simplifiée du PLU
+
Délibération du conseil de Communauté définissant les modalités de mise à disposition au public



Elaboration technique du projet de modification simplifiée du PLU (notice de présentation et extrait des pièces du dossier de PLU modifiés)



Notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées *mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme*



Préparation de la mise à disposition du dossier au public

- ▶ Publication d'un avis et affichage au siège de la communauté ainsi que dans la ou les mairies concernées, au moins 8 jours avant la mise à disposition du public
- ▶ Dossier : joindre au dossier qui a fait l'objet de la notification, l'ensemble des avis reçus de la part des Personnes Publiques Associées



Mise à disposition du dossier au public (1 mois minimum)

- ▶ Dossier complet en mairie (comprenant les avis PPA éventuels) accompagné d'un registre permettant au public d'y inscrire ses observations



Bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée du PLU par le conseil de la Communauté (délibération motivée)

- ▶ Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA ainsi que des observations du public
- ▶ Suite à l'approbation, transmission du dossier en Préfecture en 2 exemplaires accompagnés de la délibération (pour le contrôle de légalité)
- ▶ Réalisation des mesures de publicité : affichage de la délibération au siège de la communauté et dans la ou les mairies concernées pendant un mois, et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département (en caractères apparents et rubrique Annonces Légales)
- ▶ Rendu exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

1.3. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

La modification porte sur le règlement graphique et le règlement écrit du PLU actuellement en vigueur.

Le dossier ne comporte donc que les éléments modifié par rapport à ce PLU en vigueur, à savoir :

- Le règlement graphique modifié,
- Le règlement écrit modifié,
- La notice de présentation modifiée

La présente notice explicative ainsi que les pièces de procédure viennent compléter le dossier.

2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES

2.1. RECTIFICATION DE L'EMPRISE DE LA MARGE DE REcul

La commune de Bourseul souhaite aujourd'hui procéder à la création d'un lotissement sur la parcelle n°71 de la section cadastrale ZE, située en entrée Nord du bourg.

Lors de l'élaboration du plan de zonage de la commune, une marge de recul de 35m par rapport à la RD 792 a été reportée par erreur sur cette parcelle située au sein de l'agglomération, où cette marge de recul ne s'applique pas.

Suite à une demande de renseignements auprès des services du département, il a bien été confirmé que cette marge de recul était inscrite en erreur, représentant donc bien une erreur matérielle dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur. (Voir lettre ci-jointe)

La modification envisagée vise donc à corriger cette erreur, en relocalisant la marge de recul au-delà de la parcelle n°71, comme indiqué sur l'extrait de plan ci-après.



Saint-Brieuc, le

22 DEC. 2015

REÇU LE

28 DEC. 2015

références 2015 / 13375
service Affaires Foncières et Études Diverses
Tél 02 96 62 80 08
suivi par Josiane ROUILLE
objet **PLU BOURSEUL - marges de recul**

Monsieur Philippe DAULY
Maire de BOURSEUL
Mairie
22130 BOURSEUL

Monsieur le Maire,

Par lettre en date du 8 décembre 2015, vous m'informez de votre projet de réalisation d'un lotissement dans le bourg de votre Commune, à proximité de la Route départementale n° 792.

Je relève que vous précisez qu'aucun accès ne sera créé sur la R.D. n° 792, la desserte de la zone étant assurée par les voies communales, décision qui correspond parfaitement aux recommandations du Département.

