

Commune de
Jugon-les-Lacs-CN



**Dossier de présentation de la modification simplifiée n°1
du PLU du bourg de DOLO approuvé initialement le 05 février 2009.**

Antériorité du document d'urbanisme

- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 05 février 2009
- Depuis son approbation, le document d'urbanisme a subi plusieurs évolutions :
 - Modification n°3 approuvée le 03 septembre 2015
 - Modification n°2 approuvée le 07 mai 2015
 - Modification n°1 approuvée le 06 mai 2010
 - Révision simplifiée n°2 approuvée le 06 mai 2010
 - Révision simplifiée n°1 approuvée le 06 mai 2010

Rappel des modalités de la procédure de modification simplifiée

Extraits du code de l'urbanisme

Article L.153-31 :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Article L.153-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Article L.153-45 :

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 L.153-47 :

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.

Article L.153-48 :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Rappel des modalités de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification peut donc être appliquée lorsque :

- Il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- Il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas :

- Majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée peut également être appliquée pour rectifier une erreur matérielle.

Dans le cas du PLU communal de Jugon les lacs CN, la modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire (voir en annexe 1 de ce dossier l'arrêté municipal du 23/01/2020 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU). Le Conseil municipal a délibéré sur les modalités de mise à disposition du dossier au public (voir en annexe 2 de ce dossier la délibération N°202001230012 du Conseil municipal du 23/01/2020).

Ce dossier est mis à disposition du public et est constitué des éléments suivants :

- Le projet de modification ;
- L'exposé des motifs ;
- Le cas échéant, l'avis des personnes publiques associées (PPA).

La modification simplifiée est approuvée par délibération du Conseil Municipal au minimum un mois après la mise à disposition au public du dossier.

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme du bourg de Dolo (commune de Jugon-les-Lacs-CN) est menée conformément aux dispositions des articles L.153-31, L.153-36, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 du code de l'urbanisme, et suite à l'arrêté municipal du 23/01/2020 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU.

Objectifs de la modification de la modification simplifiée n°1

• Favoriser la densité dans le projet de lotissement sur la zone 1AU en :

- Modifiant les règles de distances de l'article 1 AU 6 : on observe une relative ambiguïté sur les règles de distance entre les emprises publiques existantes et à créer. Le phasage tend à faire comprendre que les emprises publiques à créer sont soumises à la même règle imposant un recul obligatoire de 5 mètres ce qui reste très important et peu compatible avec de petites parcelles en lanière. La modification de l'article 6 de la zone 1AU lèvera cette ambiguïté en dissociant clairement les « voies et emprises publiques existantes » des « voies et emprises publiques à créer ».
 - ⇒ Incidences sur les pièces du PLU :
 - modification du règlement littéral (article 6 de la zone AU)
 - Modifiant les règles de distances de l'article 1 AU 7 : on observe un imposant un recul trop important par rapport aux limites séparatives. En effet, dans le cadre d'un retrait de la construction par rapport à la limite séparative, un recul obligatoire de 3 mètres minimum est imposé, ce qui peu compatible avec de petites parcelles en lanière. La modification de l'article 7 de la zone 1AU ramènera la distance de 3 mètres à 1.50m.
 - ⇒ Incidences sur les pièces du PLU :
 - modification du règlement littéral (article 7 de la zone 1AU)
 - Modifiant les orientations d'aménagement : les intentions précisées sur le document sont consommatrices d'espace, tant dans la répartition des constructions que dans le schéma de desserte envisagé avec notamment un bouclage sur le chemin rural qui ne s'avère pas nécessaire. La modification des intentions d'aménagement permettra de proposer une urbanisation plus dense avec un maillage routier moins consommateur.
 - ⇒ Incidences sur les pièces du PLU :
 - modification des orientations d'aménagement
- ### • Mise à jour du document d'urbanisme par :
- La suppression du périmètre des 100 mètres conformément à l'arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif.
 - ⇒ Incidences sur les pièces du PLU :
 - Modification de l'annexe relative au plan du réseau d'assainissement
 - Modification des orientations d'aménagement



Modification du règlement littéral

Favoriser la densité en modifiant les règles de distances de l'article 6 de la zone 1AU

Motivations pour la zone 1AU—article 6 :

L'article 6 de la zone 1AU demande obligatoirement un recul minimum de 5 m par rapport aux limites existantes qu'elles soient sur voies ou sur emprises publiques (par exemple : chemin, espaces verts, placette...).

En revanche, il est autorisé soit l'alignement, soit un recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites à créer pour les voies, sans préciser le terme d'emprises publiques.

