

Projet de Révision Allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

**Exposé des motifs des changements
apportés**

et

**Auto-évaluation (rubrique 6 du formulaire au
cas par cas)**



PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PAYS DES ABERS / BRO AN ABERIOU



Table des matières

PREAMBULE.....	3
CADRE REGLEMENTAIRE ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE	4
TITRE I. PRESENTATION DU PROJET DE REVISION ALLEGEE N°5 DU PLUI : EVOLUTION D'UN ZONAGE UHC A LANDEDA.....	6
CHAPITRE A. LOCALISATION ET CONTEXTE ENVIRONNANT	6
CHAPITRE A. JUSTIFICATION DU PROJET	7
CHAPITRE B. LES EVOLUTIONS APORTEES AU PLUI	8
▪ Extraits du règlement graphique avant/après	8
▪ Extraits du règlement applicable à la zone UHT-i.....	9
TITRE II. AUTO-EVALUATION DU PROJET DE REVISION ALLEGEE DU PLUI 11	

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays des Abers approuvé le 30 janvier 2020 a fait l'objet d'une première modification de droit commun approuvé lors du conseil 23 juin 2022. L'achèvement de cette procédure a engagé la communauté de communes dans le deuxième cycle d'évolution du document d'urbanisme conformément à la charte de gestion des évolutions du PLUi signée par l'ensemble des communes et la communauté en 2021.

En parallèle de ce nouveau cycle engagé dont l'aboutissement est programmé pour juin 2024, trois procédures de révision dites « allégées » ont également été lancées le 23 juin 2022 puis une quatrième procédure de révision allégée le 30 mars 2023 afin de faire évoluer le document d'urbanisme sur des sujets spécifiques que la procédure de modification de droit commun ne permet pas de faire évoluer (reprise des espaces proches du rivage, évolution du classement de certaines habitations en Ns vers du N, transformation d'une zone NE en UE dans le cadre d'un projet de développement économique, évolution d'un zonage agricole avec compensation pour permettre l'implantation d'une activité) sans porter atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables.

Le 14 avril 2023, Le tribunal administratif de Rennes a prononcé l'abrogation partielle de la délibération du 30 janvier 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays des Abers « en tant que ce plan classe en zone UHc le secteur d'urbanisation diffuse compris entre les secteurs plus denses de Croaz Huella et de l'Aber Wrac'h à Landéda ».

En conséquence de l'abrogation effective du classement UHc jugé illégal et afin de remédier à l'application du RNU sur le secteur concerné, il convient de créer un zonage et, pour cela, de mettre en œuvre une procédure de révision dite allégée permettant d'appliquer à ce secteur des dispositions adaptées.

Afin de tenir compte de ce nouveau contexte et de créer un zonage applicable à l'espace considéré par le juge comme un secteur d'urbanisation diffuse compris entre les secteurs plus denses de Croaz Huella et de l'Aber Wrac'h à Landéda, **le Conseil de Communauté du Pays des Abers a engagé le 22 juin 2023 une 5^{ème} procédure de révision allégée.**

La révision allégée n°5 se déroulera indépendamment des 4 autres procédures en cours mais de manière concomitante à la procédure d'abrogation partielle du PLUi mise en œuvre sur le même secteur.



Cadre réglementaire et justification de la procédure

En application de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, les projets de révisions dites « allégées » arrêtés font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la communauté de communes compétente en matière d'urbanisme et des personnes publiques associées lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la commune intéressée par la révision sera invité à participer à cet examen conjoint.

Après l'examen conjoint, le projet de révision allégée du PLUi fera l'objet d'une enquête publique concomitante à celle liée à la procédure d'abrogation partielle du PLUi. Il sera ensuite présenté au Conseil de Communauté pour approbation.

Le projet de révision allégée est soumis à concertation préalable selon les modalités prévues par la délibération du Conseil de Communauté du 22 juin 2023.

