



Rapport de Présentation

Projet de Modification simplifiée n°1

Le Plan Local d'Urbanisme de Bourganeuf a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 30/06/2010. La commune de Bourganeuf est le bourg centre de la Communauté de Communes de Bourganeuf Royère de Vassivière. Elle s'inscrit dans une politique de développement des services, de l'activité économique et de l'accueil de populations, avec le soutien de l'Etat, du Département et de la Région, dans le cadre de politiques territoriales. Par ailleurs, des porteurs de projets locaux soumettent régulièrement à la mairie des études et programmes, notamment dans le domaine agricole ou du logement social.

1- Présentation de la modification simplifiée n°1

1.1. Rappel de la procédure de modification simplifiée

En application des articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la commune envisage de modifier le règlement.

Le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ne rentre pas dans le champ de la révision, car il :

- Ne charge pas les orientations du PADD du Plan Local d'Urbanisme
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 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 le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition la maire en présente le bilan devant 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.

1.2. Etapes de la procédure

Lancement de la procédure :

- Arrêté du Maire en date du 6 juin 2016 lançant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Bourgneuf
- Publicité : Affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage dans un journal départemental

Délibération du Conseil Municipal, en date du 20/06/2016, fixant les modalités de mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Notification aux personnes publiques associées

Publicité : Publication et affichage des modalités de mise à disposition : 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition, publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département et affichage en mairie

Mise à disposition du public, avec registre, du projet de modification simplifiée et des avis émis par les Personnes Publiques Associées

Bilan de la mise à disposition et délibération motivée d'approbation

Transmission au contrôle de légalité (article L2131-2 du code général des collectivités territoriales) **et mesures de publicité** (article R153-20 et R153-21, code de l'urbanisme)

1.3. Objet et justification de la modification simplifiée n°1

La modification simplifiée n°1 du PLU a pour objectifs :

- la suppression dans toutes zones du PLU de la réglementation relative au Coefficient d'Occupation des Sols (article 5) et à la taille minimale des terrains (article 14). En effet, la loi n°2014-366 du 24 mars 2016, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) demande un renforcement de la lutte contre la consommation d'espace et a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) et la taille minimale des terrains dans le règlement des PLU. Ces dispositions n'étant plus opposables aux autorisations d'urbanisme, il convient de mettre en conformité le règlement du PLU avec cette évolution réglementaire.
- la modification de l'article 11 du règlement des zones UB et UC, pour permettre d'intégrer des projets architecturaux innovants ou des constructions mettant en œuvre des matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants.

2- Description et justifications des modifications proposées

article 5 - caractéristiques des terrains

règlement actuel

règlement futur

article NH5

l'aménagement des bâtiments peut être subordonné à une superficie minimale relative aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel

cet article n'est pas réglementé

article 14 - coefficient d'occupation des sols

règlement actuel

règlement futur

article UA14

Pour les constructions à usage d'habitation, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 2.
Pour les constructions mixtes, habitations et activités, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 2,5.
il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols pour les autres constructions.

cet article n'est pas réglementé

article UB14

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1 pour les constructions à usage d'habitation.
Il est porté à 1,5 pour les constructions à usage mixte ou d'activité.
Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

cet article n'est pas réglementé

article UC14

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4 pour les constructions à usage d'habitation.
Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

cet article n'est pas réglementé

article UD14

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2 pour les constructions à usage d'habitation.
Pour les autres constructions et pour l'aménagement de bâtiment existants, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

cet article n'est pas réglementé

article AUC14

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4 pour les constructions à usage d'habitation.
Pour les autres constructions, il n'est pas de fixé de coefficient d'occupation des sols.

cet article n'est pas réglementé

article NH14

le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6

cet article n'est pas réglementé

article 11 - aspect extérieur, cloture

article UB11

règlement actuel

règlement futur

Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **Les projets d'architecture contemporaine exprimant un réel parti pris architectural et/ou s'inscrivant dans une démarche bioclimatique, voire de bâtiment à énergie positive, impliquant des dispositions particulières en termes de volumétrie, de percements, de matériaux, ou encore d'implantation, pourront faire l'objet de dérogations au présent règlement.**

UB11

Implantation : Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres du pays similaires aux murets traditionnels présents localement.