On observe ainsi une relative ambiguïté sur les règles de distance en ce qui concerne les emprises publiques existantes et à créer. Le phasage réglementaire tend à faire comprendre que les emprises publiques à créer sont soumises à la même règle imposant un recul obligatoire de 5 mètres ce qui reste très important et peu compatible avec de petites parcelles en lanière.

C'est pourquoi, il est proposé afin de permettre des projets urbains novateurs, ancrés dans les principes d'un urbanisme faiblement consommateur d'espace et capables de promouvoir un parcellaire en lanières offrant un front bâti continu et des jardins intimistes, une modification de l'article 6 de la zone 1AU.

PLU actuel

Extrait des règles de la zone 1AU

Article 1 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées

- à 15 m minimum en retrait de l'axe des départementales
- à 5 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes ou emprises publiques.
- à l'alignement ou à 1 m minimum en retrait de l'alignement des voies à
- créer

PLU modifié

Projet de modification des règles de la zone 1AU

Article 1 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées

- à 15 m minimum en retrait de l'axe des départementales
- à 5 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes ou emprises publiques.
- à l'alignement ou à 1 m minimum en retrait de l'alignement des voies **ou emprises publiques** à créer

Favoriser la densité en modifiant les règles de distances de l'article 7 de la zone 1AU

Motivations pour la zone 1AU—article 7 :

L'article 7 relatif aux zones 1AU impose, dans le cadre d'une construction en retrait de la limite séparative, un recul obligatoire de 3 mètres minimum. Toutefois, dans le cas d'une opération de lotissement prévoyant des lots situés dans un angle de voirie et dans le cas d'un travail de parcelles en lanière et donc relativement étroites, cette réglementation ne permet pas d'apporter une forte densité. En effet, un recul de 3 mètres sur deux limites réduit considérablement les possibilités d'implantation sur la parcelle. Sur des petites parcelles en lanière (par exemple 10 mètres de large), ce cumul de reculs rend difficile l'implantation d'une construction (10-3 = 7 mètres de large pour la construction).

C'est pourquoi, il est proposé afin de permettre des projets urbains novateurs, ancrés dans les principes d'un urbanisme faiblement consommateur d'espace et capables de promouvoir un parcellaire en lanières offrant un front bâti continu et des jardins intimistes, une modification de l'article 7 de la zone 1AU. La modification de l'article 7 de la zone 1AU ramènera la distance de 3 mètres à 1.50m.

PLU actuel

Extrait des règles de la zone 1AU

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

PLU modifié

Projet de modification des règles de la zone 1AU

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait minimum de ~~3~~ 1.50 mètres.

Modification des Orientations d'Aménagement

Projet de modification des Orientations d'aménagement en vigueur

Légende :

-  Arbres et haies existants (arbres solitaires remarquables ou haies bocagères) à protéger, à préserver, à valoriser dans le cadre de la composition.
-  Massif paysager à créer (mail vert, cônes de vue, haies paysagères...)
-  Voiries et placettes de retournement à créer
-  Liaisons piétonnes

-  Fenêtres visuelles (orientation des aménagements - bâtis ou végétaux), ou connexion à réaliser entre les éléments existants et les projets.
-  Bâtiments indicatifs et orientations
-  Bâtiments collectifs indicatifs et orientations
-  Éléments à préserver et à renforcer
-  Gestion du pluvial (fossés existants, noues paysagères ou encore bassins tampons paysagés...)



Extrait des Orientations d'aménagement en vigueur

Exposé des motivations :

