

REVISION GENERALE DU POS PARTIEL

Suite au jugement du tribunal administratif de Rennes du 28 octobre 2011 annulant les dispositions de certains secteurs du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 janvier 2008 et 30 avril 2008, la commune a lancé une révision générale de son POS partiel.

Les délibérations du 25 janvier 2008 et du 30 avril 2008 par lesquelles le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme et le Plan Local d'Urbanisme modifié ont été annulées en tant que lesdites délibérations classent :

- **en zone Nspa le site de la chapelle de Tronoën,**
- **en zone A les lieux-dits « Kermenhir » et « Kermorvan »,**
- **en zone Ub la partie non bâtie des lieux-dits « Leach a Lequer », « Rugaoudal », « Leach ar Prat » et « Kerioret »,**
- **et en zone N la partie non bâtie du lieu-dit « Saint-Evy ».**

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 24 octobre 1986 a ainsi été remis partiellement en vigueur et les dispositions du POS sont donc redevenues opposables sur ces secteurs.

Or l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme précise que « *En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation* »

Le Conseil municipal a donc prescrit la révision du POS partiel par délibération en date du 29 juin 2012.

Le Conseil Municipal a approuvé la révision du POS partiel par délibération en date du 20 mars 2014. Cette délibération a fait l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Rennes qui par jugement, en date du 10 juillet 2015 a rejeté cette demande d'annulation. Ce jugement a lui-même fait l'objet d'une demande d'annulation auprès de la Cour Administrative de Nantes qui a rejeté cette demande d'annulation par un arrêt en date du 13/02/2017.

MODIFICATION N°1

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite « Macron ») a modifié le Code de l'Urbanisme et notamment le contenu du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme concernant les zones naturelles et agricoles.

En effet, le Code de l'Urbanisme précise dans son article L.151-12 que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise dans ce cas la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Or, le règlement de la Commune de Saint-Jean Trolimon ne détermine pas actuellement la zone d'implantation et la hauteur telles que prévues par le Code de l'Urbanisme. Il en résulte dès lors, depuis l'entrée en vigueur de la loi susvisée, des refus d'autorisations d'urbanisme concernant les projets de dépendances et/ou extensions de maisons d'habitations localisées en zone N ou A des PLU.

L'objectif de cette évolution du PLU est de permettre que ce type de projet puisse de nouveau être autorisé à l'occasion de la modification du règlement du PLU.

Les dispositions du règlement prévues seront soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

En ce sens, cette commission a émis un avis favorable sur un modèle de règlement présenté par les services de l'Etat du département du Finistère et qui a servi de cadre pour aiguiller la Commune dans les choix des règles urbanistiques qui ont été définies au sein des zones A et N.

Par ailleurs, à l'occasion de la modification du règlement du PLU, il est apparu opportun de procéder à la réactualisation juridique de certains articles, liée à la parution du décret n°2015-1783, du 28 décembre 2015, portant recodification du Code de l'Urbanisme.

Enfin, dans un contexte de future démarche d'un PLU intercommunal, la Commune de Saint-Jean Trolimon a souhaité analysé les règlements des autres Communes du territoire pour parfois s'en inspirer et tendre vers une certaine harmonisation des règles d'urbanisme.

3.2 Délimitation des zones

Pour rappel, l'article 12 du décret n° 2015-1783, du 28 décembre 2015, relatif à la recodification de la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme, prévoit que les dispositions des articles R.123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. Sont en outre applicables, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

3.2.1 Typologie des zones

Le Plan Local d'Urbanisme définit différentes zones ayant des vocations spécifiques. A chacune de ces zones est attribué un règlement particulier comportant quatorze articles.

Suivant le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article R.123-12, le P.L.U. distingue les zones urbaines, dites "zones U" , les zones à urbaniser, dites "zones AU", les zones à vocation agricoles dites "zones A ", et les zones naturelles et forestières dites "zones N".

Les zones urbaines : "U"

Les zones urbaines (U) sont des secteurs majoritairement bâtis, où les équipements existent et sont suffisants pour permettre l'évolution prévue.

Les zones urbaines se répartissent en quatre zones :

la zone Ua	destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (urbanisation dense)
la zone Ub	destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (urbanisation peu dense de type pavillonnaire ou rural)
la zone UI	destinée aux activités artisanales, industrielles et commerciales
la zone UL	destinée aux activités sportives et de loisirs

Le projet de modification n°1 du règlement du PLU, n'a pas modifié le zonage sur la partie graphique et a simplement porté sur des modifications liées à la recodification, des projets non identifiés à certains articles du règlement et enfin une tendance à homogénéiser la rédaction de règles similaires existantes sur les autres Communes du territoire (« *Quand une Commune opte pour une règle : tendre vers une rédaction similaire* »).

Par ailleurs, la volonté de la municipalité a été de permettre une meilleure utilisation du foncier situé dans l'enveloppe urbaine en assouplissant les règles de recul par rapport aux limites séparatives (0 ou 2 mètres) et en prévoyant des règles permettant la densification des parcelles déjà bâties et l'optimisation de la performance énergétique des bâtiments en pouvant adapter l'implantation des bâtiments le cas échéant. Enfin de nouvelles règles de hauteur ont été définies, non pas sur les hauteurs maximales mais en faisant référence à un nombre maximum de niveaux (la hauteur du niveau étant tout de même encadrée) afin de s'adapter aux nouvelles formes architecturales et faciliter la compréhension de la règle pour les pétitionnaires.

