



Commune de Préfailles

PLAN LOCAL D'URBANISME
(P.L.U)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4
PORTANT SUR
LA RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE
SUR LES REGLES D'IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE UA

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

NOTE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

I - LE CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

- A- LES EVOLUTIONS SUCCESSIVES DU PLU
- B- LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

II – RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE ET DE LA PROCEDURE

- A- CADRE REGLEMENTAIRE
- B- PROCEDURE

III – JUSTIFICATION ET PRESENTATION DE LA MODIFICATION

- A- JUSTIFICATION
- B- LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

IV- LES PIECES DU DOSSIER DE PLU CONCERNEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

PREAMBULE

Ce dossier a pour objet de présenter la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Préfailles relative à la rectification d'une erreur matérielle sur les règles d'implantation des constructions dans la zone Ua (sous-secteur inclus).

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme relatives à la procédure de modification simplifiée des documents d'urbanisme, la procédure de modification simplifiée a été prescrite par arrêté n° 65/24 du Maire en date 11 mars 2024.

Ce projet de modification simplifiée est soumis à une mise à disposition du public conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme et selon les modalités qui ont été définies par délibération n°2024-35 du conseil municipal en date du 18 mars 2024.

Seules les dispositions modifiées, exposées dans le précédent dossier peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte de l'avis émis et des observations du public par délibération motivée.

I - LE CONTEXTE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document réglementaire et de planification qui d'une part, définit le projet d'avenir de la commune sur l'ensemble de son territoire et d'autre part, fixe la règle d'urbanisme en fonction de laquelle les demandes d'occuper et d'utiliser le sol, telles que les déclarations préalables, les permis de construire, sont instruits. Cette règle d'urbanisme est une traduction des choix formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2008.

A- LES EVOLUTIONS SUCCESSIVES DU PLU

Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions successives :

- 3 procédures de modification approuvées chronologiquement par les délibérations municipales des 14 décembre 2010, 6 décembre 2013 et 20 septembre 2019.
- 1 procédure de révision approuvée par délibérations municipales le 18 décembre 2015.
- 3 procédures de modifications simplifiées approuvées par délibérations municipales les 30 juin 2017, 7 septembre 2018 et 13 décembre 2021.

B- LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

La présente procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Préfailles a pour objectif de rectifier une erreur matérielle sur les règles d'implantation des constructions dans la zone Ua n°4.

La modification simplifiée envisagée concerne la modification :

- Du règlement écrit du PLU.

II – RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE ET DE LA PROCEDURE

A- CADRE REGLEMENTAIRE

Tout changement au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par le Code de l'urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme.

La rectification d'une erreur matérielle sur les règles d'implantation des constructions dans la zone Ua énoncée à l'article L 153-31 du Code de l'urbanisme, car il ne vise pas à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- 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 ;
- 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.

Le projet correspond dès lors à une « modification » en application de l'article L 153-36 du Code de l'urbanisme.

Cependant, ce projet ne peut être entendu comme une modification de droit commun, car il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme. En effet, il n'a pas pour objet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles de plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Au vu de ce qui précède, le projet de modification correspondant en la rectification d'une erreur matérielle sur les règles d'implantation des constructions dans la zone Ua.

B- PROCEDURE

Le présent dossier contenant les dispositions règlementaires écrites avant et après modification sera transmis à l'ensemble des personnes publiques associées, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de modification (exposé des motifs, avis des personnes publiques associées...) sera ensuite tenu à disposition du public.

Conformément au Code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier de modification simplifiée sera d'une durée d'un mois minimum et sera portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Par délibération en date du 18 mars 2024, le conseil municipal a défini les modalités suivantes :

