

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Plouider

**Modification n° 1**

**Juillet 2019**





# Sommaire

## **1. Introduction – page 4**

1. Contexte réglementaire et procédure – page 4
2. Présentation et justification de la modification – page 6

## **2. Contenu et portée de la modification – page 10**

## **3. Incidences de la modification sur l'environnement – page 12**

# 1. INTRODUCTION

## 1. Contexte réglementaire et procédure

### Organe compétent en matière de PLU sur la commune

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 3 juillet 2014.

La compétence « PLU » a été transférée à la Communauté de communes Lesneven Côte des Légendes (CLCL) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, à la suite de l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2016. La commune de Plouider sera à terme couverte par le PLUi en cours d'élaboration, prescrit par délibération du Conseil communautaire du 26 avril 2017. Son PLU restera en vigueur jusqu'à l'approbation de celui-ci, envisagée pour septembre 2021.

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée a été engagée à l'initiative du président de la CLCL.

### L'objet de la procédure

L'arrêté du 11 mars 2019 prescrivant la modification simplifiée du PLU de la commune de Plouider précise l'objet unique de la procédure, à savoir « *modifier le règlement graphique en ce qui concerne la marge de recul inconstructible pour le mettre en cohérence avec le règlement écrit suite à la modification récente de localisation du panneau d'entrée d'agglomération* ».

### Cadre juridique de la modification du PLU

Conformément aux dispositions des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement et qu'elle n'a pas pour effet de (article L. 153-31 du Code de l'urbanisme relatif au champ d'application de la procédure de révision) :

- *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Soit de 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.*
- *Soit d'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.*
- *Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

En outre, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que le projet de modification envisagée n'a pas pour effet de (article L. 153-41 du Code de l'urbanisme relatif au champ d'application de la procédure de modification de droit commun) :

- *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- *Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Dans le cas du présent dossier, compte-tenu de ce contexte réglementaire et de l'évolution du PLU envisagée telle que décrite dans l'arrêté, la procédure de modification simplifiée au titre des articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme a été retenue par la Collectivité.

### **Déroulement de la procédure de modification simplifiée du PLU**

1/ Arrêté du président de la CLCL engageant la procédure de modification simplifiée.

2/ Notification du projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 et à l'article L. 132-9 du Code de l'urbanisme et au Maire de Plouider (au titre de l'article L.5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales).

3/ Délibération du Conseil communautaire précisant les modalités de mise à disposition du public. Celles-ci sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Celle-ci pourra n'être organisée que sur le territoire de la commune concernée par la procédure, Plouider.

4/ Mise à disposition du public durant 1 mois du projet de modification et de l'exposé de ses motifs. Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées sont joints au dossier.

5/ Présentation du bilan de la consultation des personnes publiques associées et de la mise à disposition du public par le président de la CLCL devant le Conseil communautaire. Délibération et adoption du projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

## 2. Présentation et justification de la modification

La procédure de modification simplifiée vise à mettre à jour une marge de recul figurant dans le règlement graphique du PLU au niveau de l'entrée sud de l'agglomération (route de Lesneven).

Comme indiqué page 102 du rapport de présentation du PLU, « la collectivité a fait le choix d'afficher le recul sur le document graphique et règlement écrit, tout en sachant que ces reculs peuvent être revus avec le conseil général du Finistère, en fonction des enjeux liés aux routes départementales. »

La RD125 est en effet régie par le règlement de la voirie départementale du Finistère, qui prévoit une marge de recul de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation hors agglomération. Il est précisé qu'il s'agit d'une ancienne route classée à grande circulation à laquelle s'est appliqué l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme.

### Champ d'application du règlement de la voirie départementale du Finistère

Dans son annexe II page 103, le règlement de la voirie départementale précise le champ d'application et les valeurs des marges de recul :

#### Champ d'application et exclusions

Les marges de recul des constructions sont instituées pour les raisons suivantes :

- Garantir la sécurité routière en s'assurant du respect des distances de visibilité ;
- Protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier ;
- Limiter les constructions dans l'environnement proche de la voie de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité ou autres.

Elles s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales **en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R.110-2 du Code de la route.** (...)

#### Valeurs des marges de recul

CLASSEMENT DE LA ROUTE	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE HORS LIMITES D'AGGLOMERATION	
	CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION	AUTRES CONSTRUCTIONS
Route départementale à 2x2 voies du réseau principal	50m	35m
Autres routes départementales du réseau principal	35m	25m
Réseau secondaire	20m	15m

En complément, les constructions nouvelles en bordure de route départementale **hors agglomération** devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

### **Le cas particulier du secteur 1AUHc**

Le secteur 1AUHcb est situé immédiatement au nord du secteur de projet 1AUHc concerné par le projet de modification. La marge de recul de 20 mètres reportée dans le règlement graphique est issue d'un dossier « Loi Barnier » et ne relève pas de l'application du règlement de la voirie départementale.

Le rapport de présentation du PLU (page 97) précise à son sujet qu' « en 2007, une étude de dérogation au recul de 75m d'inconstructibilité avait été réalisée. Elle avait permis de réduire ce recul à 20 mètres. Aujourd'hui, la RD125 n'est plus classée route à grande circulation. S'applique alors le recul lié aux routes départementales gérées par le Conseil Général du Finistère, soit 35 m depuis l'axe de la voie. Ce qui se confond aujourd'hui avec ce recul de 20 mètres. Cet espace est en cours d'urbanisation. Le règlement mis en place et validé à l'époque a été instauré dans l'opération urbaine. Aussi, le PLU reprend ces dispositions. »

### **L'article 1AUHc6 du PLU**

La zone 1AUHc du PLU correspond au modèle d'urbanisation de la zone UHc, zone d'habitat individuel. Ce sont les dispositions de la zone UHc qui s'appliquent pour les articles 4 à 11 et 14 à 16 de la zone 1AUHc, et notamment l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'article UHc6 est rédigé comme suit :

#### **A- Agglomération et secteur urbanisé**

(...)

*« Les nouvelles constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ou places publiques ou privées, ou à l'alignement futur.*

*Les constructions secondaires dites annexe (extension) ou dépendance sont autorisées au-delà des 5 mètres. »*

(...)

#### **B – Routes départementales – hors agglomération – dispositions du Conseil Général**

1. *Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.*
2. *Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des chemins départementaux est de :*

*- 35 mètres pour les chemins de 1<sup>ère</sup> catégorie (RD 125)*

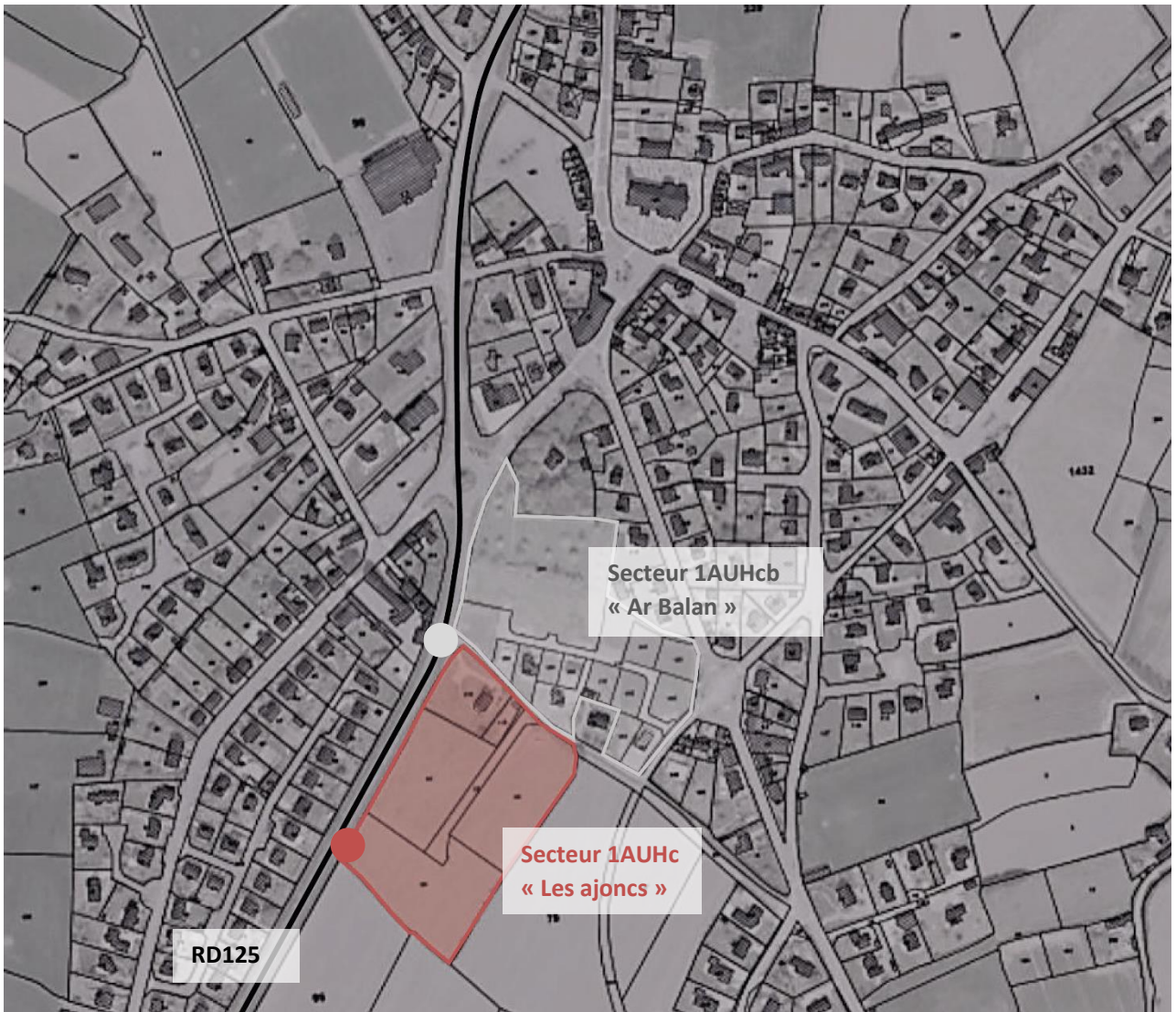
*Toutefois ce recul minimal ne s'applique pas pour l'adaptation, le changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant, ainsi qu'aux équipements techniques (bassin rétention, poste de transformation...).*

