

Liminaire

La commune de Trébry est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 27 novembre 2014. Ce dernier à ce jour, n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution (modification, révision allégée, ...).

Le document a été approuvé quelques mois après la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014) et n'avait pas intégré une partie des dispositions de cette dernière.

Cette Loi précise notamment que le recours au pastillage doit intervenir à caractère exceptionnel dans l'espace rural via l'utilisation de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Elle offre également, de nouveau, des dispositions spécifiques pour gérer le bâti existant dans les zones A et N (extensions, annexes, changements de destination).

Dans le PLU en vigueur, des pastilles « Ah et Nh » avaient été identifiées en grand nombre pour gérer l'habitat des tiers dans l'espace rural. Ces dernières n'étant plus conformes avec la réglementation en vigueur, il est proposé de les supprimer via une modification du PLU.

On notera que la suppression de ces pastillages « Ah et Nh » conduit de fait à une évolution des dispositions du règlement des zones A et N, afin de transférer les dispositions afférentes aux zones ou secteurs Ah et Nh respectivement en zones A et N dans le stricte respect des Lois en vigueur (ALUR, MACRON, LAAAF).

La commune de Trébry souhaite également profiter de cette modification du PLU pour :

- Rectifier des erreurs de zonage (erreur matérielle au niveau de l'agglomération, éléments reportés hors commune) : le garage d'une propriété a été classé en UE alors qu'il aurait du être classé en UC, des arbres, haies et bois sont identifiés protégés en dehors des limites communales), ...,
- Modifier quelques dispositions réglementaires (articles : 6, 7, relatives au clôtures, ...), de certaines zones,
- Faire le recensement des bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination en zones A et N en vue de la réalisation d'une habitation.

Ces évolutions du PLU de la commune de Trébry ne portant pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; ne réduisant pas un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière ; ne réduisant pas une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, ce présent projet s'inscrit alors dans la cadre de la procédure de modification réalisée conformément aux dispositions des articles L.153.36 et suivants du Code de l'urbanisme.

1 – La rectification des erreurs matérielles :

Dans le bourg de Trébry, une partie du parc d'une propriété avec un garage/annexe et la voie d'accès à la maison, avait été classée par erreur en zone UE (zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif). Il s'agissait là d'une erreur manifeste d'interprétation obérant toute possibilité de densification de l'espace via des bâtiments annexes par exemple, alors que la parcelle se trouve desservie par tous les réseaux de viabilité.



