



PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de

PLEBOULLE

PLU approuvé le 2/10/2009



CONSTITUTION DU DOSSIER

1. Notice explicative
2. Règlement modifié
3. Actes administratifs

1. NOTICE EXPLICATIVE

Ce rapport a pour objet de **présenter et d'exposer** les motifs du projet de modification simplifiée du **Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de** Pléboulle.

Le présent dossier sera mis à la disposition du public du 29 avril 2019 au 29 mai 2019 inclus, selon les modalités précisées par le Conseil Communautaire du 26 mars 2018.



SOMMAIRE



1. Contexte réglementaire	3
1.1. L'objet de la procédure de modification simplifiée	3
1.2. <i>La procédure de modification simplifiée</i>	3
1.3. <i>Le contenu de la modification simplifiée</i>	4
2. L'exposé des motifs et la présentation du projet	5
2.1. <i>Articles 6 et 7 des zones U et AU du PLU</i>	5
2.2. <i>Article 6 de la zone Ub</i>	6

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'arrêté préfectoral du 25 novembre 2016 porte la création de la Communauté d'Agglomération Dinan Agglomération, compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire : Schéma de Cohérence Territoriale et Schéma de Secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Dinan Agglomération est donc aujourd'hui compétente pour mener la procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Pléboulle.

1.1. L'OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune de Pléboulle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 octobre 2009. Par courrier du 6 mars 2018, la commune de Pléboulle sollicite Dinan Agglomération pour engager une procédure de modification simplifiée.

Cette procédure vise à :

- Autoriser, en cas de division parcellaire et conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, à déroger aux règles d'implantation des constructions édictées dans les articles 6 et 7 des zones U et AU du PLU ;
- Favoriser les divisions parcellaires en zone Ub en assouplissant les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques édictées dans l'article Ub6

1.2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification du règlement écrit tel que présenté ici satisfait aux conditions de la procédure de modification simplifiée, dans la mesure où cette modification :

- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultantes, 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 et suivants et L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme



Délibération du Conseil Communautaire :

- prescrivant la modification simplifiée du PLU
- définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public



Elaboration technique du projet de modification simplifiée du PLU contenant une notice de présentation et l'extrait des pièces du dossier du PLU modifié



Notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA)



Préparation de la mise à disposition du dossier au public avec
l'ensemble des avis reçus de la part des Personnes Publiques Associées

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



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



Délibération motivée du Conseil Communautaire :

- Bilan de la mise à disposition du dossier au public
- Approbation de la modification du PLU éventuellement amandée



Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité

1.3. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification porte sur le règlement écrit du PLU actuellement en vigueur. La présente notice explicative ainsi que les pièces de procédure viennent compléter le dossier.

2. L'EXPOSE DES MOTIFS ET LA PRESENTATION DU PROJET

2.1. ARTICLES 6 ET 7 DES ZONES U ET AU DU PLU



L'article 6 du PLU qui régit l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et l'article 7 qui régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives précisent que : « *Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.* » .



La commune de Pléboulle envisage aujourd'hui la réalisation d'un lotissement communal de 12 lots sur des terrains figurant en Zone 1AUa1. Il est ainsi apparu que, dans le cas d'une opération d'ensemble, les règles d'implantation édictées aux articles 6 et 7 contraignent fortement l'implantation des nouvelles constructions voire empêchent la constructibilité de certaines parcelles.



Il est donc proposé d'assouplir les dispositions de l'article 6 des zones 1AU en édictant un retrait minimum de 3 m de l'alignement.



Par ailleurs, l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme permet, en cas d'un lotissement sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de déroger aux règles d'implantation à l'intérieur de son périmètre, sauf si le règlement du PLU en vigueur s'y oppose. Ce qui est le cas aujourd'hui du PLU de Pléboulle.

Il est donc proposé de supprimer la mention suivante indiquée dans les articles 6 et 7 des zones U et AU : « *Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu de division* » pour permettre l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

Les pages 14, 21, 22 et 28 du règlement seront modifiées de la manière suivante :

ZONE	DISPOSITIONS ACTUELLES	DISPOSITIONS APRES MODIFICATION
U	<p>« ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu de division. »</p> <p>« ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division. »</p>	<p>« ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu de division. »</p> <p>« ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division. »</p>



1AU	<p>« ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu de division.</p> <p>[...]</p> <p>Les constructions doivent être implantées, en toute ou partie, suivant les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AUa : [...] Soit avec un retrait maximum de 5 m de l'alignement à condition que cela soit accompagné d'un muret de pierre ou enduit d'une teinte se rapprochant des matériaux locaux et d'une hauteur minimale d'1 m. - 1AUb : Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique, soit avec un retrait maximum de 5m de l'alignement.» <p>« ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division. »</p>	<p>« ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu de division.</p> <p>[...]</p> <p>Les constructions doivent être implantées, en toute ou partie, suivant les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AUa : [...] Soit avec un retrait minimum de 3m de l'alignement à condition que cela soit accompagné d'un muret de pierre ou enduit d'une teinte se rapprochant des matériaux locaux et d'une hauteur minimale d'1 m. - 1AUb : Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique, soit avec un retrait minimum de 3m de l'alignement.» <p>« ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.»</p>
2AU	<p>« ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu de division. »</p> <p>« ARTICLE 1A U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division. »</p>	<p>« ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu de division. »</p> <p>« ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division. »</p>