Implantation : Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres du pays similaires aux murets traditionnels présents localement.

UB11

Toitures :
-les toitures auront un faîtage parallèle à l'axe de la voie le long de laquelle les constructions sont implantées. Des exceptions seront accordées uniquement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Toitures :
-**Tout type de toiture pourra être autorisé, sous réserve d'intégration à l'environnement.**

UB11

-Les lucarnes, plus hautes que larges, sont autorisées à condition que leur largeur cumulée n'excède pas le tiers de la façade.

-Les lucarnes, dans le cas de chiens assis, sont autorisées à condition que leur largeur cumulée n'excède pas le tiers de la façade.

Pente et matériaux

-La pente des toitures ne pourra être inférieure à 30° et sera en harmonie avec les pentes des toitures environnantes, à l'exception des annexes d'importance limitée (garage, véranda, abri de jardin) pour lesquels il n'est pas fixé de règle. Toutefois l'ensemble devra être harmonieux et cohérent.

Pente et matériaux

- **pentés des toitures : il n'est pas fixé de règle, à condition que la construction s'intègre à son environnement.**

-Les toitures neuves seront recouvertes de matériaux ayant la texture, l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune: la tuile plate ou romane (ronde) de teinte rouge vieille ou bien l'ardoise. Les couleurs seront choisies dans le nuancier en vigueur annexé au présent document.

-Les toitures neuves seront recouvertes de matériaux ayant la texture, l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la tuile plate ou romane (ronde) de teinte rouge vieille ou bien l'ardoise. **Les matériaux contemporains de type bac acier, composite,... sont autorisés également. Leurs couleurs seront choisies dans le nuancier en vigueur annexé au présent document.**

UB11

- les toitures existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux de texture, d'aspect de couleur identiques

- les toitures existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux de texture, d'aspect de couleur identiques

-les toitures-terrasses sont permises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site.

-les toitures-terrasses **sont autorisées, sous réserve que leur conception fasse l'objet d'un soin esthétique particulier.**

-si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire en toiture ou en façade l'utilisation d'éléments de type capteur, serres, etc., leur intégration à l'architecture du bâti devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

-si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire en toiture ou en façade l'utilisation d'éléments de type capteur, serres, etc., leur intégration à l'architecture du bâti devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Façades

-Les murs destinés à être enduits doivent l'être.
-La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier en vigueur annexé au présent document, exclusivement parmi les tonalités Md à Mj types 01, 02 et 03.

Façades

-Les murs destinés à être enduits doivent l'être.
-La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier en vigueur annexé au présent document, exclusivement parmi les tonalités Md à Mj types 01, 02 et 03.

UB11

-Pour les façades existantes réalisées tout ou partie en pierres de taille apparentes, l'emploi de la pierre naturelle est obligatoire avec un traitement identique.

-Pour les façades existantes réalisées tout ou partie en pierres de taille apparentes, l'emploi de la pierre naturelle est obligatoire avec un traitement identique.
- **les bardages bois, exclusivement naturel ou lasurés, sont autorisés, en bannissant les vernis.**

