



Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande

PROCEDURE DE MODIFICATION N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME DE

LA COMMUNE DE **BRETTEVILLE-LE-RABET**

NOTICE EXPLICATIVE

**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du**

Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande

4 rue Docteur Gourdin, Zone de Beauvoir, 14220 Thury-Harcourt

02 31 79 61 61

cdc@cingal-suisse-normande.fr

**Le Président
Paul CHANDELIER**

1. Objet de la modification
2. Justification au regard du Code de l'urbanisme
3. Procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme
4. Modification relative à l'abrogation de la Carte Communale
5. Modification relative à la création et à la modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
6. Modification relative aux articles U 1 et U 7 du règlement écrit du Plan local d'urbanisme

1. OBJET DE LA MODIFICATION

HISTORIQUE DES PROCEDURES D'URBANISME SUR LE PLU DE CLECY

Le document d'urbanisme de Bretteville-le-Rabet a connu plusieurs évolutions :

- ✓ Carte communale initiale approuvée le 21/12/2005 ;
- ✓ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/01/2014 ;
- ✓ Modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2014 ;

Depuis la prise de compétence urbanisme par la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande le 1^{er} janvier 2017, celle-ci est en charge de l'évolution des documents d'urbanisme locaux sur le territoire intercommunal. Par ailleurs, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est engagée depuis le 26 juin 2017, suite à l'élargissement de l'élaboration du PLUi de la Suisse Normande.

LA MODIFICATION PORTE SUR :

1. *Abrogation de la Carte communale*
2. *Création et modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation*
3. *Article U1 et article U 7 du règlement écrit du Plan local d'urbanisme*

2. JUSTIFICATION AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article 153-31 du Code de l'Urbanisme, tout projet de modification du Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification dès lors que celle-ci :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas 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
- N'ouvre pas 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.

La présente modification vise à abroger la Carte communale, à créer et à modifier une Orientation d'Aménagement et de Programmation et à modifier les articles U 1 et U 7 du règlement écrit du Plan local d'urbanisme.

La présente modification ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne réduit pas les espaces naturels (N) et agricoles (A), ni un espace boisé classé et ne réduit pas une protection édictée. Enfin, elle n'ouvre pas l'urbanisation.

L'article L.153-36 prévoit le recours à une **procédure de modification**, dès lors qu'il est nécessaire de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

En effet, comme le montrera l'exposé des motifs, la présente procédure porte sur l'abrogation de la Carte communale de Bretteville-le-Rabet. L'abrogation d'une carte communale ne dispose pas d'une procédure spécifique au titre du Code de l'urbanisme. Il convient de suivre la procédure utilisée pour l'élaboration de la Carte communale, notamment le recours à une enquête publique et la décision d'approbation du Préfet.

La modification porte également sur une zone Ua située en cœur de bourg actuellement soumise à une servitude interdisant des constructions de plus de 30 m² au titre de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme (aujourd'hui L.151-41 du Code de l'urbanisme). Cette servitude ne peut être prise que dans l'attente d'un projet d'aménagement et ne peut règlementairement excéder une durée de 5 ans à compter de la délibération d'approbation.

Depuis le 28 janvier 2019 cette servitude est caduque et ce terrain du cœur de bourg est constructible au même titre que l'ensemble de la zone U. Or, la zone Ua est située dans un secteur à enjeu qui nécessite un aménagement d'ensemble.

Enfin, l'article relatif aux occupations et utilisations du sol interdites (article U1) sera supprimé uniquement pour le secteur Ua. De plus, l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété (article U7) sera modifié dans sa rédaction afin de rendre obligatoire l'implantation des constructions sur une des limites séparatives de propriété en zone Ua.

La procédure d'abrogation de la Carte communale est soumise à une enquête publique avec la modification du Plan Local d'Urbanisme de Bretteville-le-Rabet.

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification a été retenue.

3. PROCÉDURE DE MODIFICATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification (article L153-37 du Code de l'Urbanisme).

Par délibération en date du 12 février 2018, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande a autorisé le Président à engager la modification du Plan Local d'Urbanisme de Bretteville-le-Rabet.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le Président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification (article L.153-40 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à **l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme**, le dossier de modification est notifié à:
« L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L.1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. ».

L'enquête publique, qui dure 1 mois, est la phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Dans le délai d'un mois qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public à la mairie.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et rapport du commissaire enquêteur.

La modification du Plan Local d'Urbanisme est ensuite approuvée par le Conseil communautaire. Cette délibération suivie des mesures de publicité met un terme à la procédure.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU P.L.U.