2.2. ARTICLE 6 DE LA ZONE Ub

Afin de favoriser les divisions parcellaires, la commune souhaite assouplir la règle relative au retrait des constructions en zone Ub.

Ainsi, la page 14 du règlement est modifiée de la manière suivante :

DISPOSITIONS ACTUELLES	DISPOSITIONS APRES MODIFICATION
<p>« Les constructions doivent être implantées, en toute ou partie, suivant les secteurs, soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, soit avec un retrait maximum de 5m de cet alignement. »</p>	<p>« Les constructions doivent être implantées, en toute ou partie, suivant les secteurs, soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, soit avec un retrait minimum de 3m de cet alignement. »</p>

2. REGLEMENT MODIFIE

Les pages 14, 21, 22 et 28 du règlement modifié sont présentées ci-après

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR

PUBLIQUES

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions doivent être implantées, en toute ou partie, suivant les secteurs :

Ua	A l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique. Toutefois, la construction en retrait peut être autorisée sous réserve que la continuité bâtie en limite de voie soit assurée par un muret. Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement, l'implantation de la construction pourra être imposée en retrait dans le prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de la rue.
Ub	Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique, soit avec un retrait maximum de 5m minimum de 3 m de cet alignement.
Ui	Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique, soit avec un retrait minimum de 5m de cet alignement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension

mesurée des constructions existantes, ne respectant pas

harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PAR

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- aux dépendances.

publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3.50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Il sera préféré en priorité des méthodes alternatives par infiltration (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration...) au rejet systématique dans les réseaux d'assainissement existants.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être récupérées sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossés...).

Il devra être imposé d'évacuer les eaux de pluie par infiltration si les capacités d'absorption du sol le permettent, ou, dans le cas inverse, qu'il soit prévu l'obligation, pour les opérations d'aménagement, de réaliser des mesures compensatoires au ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées de cette opération, avec l'objectif de ne pas rejeter dans les cours d'eau un débit supérieur à celui généré avant l'urbanisation.

Les remblais de tous fossés permettant la régulation des eaux pluviales sont interdits.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Assainissement

Eaux usées.

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.~~

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions

ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions doivent être implantées, en toute ou partie, suivant les secteurs :

1AUa	Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique, Soit avec un maximum de 5 m minimum de 3 m de l'alignement à condition que cela soit accompagné d'un muret de pierre ou enduit d'une teinte se rapprochant des matériaux locaux et d'une hauteur minimale d'1 m.
1AUb	Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprise publique, soit avec un retrait maximum de 5 m minimum de 3 m de l'alignement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a nécessité :
 - de maintenir une haie, un talus ou une clôture dont l'intérêt justifie la préservation,
 - d'assurer le libre écoulement des eaux.
- les dépendances devront s'implanter soit à l'alignement, soit à l'extérieur d'une bande de 3 mètres prise à partir de l'alignement supportant l'accès au terrain
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou

de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.~~

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- aux dépendances.

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

1AUa	Sur au moins une des limites séparatives latérales. Si une construction limitrophe est implantée sur une limite séparative, la nouvelle construction doit s'implanter sur cette même limite. Lorsque les constructions ne jouxtent qu'une des limites latérales, sur l'autre limite les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m.
1AUb	Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, elles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de 3 m supplémentaires aux règles précitées, s'il y a

formément à la réglementation en vigueur.

Il sera préféré en priorité des méthodes alternatives par infiltration (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration...) au rejet systématique dans les réseaux d'assainissement existants.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être récupérées sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossés...).

Il devra être imposé d'évacuer les eaux de pluie par infiltration si les capacités d'absorption du sol le permettent, ou, dans le cas inverse, qu'il soit prévu l'obligation, pour les opérations d'aménagement, de réaliser des mesures compensatoires au ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées de cette opération, avec l'objectif de ne pas rejeter dans les cours d'eau un débit supérieur à celui généré avant l'urbanisation.

Les remblais de tous fossés permettant la régulation des eaux pluviales sont interdits.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.~~

Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0.60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.

Les constructions doivent être implantées, en toute ou partie, à l'alignement ou à 5 mètres maximum des voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.~~

Les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives latérales ou à une distance maximale de 3 m d'une des limites séparatives latérales.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

DES

3. ACTES ADMINISTRATIFS