La révision « allégée » du PLUi : schéma détaillé de la procédure

Prescription et définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation



Rédaction de la note de présentation du projet intégrant une évaluation environnementale, préparation des pièces révisées du PLUi rassemblé dans un dossier unique



Bilan de la concertation et arrêt du projet



Réunion d'examen conjoint avec les PPA et rédaction d'un procès-verbal d'examen conjoint



Organisation de l'Enquête Publique

- ▶ Désignation d'une commission d'enquête par le Tribunal administratif
- ▶ Arrêté du président de l'EPCI fixant la date d'ouverture, la durée et les modalités de l'enquête
- ▶ Publication d'un avis dans 2 journaux départementaux :
1^{ère} parution : au moins 15 jours avant le début de l'enquête
2^{ème} : parution : dans les 8 premiers jours de l'enquête
- ▶ Affichage au lieu habituel (Hôtel de Communauté) et sur les sites concernés par le projet
- ▶ Le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions à l'autorité compétente
- ▶ 15 jours pour vérification du rapport et des conclusions par le Tribunal Administratif



Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis PPA et de l'enquête publique



Approbation par délibération du Conseil de Communauté

- ▶ Délibération publiée dans un journal local et affichée pendant un mois

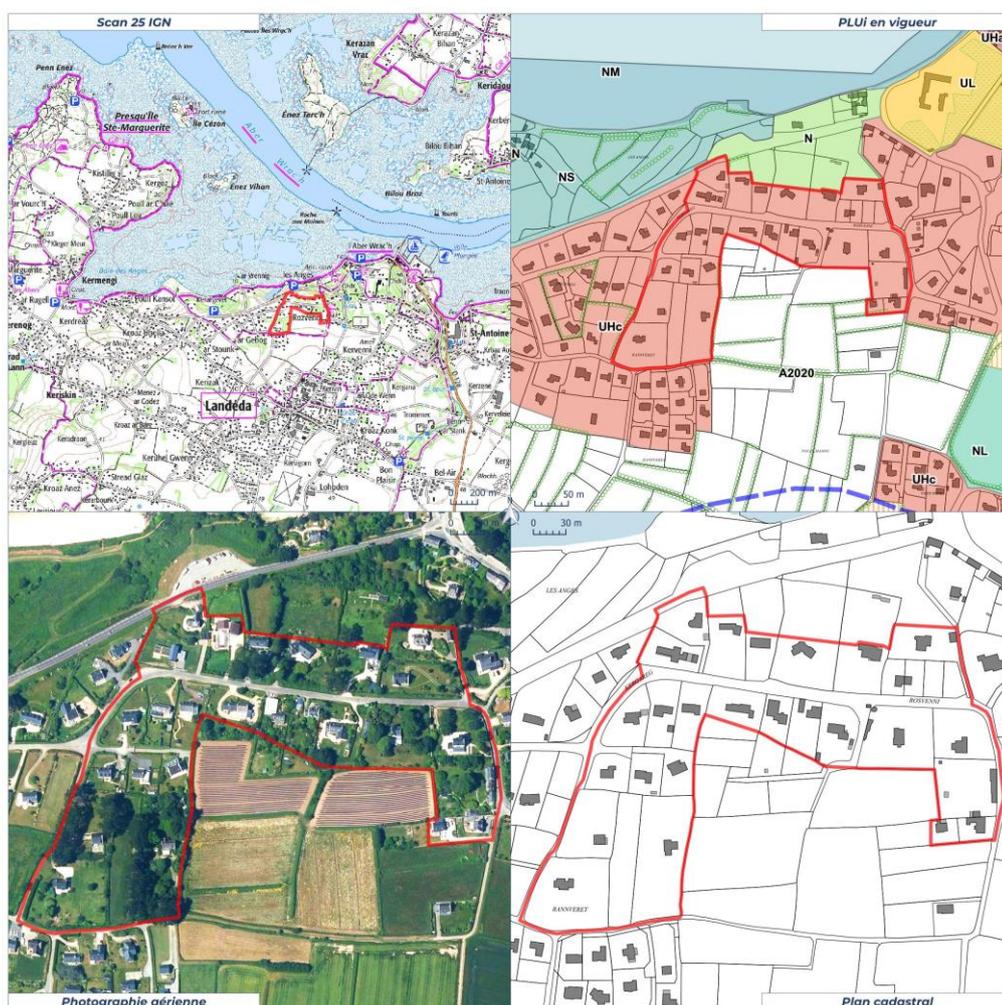
1 mois de contrôle de légalité



Procédure exécutoire

Titre I. Présentation du projet de révision allégée n°5 du PLUi : évolution d'un zonage UHc à Landéda

CHAPITRE A. Localisation et contexte environnant



Le secteur concerné se situe au Nord du territoire de la commune de Landéda à proximité du littoral, entre les secteurs de Croas Huella et l'Aber-Wrac'h. Ce secteur d'habitat s'est développé au sud de la route de la Corniche reliant le Port de l'Aber Wrach à la Baie des Anges.