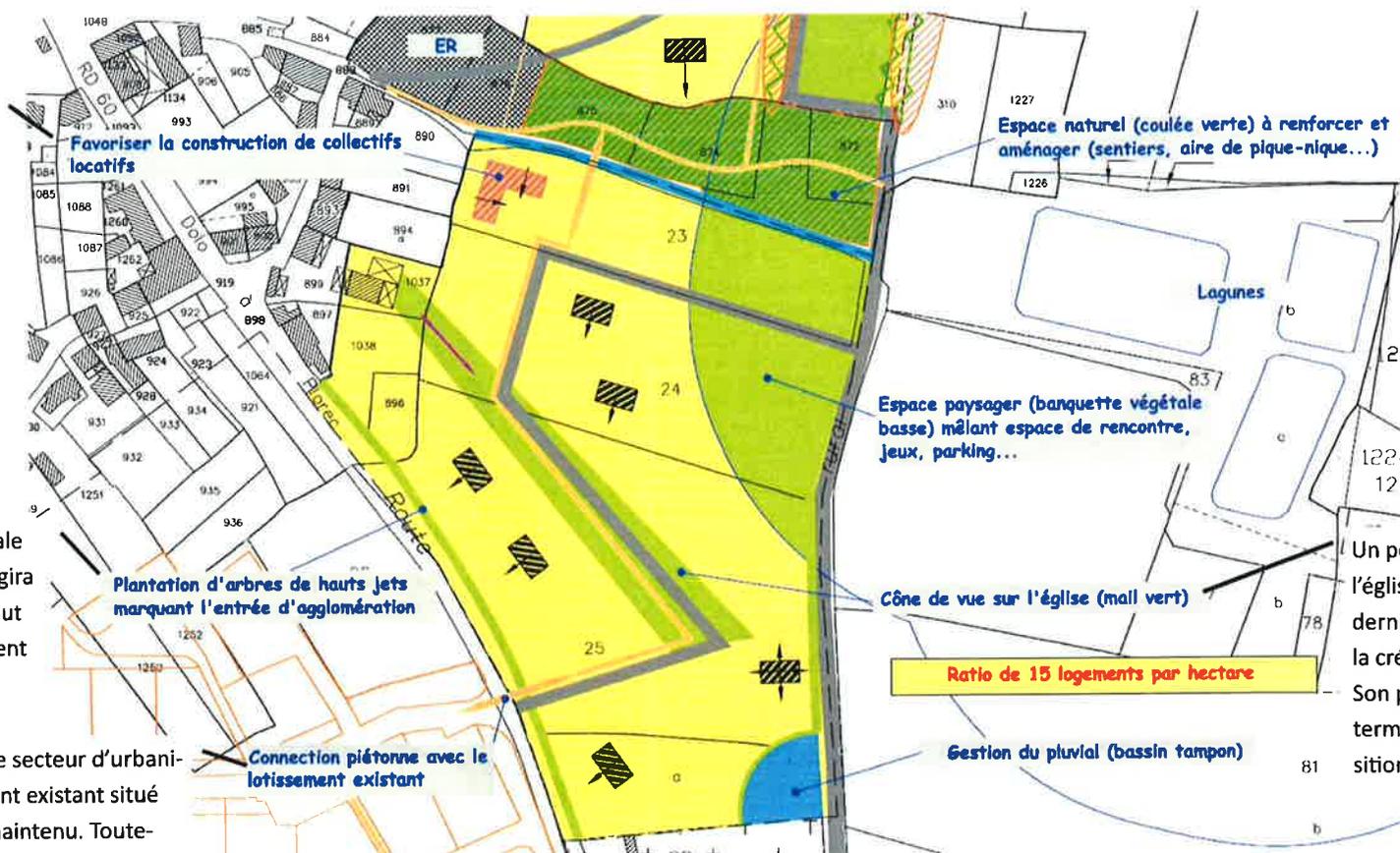
Les intentions précisées sur le document des orientations d'aménagement (extrait ci-dessous) sont consommatrices d'espace, tant dans la répartition des constructions que dans le schéma de desserte envisagé avec notamment un bouclage sur le chemin rural qui ne s'avère pas nécessaire. La modification des intentions d'aménagement permettra de proposer une urbanisation plus dense avec un maillage routier moins consommateur.

D'autre part, il convient de noter que la commune est propriétaire de cette zone à urbaniser et peut ainsi assurer la maîtrise du développement

Si le travail d'une densité plus forte en accroche sur le tissu traditionnel est cohérente, le renvoi à des logements collectifs est limitant. Il est préférable d'évoquer l'intégration d'un pourcentage de logements sociaux afin de proposer une mixité sociale dans le nouveau quartier.

La constitution d'une frange végétale sera maintenue. Toutefois, il ne s'agira pas obligatoirement d'arbres de hauts jets afin de respecter l'ensoleillement des lots.

La connexion piétonne entre le secteur d'urbanisation projetée et le lotissement existant situé de l'autre côté de la RD sera maintenu. Toutefois, son positionnement ne sera pas obligatoirement au niveau de l'intersection routière.



Un point de vue privilégié sur l'église sera conservé mais ce dernier devra être en lien avec la création d'un espace public. Son positionnement sera déterminé par le plan de composition.