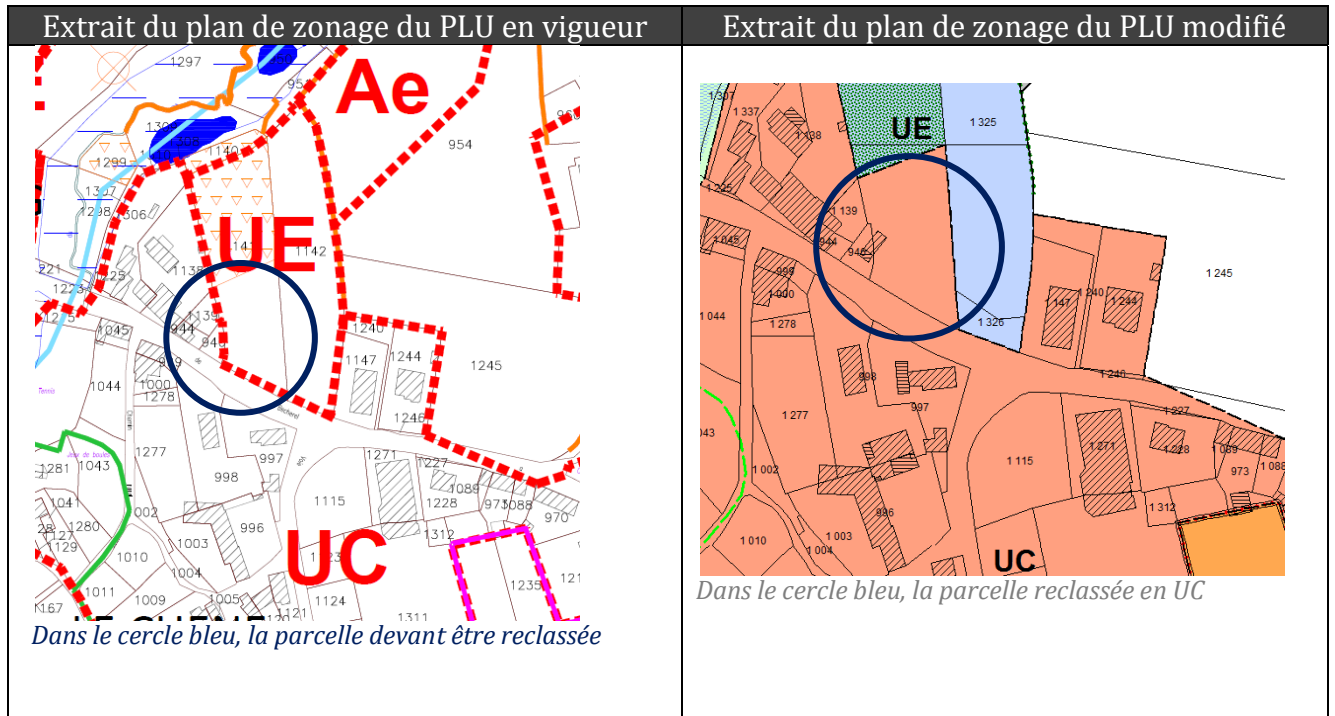
Source geoportail

Dans le cercle rouge la parcelle 1141 accueille le garage, elle fait partie intégrante de l'ensemble urbanisé dont l'habitation se trouve un peu plus à gauche.




Dans le cadre du projet de modification du PLU, il est convenu de réintégrer le parc de la construction et le garage de cette dernière à la zone UC.

Cette évolution ne remet en aucun cas l'économie générale du PLU, ni même les choix politiques d'aménagement et de développement faits au travers du PADD approuvé. Elle ne porte pas non plus atteinte à des espaces naturels de qualité et recensés pour une valeur environnementale spécifique.

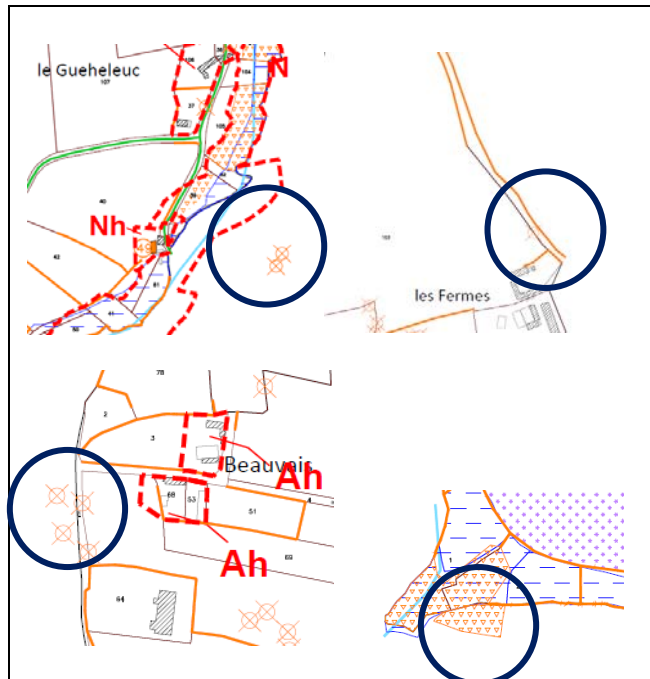
Au total, 1480 m² changent d'affection. A terme, le site pourrait également permettre d'optimiser l'espace par densification du tissu urbain. De ce fait cette modification va dans le sens des lois récentes (ALUR, LAAAF, Macron, Grenelle).