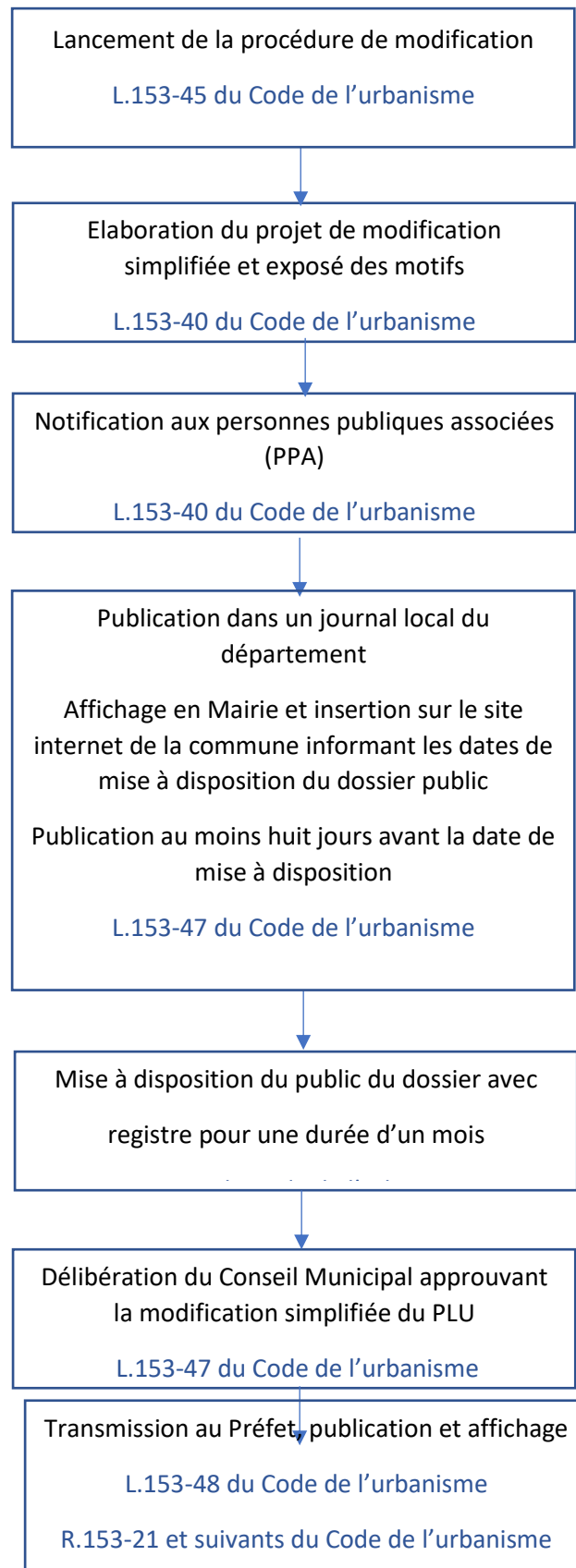
Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée, accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé par monsieur le Maire ou son représentant ; registre sur lequel le public pourra consigner ses observations.

Ces documents seront déposés à la mairie de Préfailles, 17 Grande Rue et consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Pendant cette période, le dossier de modification simplifiée du PLU sera également consultable sur le site internet de la commune : www.prefailles.fr

Déroulement de la procédure :

Cette procédure est conduite en application des dispositions du Code de l'urbanisme (articles L.153-45 à L.153-18).



III – JUSTIFICATION ET PRESENTATION DE LA MODIFICATION

L'article Ua 6 du règlement du PLU stipule :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 5m par rapport à l'alignement des différentes voies et emprises publiques ou privées. Une implantation avec un retrait différent par rapport à la voie pourra être autorisée en cas d'adossement à une construction existante sur la parcelle ayant une implantation avec un retrait différent par rapport à la voie pourra être autorisée en cas d'adossement à une construction existante sur la parcelle ayant une implantation différente, ainsi qu'en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante ;

Le long des voies repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées et parallèlement à l'alignement.

L'implantation avec un retrait différent est autorisée lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet.

Le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres de large, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet ;
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

Dans le secteur Uap uniquement :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes.

Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle doit être appliquée à une des limites.

La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0.3 mètre pour l'amélioration des performances énergétiques.

A- JUSTIFICATION

A l'inverse, dans les justifications de la règle présentes dans le rapport de présentation, il est indiqué pour l'ensemble de la zone Ua (sous-secteur inclus) que « Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- *Soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer*
- *Soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées,*
- *Soit avec un retrait minimal de 1 mètre »*

Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle de rédaction du règlement par rapport à la volonté affichée par la commune

B- LES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT

L'article Ua 6 du règlement du PLU modifié

Les constructions nouvelles doivent s'implanter ~~avec un retrait de 5m par rapport~~ à l'alignement des différentes voies et emprises publiques ou privées. Une implantation avec un retrait différent par rapport à la voie pourra être autorisée en cas d'adossement à une construction existante sur la parcelle ayant une implantation avec un retrait différent par rapport à la voie pourra être autorisée en cas d'adossement à une construction existante sur la parcelle ayant une implantation différente, ainsi qu'en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante ;

Le long des voies repérées sur le document graphique, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées et parallèlement à l'alignement.

L'implantation avec un retrait différent est autorisée lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement, qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet.

Le long des voies ayant une largeur inférieure à 4 mètres de large, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour toute extension ou adjonction aux constructions existantes ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet ;
- A l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

Dans le secteur Uap uniquement :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes.

Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle doit être appliquée à une des limites.

La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0.3 mètre pour l'amélioration des performances énergétiques.

IV- LES PIÈCES DU DOSSIER DE PLU CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le règlement écrit, en son article Ua 6 sera donc modifié en conséquence avec la suppression de la mention « retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement ».