

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Lesneven

Modification simplifiée n° 1

Octobre 2022

Perspective. Atelier d'urbanisme /
41 rue Bahon Rault, 35 760 Saint-Grégoire / 07 82 41 42 18



Communauté Lesneven
Côte des Légendes
Kumuniezh Lesneven Aod ar Mojennoù

Sommaire

1. Introduction – page 4

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

2. Contenu et portée de la modification – page 7

3. Incidences de la modification sur l'environnement – page 8

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 en date du 19 décembre 2018. Celui-ci a été élaboré en compatibilité avec le premier SCoT du Pays de Brest, rendu exécutoire en 2011.

La compétence « PLU » a été transférée à la Communauté de communes Lesneven Côte des Légendes (CLCL) depuis le 1^{er} janvier 2017, à la suite de l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2016. L'élaboration du PLUi de la CLCL a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 26 avril 2017. Le PLUi intègrera les dispositions du SCoT mis en révision fin 2014 et exécutoire depuis le 20 février 2019.

La commune de Lesneven sera à terme couverte par le PLUi en cours d'élaboration. Son PLU reste en vigueur jusqu'à l'approbation de celui-ci.

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, la modification est engagée à l'initiative de Mme la Présidente de la Communauté Lesneven Côte des Légendes.

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 six 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 des évolutions du PLU envisagées 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 en date du 29 juin 2022 de la présidente 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 à Mme la Maire de Lesneven (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. La mise à disposition ne pourra être organisée que sur le territoire de la commune concernée par la procédure, Lesneven.

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 la présidente 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.

Exposé des motifs de modification

L'arrêté du 29 juin 2022 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Lesneven précise les objets de la procédure, à savoir :

- Modifier l'article 9 du règlement écrit de la zone 1AUHb et des zones UL en ce qui concerne la hauteur des constructions. La modification consiste à intégrer la règle dérogatoire présente en zone UHb pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif : *« Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur. »*

2. Présentation et justification de la modification du règlement écrit

La modification du règlement écrit du PLU concerne les zones 1AUHb et UL. Elles sont respectivement présentées comme suit dans le règlement écrit :

- Zone 1AUHb : « *secteur de densité moyenne en ordre continu ou discontinu* »
- Zone UL : « *zone à vocation sportive, touristique, de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif* »

La modification vise à harmoniser les règles appliquées en zone 1AUHb, en zone UL et en zone UHb relatives à la hauteur maximale des constructions (Article 9 du règlement écrit).

Le règlement écrit présente la zone UHb comme suit : « *secteur d'urbanisation du centre-ville de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu* ». Au regard des définitions proposées, il ressort que les zones UHb et 1AUHb ont vocation à présenter le même type d'urbanisation. Elles sont d'ailleurs largement limitrophes sur le plan de zonage du PLU.

L'article 9 du règlement écrit de la zone UHb prévoit que « *Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur* ». Les objectifs poursuivis par cette règle sont notamment les suivants :

- Prendre en compte les enjeux et les normes spécifiques de constructions liés à la destination « Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » qui regroupe notamment les équipements culturels, culturels, sociaux, socioculturels, de loisirs, sportifs, les établissements d'enseignement, de santé, pénitentiaire, les locaux et installations affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux. La définition d'une règle de hauteur quantitative présente l'inconvénient de ne pas être adaptée à cette destination particulière avec une rigidité susceptible de freiner, voire de bloquer des projets d'intérêt collectif.
- Encourager la densification et tirer le meilleur parti du foncier en zone UHb et contenir d'éventuelles extensions en zone agricole pour satisfaire de nouveaux projets de constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif.
- Inciter à l'innovation en matière de construction et d'aménagement pour la destination « Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » en laissant une plus grande liberté de réalisation aux concepteurs des projets et en offrant des possibilités accrues de maintien et de création d'espaces verts et paysagers sur les terrains d'assiette des projets.