Au niveau du document graphique opposable (plan de zonage), des arbres isolés, des haies, mais également des bois sont identifiés comme préservés au titre de l'article L.123.1.5-7 alinéa du code l'urbanisme (Loi Paysage). Certains de ces éléments n'étant pas localisés sur le territoire communal et ne relevant pas du PLU de la commune de Trébry vont être supprimés. Ci après quelques exemples.

-  Boisements identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU
-  Haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU
-  Boisements isolés repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du CU

Dans les cercles bleu, quelques éléments hors commune



On notera également un zonage « N » situé hors des limites communales qui est supprimé (au niveau de la Métairie du Moulin Besnard).

2 - La suppression du pastillage « Ah et Nh » dans le document graphique (plan de zonage) et l'adaptation du règlement des zones A et N :

Dans le PLU en vigueur, des pastilles Ah et Nh avaient été distinguées autour de l'habitat des tiers et des constructions non liées aux exploitations agricoles en activité, afin notamment de leur permettre une évolution sous la forme d'extensions, de changements de destination, mais également la mise en place d'annexes. Ces dernières couvraient également le logement de certains exploitants agricoles en fin d'activité.

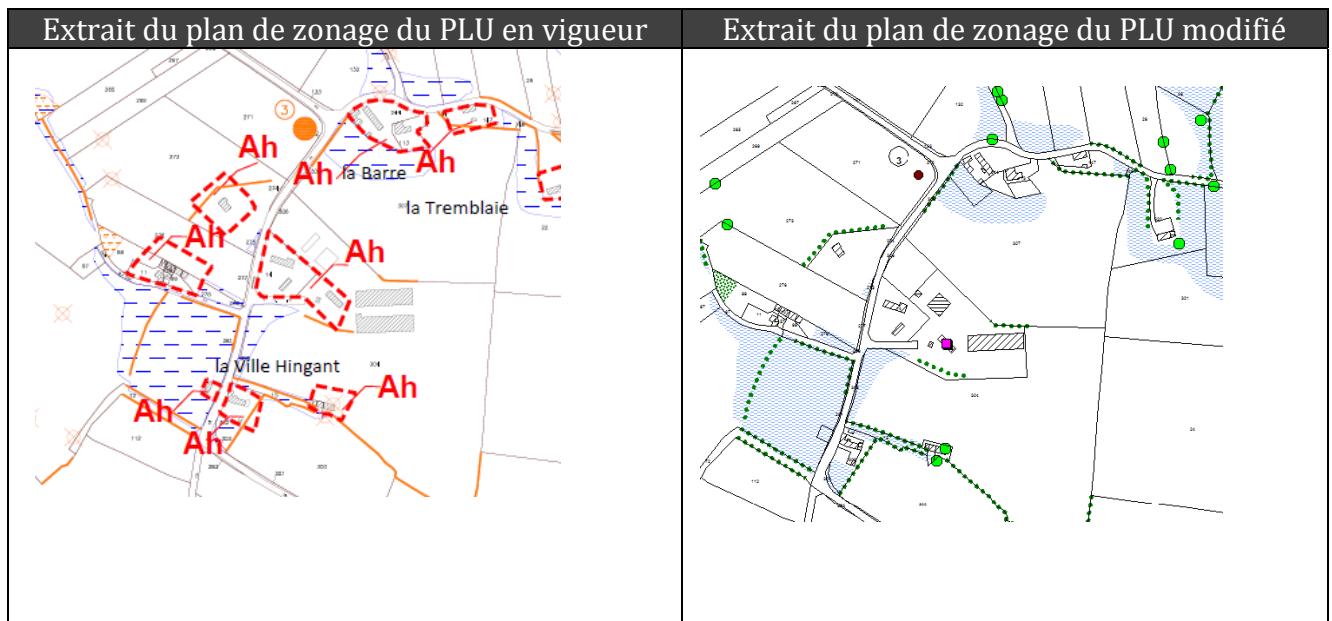
Ce pastillage excessif émanant du fait qu'avant la Loi ALUR les non agriculteurs ne pouvaient pas faire évoluer leurs constructions même de manière limitée, ou créer simplement des annexes, avait été mis en œuvre de la manière la plus exhaustive possible.

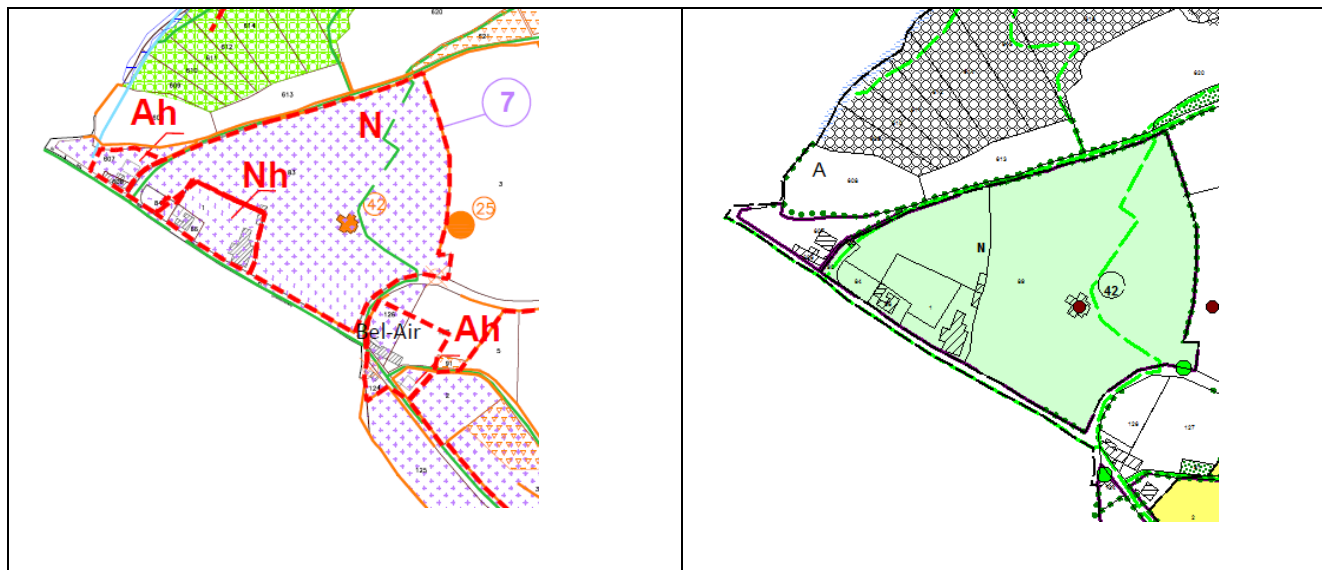
Depuis la mise en application de la Loi ALUR, la notion de pastillage systématique a été supprimée, laissant place, lorsque cela s'avère nécessaire et ce à titre exceptionnel, à la création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) offrant des possibilités de construction particulières sur des secteurs contenus identifiés au sein de zones naturelles ou agricoles devant rester « inconstructibles » (sauf pour les exploitants agricoles en zone A).

Complétée des lois MACRON (2015) et LAAAF (Loi Avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt /2014), la Loi ALUR conduit à ré autoriser aux tiers non agriculteurs une possibilité d'évolution limitée au sein de l'espace rural (réalisation d'extensions, d'annexes et changements de destination).

Afin de se conformer aux Lois en vigueur, il est donc convenu de modifier le PLU et de supprimer l'intégralité des pastillages Ah et Nh. Les pastilles Ah seront reconduites en zone A et les pastilles Nh en N.

Quelques exemples....