Les zones d'urbanisation futures : "AU"

Les espaces à urbaniser sont appelés AU. Il s'agit de terrains dont le niveau d'équipement est encore insuffisant. Ils possèdent toutefois en leur périphérie des réseaux de capacité suffisante pour desservir la zone.

Il faut distinguer les zones d'urbanisation à court terme, indicées " 1 », de celles qui seront ouvertes à l'urbanisation par le biais d'une modification du document d'urbanisme et d'une enquête publique, indicées " 2 ". Elles constituent une réserve foncière pour le développement dans les années à venir.

Un article du code de l'urbanisme fixe les conditions nécessaires pour permettre leur ouverture à l'urbanisation il s'agit de l'article R.123-6.

Pour l'ensemble des zones AU retenues, plusieurs aspects ont été étudiés.

En ce qui concerne l'assainissement, toutes les constructions neuves devront montrer la capacité du terrain à traiter les effluents. Les terrains classés en 1AU dans le PLU se doivent donc de répondre à ce critère.

Certaines des opérations prévues dans les zones AU nécessitent la création de voirie pour la desserte des nouvelles constructions sur les terrains classés en 1AU. La taille modeste des zones AU n'engendrera pas la création d'un trafic automobile important au droit de ces nouveaux secteurs. La localisation des nouvelles zones urbanisées à proximité de la zone bâtie du bourg pourra contribuer à faciliter et encourager les circulations douces (piétonnière et à vélo).

La présence à la périphérie des terrains retenus comme urbanisables du réseau d'alimentation en eau potable ont particulièrement été pris en compte dans le choix des zones, quant aux réseaux souples (électricité et téléphone) la structure même de ces réseaux permet une plus grande flexibilité. Certaines zones à urbaniser devront, au cas par cas, bénéficier d'éventuels travaux de renforcement du réseau dont les financements seront pris en charge par les opérateurs en ayant recours aux différents dispositifs financiers existants.

En dehors de cet aspect strictement réglementaire et technique d'autres éléments ont été abordés pour définir une urbanisation de qualité dans ces nouveaux secteurs bâtis. Les orientations d'aménagements (Pièce n°2 b) présentent une partie de ces réflexions.

Le projet de modification n°1 du règlement du PLU, n'a pas modifié le zonage sur la partie graphique et a simplement porté sur des modifications liées à la recodification, une meilleure cohérence de la zone AU avec les règles existantes en zone U (mêmes principes que ceux développés p 48) et enfin une tendance à homogénéiser la rédaction de règles similaires existantes sur les autres Communes du territoire (« *Quand une Commune opte pour une règle : tendre vers une rédaction similaire* »).

La zone à vocation agricole : "A"

Cette zone est exclusivement réservée aux activités agricoles, et aux constructions ou équipements liés à cette activité.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans cette zone "A" sont strictement encadrées par l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

Y sont admises, "les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole".

Ainsi, les seules constructions d'habitations autorisées dans la zone sont les logements de fonction des agriculteurs exploitants, ainsi que les gîtes ruraux, à condition que ceux-ci constituent une activité secondaire de l'exploitation.

Cette zone est exclusivement réservée aux activités agricoles, et aux constructions ou équipements liés à cette activité. Elle ne peut donc plus, contrairement aux anciennes zones NC des POS, accueillir des activités différentes préexistantes à la création de la zone (habitat, artisanat, etc..). Les installations et constructions d'intérêt général peuvent également être admises en zone A.

La zone naturelle et forestière : "N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le règlement restrictif de la zone agricole a conduit à classer également en zone N les constructions situées en zone rurale et qui ne sont pas liées à l'agriculture, de façon à permettre leur évolution.

Les zones N regroupent cinq zones N, Ne, NL, Nm, Ns.

La zone **Ne**, zone naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et/ou écologique.

La zone **NL**, zone naturelle, destinée aux loisirs et à l'accueil touristique.

La zone **Nm**, couvrant le Domaine Public Maritime, D.P.M. à l'exclusion des concessions portuaires et des parties maritimes des sites classés.

La zone **Ns**, délimitant les espaces et milieux à préserver en fonction de leur intérêt écologique ou caractéristique du patrimoine naturel en application des articles L.146-6 et R.146-1.

L'EVOLUTION DU BATI EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

L'EVOLUTION DES BATIMENTS D'HABITATION

Le Code de l'Urbanisme, au travers de son article L.151-12, dispose que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

La municipalité a choisi d'appliquer cette possibilité dans le PLU, afin de permettre au bâti de l'espace rural d'évoluer.

Ainsi, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions, et de nouvelles annexes à compter de la date d'approbation du présent PLU, dès lors que ces extensions ou annexe ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour ce faire, le règlement écrit précise :

- la **zone d'implantation des nouvelles annexes** : (elles doivent être édifiées sur la même unité foncière que le bâtiment d'habitation et se situer dans un périmètre de 20 mètres autour de l'habitation, ce qui évite le mitage de l'environnement ;

- la **densité** : Les extensions sont limitées à **30 %** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U ou **50 m²** de surface de plancher nouvellement créée (en cas d'extension ne créant pas de surface de plancher type carport ou garage, l'emprise au sol est limitée à 50 m²). En tout état de cause, la surface de plancher définitive du bâtiment cumulée (y compris l'extension) ne dépassera pas 250 m² de surface de plancher. Les nouvelles annexes ne devront pas dépasser au total **30 m²** d'emprise au sol (**40 m²** de surface de bassin pour les piscines).

- les **conditions de hauteur** : les extensions au sol devront être de **hauteur identique ou inférieure** aux hauteurs des anciens édifices **sans pouvoir dépasser 9 mètres**, et la nouvelle annexe ne peut pas dépasser **4 m au faitage**.