

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

**Saint-Jean
Trolimon**

**KALON AR VRO VIGOUDENN
CŒUR DU PAYS BIGOUDEN**



**NOTIFICATION AUX
PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES**

Notice explicative

14 avril 2017



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Pays Bigouden Sud

Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud
Service Mutualisé d'instruction des Autorisations du Droit des Sols (SMADS)
14, Rue Charles LE BASTARD
29120 Pont-l'Abbé
02.98.98.06.04.
e.perez@ccpbs.fr

I Le Cadre réglementaire

La commune de Saint-Jean Trolimon est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé les 25 janvier et 30 avril 2008. Par délibération du Conseil Municipal, en date du 20 mars 2014, la Commune a approuvé la révision partielle du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme suite au jugement du Tribunal administratif de Rennes du 28 octobre 2011.

Aujourd'hui, la Commune a décidé de lancer une modification de son document d'urbanisme, tout en respectant l'économie générale du PADD.

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.

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.

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme

Les articles L153-36 à L153-38 du Code de l'Urbanisme précisent que :

« 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 ».

« 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. »

Pour rappel, l'article 12 du décret n° 2015-1783, du 28 décembre 2015, relatif à la recodification de la partie réglementaire du livre Ier 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.

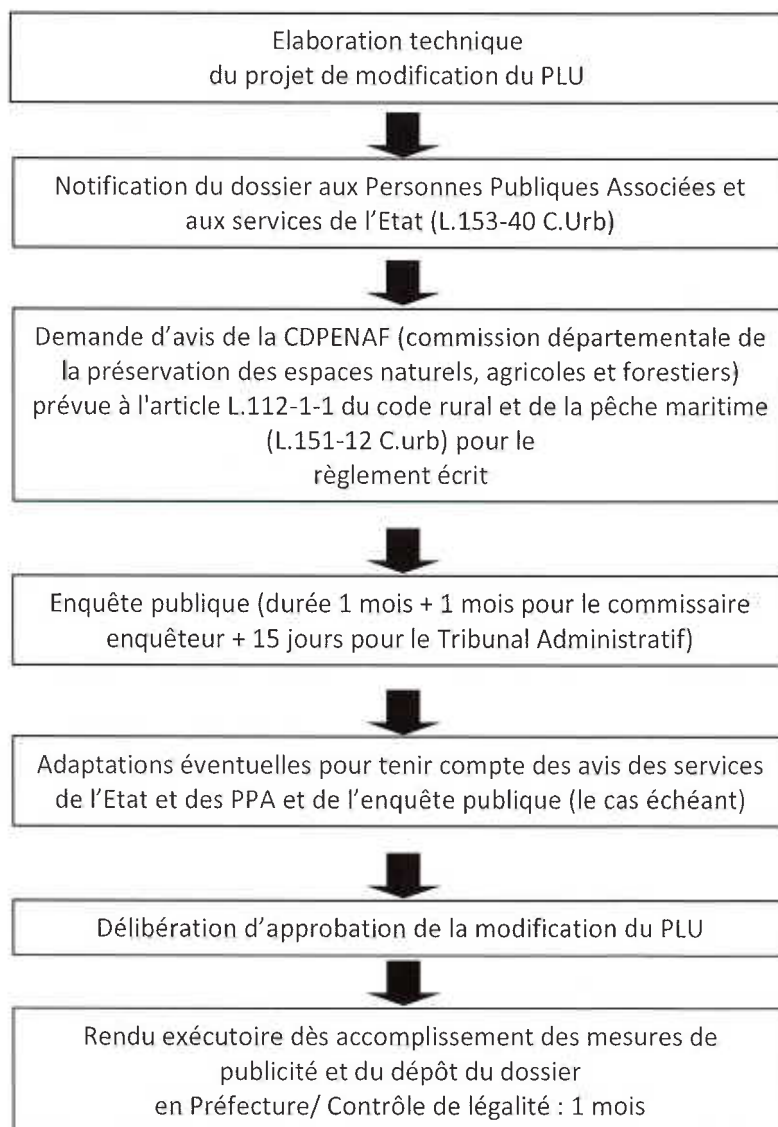
Sont en outre applicables, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification sera notifié :

- au Préfet du Finistère,
- au Président du Conseil Régional,
- au Président du Conseil Départemental,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture, et au Président de la Section Régionale de la Conchyliculture,
- au Président de l'E.P.C.I. chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale,
- au Président de l'E.P.C.I chargé du Programme Local de l'Habitat

Par ailleurs, les Communes limitrophes de Saint-Jean Trolimon seront également consultées sur ce projet.

Procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme



II Justifications de la modification

Une des orientations du PADD du PLU approuvé en 2008 est de revitaliser les villages et les hameaux.

En effet, la volonté des élus est d'éviter de voir le territoire communal se vider et le patrimoine rural disparaître, au profit d'une concentration de la population au seul bourg de Saint Jean, avec un secteur rural occupé uniquement par une population vieillissante ou par des résidents non-permanents.

La revitalisation rurale ou autrement dit l'habitat en dehors du bourg a été l'un des axes de développement retenu par la Commune notamment pour permettre la mixité des âges au sein de la population et le maintien de l'héritage du passé à travers la restauration et l'extension mesurée de bâtiments patrimoniaux de qualité.