Cette évolution du document graphique (plan de zonage) conduit de fait à une évolution de règlement écrit :

- La définition des zones Ah et Nh, doit être supprimée des dispositions générales,
- Les possibilités d'évolution offertes dans les zones Ah et Nh, vont être transférées respectivement en zones A et N et réadaptées considérant que certaines ne sont pas conformes aux textes législatifs en vigueur :

D'une manière générale :

- La disposition « *L'aménagement et le changement de destination des autres bâtiments existants sous réserve que cette destination corresponde à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt* », n'étant pas véritablement compatible avec les zones naturelles et agricoles est supprimée et non reconduite en A et en N,
- L'autorisation du changement de destination systématique en Ah et Nh pour les tiers non agriculteurs, non conforme au code de l'urbanisme, est reconduite en A uniquement (en zone N aucun bâtiment a été identifié) pour les bâtiments ayant fait l'objet d'une identification (ou repérage au document graphique) en zone A (Cf article L.151.11 2^{ème} alinéa du code de l'urbanisme) et avec des conditions spécifiques :
 - que la destination nouvelle soit l'habitation,
 - que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,
 - d'être situé à une distance de tout bâtiment ou installation d'exploitation agricole conforme à la réglementation en vigueur, d'être éloigné de plus de 100 m de tout bâtiment ou installations agricoles générant des nuisances (bâtiment d'élevage,...).

- La possibilité de réaliser des annexes (offerte en Ah et Nh) est transférée en zones A et N dans les mêmes conditions de surface limite. Sont ajoutées deux conditions permettant de se conformer à la réglementation en vigueur (distance par rapport l'habitation) et d'améliorer l'intégration au paysage :

Conditions :

- d'être situées à 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation,
 - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.
- La disposition relative aux abris pour animaux, considérant son caractère compatible avec les lois en vigueur, est transférée en l'état de Ah/Nh vers les zones A et N.
 - La disposition relative à « *L'aménagement, la transformation, la restauration, des établissements industriels, artisanaux et l'extension des activités économiques, ...* » en zones Ah et Nh n'est pas reconduite en zone A et N - Elle n'est pas compatible avec les lois récentes et sera de ce fait supprimée.
 - La possibilité offerte pour la réhabilitation, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation est reconduite en zone A et N (possibilité envisageable avec les lois récentes). Une condition a été modifiée pour la rendre plus explicite, une autre a été ajoutée pour favoriser la cohabitation avec les structures d'exploitations :

Conditions :

- « De ne pas réduire l'interdistance de 100 m avec les bâtiments agricoles en activité », (nouvelle condition permettant une meilleure cohabitation avec les structures d'exploitation),
- « De ne pas excéder (pour les extensions) 40 m² d'emprise au sol, ou 30 % de l'emprise au sol du bâtiment à étendre à compter de la date d'approbation du PLU (extension réalisables en plusieurs fois) » (nouvelle condition permettant de rendre plus explicite le dimensionnement de l'extension autorisée),

On notera également, pour la zone A (article 2), compte tenu du fait qu'a été réintroduite la possibilité de réaliser quelques changements identifiés au document graphique en vue de la réalisation d'une habitation (avec des conditions explicites), que l'alinéa général ouvrant aux changements de destination a été supprimé.

Alinéa supprimé :

- « Le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés sur le document graphique. Ce changement de destination ne peut intervenir qu'après une période de deux ans après la cessation de l'activité agricole, excepté lorsqu'il s'agit d'autoriser des installations nécessaires à l'activité agricole ou à la diversification des activités de l'exploitation (camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...) ».

Dans les zones A et N, toutes références aux zones Ah et Nh dans les différents articles sont également supprimées.

3 – Les autres modifications du règlement :***3.1 Les modifications permettant une optimisation de l'espace et une moindre consommation d'espaces naturels et agricoles :*****Les articles 6 des zones UA/UC/UE et 1AU**

En zones UA, UC, UE et 1AU, suivant la nature du contexte urbanistique (centre historique, quartiers à dominante plus pavillonnaire et plus aérés, zones d'urbanisation futures à dominante résidentielle, secteurs à vocation d'équipements publics, de loisirs), avaient été définies des règles d'implantation allant de l'alignement à un retrait de 1/5/10m maximum couplées à des dispositions complémentaires imposant par exemple l'alignement sur un bâtiment existant, à des dérogations....