Mise à jour du PLU

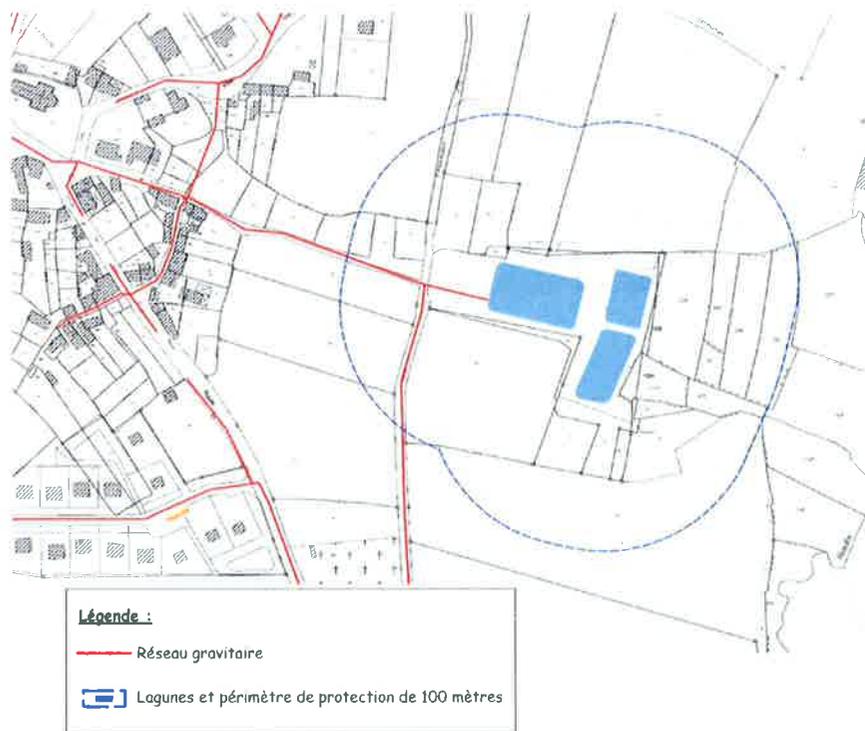
La suppression du périmètre des 100 mètres conformément à l'arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif.

La suppression du périmètre des 100 mètres conformément à l'arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif.

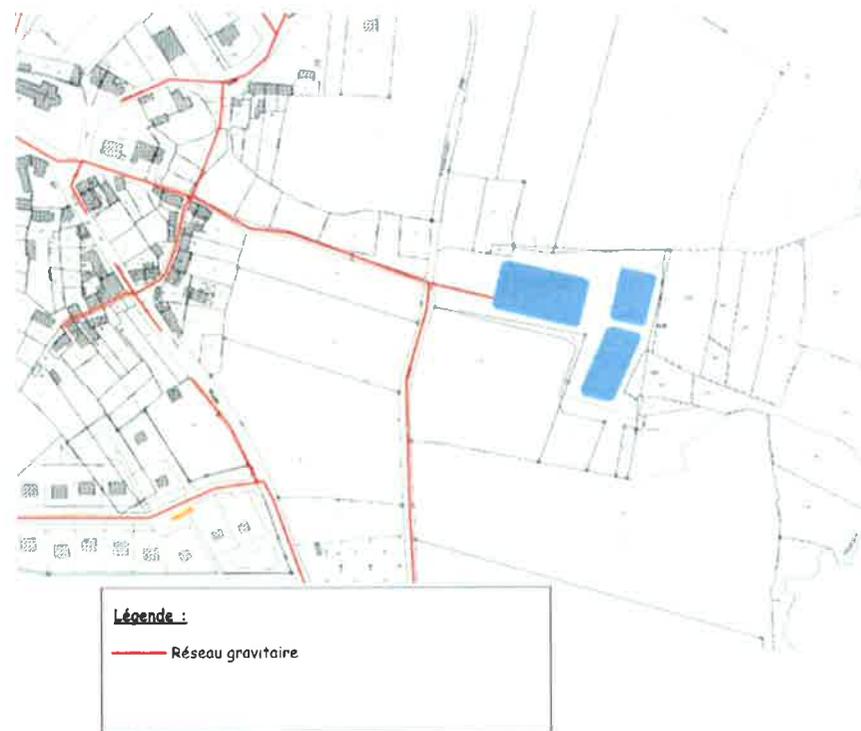
Exposé des motivations :

L'arrêté interministériel publié le 23 septembre a modifié les prescriptions techniques concernant l'implantation des stations de traitement des eaux usées. Cette modification a engendrée la suppression de la distance minimale de 100 mètres des habitations et des bâtiments recevant du public relative à l'implantation des stations d'épuration.

Extrait de l'annexe relative au réseau d'assainissement collectif



Projet de modification



NB : Les schémas des orientations d'aménagement seront également modifiés afin de supprimer le périmètre des 100 mètres.