

Notice explicative

Modification Simplifiée n°1 du
PLU de Bazouges la Pérouse

Table des matières

Contexte	2
Procédure de modification simplifiée	3
1. Textes législatifs	3
2. Procédure	4
Contenu de la Modification Simplifiée n°1.....	5
1. Modification du règlement littéral.....	5
2. Correction des marges de recul départementales.....	6
a. Dispositions générales.....	6
b. Règlement de la Zone Agricole.....	7
c. Règlement de la Zone Naturelle.....	7
3. Réduction de l’OAP n°3	8

Contexte

Le PLU de Bazouges la Pérouse a été approuvé par le Conseil Communautaire de Couesnon Marches de Bretagne le 21 mars 2017.

Le document est donc récent mais l'article 11 de la zone naturelle n'est pas conforme au Code de l'Urbanisme, les marges de recul des routes départementales sont erronées et le périmètre d'une OAP ne se révèle pas adapté.

Il convient donc de corriger cela en lançant une procédure de modification simplifiée conformément aux articles L153-45 et L153-47 du Code de l'Urbanisme.

Procédure de modification simplifiée

1. Textes législatifs

La procédure est régie par le Code de l'urbanisme.

Article L153-45

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 ou du maire, 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.

Article L153-47

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 ou par le conseil municipal 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 ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

2. Procédure

A l'initiative du Président de Couesnon Marches de Bretagne,
Etablissement du projet de modification simplifiée n°1

Notification aux PPA

Délibération du Conseil communautaire fixant les modalités de mise à disposition du public

Publication d'un avis 8 jours avant la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition, précisant :

- L'objet de la modification,
- Le lieu et l'heure où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations.

Affichage dans la presse et en mairie et au siège de la Communauté de Communes

Mise à disposition du public, pendant un mois, en mairie et au siège de la Communauté de Communes :

- Du projet de modification simplifiée
- De l'exposé des motifs
- Du registre permettant de formuler des observations

Délibération du Conseil Municipal de Bazouges La Pérouse

Convocation du Conseil Communautaire et présentation par le Président du bilan de mise à disposition du projet au Conseil communautaire

Délibération d'approbation motivée par le Conseil communautaire

Contenu de la Modification Simplifiée n°1

1. Modification du règlement littéral

Dans le règlement de la zone Naturelle, il est dit, dans l'article 11 :

Pour les autres constructions n'étant pas inscrites dans le périmètre de l'AVAP :

Aspect des constructions

Les murs seront réalisés soit :


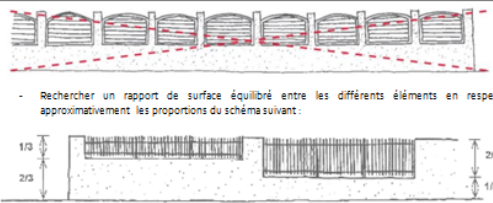
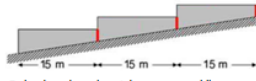
- en terre,
- en paille,
- en bois,
- ou en torchis.

Les menuiseries seront en bois.

Les couvertures seront réalisées soit :

- en bois,
- végétalisées,
- ou en chaume.

Ces dispositions ne sont pas conformes avec le Code de l'urbanisme qui n'autorise l'instauration de règles relatives aux matériaux à utiliser que dans les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur. Il convient donc d'enlever ce paragraphe.

<p>ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p><u>Pour les constructions inscrites dans le périmètre de l'AVAP :</u></p> <p>Dans le secteur PN de l'AVAP, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se doivent d'être compatibles avec le règlement de la zone PN de l'AVAP. Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de l'AVAP (cf. servitude d'utilité publique). Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p><u>Pour les autres constructions n'étant pas inscrites dans le périmètre de l'AVAP :</u></p> <p>Aspect des constructions</p> <p>Les murs seront réalisés soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En terre, - En paille, - En bois, - Ou en torchis. <p>Les menuiseries seront en bois.</p> <p>Les couvertures seront réalisées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En bois, - Végétalisées, - Ou en chaume. <p>Clôtures</p> <p><u>Autour des parcelles destinées à l'habitation :</u></p> <p>Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.</p> <p>Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en évitant la multiplicité des matériaux, - en recherchant la simplicité des formes et des structures, - en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes. <p>Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.</p> <p>Les clôtures éventuelles seront constituées soit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des haies composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée, - des murs en pierres ou en maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction principale, - des parois en bois ou en ayant l'aspect, - des panneaux grillagés ou des barreaudages de couleur foncée, - ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de : <ul style="list-style-type: none"> o Aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails ou en cas de pente) afin d'éviter l'effet de "crêneau" 	 <p>- Rechercher un rapport de surface équilibré entre les différents éléments en respectant approximativement les proportions du schéma suivant :</p> <p>Les plaques béton (à l'exception des soubassements de 25 cm de hauteur maximum), les végétaux artificiels et les murs non enduits sont interdits.</p> <p>En bordure des espaces paysagers protégés ou d'espaces boisés classés repérés aux documents graphiques, les clôtures seront constituées par des haies vives composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jointe ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture pourra être mesurée par tranche de 25 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.</p>  <p>a) En bordure des voies et des espaces publics :</p> <p>En bordure des emprises publiques et dans la marge de retrait, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,90 mètre.</p> <p>Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres, - en bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies. <p>b) En limite séparative :</p> <p>La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.</p> <p>c) Dispositions spécifiques :</p> <p>Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.</p> <p><u>Autour des parcelles non destinées à l'habitation :</u></p> <p>Elles seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un talus planté d'essences locales en mélange, - des haies composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée, <p><u>Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural</u></p>
--	---

Extrait de l'article N11 du PLU approuvé

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour les constructions inscrites dans le périmètre de l'AVAP :

Dans le secteur PN de l'AVAP, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords se doivent d'être compatibles avec le règlement de la zone PN de l'AVAP. Les prescriptions et recommandations figurent dans le dossier réglementaire de l'AVAP (cf. servitude d'utilité publique). Sur ce périmètre, tous les projets seront obligatoirement soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour les autres constructions n'étant pas inscrites dans le périmètre de l'AVAP :

Closures.