Délibération motivée du Conseil Communautaire

[Délibération du conseil communautaire du 15/02/2018]

au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme

Elaboration technique du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées

Alinéas I et III de l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme

Enquête publique

- ▶ Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal administratif
- ▶ Arrêté du Président fixant la date d'ouverture, la durée (1 mois minimum) et les modalités de l'enquête
- ▶ Publication d'un avis dans 2 journaux départementaux :
1ère parution : au moins 15 jours avant le début de l'enquête
2ème : parution : dans les 8 premiers jours de l'enquête
- ▶ Affichage au lieu habituel en mairie et sur les sites concernés par le projet
- ▶ Le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions à l'autorité compétente
- ▶ 15 jours pour vérification du rapport et des conclusions par le Tribunal Administratif

Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA et de l'enquête publique (le cas échéant)

Approbation de la modification du P.L.U. par le Conseil Communautaire

- ▶ Délibération publiée dans un journal local et affichée au siège de la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande ainsi qu'en mairie pendant un mois
- ▶ Modification rendue exécutoire dans un délai d'un mois à compter de la transmission du dossier au Préfet

4. MODIFICATION RELATIVE A L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

LE CONTEXTE

La commune de Bretteville-le-Rabet dispose d'une Carte communale approuvée par le Conseil Municipal en date du 21 décembre 2005.

Par délibération en date du 28 janvier 2014, le conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec, transcrit dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les objectifs suivants :

- Protéger les espaces naturels et le paysage ;
- Développer l'habitat et l'activité économique ;
- Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain ;
- Préserver l'activité agricole et valoriser les ressources naturelles ;
- Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la compétence urbanisme a été transférée à la Communauté de Communes Cingal-Suisse Normande. Dorénavant, le projet de Plan Local d'Urbanisme et l'évolution des documents d'urbanisme locaux est suivi par cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI).

PROPOSITION D'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

Le Plan Local d'Urbanisme de Bretteville-le-Rabet est exécutoire depuis le 28 janvier 2014. L'abrogation de la Carte communale n'étant pas « automatique » au même titre qu'un Plan Local d'Urbanisme ou un Plan d'Occupation des Sols antérieur, et n'ayant pas fait l'objet d'une enquête publique conjointe à celle de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, il est proposé d'abroger celle-ci.

Le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. Il convient de suivre la procédure utilisée pour l'élaboration de la Carte communale.

L'abrogation de la Carte Communale implique de fait le recours à une enquête publique et à une décision du préfet.

5. MODIFICATION RELATIVE A LA CREATION ET A LA MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CONTEXTE

Une zone Ua située en cœur de bourg est actuellement soumise à une servitude interdisant des constructions de plus de 30 m² au titre de l'article L123-2 du Code de l'urbanisme (aujourd'hui L.151-41 du Code de l'urbanisme). Cette servitude ne peut être prise que dans l'attente d'un projet d'aménagement et ne peut règlementairement excéder une durée de 5 ans à compter de la délibération d'approbation.

Depuis le 28 janvier 2019, cette servitude est caduque. Or, la zone Ua est située dans un secteur à enjeu qui nécessite un aménagement d'ensemble.

LES PROPOSITIONS

La modification du Plan Local d'Urbanisme vise alors à la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour cette zone Ua.

LE SITE



Par ailleurs, la zone Ua est située dans le secteur du bourg qui fait déjà l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ce secteur est composé de zones d'urbanisation future (AU) et de zones U non bâties situées à proximité immédiate du bourg. L'idée est de proposer la modification de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de garder une cohérence d'ensemble avec la zone Ua. L'urbanisation des zones AU sera conditionnée par la modification du PLU.



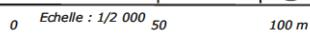
Bretteville-le-Rabet

Plan local d'urbanisme

Cabinet Avicé,
architecte-urbaniste

Mars 2013

Nord



Orientations d'aménagement et de programmation
Le bourg

-  Emprise de l'OAP
-  Espace libre à préserver
-  Haie bocagère à créer
-  Accès agricole à préserver
-  Principe de desserte ultérieure à préserver

EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN VIGUEUR

LOCALISATION DES SECTEURS



EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN PROJET

Aucun ordre de réalisation n'est prédéfini, la numérotation ci-contre correspondant à l'ordre de présentation des projets retenus pour la rédaction du document.

SECTEUR 1



Les tracés des voies et des accès sont donnés à titre indicatif ; les liaisons sont impératives.



Opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant



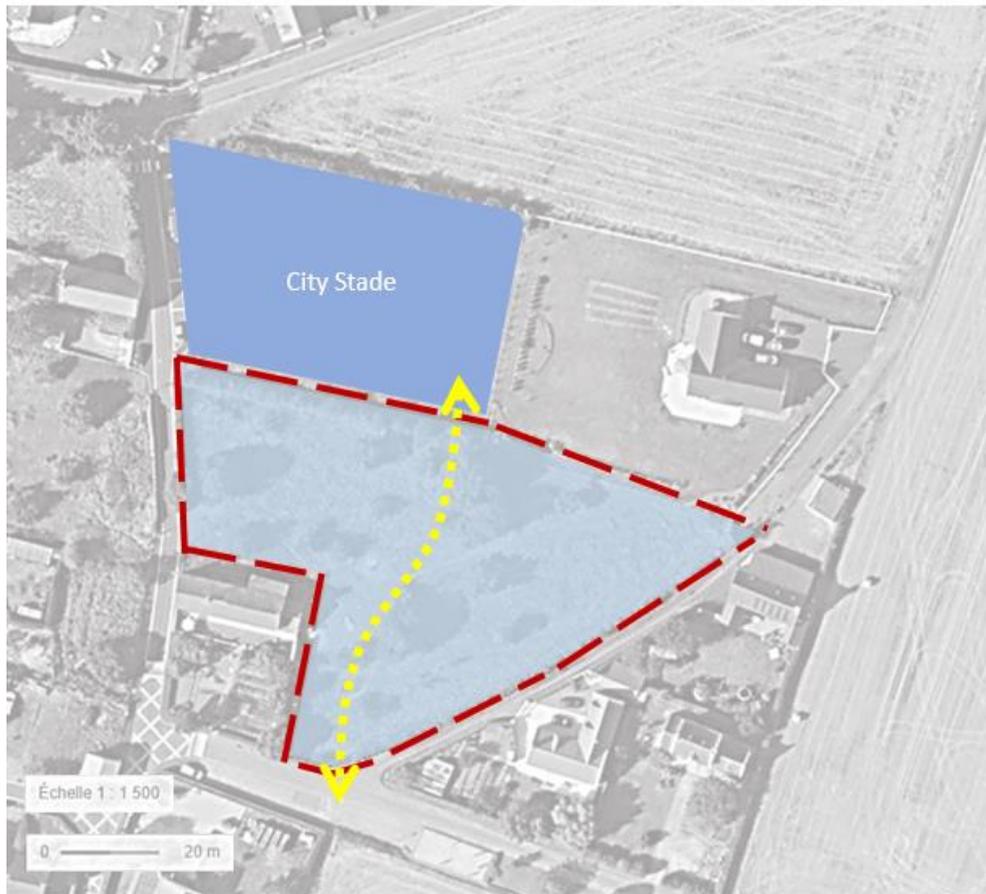
Développement résidentiel :

- Terrain d'assiette : 3580 m² environ
- Densité minimale : 15 logements à l'hectare hors voirie

Par ailleurs, dans le cas d'un aménagement de voirie, cette dernière ne pourra pas être en impasse et devra être traversante et accompagnée de trottoirs.

EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN PROJET

SECTEUR 2



Les tracés des voies et des accès sont donnés à titre indicatif ; les liaisons sont impératives.



Opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant



Développement résidentiel :

- Terrain d'assiette : 3910 m² environ
- Densité minimale : 15 logements à l'hectare hors voirie



Liaison douce à aménager (emprise de 3 mètres comprenant le paysagement)



Équipement communal existant

Par ailleurs, l'opération devra :

- prévoir des poches de stationnement intégrées et paysagées (0,5 places de stationnement par logement en plus de l'obligation des 2 places de stationnement par logement) ;
- comprendre des dispositifs appropriés d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ;

Les accès sur les voies communales devront être regroupés.

EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN PROJET

SECTEUR 3



Les tracés des voies et des accès sont donnés à titre indicatif ; les liaisons sont impératives.

EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN PROJET

-  Opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant
-  Développement résidentiel :
 - Terrain d'assiette : 6950 m² environ
 - Densité minimale : 15 logements à l'hectare hors voirie
-  Equipement communal existant
-  Voirie à aménager à sens unique (3 mètres) bordée de trottoirs
-  Aménagement qualitatif d'une liaison douce par l'aménageur (emprise de 3 mètres comprenant le paysage). En bordure de la voie douce, les fonds de parcelle devront être traités par l'aménageur avec un traitement paysager qualitatif
-  Stationnement communal
-  Haie bocagère dense sur talus à créer par l'aménageur (essences locales, arbres de haut jet)

Par ailleurs, l'opération devra :

- comporter un espace vert d'un seul tenant représentant au moins 10% de l'opération ;
- prévoir des poches de stationnement intégrées et paysagées (0,5 places de stationnement par logement en plus de l'obligation des 2 places de stationnement par logement) ;
- comprendre des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ;

SECTEUR 4



Les tracés des voies et des accès sont donnés à titre indicatif ; les liaisons sont impératives.