CHAPITRE A. Justification du projet

Le 14 avril 2023, le Tribunal Administratif de Rennes a prononcé l'abrogation partielle de la délibération du 30 janvier 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Pays des Abers « en tant que ce plan classe en zone UHc le secteur d'urbanisation diffuse de Rozvenni-Kergareg compris entre les secteurs plus denses de Croaz Huella et de l'Aber Wrac'h à Landéda ».

En effet, dans le PLUi approuvé en janvier 2020, le secteur, concerné par le jugement, avait été considéré en continuité de l'urbanisation des villages de l'Aber-Wrac'h et de Croaz-Huella identifiés par le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Brest en application des dispositions de loi littoral et, de ce fait, pouvait autoriser de nouvelles constructions. Le jugement du 14 avril est venu contesté cette interprétation.

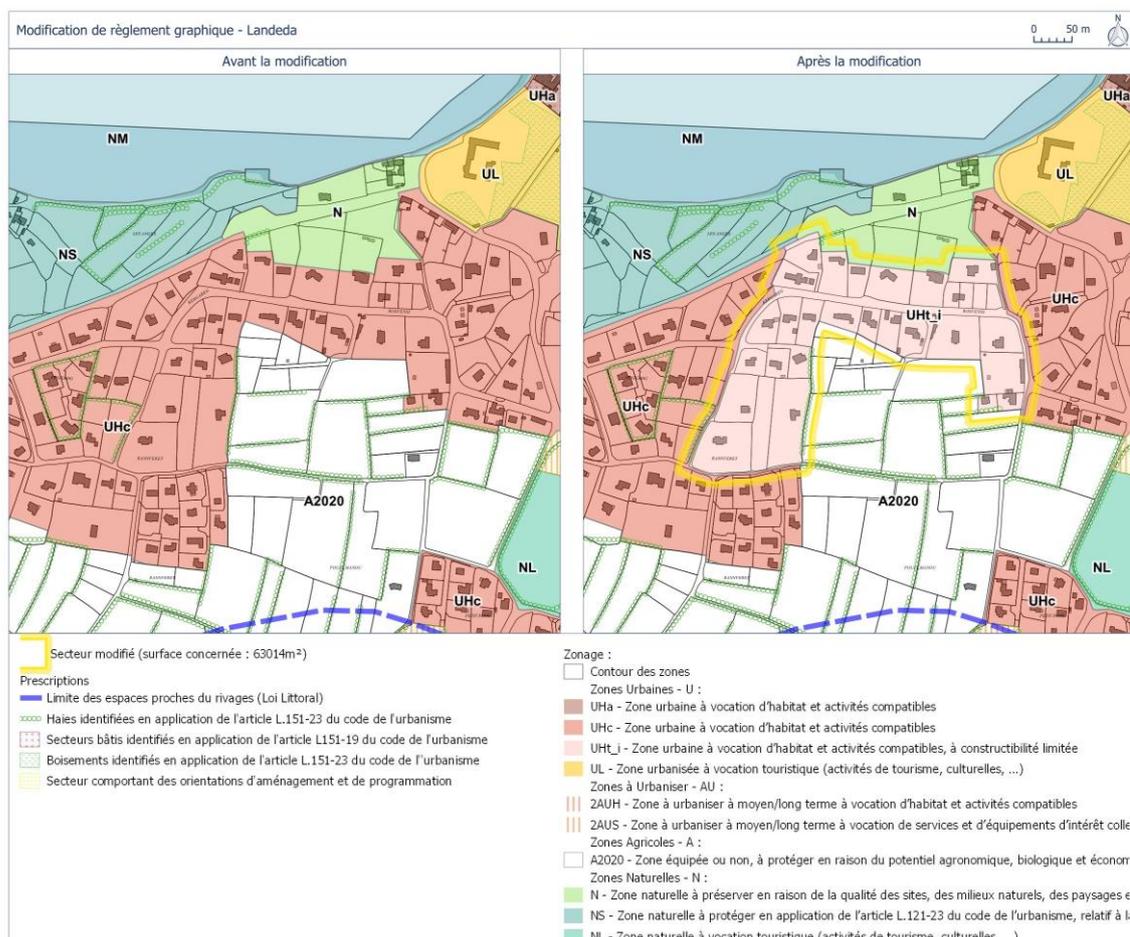
En conséquence de l'abrogation effective du classement UHc jugé illégal et afin de remédier à l'application du RNU sur le secteur concerné, il convient de créer un nouveau zonage tenant compte du jugement et, pour cela, de mettre en œuvre une procédure de révision dite allégée permettant d'appliquer à ce secteur des dispositions adaptées et compatibles avec les dispositions du code de l'urbanisme et notamment son article L121-8 conformément aux termes du jugement du 14 avril.