La présente procédure vise à transposer la même règle sur les zones 1AUHb. Les objectifs poursuivis par la modification sont identiques à ceux listés ci-avant. Ils s'inscrivent pleinement dans la prise en compte des principes du développement durable promus dans le Code de l'urbanisme. Le législateur incite les constructeurs à concevoir tout à la fois des projets plus denses et donc moins consommateurs en espace mais aussi plus respectueux du cadre de vie. L'objectif est, autrement dit, de rendre la densité plus attractive et ainsi plus vivable et acceptable.

La zone UL étant particulièrement réservée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la présente procédure vise à transposer la même règle que sur les zones 1AUHb. Les objectifs poursuivis par la modification sont identiques à ceux listés ci-avant.

2. CONTENU ET PORTEE DE LA MODIFICATION

Le règlement écrit est mis à jour comme présenté ci-après (document intitulé « Règlement littéral »). *Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions apportées dans le cadre de la modification du PLU.*

1/ Page 55

[...]

Article UL.9 : hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 11 m.

Pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

La règle ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation et aux constructions de caractère exceptionnel tel que église, châteaux d'eau, silos, relais hertzien, pylône...

Les reconstructions ou rénovations de bâtiments préexistants pourront/devront respecter les hauteurs et volumes des anciens édifices.

2/ Page 71

Article AU.9 : hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions et annexes

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Toitures 2 pentes (35° minimum)		Toitures terrasses (pente < 15°)	Autres toitures (>15°)	
	façade	faîtage	Acrotère	façade	faîtage
1AUHb	-	11 m	9 m	7 m	11 m
1AUHc	6 m	9 m	7 m	7 m	9 m
1AUE	-	10 m	9 m	-	9 m
1AUL	-	11 m	10 m	-	10 m

En zone 1AUHb, pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif (ex : salle polyvalente, équipements sportifs), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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 simplifiée du plan local d'urbanisme de Lesneven 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 décembre 2018. Les dispositions modifiées ne sont pas de nature à :

- **Impacter négativement l'environnement.** La modification de l'article 9 des zones 1AUHb et UL n'augmente que légèrement les possibilités de construction dans des secteurs ayant vocation à l'être et inscrits dans le tissu d'ores et déjà urbanisé. Ces changements n'impliquent par ailleurs aucune réduction de protection édictée au titre de l'environnement dans le PLU.
- **Impacter négativement le paysage et le patrimoine.** La modification des règles de hauteur pour les constructions et ouvrages de services publics et d'intérêt collectif dans les zones 1AUH et UL peuvent entraîner une évolution du paysage bâti mais est peu susceptible d'impacter de manière notable le paysage, sachant qu'il s'agit d'une harmonisation d'une règle existante en zone UHb. Les éventuels projets auront un impact limité compte-tenu de leur emboîtement dans un tissu d'ores et déjà urbanisé. Par ailleurs, les règles existantes dans les zones concernées, notamment les règles relatives au traitement architectural, et les orientations d'aménagement existantes pour les zones 1AUHb visent à assurer une bonne intégration du bâti dans le tissu urbain existant.
- **Impacter négativement l'agriculture.** Les modifications du règlement 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. Les évolutions réglementaires proposées ne modifient pas les possibilités d'urbanisation par rapport à ce qui est d'ores et déjà autorisé sur la commune. Les ajustements proposés concernent uniquement des espaces urbanisés ou urbanisables à court terme.
- **Impacter négativement l'assainissement des eaux usées et eaux pluviales.** Aucune atteinte majeure au fonctionnement de ces réseaux ne devrait être constatée. Les évolutions réglementaires proposées ne modifient pas les possibilités d'urbanisation par rapport à ce qui est d'ores et déjà autorisé sur la commune. Les ajustements proposés concernent uniquement des espaces urbanisés ou urbanisables à court terme.

La présente modification simplifiée n'engendre pas d'incidence supplémentaire notable sur l'environnement par rapport au PLU en vigueur. D'une manière générale, le projet de modification s'inscrit dans les principes développés par les récentes lois d'urbanisme.