Opération d'aménagement d'ensemble d'un seul tenant



Développement résidentiel :

- Terrain d'assiette : 4470 m² environ
- Densité minimale : 15 logements à l'hectare hors voirie



Aménagement qualitatif d'une liaison douce par l'aménageur (emprise de 3 mètres comprenant le paysagement). En bordure de la voie douce, les fonds de parcelle devront être traités par l'aménageur avec un traitement paysager qualitatif



Accès agricole à préserver (5 mètres minimum)

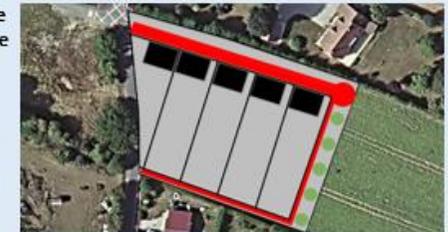


Haie bocagère dense sur talus à créer par l'aménageur (essences locales, arbres de haut jet). Le long de la haie bocagère, l'emprise de la liaison douce pourra être réduite à 2 mètres.

Par ailleurs, l'opération devra :

- prévoir des poches de stationnement intégrées et paysagées (0,5 places de stationnement par logement en plus de l'obligation des 2 places de stationnement par logement) ;
- comprendre des dispositifs appropriés d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ;

Traduction possible de l'aménagement (à titre d'exemple) :



EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION EN PROJET

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) indique de préciser la densité minimale de programme pour les opérations d'aménagement afin de favoriser le développement d'un habitat plus dense. Il est proposé une densité minimale de 15 logements à l'hectare, densité supérieure à la densité minimale fixée par le Schéma de Cohérence Territoriale Caen-Métropole.

Il est proposé également la création de voies à sens unique dans certains secteurs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de sécuriser les entrées et les sorties des véhicules automobiles dans les opérations d'habitat.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
OAP ACTUELLES	OAP FUTURES
<p><u>Programmes</u></p> <p>Densité minimale Pour les programmes d'habitat, il est exigé une densité minimale de 12 logements à l'hectare (hors voirie).</p> <p><u>Espaces publics</u></p> <p>Voie principale à créer (tracé de principe) Les voies automobiles à créer doivent permettre une circulation de tout type de véhicule dans les deux sens et être bordée de trottoirs. Les tracés de principe indiquent non pas l'emplacement précis où doit être construite la voie mais les liaisons qui devront exister à terme.</p>	<p><u>Programmes</u></p> <p>Densité minimale Pour les programmes d'habitat, il est exigé une densité minimale de 15 logements à l'hectare (hors voirie).</p> <p><u>Espaces publics</u></p> <p>Voie principale à créer (tracé de principe) Les voies automobiles à créer doivent permettre une circulation de tout type de véhicule dans un sens unique ou dans les deux sens (se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation) et être bordées de trottoirs. Les tracés de principe indiquent non pas l'emplacement précis où doit être construite la voie mais les liaisons qui devront exister à terme. L'entrée à sens unique sur la RD 43 est impérative (se reporter au secteur 5 des Orientations d'Aménagement et de Programmation).</p>

6. MODIFICATION RELATIVE A L'ARTICLE U 7 DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

Il est proposé la modification des articles U 1 et U 7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

RÈGLEMENT ACTUEL	RÈGLEMENT FUTUR
<p>Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites. - Les dépôts de ferraille, de déchets, de vieux véhicules sont interdits. <p><u>Dans le secteur Ua uniquement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations créant une superficie de plancher supérieure à trente mètres carrés sont interdites pour une durée maximale de cinq ans après la date d'approbation du PLU. <p>Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</p> <p>Les constructions sont implantées</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative ; - soit avec un recul d'au moins trois mètres par rapport à la limite séparative. <p>Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.</p>	<p>Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites. - Les dépôts de ferraille, de déchets, de vieux véhicules sont interdits. <p><u>Dans le secteur Ua uniquement</u></p> <p style="color: red;">— En application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations créant une superficie de plancher supérieure à trente mètres carrés sont interdites pour une durée maximale de cinq ans après la date d'approbation du PLU.</p> <p>Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone</u></p> <p>Les constructions sont implantées</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite séparative ; - soit avec un recul d'au moins trois mètres par rapport à la limite séparative. <p>Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement peuvent être implantés à l'alignement ou avec un recul d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.</p> <p><u>Dans le secteur Ua uniquement</u></p> <p style="color: red;">Les constructions sont implantées sur une des limites séparatives de propriété.</p> <p style="color: red;">Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni en cas de sinistre où la reconstruction à l'identique est autorisée.</p>