

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE



COMMUNE DE PLUMERGAT DEPARTEMENT DU MORBIHAN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1

PLU approuvé le 25 février 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le 4 novembre 2019

Mises à jour approuvées le 4 décembre 2019, 11 août 2020 et 3 septembre 2021

Approbation de la modification simplifiée n°2

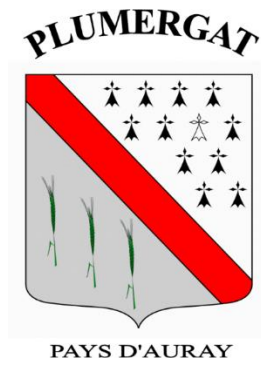
Vu pour être annexé à la délibération du CM du 8 novembre 2021

Envoyé en préfecture le 10/11/2021

Reçu en préfecture le 10/11/2021

Affiché le

ID : 056-215601758-20211108-2021114BIS-DE



COMMUNE DE PLUMERGAT

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Note de Présentation

Juillet 2019

- **Compatibilité de la procédure**
- **Contexte et objet de la modification**
- **Incidences du projet sur l'environnement**
- **Pièces du PLU modifiées**

COMPATIBILITÉ DE LA PROCEDURE

Historique du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de PLUMERGAT a été approuvé le 25 février 2019.

La présente procédure est la première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. Elle est mise en œuvre pour ajuster certaines dispositions du document d'urbanisme.

Un arrêté du Maire en date du 11 juillet 2019 prescrit la présente modification simplifiée.

Celle-ci a pour objet d'ajuster à la marge certaines dispositions du règlement.

L'objectif est de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de permettre l'aboutissement des projets d'aménagement.

En effet, des erreurs de rédaction mineures du règlement écrit nuisent à une interprétation compréhensible de certains articles.

Par ailleurs, des contradictions sont apparues entre le règlement écrit et le règlement graphique, nécessitant une mise à jour de ce dernier

Les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Elles s'inscrivent dans les possibilités données par les articles L153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles suivants (nouvelle codification) :

L104-1, L104-2, L104-3, L153-45, L153-46, L153-47 et L 153-48 du Code de l'Urbanisme **Elle est engagée à l'initiative du Maire et utilisée dans les cas suivants :**

- Rectification d'une erreur matérielle
- Modification du règlement (écrit et/ou graphique) ou des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) entrant dans le cadre ci-dessous :
 - Pas de majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
 - Pas de diminutions des possibilités de construire.
 - Pas de réduction de la surface d'une zone U ou AU

En l'espèce la présente modification a pour objet de :

- Rectifier une erreur matérielle sur le règlement graphique
- Nouvelle rédaction du règlement écrit – article B1.1.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION

1. Reprendre la rédaction des articles B11 -2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones Ua, Ub, Ue, 1Au ainsi que pour les zones Aa, Ap, et N, Nh, NI.

ZONES	VERSIONS ACTUELLES	VERSIONS MODIFIÉES
Ua, Ub, Ue et 1 AU	<p><i>"Les constructions actuelles doivent jouxter l'une des limites séparatives au moins, sinon être implantées à une distance d'1,90mètre. Aucune règle d'implantation n'est imposée en revanche en ce qui concerne les annexes. »</i></p> <p><i>L'extension d'une construction ne respectant pas la règle ci-dessus, pourra se faire dans la continuité du bâtiment principal sans diminuer la distance' entre le bâtiment et la limite séparative.</i></p>	<p>Les constructions s'implantent soient en limite séparative, soit à au moins 1.90 mètre de ces limites.</p> <p>Aucune règle d'implantation n'est imposée en ce qui concerne les annexes</p>
Aa	<p><i>Les constructions renfermant des animaux et les fosses à l'air libre doivent respecter les marges d'isolement définies par la réglementation sanitaire en vigueur</i></p>	<p>Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit à au moins 1.90 mètre de ces limites</p> <p>Les constructions renfermant des animaux et les fosses à l'air libre doivent respecter les marges d'isolement définies par la réglementation sanitaire en vigueur</p>
Ap,	<p><i>Non réglementé</i></p>	<p>Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit à au moins 1.90 mètre de ces limites.</p>
N, Nh, NI	<p><i>Les constructions pourront être implantées en limite séparatives. Dans le cadre d'une extension, celle-ci devra se faire soit en limite séparative, soit, dans l'alignement de la construction principale, sans réduire la distance entre la construction et la limite séparative</i></p>	<p>Les constructions s'implantent soit en limite séparative, soit à au moins de 1.90 mètre de ces limites.</p>

3 - Modifier le règlement graphique planche SE :

Une erreur matérielle est née de la contradiction existante entre les règlements écrit et graphique.