### **L'opportunité de la modification**

La Commune souhaite lancer une opération d'habitat (lotissement Les Ajoncs) sur le secteur 1AUHc. La tranche 2 du lotissement « Ar Balan », situé sur le secteur 1AUHcb plus au nord, est en effet sur le point d'être achevée. La Commune souhaite rendre constructible l'entièreté de l'assiette du projet.

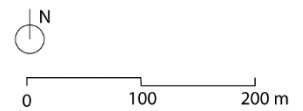
Compte-tenu du caractère d'ores-et-déjà urbanisé de la rive ouest de la RD125 à cet endroit et en prévision de l'urbanisation à court terme de sa rive est, la Commune a, par arrêté municipal et après avis du Conseil Départemental, opté pour le déplacement du panneau d'entrée de l'agglomération plus en aval du bourg sur la RD125. **La modification consiste donc à supprimer du règlement graphique la marge de recul de 35 mètres, qui a**

vocation à s'appliquer uniquement en dehors des limites d'agglomération, conformément au règlement de la voirie départementale et au règlement écrit.



**Plan de situation**

- Ancienne localisation du panneau d'entrée d'agglomération
- Localisation actuelle du panneau d'entrée d'agglomération







**Ancienne localisation du panneau  
d'entrée d'agglomération**



**Localisation actuelle du panneau  
d'entrée d'agglomération**

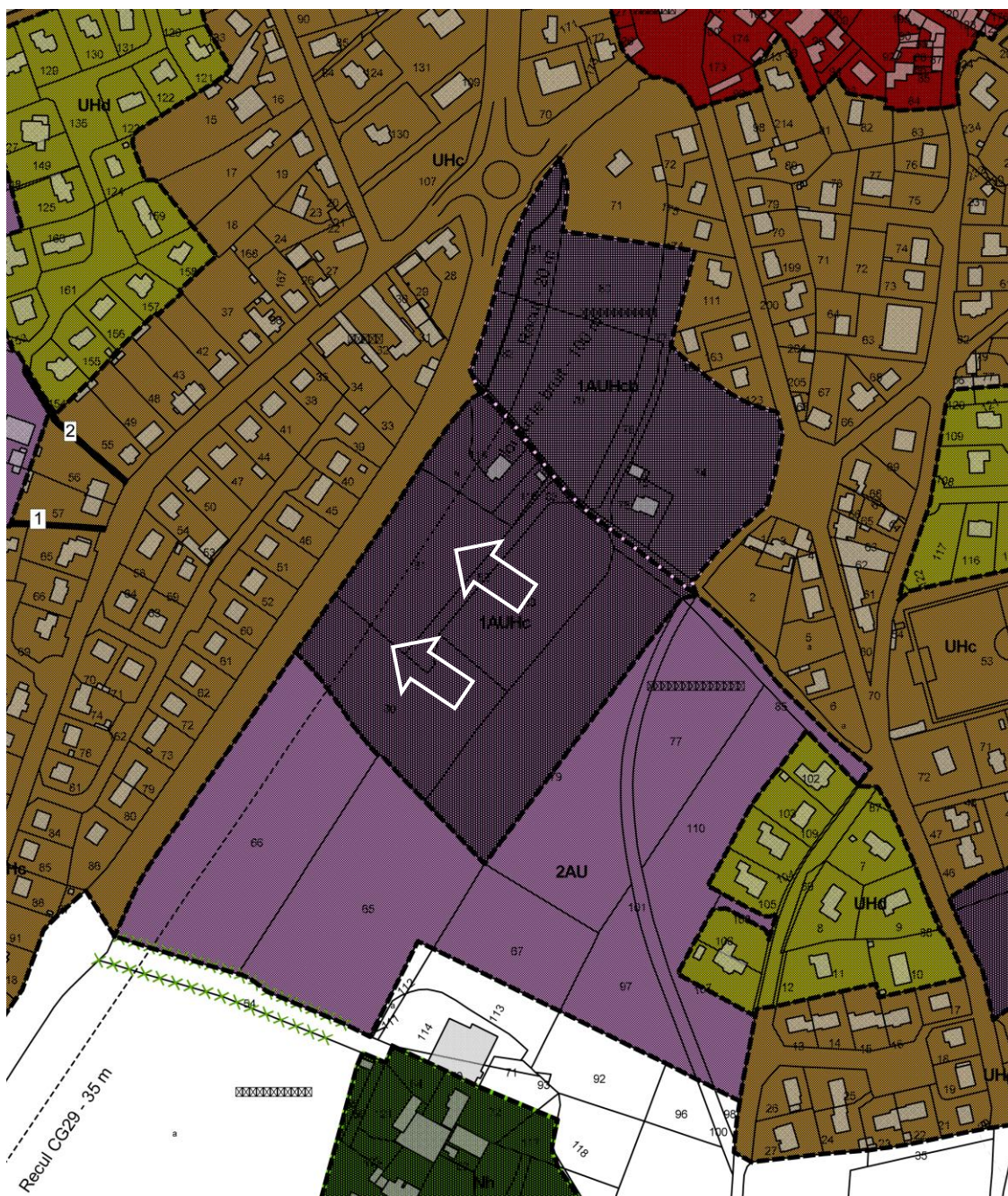
## **Conclusion**

Cette modification de la marge de recul doit notamment permettre :

- De prendre en compte la nouvelle limite d'agglomération ;
- De rendre cohérent le règlement graphique avec le règlement écrit et in fine avec le règlement de la voirie départementale ;
- D'optimiser le foncier à l'échelle de l'opération menée à court terme en maîtrise d'ouvrage communale.

## 2. CONTENU ET PORTEE DE LA MODIFICATION

La suppression de la marge de recul au niveau de la zone 1AUhc nécessite une modification mineure du plan de zonage. Elle relève uniquement d'une mise à jour liée au déplacement de l'entrée d'agglomération et ne nécessite pas de modifier les autres pièces constitutives du PLU.



**Plan de zonage  
avant modification**