Ces choix réglementaires, parfois difficiles à interpréter, ne permettaient pas une optimisation de l'espace conforme à la loi ALUR notamment. Ils ne garantissaient pas non plus un optimum de diversité urbaine et donc indirectement de mixité sociale.

On notera par ailleurs, (notamment les zones UA, UC et UE), que ce sont des zones urbanisées, urbanisables et équipées de tous les réseaux de viabilité. En ce sens, elles peuvent supporter de l'urbanisation complémentaire et ne pas faire obstacle à l'usage du foncier disponible. Les zones 1AU, quant à elles, sont situées dans l'enveloppe urbaine (les retraits sur les routes départementales ont de ce fait une importance moindre), sont équipées au droit de l'espace public/privé de réseaux qui doivent être en capacité de desservir l'opération ou tout au moins qui peuvent être renforcés, sont destinés à accueillir une nouvelle urbanisation plus dense que par le passé.

Afin de prendre en compte les lois récentes (Grenelle de l'environnement, ALUR, ...), mais également les éléments ci-dessus évoqués, la commune prévoit de ramener les règles d'implantation à 0 ou 1 mètres minimum.

Le choix de proposer la règle de l'alignement ou du 1 m minimum laisse beaucoup plus de possibilités quant à l'installation d'une construction sur une parcelle de petite taille ou de forme peu conventionnelle.

Nouvelle écriture réglementaire des articles 6 des zones UA, UC, UE, 1AU :

« Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion. »

Un caractère dérogatoire a été introduit pour les constructions implanté entre 0 et 1 m (uniquement dans les zones déjà bâties, en zone AU le cas ne se présentera pas) afin de préserver une certaine harmonie urbaine et d'éviter le décrochement en cas d'extension.

Les articles 7 des zones UA/UC/UE/1AU/A et N

La commune prévoit également de ramener les règles d'implantation par rapport aux limites séparative à 0 ou 1 m minimum dans les zones UA/UC/UE/1AU/A et N.

D'une manière générale, il convient de souligner que le choix d'évolution des articles 7 des zones UA, UC, UE/1AU/A et N, repose sur des justifications similaires à l'évolution des articles 6 (intégrer les prérogatives des lois récentes, volonté d'optimiser l'espace, de limiter la consommation d'espace, favoriser l'urbanisation, l'aménagement de petits terrains dans les espaces urbains/ruraux, permettre à tous d'accéder au foncier, ...).

On notera que ces évolutions des articles 6 et 7 visent également une certaine harmonisation réglementaire et une amélioration des conditions d'instruction.

Nouvelle écriture réglementaire des articles 7 des zones UA, UC, UE, 1AU, A et N :

« Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion. »

3.2 Les modifications relevant de l'erreur matérielle :

Dans le règlement du PLU en vigueur, zone UC article 11, des dispositions avaient été introduites pour des éléments remarquables de patrimoine protégés au titre de l'article L.123.1.5 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme et identifiés au document graphique.

Aucun élément de patrimoine protégé figure au document graphique du PLU opposable en zone UC, la disposition relève de l'erreur matérielle et est donc supprimée.

Egalement, dans l'article 10 des zones 1AU, l'alinéa sur les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne disposait pas de verbe, ce qui la rendait incompréhensible. Un verbe a été ajouté.

3.3 La simplification et l'harmonisation des dispositions sur les clôtures (toutes les zones du PLU, sauf en UE et 2AU : zones sans réglementation pour les clôtures) :

Dans le règlement en vigueur, un grand nombre de dispositions variées avaient été instituées quant aux clôtures avec parfois une dissociation entre le domaine public et le domaine privé. Une typologie était parfois imposée suivant les zones et l'emplacement de la clôture, des interdictions avaient été consignés ainsi que des hauteurs....

L'abondance de dispositions distinctes était source d'incompréhension de la part des pétitionnaires rendant parfois délicat voir difficile l'application du dispositif.