Article B.1.1.1 du Règlement écrit : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique – Zone Ub

Alinéa 3 -Marges de recul (routes départementales)

REDACTION ACTUELLE	REDACTION NOUVELLE
<p>20 mètres de recul seront à respecter de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones urbaines ou urbanisables situées hors agglomération, conformément au règlement graphique.</p> <p>Le terme d'agglomération est défini dans les dispositions générales (page 9) comme "un espace dont l'entrée et la sortie sont signalées par des panneaux d'agglomération placés à cet effet le long de la route qui la traverse ou la borde....</p> <p>Est concernée la RD 135 au niveau du lotissement Les Allées du Château à Mériadec.</p> <p>En effet, dans le cas présent, le panneau est bien situé à l'entrée Est de la zone Ub</p>	<p>20 mètres de recul seront à respecter de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones urbaines ou urbanisables situées hors agglomération, conformément au règlement graphique.</p> <p>Dans les marges de recul figurant sur le règlement graphique, pourront être autorisées l'aménagement, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes.</p> <p>Toutefois ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.</p>

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1 – Incidences sur le milieu physique, biologique et le paysage

Milieu Physique :

Le projet de modification n°1 n'aura pas d'incidence sur le milieuphysique. Le relief et l'hydrologie ne seront pas impactés.

Milieu biologique :

Aucune incidence n'est à prévoir. Les modifications projetées ne sont pas de nature à entraîner de nouvelles incidences sur la biodiversité.

Paysage :

Le projet de modification n'aura pas d'incidence sur le paysage et le patrimoine. Les modifications envisagées ne sont pas de nature à remettre en cause les mesures de préservation du paysage et du patrimoine mise en œuvre dans le cadre du PLU.

2 – Incidences du projet sur les ressources

Energie :

Le projet de modification n'aura pas d'incidence notable sur les consommations d'énergie.
La modification des règles relatives à l'implantation des constructions ne pourrait que favoriser une meilleure orientation des constructions futures vis-à-vis des apports solaires.

Eau potable :

Le projet de modification sera sans conséquence sur la consommation d'eau potable. Il n'interviendra que faiblement sur l'accueil de populations nouvelles.

Foncier :

Les densités imposées restent les mêmes, les zones constructibles restent inchangées. Il n'y aura aucune consommation supplémentaire de foncier.

3 – Incidences sur les pollutions, les risques et les nuisances

Eaux usées :

Les objectifs d'accueil de population restent inchangés par rapport aux projections initiales du PLU.

Le projet de modification n'aura aucune incidence sur la qualité des rejets de système d'assainissement de la commune.

Eaux pluviales :

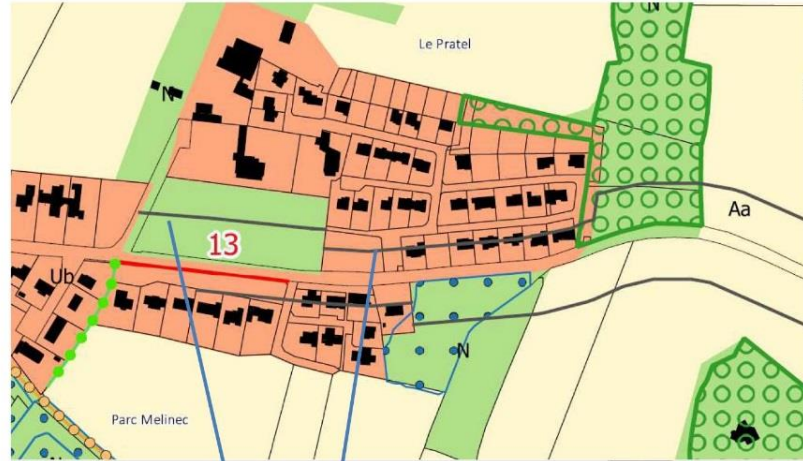
Les modifications apportées ne sont pas de nature à influencer la gestion des eaux pluviales projetées dans le cadre du PLU en vigueur.

Risques et nuisances :

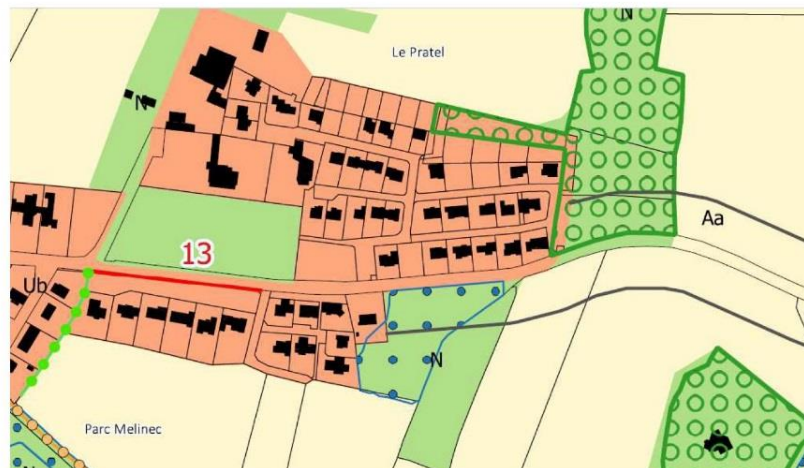
Le projet de modification n'aura pas d'incidence notable sur les risques et nuisances. Les modifications projetées ne sont pas de nature à aggraver les risques et/ou les nuisances relevées sur le territoire communal.

PIECES DU PLU MODIFIEES

- Modification marges de recul sur planche SUD EST du Règlement Graphique
- Règlement écrit



Avant modification : marge de recul



Après modification : suppression de la marge de recul