Autour des parcelles destinées à l'habitation.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Seuls des percements ponctuels pourront être réalisés pour permettre l'aménagement d'un accès à une construction.

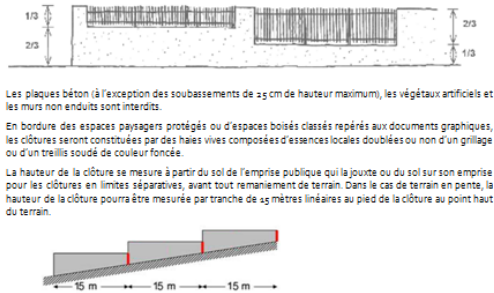
Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Les clôtures éventuelles seront constituées soit par :

- des haies composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée,
- des murs en pierres ou en maçonnerie en harmonie avec les façades de la construction principale,
- des parois en bois ou en ayant l'aspect,
- des panneaux grillagés ou des barreaudages de couleur foncée,
- ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de :
 - o aligner en hauteur les différents éléments (à l'exception éventuelle des piliers de portails ou en cas de pente) afin d'éviter l'effet de "crâneur".



a) **En bordure des voies et des espaces publics :**

En bordure des emprises publiques et dans la marge de retrait, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,50 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 3 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- le long des voies concernées par le classement des infrastructures terrestres,
- en bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies.

b) **En limite séparative :**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 3 mètres.

c) **Dispositions spécifiques :**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour le prolongement et la réfection de murs anciens en pierres en bon état de conservation qui pourront être réalisés dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

Autour des parcelles non destinées à l'habitation.

Elles seront constituées soit :

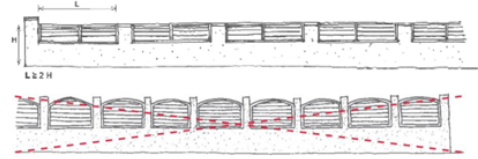
- d'un talus planté d'essences locales en mélange,
- des haies composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur foncée,

Dispositions spécifiques applicables aux éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural

Tous travaux ayant pour effet de détruire les éléments bâtis identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 451-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (cf. dispositions générales du règlement).

Les éléments bâtis remarquables repérés aux documents graphiques du règlement et protégés au titre de l'article L. 451-19 du code de l'urbanisme sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique



- Rechercher un rapport de surface équilibré entre les différents éléments en respectant approximativement les proportions du schéma suivant :

Extrait de l'article N11 après modification

2. Correction des marges de recul départementales

Le Conseil Départemental, gestionnaire des Routes départementales, a signalé des erreurs dans les marges de recul dans le règlement littéral. Il convient de corriger cela à différents endroits du règlement littéral.

a. Dispositions générales

Marge de recul - règlement de la voirie départementale

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de :

- RD91 et RD18 : 25 mètres
- RD90 : 50 mètres pour les constructions destinées à l'habitation et 25 mètres pour toutes les autres constructions.
- RD796 : 35 mètres pour les constructions destinées à l'habitation et 25 mètres pour toutes les autres constructions.

Extrait du PLU approuvé (p12)

Marge de recul - règlement de la voirie départementale

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande de part et d'autre de l'axe le plus proche des routes départementales, bande dont la largeur est de 25m (RD18, RD90, RD91, RD796).

Extrait du PLU suite à la modification simplifiée

b. Règlement de la Zone Agricole

Routes	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitations	Autres usages
RD91 / RD18	RD	25	25
RD90	RD	50	25
RD796	RD	35	25

Extrait de l'article A6 du règlement du PLU approuvé

Routes	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitations	Autres usages
RD91 / RD18	RD	25	25
RD90	RD	25	25
RD796	RD	25	25

Extrait de l'article A6 après la modification simplifiée

c. Règlement de la Zone Naturelle

Routes	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitations	Autres usages
RD91 / RD18	RD	25	25
RD90	RD	50	25
RD796	RD	35	25

Extrait de l'article N6 du règlement du PLU approuvé

Routes	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitations	Autres usages
RD91 / RD18	RD	25	25
RD90	RD	25	25
RD796	RD	25	25

Extrait de l'article N6 après la modification simplifiée

Les marges de recul étant reportée sur le règlement graphique, le document sera également modifié.

3. Réduction de l'OAP n°3

L'OAP n°3 est située au nord de la rue d'Antrain. Les parcelles sont actuellement occupées par des entreprises mais à moyen terme, le secteur sera dédié à l'habitat. En effet, sa position à proximité immédiate du centre-bourg (et des commerces) en fait un secteur-clef pour le renouvellement urbain de la commune.

Toutefois, l'accès sud-ouest de l'OAP a été défini selon le découpage parcellaire. Or, ce n'est pas ce qui convient le mieux. En effet, il convient de garantir l'accès au centre de l'îlot mais la possibilité de construire le long de la rue d'Antrain permettra d'améliorer la qualité de l'aménagement.

Aussi, il est proposé d'enlever la partie sud de la parcelle tout en garantissant un accès au centre de l'îlot. Cette séparation est déjà effective sur le terrain avec la présence d'un muret en pierre. Le passage est assez large car actuellement il permet à des poids lourds de circuler : il y aura donc l'espace suffisant pour faire de la voirie dédiée à de l'habitat en incluant des circulations douces.



OAP dans le PLU approuvé



OAP suite à la Modification Simplifiée