La commune prévoit donc une simplification générale des dispositions sur les clôtures avec la volonté suivante :

- Conserver une hauteur maximale pour éviter les projets discordants et favoriser l'intégration au paysage,
- Consigner ce qu'elle souhaite ne pas voir et laisser plus de liberté aux projets novateurs ou nouveaux types de clôtures mis actuellement sur le marché,
- Rappeler que les clôtures peuvent être réalisées de manière naturelle avec des végétaux,
- Ne pas dissocier le domaine public du domaine privé considérant que l'attention portée à la clôture doit être la même sur ces différents espaces.

Dans les zones U et AU, la formulation retenue est la suivante :

Clôtures :

« Elles peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

L'utilisation de matériaux tels que les parpaings non enduits et peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Leur hauteur ne pourra excéder 2 m. »

En zone A et N, seul la hauteur est limitée.

3.4 Les autres modifications de règlement :

La modification des règles de hauteur dans les zones 1AU

Considérant que les zones 1AU préfigurent les zones UC de demain, il est prévu d'harmoniser les règles de hauteur entre ces deux zones et donc de porter les règles de la zone UC en zone 1AU. Cette évolution, considérant que les règles de la zone UC permettent d'aller plus en hauteur, va dans le sens d'une moindre consommation d'espace.

L'ajout de dispositions aux articles 9 des zones A et N

Dans les zones A et N sont notamment autorisées les extensions des habitations, les annexes et les abris pour animaux sous condition de surface notamment.

Les contraintes relatives à l'emprise au sol mentionnées aux articles 2, sont donc réécrites dans les articles 9.

4 - L'identification de 8 changements de destination au document graphique :

Dans le PLU en vigueur, les zones Ah et Nh permettaient les changements de destination sans identification particulière des bâtiments de caractère sous certaines conditions. Dans la zone A (au règlement écrit), était aussi envisagé le changement de destination des bâtiments de caractère identifiés au document graphique. Pour autant, dans cette dernière zone aucun bâtiment n'avait été identifié sur le document graphique.

Dans le cadre de la modification du PLU, compte tenu de la suppression des zones Nh et Ah et du fait que les changements de destination (en vue de réaliser uniquement des habitations) ne peuvent plus être autorisés sans identification spécifique au document graphique, il a donc été décidé de faire figurer sur le plan de zonage quelques changements de destination possibles suivant une grille de critères préalablement établie.

Pour identifier les changements de destination, la commune s'est fixé notamment les critères suivants :

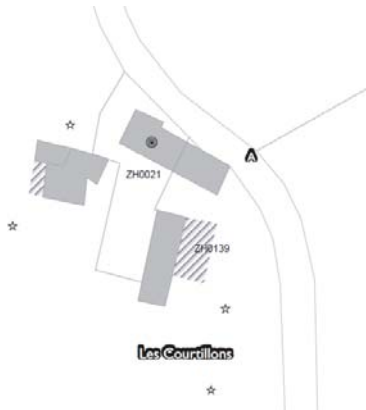
- La bâtisse doit avoir un caractère patrimonial ou architectural,

- La bâtisse doit être en dehors d'un lieu où subsiste une exploitation agricole en activité,
- La bâtisse doit être à au moins 100 m de tout bâtiment d'exploitation agricole en activité,
- La bâtisse doit pouvoir être transformée en habitation sans en dénaturer complètement son caractère architectural ou patrimonial (dimensionnement, orientation, accessibilité, implantation au sein d'un groupe de constructions, ...)
- La bâtisse doit avoir des proportions raisonnables pour éviter la multiplication de logements dans l'espace rural,
- Les réseaux au droit de l'espace public privé doivent être en capacité de desservir la future bâtisse, ou leur renforcement reste dans des proportions mesurées,
- ...