	règlement actuel	règlement futur
UB11	<p>Menuiseries extérieures -Les couleurs des menuiseries devront respecter les dominantes du site et seront choisies parmi les teintes du nuancier en vigueur annexé document</p>	<p>Menuiseries extérieures -Les couleurs des menuiseries devront respecter les dominantes du site et seront choisies parmi les teintes du nuancier en vigueur annexé document</p>
UB11	<p>Bâtiments annexes Les façades et toitures des bâtiments annexes de la construction à usage d'habitation, seront traitées avec les mêmes matériaux et teintes que la construction principale. Dans le cas d'annexes disjointes de la construction à usage d'habitation, d'autres matériaux pourront être utilisés sous réserve de s'harmoniser avec ceux de la construction principale.</p> <p>Clôtures -Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec l'aspect général du site. - Les clôtures suivantes sont proscrites : les clôtures en matière plastique et celles constituées par des haies monospécifiques de résineux ou conifères ainsi que de laurier (variétés de prunus laurocerassus) non présents dans la végétation naturelle locale.</p>	<p>Bâtiments annexes Les façades et toitures des bâtiments annexes de la construction à usage d'habitation, seront traitées avec les mêmes matériaux et teintes que la construction principale. Dans le cas d'annexes disjointes de la construction à usage d'habitation, d'autres matériaux pourront être utilisés sous réserve de s'harmoniser avec ceux de la construction principale.</p> <p>Clôtures -Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec l'aspect général du site. - Les clôtures suivantes sont proscrites : les clôtures en matière plastique et celles constituées par des haies monospécifiques de résineux ou conifères ainsi que de laurier (variétés de prunus laurocerassus) non présents dans la végétation naturelle locale.</p>
UB11	<p>dans le secteur UBp couvert par le périmètre de protection au titre des Monuments Historiques, les constructions, ainsi que les bâtiments publics ou exceptionnels (notamment par leur affectation ou leur situation), pourront faire l'objet de prescriptions différentes.</p>	<p>dans le secteur UBp couvert par le périmètre de protection au titre des Monuments Historiques, les constructions, ainsi que les bâtiments publics ou exceptionnels (notamment par leur affectation ou leur situation), pourront faire l'objet de prescriptions différentes.</p>

article 11 - aspect extérieur, clôture

article UC11

règlement actuel

règlement futur

Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. **Les projets d'architecture contemporaine exprimant un réel parti pris architectural et/ou s'inscrivant dans une démarche bioclimatique, voire de bâtiment à énergie positive, impliquant des dispositions particulières en termes de volumétrie, de percements, de matériaux, ou encore d'implantation, pourront faire l'objet de dérogations au présent règlement.**

UC11

Implantation : Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres du pays similaires aux murets traditionnels présents localement.

Implantation : Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres du pays similaires aux murets traditionnels présents localement.

UC11

Toitures :

-les toitures auront un faitage parallèle à l'axe de la voie le long de laquelle les constructions sont implantées. Des exceptions seront accordées uniquement en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Toitures :

-**Tout type de toiture pourra être autorisé, sous réserve d'intégration à l'environnement.**

UC11

-Les lucarnes, plus hautes que larges, sont autorisées à condition que leur largeur cumulée n'excède pas le tiers de la façade.

-Les lucarnes, **dans le cas de chiens assis**, sont autorisées à condition que leur largeur cumulée n'excède pas le tiers de la façade.

Pente et matériaux

-La pente des toitures ne pourra être inférieure à 30° et sera en harmonie avec les pentes des toitures environnantes, à l'exception des annexes d'importance limitée (garage, véranda, abri de jardin ...) pour lesquels il n'est pas fixé de règle. Toutefois l'ensemble devra être harmonieux et cohérent.

Pente et matériaux

- **pentés des toitures : il n'est pas fixé de règle, à condition que la construction s'intègre à son environnement.**

-Les toitures neuves seront recouvertes de matériaux ayant la texture, l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la tuile plate ou romane (ronde) de teinte rouge vieille ou bien l'ardoise. Les couleurs seront choisies dans le nuancier en vigueur annexé au présent document.

- Les toitures neuves seront recouvertes de matériaux ayant la texture, l'aspect et la couleur des matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la tuile plate ou romane (ronde) de teinte rouge vieille ou bien l'ardoise. **Les matériaux contemporains de type bac acier, composite,... sont autorisés également. Leurs couleurs** seront choisies dans le nuancier en vigueur annexé au présent document.

UC11

- les toitures existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux de texture, d'aspect de couleur identiques

- les toitures existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, devront être conservées et restaurées avec les matériaux d'origine ou matériaux de texture, d'aspect de couleur identiques

-les toitures-terrasses sont permises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au site.