**Plan de zonage après modification**

### 3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution des PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

Conformément aux articles L.104-2, L.104-3 du code de l'urbanisme et au sens de l'annexe II de la directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001, la procédure de modification du plan local d'urbanisme de Plouider ne prévoit pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

La modification du PLU envisagée dans la présente notice ne remet pas en cause les orientations du PLU approuvé en juillet 2014. Les dispositions modifiées, qui concernent uniquement la zone 1AUHc située route de Lesneven, ne sont pas de nature à :

- Impacter négativement **l'environnement**. Elles n'augmentent que légèrement les possibilités de construction (distance à la RD) dans un secteur ayant vocation à être urbanisé à court terme.
- Impacter négativement **le paysage et le patrimoine**. La modification de la distance d'implantation par rapport à la RD en zone 1AUHc est peu susceptible d'impacter le paysage. Le changement de zonage pourra avoir une incidence positive sur la cohérence de l'aménagement en entrée de bourg, en homogénéisant les règles applicables sur les deux rives de la RD.
- Impacter négativement **l'agriculture**. Les modifications du règlement graphique et écrit n'impliquent pas la réduction de la zone agricole édictée au titre du PLU.
- Impacter négativement **la santé**. Aucune atteinte majeure relative au bruit, à la qualité de l'air et à l'adduction en eau potable ne devrait être constatée. En effet, les évolutions réglementaires n'autorisent aucune construction supplémentaire par rapport à ce qui est d'ores et déjà autorisé sur la commune.
- Impacter négativement **l'assainissement des eaux usées et eaux pluviales**. Aucune atteinte majeure au fonctionnement de ces réseaux ne devrait être constatée. En effet, les évolutions réglementaires n'autorisent aucune construction supplémentaire par rapport à ce qui est d'ores et déjà autorisé sur la commune.