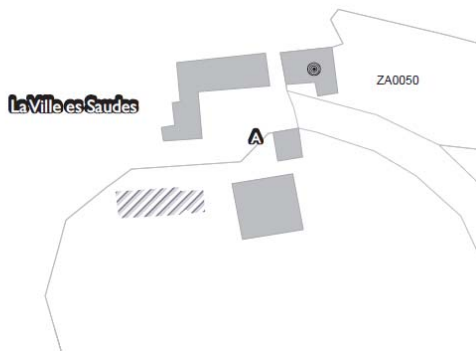
Ainsi, seulement 9 bâtisses (voir ci après) ont été retenues parmi les nombreuses présélectionnées et visitées lors de travaux de terrains avec une commission dédiée.

Localisation cadastrale des bâtisses retenues (extrait du PLU modifié – le point noir matérialise la construction)	Photos des bâtisses
<p><i>Lieu dit les « Gassiaux » (nord du bourg)</i></p> 	

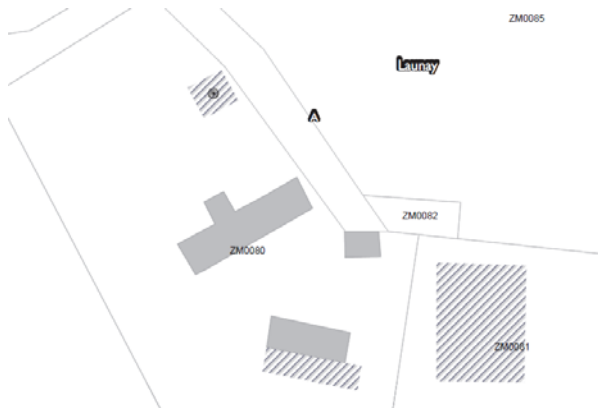
Lieu dit les « Courtilons » (nord du bourg)



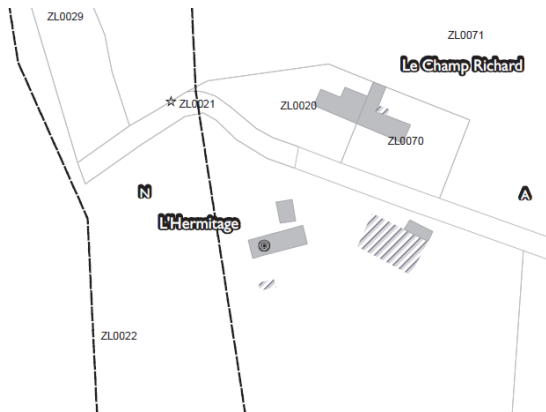
Lieu dit « la Ville Es Saudes » (Ouest du bourg)



Lieu dit « Launay » (Ouest du bourg)



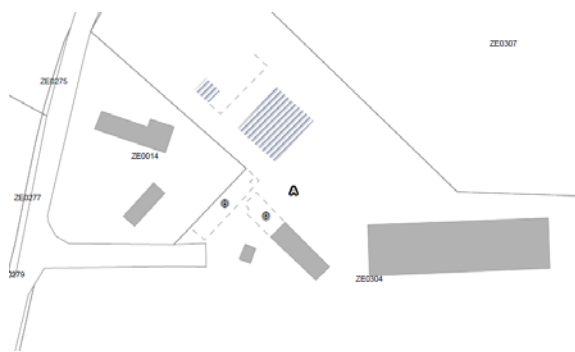
Lieu dit « l'Hermitage » (Sud du bourg)



Lieu dit « St Maudez » (Sud Est du bourg)



Lieu dit « La Ville Hingant » (Nord Est de la commune)



En conclusion, considérant que cette modification de droit commun n'a pas d'incidences notables sur l'environnement (corrections d'erreurs matérielles, mise en conformité avec les lois récentes conduisant notamment à considérablement réduire les possibilités d'urbanisation dans les zones A et N, adaptation des dispositions dans les zones U permettant notamment d'optimiser l'espace dans des zones dédiés à cet effet et disposant de tous les réseaux de viabilité permettant de limiter les impacts sur l'environnement, absence de projet de modifications sur les zones humides, zones source de biodiversité, zones recensées pour leurs qualités environnementales et paysagères, ...), il n'est pas prévu de saisir la Mission Régionale de l'autorité environnementale (MRae).