-**les toitures-terrasses sont autorisées, sous réserve que leur conception fasse l'objet d'un soin esthétique particulier.**

-si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire en toiture ou en façade l'utilisation d'élément de type capteur, serres, etc., leur intégration à l'architecture du bâti devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

-si le choix de techniques bio-climatiques devait introduire en toiture ou en façade l'utilisation d'élément de type capteur, serres, etc., leur intégration à l'architecture du bâti devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

article 11 - aspect extérieur, clôture

article UC11

<p>UC11</p> <p>Façades -Les murs destinés à être enduits doivent l'être. -La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier en vigueur annexé au présent document, exclusivement parmi les tonalités Md à Mj types 01, 02 et 03. -Pour les façades existantes réalisées tout ou partie en pierres de taille apparentes, l'emploi de la pierre naturelle est obligatoire avec un traitement identique.</p>	<p>Façades -Les murs destinés à être enduits doivent l'être. -La finition des enduits sera en harmonie avec l'architecture des bâtiments. Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier en vigueur annexé au présent document, exclusivement parmi les tonalités Md à Mj types 01, 02 et 03. -Pour les façades existantes réalisées tout ou partie en pierres de taille apparentes, l'emploi de la pierre naturelle est obligatoire avec un traitement identique. - les bardages bois, exclusivement naturel ou lasurés, sont autorisés, en bannissant les vernis.</p>
<p>UC11</p> <p>Menuiseries extérieures -Les couleurs des menuiseries devront respecter les dominantes du site et seront choisies parmi les teintes du nuancier en vigueur annexé document</p>	<p>Menuiseries extérieures -Les couleurs des menuiseries devront respecter les dominantes du site et seront choisies parmi les teintes du nuancier en vigueur annexé document</p>
<p>Bâtiments annexes Les façades et toitures des bâtiments annexes de la construction à usage d'habitation, seront traitées avec les mêmes matériaux et teintes que la construction principale. Dans le cas d'annexes disjointes de la construction à usage d'habitation, d'autres matériaux pourront être utilisés sous réserve de s'harmoniser avec ceux de la construction principale.</p>	<p>Bâtiments annexes Les façades et toitures des bâtiments annexes de la construction à usage d'habitation, seront traitées avec les mêmes matériaux et teintes que la construction principale. Dans le cas d'annexes disjointes de la construction à usage d'habitation, d'autres matériaux pourront être utilisés sous réserve de s'harmoniser avec ceux de la construction principale.</p>
<p>UC11</p> <p>Clôtures -Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec l'aspect général du site. - Les clôtures suivantes sont proscrites : les clôtures en matière plastique et celles constituées par des haies monospécifiques de résineux ou conifères ainsi que de laurier (variétés de prunus laurocerassus) non présents dans la végétation naturelle locale. -En limite de zone naturelle (N) et agricole (A), les clôtures seront constituées de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie.</p>	<p>Clôtures -Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, devront s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec l'aspect général du site. - Les clôtures suivantes sont proscrites : les clôtures en matière plastique et celles constituées par des haies monospécifiques de résineux ou conifères ainsi que de laurier (variétés de prunus laurocerassus) non présents dans la végétation naturelle locale. -En limite de zone naturelle (N) et agricole (A), les clôtures seront constituées de haies vives composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage noyé dans la haie.</p>
<p>UC11</p> <p>dans le secteur UCp couvert par le périmètre de protection au titre des Monuments Historiques, les constructions, ainsi que les bâtiments publics ou exceptionnels (notamment par leur affectation ou leur situation), pourront faire l'objet de prescriptions différentes.</p>	<p>dans le secteur UCp couvert par le périmètre de protection au titre des Monuments Historiques, les constructions, ainsi que les bâtiments publics ou exceptionnels (notamment par leur affectation ou leur situation), pourront faire l'objet de prescriptions différentes.</p>