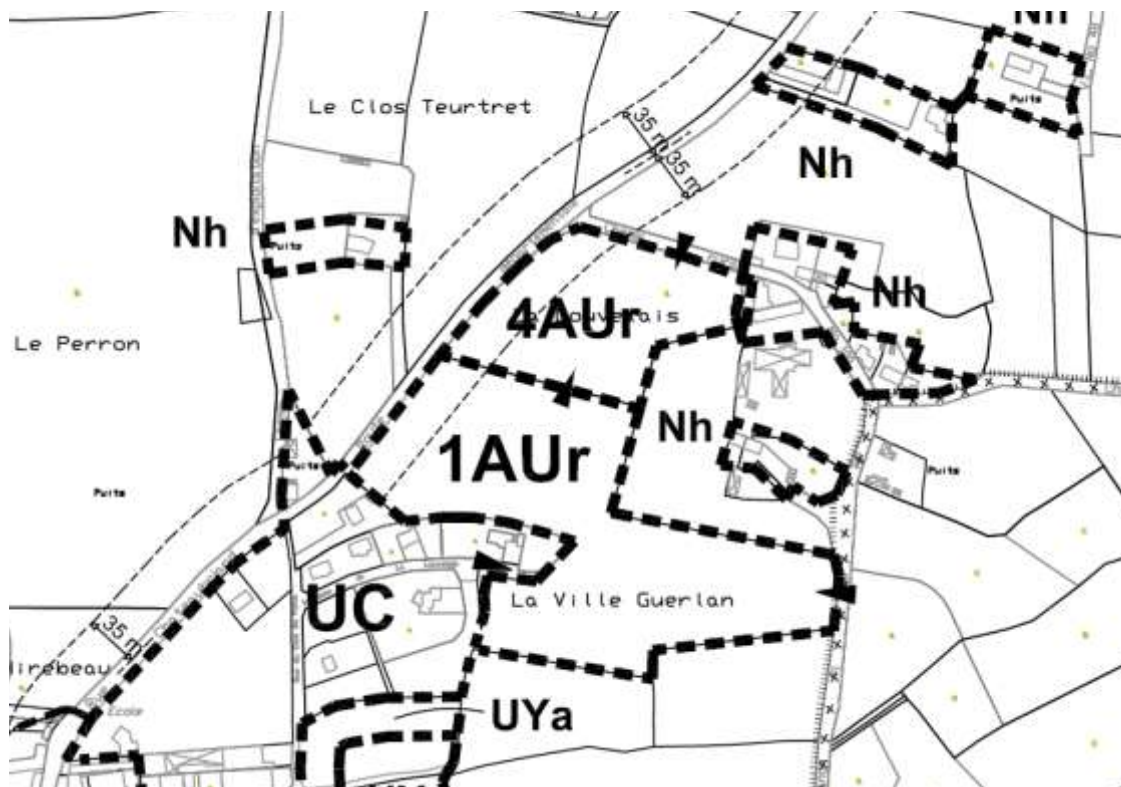
Quant aux marges de recul, fixées à 35 m pour les habitations et 25 m pour les autres constructions à compter de l'axe de la R.D. n° 792, elles sont applicables en dehors des espaces urbanisés. La parcelle cadastrée section ZE n° 71, futur lotissement situé en agglomération, n'est pas concernée par ces marges. Ces marges étant reportées sur les plans de zonage, il conviendra de prendre en compte cette correction dans le document d'urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