L'objet de la révision allégée n°5 du PLUi du Pays des Abers consiste donc en la création d'un zonage applicable à l'espace considéré par le juge comme un secteur d'urbanisation diffuse compris entre les secteurs plus denses de Croaz Huella et de l'Aber Wrac'h à Landéda.

Dans ce cadre, il est proposé de faire évoluer le zonage UHc (secteur constructible à vocation d'habitat) vers un zonage UHT-i (secteur restant à vocation d'habitat à constructibilité limitée). La zone UHT-i est dite à constructibilité limitée car elle n'autorise pas de construction nouvelle mais offre uniquement la possibilité d'étendre les constructions existantes de manière restreinte.

CHAPITRE B. Les évolutions apportées au PLUi

▪ Extraits du règlement graphique avant/après



Bilan des surfaces : l'évolution du zonage UHc vers un zonage UHt-i concerne une superficie de 63 014 m².

▪ Extraits du règlement applicable à la zone UHT-i

UHT i – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
		UH_i	UHT_i	UHT_i
<i>Zone</i>				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

« Les nouvelles constructions principales sont interdites.

► Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » :

- L'**extension** de constructions principales existantes aux conditions cumulatives suivantes :
 - La volumétrie maximale de la construction après travaux correspondra à R+1+combles sans dépasser une hauteur maximale de 9 m au point le plus haut de la construction
 - La surface de plancher totale de la construction après travaux n'excédera pas 250 m².
L'emprise au sol de la construction sur l'unité foncière après travaux n'excèdera pas 250 m².
Pour les constructions dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est > à 250 m² avant travaux, une extension de 10% de la surface existante pourra être autorisée.
 - Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
 - Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- Les **annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- La distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 m, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 4 m au point le plus haut ;
- L'emprise au sol n'excède pas 14 m², extensions comprises ;
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Conditions spécifiques aux autres sous-destinations :

- L'**extension** de constructions principales existantes aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité ;
 - Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
 - La surface de plancher créée est limitée à : 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
 - Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
 - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
 - Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site. »

Titre II. Auto-évaluation du projet de révision allégée du PLUi

L'objectif de la procédure de révision allégée n°5 est de tenir compte du jugement du Tribunal administratif en modifiant un zonage constructible (UHc) en un zonage non constructible (UHT-i) ce qui va dans le sens de l'avis de l'AE formulée en date du 22 août 2019 sur le projet d'élaboration du PLUi.

En effet le secteur UHT-i permet de qualifier le secteur urbain à vocation d'habitat existant puisqu'il ne correspond pas à un espace naturel ou agricole mais **sans autoriser de construction nouvelle**. Ce zonage de la même façon que la zone naturelle et agricole permet uniquement l'extension limitée des constructions existantes.

De ce fait, les incidences sur l'environnement de la révision allégée n°5 seront positives et l'évolution du zonage projetée n'aura aucun impact négatif avéré à la fois sur l'environnement et les sites Natura 2000 situés à proximité.