

MODIFICATION SIMPLIFIEE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE LANDEBIA

NOTICE EXPLICATIVE

Avril 2019

Ce rapport a pour objet de présenter de d'exposer les motifs et contenu du projet de modification simplifiée du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Landébia.

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 29 janvier 2018.

POS approuvé le	04/10/1982
Modifié le	24/04/1985
Modifié le	22/07/1991
Modifié le	09/07/1994
Modifié le	08/09/1994
Modifié le	05/10/2001
Modifié le	09/10/2004

SOMMAIRE

1.	Contexte règlementaire	3
1.1.	L'objet de la modification simplifiée	3
1.2.	La procédure de modification simplifiée	3
1.3.	Le contenu de la modification simplifiée.....	5
2.	Justification des modifications apportées.....	5
2.1.	Réécriture du règlement écrit de la zone UC.	5
	Article UC6 du règlement de la zone uc avant modification	5
	Article UC6 du règlement de la zone uc Après modification	5
	Article UC11 du règlement de la zone uc avant modification	6
	Article UC6 du règlement de la zone uc Après modification	6
	Article UC13 du règlement de la zone uc avant modification	7
	Article UC13 du règlement de la zone uc Après modification	7

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 POS de la commune de Landébia.

1.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune de Landébia est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols rendu approuvé le 04 octobre 1982. Sur la demande de la commune, Dinan Agglomération engage aujourd'hui une procédure de modification simplifiée du POS de Landébia.

Cette procédure vise à permettre la réalisation d'une opération de logements située au Sud du bourg. Elle porte sur la réécriture du règlement de la zone UC :

- Il s'agit pour l'article UC6 de modifier de 5m à 3m la marge de recul exigée sur les voies privées et publiques.
- Concernant l'article UC11, il s'agit de permettre la réalisation de constructions d'architecture contemporaine par l'ajout de la mention suivante « à l'exception d'architecture contemporaine de qualité » au paragraphe concernant les toitures.

Enfin concernant l'article UC13, il s'agit de supprimer la référence aux haies dans la phrase suivante « Les arbres existants, ainsi que les haies et talus devront être conservés » ainsi que les mentions suivantes « Les marges de recul sur voie devront être traitées en espaces verts. » « Les surfaces libres devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 150 m² de terrain ».

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 du POS, 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 POS

(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 POS
+
Délibération du conseil de Communauté définissant les modalités de mise à disposition au public



Elaboration technique du projet de modification simplifiée du POS (notice de présentation et extrait des pièces du dossier de POS 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 POS 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

La modification porte sur le règlement écrit du POS actuellement en vigueur.

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

- Le règlement écrit modifié,

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

2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES

2.1. REECRITURE DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UC.

L'objet de cette modification simplifiée porte sur l'écriture du règlement concernant la zone UC.

La commune de Landébia porte actuellement un projet de construction de logements. Certains articles du règlement écrit du POS ne permettent pas la réalisation de ce projet.

ARTICLE UC6 DU REGLEMENT DE LA ZONE UC AVANT MODIFICATION

Article UC6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres en retrait de l'alignement des voies ou des places publiques ou privées.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions avoisinantes.

ARTICLE UC6 DU REGLEMENT DE LA ZONE UC APRES MODIFICATION

Article UC6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à 3 mètres en retrait de l'alignement des voies ou des places publiques ou privées.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées, compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions avoisinantes.

ATICLE UC11 DU REGLEMENT DE LA ZONE UC AVANT MODIFICATION

Article UC11 – Aspect extérieur de constructions :

Toute demande de permis de construire sera accompagné le cas échéant, des documents permettant d'apprécier l'insertion de la construction dans le contexte environnant (relevé de façades et pignons voisins, montage photo, note sur la coloration, etc....).

Le rythme du bâtiment devra respecter, d'une part, le rythme moyen des façades dans lequel il s'intègre, d'autre part, l'échelle générale du secteur.

Les toitures devront être à deux versants et réalisées en ardoises de schiste ou en matériaux en ayant l'aspect. Les couleurs, matériaux et rythme secondaires devront s'harmoniser avec l'existant.

Les constructions annexes édifiées en limite séparatives pourront être couvertes soit par une terrasse, soit par une toiture à une pente inclinée vers l'intérieur de la propriété et réalisée en tout autre matériaux que le carton bituminé et la tôle ondulée.

Clôture :

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de reculement seront constituées soit par :

- a) une haie vive convenablement entretenue,
- b) un mur en moellons apparents ou un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures entre fond voisins, en dehors des marges de recul, pourront atteindre une hauteur de 1,50 mètre.

Dans les nouveaux lotissements, ou groupes d'habitations, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis et obligatoire inséré au règlement de lotissement ou du groupe d'habitations.

ATICLE UC11 DU REGLEMENT DE LA ZONE UC APRES MODIFICATION

Article UC11 – Aspect extérieur de constructions :

Toute demande de permis de construire sera accompagné le cas échéant, des documents permettant d'apprécier l'insertion de la construction dans le contexte environnant (relevé de façades et pignons voisins, montage photo, note sur la coloration, etc....).

Le rythme du bâtiment devra respecter, d'une part, le rythme moyen des façades dans lequel il s'intègre, d'autre part, l'échelle générale du secteur.

Les toitures devront être à deux versants et réalisées en ardoises de schiste ou en matériaux en ayant l'aspect. Les couleurs, matériaux et rythme secondaires devront s'harmoniser avec l'existant à l'exception d'architecture contemporaine de qualité.

Les constructions annexes édifiées en limite séparatives pourront être couvertes soit par une terrasse, soit par une toiture à une pente inclinée vers l'intérieur de la propriété et réalisée en tout autre matériaux que le carton bituminé et la tôle ondulée.

Clôture :

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de reculement seront constituées soit par :

- a) une haie vive convenablement entretenue,
- b) un mur en moellons apparents ou un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre.

Tout autre mode de clôture est interdit, en particulier l'utilisation de plaques de béton préfabriquées.

Les clôtures entre fond voisins, en dehors des marges de recul, pourront atteindre une hauteur de 1,50 mètre.

Dans les nouveaux lotissements, ou groupes d'habitations, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis et obligatoire inséré au règlement de lotissement ou du groupe d'habitations.

ARTICLE UC13 DU REGLEMENT DE LA ZONE UC AVANT MODIFICATION

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

Les arbres existants, ainsi que les haies et talus devront être conservés.

Les marges de recul sur voie devront être traitées en espaces verts.

Les surfaces libres devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 150 m² de terrain.

ARTICLE UC13 DU REGLEMENT DE LA ZONE UC APRES MODIFICATION

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

Les arbres et talus existants devront être conservés.