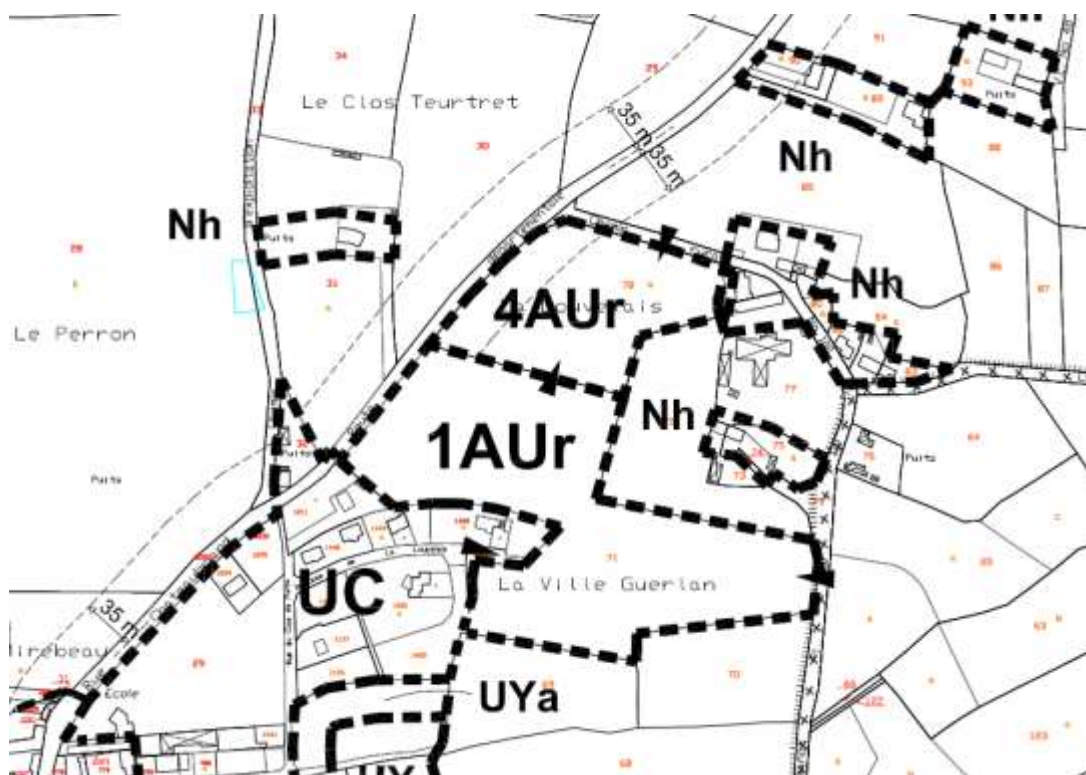
Le Président,
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur,

Éric DELATTRE

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE AVANT MODIFICATION



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE APRES MODIFICATION



2.2. REECRITURE DU REGLEMENT ECRIT DES ZONES UC ET DES ZONES AU.

Le deuxième objet de cette modification simplifiée porte sur l'écriture du règlement concernant les zones UC et AU.

Dans le règlement des zones UC, l'article 11.3 encadrant l'apparence des clôtures précise que les dispositifs en claires-voies doivent être « en bois ». Cette disposition, contraignante pour les habitants et difficile à mettre en place, demande à être modifiée afin de permettre l'emploi d'autres matériaux.

Il est donc proposé de supprimer la mention « en bois » et de rédiger l'article 11.3 comme suit :

ARTICLE 11.3 DU REGLEMENT DE LA ZONE UC AVANT MODIFICATION

l'article 11.3 Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent répondre à un des types suivants :

- **mur bahut ou muret traditionnel de pierre ou d'enduit, d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie en bois,**
- **mur bahut ou muret traditionnel de pierre et d'enduit,**
- **haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage vert ou d'un système à claire voie en bois,**

ARTICLE 11.3 DU REGLEMENT DE LA ZONE UC APRES MODIFICATION

l'article 11.3 Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent répondre à un des types suivants :

- **mur bahut ou muret traditionnel de pierre ou d'enduit, d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,**
- **mur bahut ou muret traditionnel de pierre et d'enduit,**
- **haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage vert ou d'un système à claire voie,**

Dans le règlement des zones AU, l'article 7 encadrant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives présente une rédaction qui rend difficile l'aménagement de petites parcelles, en exigeant un retrait de 3m de la limite séparative. Afin de simplifier la construction des ces petites parcelles, il est proposé de placer à 1.5m ce recul et de simplifier l'écriture de cet article comme suit :

ARTICLE 7 DU REGLEMENT DE LA ZONE AU AVANT MODIFICATION

L'article 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées de la limite séparative d'une manière telle que la distance comptée horizontalement de tout de ces constructions au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 m.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :

a) dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en aspect et en volume ;

b) dans le cas de bâtiments annexes d'une surface maximum de 20 m² et dont la hauteur moyenne sur la limite n'excède pas 3 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation, ou dans le but de permettre le libre écoulement des eaux, ainsi que pour l'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 7 DU REGLEMENT DE LA ZONE AU APRES MODIFICATION

L'article 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à 1.5 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées s'il y a nécessité de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation, ou dans le but de permettre le libre écoulement des eaux, ainsi que pour l'extension de constructions existantes.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de transport d'énergie électrique, pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.