III Le projet de modification du règlement

Le projet de modification présenté porte exclusivement sur la réécriture du règlement visant à mieux encadrer les changements de destination, restaurations et/ou extensions, annexes de bâtiments à usage d'habitation en zones agricoles et naturelles. Le règlement de la Commune n'étant pas conforme aux prescriptions de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, de nouvelles règles sont proposées à travers ce règlement modifié pour trouver un juste équilibre entre préservation patrimoniale et limitation de l'étalement urbain.

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 et la prise en compte de la loi dite « ALUR » (disparition des superficies minimales de terrain et du Coefficient d'Occupation des Sols).

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.

IV Impact sur l'environnement

L'impact paysager de l'urbanisation future sera limité de par son inscription dans les limites du bâti déjà existant en ce qui concerne les zones agricoles et naturelles. Par ailleurs, les annexes devront se situer à proximité d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. De plus, l'article 11 du règlement des zones A et N prévoit que les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux **en harmonie avec la construction principale**.

Concernant la gestion des eaux, le règlement ne modifie pas le fait que les restaurations, changements de destinations, extensions dans les zones naturelles devront avoir une solution de raccordement au réseau d'eau potable (ou puits) et que les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement individuel (absence de réseau collectif sur la Commune de Saint-Jean Trolimon) qui dans le cadre d'une demande de permis de construire fera l'objet d'une validation par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC). Concernant les eaux pluviales, le règlement précise l'obligation faite au pétitionnaire de gérer les eaux provenant des surfaces dites imperméabilisées sur sa parcelle.

V Compatibilité avec la loi « littoral » et les documents d'urbanisme supra-communaux

A) Avec la loi « littoral »

Le projet de modification du PLU n'impacte pas les documents graphiques. En ce qui concerne les secteurs déconnectés de l'agglomération (bourg de Saint-Jean Trolimon) au sens de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du règlement des zones A et N ne porte que sur des extensions mesurées ou des dépendances dont les surfaces, implantations et hauteurs répondent aux préconisations de la CDPENAF.

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 Commune 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**.

B) Avec le SCOT

Au regard de l'article L.142-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan local d'Urbanisme doit être compatible avec le DOO du SCOT. A ce titre le projet de modification, s'il ne tend pas à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, vise par la réécriture du règlement, à ne permettre que les extensions limitées et/ou dépendances des constructions existantes.

- Axe « *PRESERVER ET VALORISER LE GRAND PAYSAGE ET LA PATRIMOINE* » :

Les règles prévues par le règlement en zones A et N permettront de limiter l'étalement urbain et d'encadrer l'insertion volumétrique et esthétique des bâtiments conformément aux préconisations de la CDPENAF. En ce sens, le projet de règlement est compatible avec l'axe identifié par le DOO du SCOT.

- Axe « GERER L'URBANISATION DU LITTORAL » :

Comme évoqué précédemment, cet axe est respecté, les extensions autorisées en zones A et N ne portant que sur des extensions mesurées de bâtiments existants qui ne constituent pas une extension de l'urbanisation au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme (Loi « littoral »). Par ailleurs les dépendances seront implantées à proximité immédiate du bâti existant.

- Axe « DEFINIR DES OBJECTIFS RESIDENTIELS FAVORISANT UNE VIE SOCIALE ÉQUILBRÉE ET HARMONIEUSE »

La volonté de la Commune 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.

Bien que ne faisant pas encore l'objet d'une mise en compatibilité avec le SCOT, la Commune a d'ores et déjà souhaité se doter d'outils réglementaires permettant une gestion plus économe de son foncier en sanctionnant des projets où le positionnement de la construction obère une densification ultérieure et où il peut être laissé une plus grande liberté au pétitionnaire pour optimiser le potentiel d'une parcelle et permettre un détachement de lot plus facilement.

C) Avec le PLH

Pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus, la réécriture du règlement tend à faciliter de manière générale la production de logements en interdisant des implantations non économes du foncier dans l'enveloppe urbaine et en assouplissant les règles d'urbanisme permettant la densification au sein de celle-ci.

VI Impact sur le dossier de PLU

Le projet de modification du règlement porte notamment sur :

- La prise en compte de la loi dite « ALUR » en supprimant les articles 5 et 14 de chaque zone
- La recodification du Code de l'Urbanisme issue du décret n°1783 du 28/12/2015
- La prise en compte des manquements du règlement au regard de la loi dite « Macron » (articles 2, 10 et 11 de des zones A et N)
- La prise en compte des objectifs d'économie de l'espace (densification)
- Une simplification de certaines rédactions (articles 3, 4 et 12 pour l'accès et les stationnements)
- L'insertion de nouvelles dérogations pour les articles 6 (recul par rapport aux voies publiques) à savoir densification et optimisation de la performance énergétique
- La rédaction de nouvelles règles pour les articles 7 (recul par rapport aux limites séparatives à savoir 2m au lieu de 3m) et insertion de nouvelles dérogations (densification et optimisation de la performance énergétique)
- La rédaction de nouvelles règles pour les articles 10 (hauteur à savoir prescription par niveaux de constructions)
- Insertion de nouveaux articles 15 (performance énergétique) et 16 (réseaux de communication)